

# TE OGH 2004/12/15 6Ob179/04y

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 15.12.2004

## Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat als Revisionsgericht durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofs Dr. Ehmayer als Vorsitzenden und die Hofräte des Obersten Gerichtshofs Dr. Huber, Dr. Prückner, Dr. Schenk und Dr. Schramm als weitere Richter in der Rechtssache der klagenden Partei E\*\*\*\*\*, vertreten durch Dr. Helmut Grubmüller, Rechtsanwalt in Wien, gegen die beklagte Partei Ingrid P\*\*\*\*\*, vertreten durch Dr. Friedrich Fuchs, Rechtsanwalt in Wien, wegen Räumung, über die außerordentliche Revision der beklagten Partei gegen das Urteil des Landesgerichts für Zivilrechtssachen Wien vom 14. April 2004, GZ 39 R 96/04p-26, womit das Urteil des Bezirksgerichts Innere Stadt Wien vom 2. Dezember 2003, GZ 45 C 129/03k-19, bestätigt wurde, den

Beschluss

gefasst:

## Spruch

Die außerordentliche Revision wird gemäß § 508a Abs 2 ZPO mangels der Voraussetzungen des § 502 Abs 1 ZPO zurückgewiesen. Die außerordentliche Revision wird gemäß Paragraph 508 a, Absatz 2, ZPO mangels der Voraussetzungen des Paragraph 502, Absatz eins, ZPO zurückgewiesen.

## Text

Begründung:

## Rechtliche Beurteilung

Nach § 1118 ABGB kann der Bestandgeber unter anderem dann die frühere Aufhebung des Vertrags fordern, wenn der Bestandnehmer nach geschעהner Einmahnung mit der Bezahlung des Zinses dergestalt säumig ist, dass er mit Ablauf des Termins den rückständigen Bestandzins nicht vollständig entrichtet hat. Es trifft zu, dass die Mahnung eine empfangsbedürftige Willenserklärung ist, deren Wirkungen nur dann eintreten, wenn sie iSd § 862a ABGB zugegangen ist (SZ 57/52; 7 Ob 607/91 ua). Es reicht aus, wenn die Willenserklärung in den Machtbereich des Adressaten gelangt ist, selbst wenn sie dieser persönlich nicht erhalten hat. Es genügt vielmehr, dass der Adressat die Möglichkeit hatte, die Erklärung zur Kenntnis zu nehmen (RIS-Justiz RS0014076). Die Beklagte hat im erstinstanzlichen Verfahren den Zugang der Mahnung substantiiert nicht bestritten, sondern dem Räumungsbegehren nur entgegengehalten, sie treffe kein grobes Verschulden an den Mietzinsrückständen. Die Wertung des fehlenden substantiellen Bestreitens als schlüssiges Tatsachengeständnis (§ 267 ZPO) hängt immer von den Umständen des Einzelfalls ab, und entfernt sich nicht von den in der oberstgerichtlichen Judikatur vertretenen Grundsätzen (SZ 66/59; 6 Ob 2075/96g mwN; 6 Ob 141/99z). Nach Paragraph 1118, ABGB kann der Bestandgeber unter anderem dann die frühere Aufhebung des Vertrags fordern, wenn der Bestandnehmer nach geschעהner Einmahnung mit der Bezahlung des Zinses dergestalt säumig ist, dass er mit Ablauf des Termins den rückständigen Bestandzins nicht vollständig entrichtet hat. Es trifft zu, dass die Mahnung eine empfangsbedürftige Willenserklärung ist, deren Wirkungen nur dann eintreten, wenn sie iSd

Paragraph 862 a, ABGB zugegangen ist (SZ 57/52; 7 Ob 607/91 ua). Es reicht aus, wenn die Willenserklärung in den Machtbereich des Adressaten gelangt ist, selbst wenn sie dieser persönlich nicht erhalten hat. Es genügt vielmehr, dass der Adressat die Möglichkeit hatte, die Erklärung zur Kenntnis zu nehmen (RIS-Justiz RS0014076). Die Beklagte hat im erstinstanzlichen Verfahren den Zugang der Mahnung substantiiert nicht bestritten, sondern dem Räumungsbegehren nur entgegengehalten, sie treffe kein grobes Verschulden an den Mietzinsrückständen. Die Wertung des fehlenden substantiellen Bestreitens als schlüssiges Tatsachengeständnis (Paragraph 267, ZPO) hängt immer von den Umständen des Einzelfalls ab, und entfernt sich nicht von den in der oberstgerichtlichen Judikatur vertretenen Grundsätzen (SZ 66/59; 6 Ob 2075/96g mwN; 6 Ob 141/99z).

Mit dem Wort "Termin" ist nach ständiger Rechtsprechung der Zeitpunkt der nächstfolgenden Zinsfälligkeit, also der nächste Zinstermin, gemeint. Es muss also bei Beginn der folgenden Zinsperiode trotz Mahnung noch ein Rückstand an Zinsen für die frühere Zinsperiode bestehen (SZ 31/115; 3 Ob 552/83 uva). Ersetzt - wie im vorliegenden Fall - die Räumungsklage die Aufhebungserklärung nach außergerichtlicher Mahnung, ist die Klage nur dann unberechtigt, wenn der Rückstand bereits vor Zustellung der Klage (als den für den Zugang der Aufhebungserklärung maßgeblichen Zeitpunkt) getilgt wurde (Würth in Rummel, ABGB § 1118 Rz 18 mwN). Die Beurteilung des Berufungsgerichts, dass der außergerichtlich eingemahnte Zins für Jänner 2003 bis 1. 3. 2003 gezahlt hätte werden müssen, um das Entstehen eines qualifizierten Rückstands zu verhindern, und ein qualifizierter Rückstand im Zeitpunkt des Zugangs der Auflösungserklärung (= Zustellung der Räumungsklage) am 4. 3. 2003 vorlag, weil der Mietzins für Jänner 2003 erst am 11. 3. 2003 bezahlt wurde, ist daher zutreffend. Im Zeitpunkt des Zugangs der die Auflösungserklärung ersetzenden Räumungsklage war der Auflösungstatbestand des § 1118 zweiter Fall ABGB zur Gänze verwirklicht. Der Zeitpunkt der Einbringung der Räumungsklage ist diesfalls nicht erheblich. Mit dem Wort "Termin" ist nach ständiger Rechtsprechung der Zeitpunkt der nächstfolgenden Zinsfälligkeit, also der nächste Zinstermin, gemeint. Es muss also bei Beginn der folgenden Zinsperiode trotz Mahnung noch ein Rückstand an Zinsen für die frühere Zinsperiode bestehen (SZ 31/115; 3 Ob 552/83 uva). Ersetzt - wie im vorliegenden Fall - die Räumungsklage die Aufhebungserklärung nach außergerichtlicher Mahnung, ist die Klage nur dann unberechtigt, wenn der Rückstand bereits vor Zustellung der Klage (als den für den Zugang der Aufhebungserklärung maßgeblichen Zeitpunkt) getilgt wurde (Würth in Rummel, ABGB Paragraph 1118, Rz 18 mwN). Die Beurteilung des Berufungsgerichts, dass der außergerichtlich eingemahnte Zins für Jänner 2003 bis 1. 3. 2003 gezahlt hätte werden müssen, um das Entstehen eines qualifizierten Rückstands zu verhindern, und ein qualifizierter Rückstand im Zeitpunkt des Zugangs der Auflösungserklärung (= Zustellung der Räumungsklage) am 4. 3. 2003 vorlag, weil der Mietzins für Jänner 2003 erst am 11. 3. 2003 bezahlt wurde, ist daher zutreffend. Im Zeitpunkt des Zugangs der die Auflösungserklärung ersetzenden Räumungsklage war der Auflösungstatbestand des Paragraph 1118, zweiter Fall ABGB zur Gänze verwirklicht. Der Zeitpunkt der Einbringung der Räumungsklage ist diesfalls nicht erheblich.

Ob den Mieter am Zahlungsrückstand grobes Verschulden trifft (§ 33 Abs 3 iVm § 33 Abs 2 MRG), ist eine Frage, die von den Umständen des Einzelfalls abhängt. Zufolge dieser Einzelfallbezogenheit kann dadurch die Zulässigkeit der Revision nur dann begründet werden, wenn das Berufungsgericht den ihn bei der Beurteilung des groben Verschuldens an der nicht rechtzeitigen Zahlung des Mietzinses eingeräumten Beurteilungsspielraum überschritten hat (RIS-Justiz RS0042773; 1 Ob 274/03f). Nach ständiger Rechtsprechung zum groben Verschulden bei Zahlungsverzug wird im Allgemeinen nur eine Verspätung von wenigen Tagen oder wegen vorübergehender Zahlungsschwierigkeiten toleriert (RIS-Justiz RS0070310). Der bloß unsubstanzierte Hinweis auf Zahlungsschwierigkeiten reicht nicht aus, hat doch der in Verzug befindliche Mieter jene Tatsachen zu behaupten und zu beweisen, aus denen sich ergibt, dass er unverschuldet in wirtschaftliche Schwierigkeiten gekommen ist. Jeder verbleibende Zweifel geht zu seinen Lasten (RIS-Justiz RS0069316). Ob den Mieter am Zahlungsrückstand grobes Verschulden trifft (Paragraph 33, Absatz 3, in Verbindung mit Paragraph 33, Absatz 2, MRG), ist eine Frage, die von den Umständen des Einzelfalls abhängt. Zufolge dieser Einzelfallbezogenheit kann dadurch die Zulässigkeit der Revision nur dann begründet werden, wenn das Berufungsgericht den ihn bei der Beurteilung des groben Verschuldens an der nicht rechtzeitigen Zahlung des Mietzinses eingeräumten Beurteilungsspielraum überschritten hat (RIS-Justiz RS0042773; 1 Ob 274/03f). Nach ständiger Rechtsprechung zum groben Verschulden bei Zahlungsverzug wird im Allgemeinen nur eine Verspätung von wenigen Tagen oder wegen vorübergehender Zahlungsschwierigkeiten toleriert (RIS-Justiz RS0070310). Der bloß unsubstanzierte Hinweis auf Zahlungsschwierigkeiten reicht nicht aus, hat doch der in Verzug befindliche Mieter jene Tatsachen zu behaupten und zu beweisen, aus denen sich ergibt, dass er unverschuldet in wirtschaftliche Schwierigkeiten gekommen ist. Jeder verbleibende Zweifel geht zu seinen Lasten (RIS-Justiz RS0069316).

Das Berufungsgericht erblickte ein grobes Verschulden der Beklagten darin, dass sie, die die Bezahlung des Mietzinses stets ihrem Ehegatten überließ und die Zahlungsform nicht einmal kannte, jede wirksame Kontrolle der Mietzinszahlungen unterließ, obwohl bereits im Jahre 2002 ein Mietzins- und Räumungsverfahren gegen sie durchgeführt worden war. Dies kann jedenfalls nicht als auffallende, der Korrektur durch den Obersten Gerichtshof bedürftige Fehlbeurteilung angesehen werden, bedenkt man, dass - nach den Feststellungen - der Beklagten die Unzuverlässigkeit ihres Ehegatten bekannt war, so dass sie von der Richtigkeit seiner Beteuerung, es gäbe keine Mietzinsrückstände nicht ausgehen durfte. Das gerade im Jänner und Februar 2003 Mittel zur Zahlung des Mietzinses fehlten, hat die Beklagte nicht konkretisierend behauptet.

Einer weiteren Begründung bedarf dieser Beschluss nicht (§ 510 Abs 3 ZPO) Einer weiteren Begründung bedarf dieser Beschluss nicht (Paragraph 510, Absatz 3, ZPO).

**Textnummer**

E75782

**European Case Law Identifier (ECLI)**

ECLI:AT:OGH0002:2004:0060OB00179.04Y.1215.000

**Im RIS seit**

14.01.2005

**Zuletzt aktualisiert am**

11.04.2012

**Quelle:** Oberster Gerichtshof (und OLG, LG, BG) OGH, <http://www.ogh.gv.at>

© 2026 JUSLINE

JUSLINE® ist eine Marke der ADVOKAT Unternehmensberatung Greiter & Greiter GmbH.

[www.jusline.at](http://www.jusline.at)