

TE OGH 2004/9/14 10Ob47/04s

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 14.09.2004

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat als Revisionsgericht durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofes Dr. Bauer als Vorsitzenden sowie die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Dr. Fellingner, Dr. Hoch, Hon. Prof. Dr. Neumayr und Dr. Schramm als weitere Richter in der Rechtssache der klagenden Partei C***** W***** GmbH, ***** vertreten durch Grohs Hofer Rechtsanwälte Gesellschaft mbH in Wien, gegen die beklagte Partei Rudolf K*****, vertreten durch Dr. Ernst Gruber, Rechtsanwalt in Wien, wegen Räumung, infolge außerordentlicher Revision der beklagten Partei gegen das Urteil des Landesgerichtes für Zivilrechtssachen Wien als Berufungsgericht vom 17. Dezember 2003, GZ 40 R 297/03b-12, den

Beschluss

gefasst:

Spruch

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

Begründung:

Rechtliche Beurteilung

Ob den Mieter, der vor Schluss der der Entscheidung des Gerichtes erster Instanz unmittelbar vorangehenden Verhandlung den geschuldeten Betrag entrichtet, am Zahlungsrückstand ein grobes Verschulden trifft, ist eine Frage, die von den Umständen des Einzelfalles abhängt. Zusage dieser Einzelfallbezogenheit kann dadurch die Zulässigkeit der Revision nur dann begründet werden, wenn das Berufungsgericht den ihm bei der Beurteilung des groben Verschuldens an der nicht rechtzeitigen Zahlung des Mietzinses eingeräumten Beurteilungsspielraum überschritten hat (1 Ob 274/03f, 7 Ob 187/03f ua; RIS-Justiz RS0042773). Das ist hier aber nicht der Fall:

Die Behauptungs- und Beweislast dafür, dass ein grobes Verschulden an der Nichtzahlung des Zinses nicht vorliege, trifft den Mieter, der den ihn entlastenden Sachverhalt in jeder Richtung zu konkretisieren hat. Dabei geht jeder Zweifel zu Lasten des Mieters (Würth/Zingher/Kovanyi, Miet- und Wohnrecht²¹ § 33 MRG Rz 28 mwN; WoBI 1997/8, WoBI 1994/62 ua; RIS-Justiz RS0069316). Die Behauptungs- und Beweislast dafür, dass ein grobes Verschulden an der Nichtzahlung des Zinses nicht vorliege, trifft den Mieter, der den ihn entlastenden Sachverhalt in jeder Richtung zu konkretisieren hat. Dabei geht jeder Zweifel zu Lasten des Mieters (Würth/Zingher/Kovanyi, Miet- und Wohnrecht²¹ Paragraph 33, MRG Rz 28 mwN; WoBI 1997/8, WoBI 1994/62 ua; RIS-Justiz RS0069316).

Es entspricht der ständigen Rechtsprechung, dass grobes Verschulden ein besonderes Maß an Sorglosigkeit voraussetzt, sodass der Vorwurf berechtigt erscheint, der Mieter habe die Interessen des Vermieters aus Rechthaberei,

Willkür, Leichtsinn oder Streitsucht verletzt. Das gleiche gilt, wenn der Mieter den Mietzinsrückstand aus reiner Gleichgültigkeit entstehen ließ, insbesondere dann, wenn er den Mietzinsrückstand von der Mahnung bis zur Einbringung der Klage anwachsen ließ. Zahlt der Mieter den Mietzins nicht, weil er wirtschaftliche Schwierigkeiten hat, so hat er auch zu beweisen, dass er die Schwierigkeiten nicht verschuldet hat. Toleriert werden kann im Allgemeinen nur die Verspätung von wenigen Tagen oder wegen vorübergehender Zahlungsschwierigkeiten. Häufige Rückstände trotz Mahnung können nur ausnahmsweise nach den Besonderheiten des Einzelfalles eine sonst naheliegende grobe Fahrlässigkeit ausschließen (WoBl 1997/8 mwN ua). Wenn Mietzinsrückstände schon längere Zeit vor dem aktuellen Verfahren in nicht unbeträchtlicher Höhe unberichtigt aushafteten, so gut wie niemals in den vereinbarten Monatsintervallen bezahlt wurden und immer wieder auch Rückstände eingeklagt werden mussten, dann reicht das bloße Vorbringen des Beklagten, dass die aufgetretenen Zahlungsverzögerungen ihre Ursache in einem vorübergehenden Liquiditätsengpass gehabt hätten, nicht aus, um das Fehlen groben Verschuldens unter Beweis zu stellen (ecolex 1998, 308 mwN ua).

Nach den Feststellungen bezahlte der Beklagte den vereinbarten Mietzins bereits seit Juli 1998 nur noch unregelmäßig; es traten immer wieder Mietzinsrückstände auf, der Mietzins wurde vom Beklagten teilweise erst zwei Monate nach Fälligkeit bezahlt, weshalb er von der Hausverwaltung im Zeitraum 1. 7. 1998 bis November 2002 insgesamt 27mal schriftlich gemahnt wurde.

Der Beklagte begründete den Mietzinsrückstand zwar mit wirtschaftlichen Schwierigkeiten, welche nach seiner Aussage von Juli 1998 bis zum Jahresende 2002 bestanden hätten. Im Hinblick auf die Länge dieses Zeitraumes kann jedoch nicht mehr von bloß vorübergehenden Zahlungsschwierigkeiten gesprochen werden. Das Vorbringen des Beklagten und die festgestellten Umstände bieten darüber hinaus, wie bereits das Erstgericht ausgeführt hat, auch keine Erklärung dafür, dass der Beklagte die Zahlungen im Zeitraum April bis Dezember 2001, in dem nach seinem eigenen Vorbringen nur zum Teil keine Gehaltsauszahlungen an ihn erfolgten, völlig einstellte, im Jahr 2002 den Mietzins für März und August nicht fristgerecht entrichtete und trotz erfolgter schriftlicher und telefonischer Mahnungen der Hausverwaltung weder um Stundung ersuchte noch die Hausverwaltung oder die Klägerin über den finanziellen Engpass informierte. Die mangelnde Zahlungsmoral des Beklagten gegenüber der Klägerin dokumentiert sich auch darin, dass der Beklagte selbst nach Zustellung der vorliegenden Räumungsklage weitere Mietzinsrückstände auflaufen ließ, obwohl ihm das rückständige Gehalt in Höhe von etwa EUR 10.000, was nicht einmal vier Monatsentgelten entspricht, zum Großteil im September 2002 ausbezahlt worden war. Dennoch wurde vom Beklagten beispielsweise der Mietzins für November 2002 erst im Dezember 2002 bezahlt.

Die Vorinstanzen haben mit ihrer rechtlichen Beurteilung, der Beklagte habe keine ausreichenden Umstände behauptet, aus denen auf sein mangelndes (grobes) Verschulden geschlossen werden könne, den ihnen eingeräumten Beurteilungsspielraum nicht überschritten. Der vom Beklagten in der Unterlassung der Beischaffung eines Aktes des Handelsgerichtes Wien zum Beweis seines Vorbringens erblickten Mangelhaftigkeit des Verfahrens kommt daher keine Entscheidungsrelevanz zu.

Die außerordentliche Revision war somit mangels erheblicher Rechtsfrage im Sinn des§ 502 Abs 1 ZPO zurückzuweisen.Die außerordentliche Revision war somit mangels erheblicher Rechtsfrage im Sinn des Paragraph 502, Absatz eins, ZPO zurückzuweisen.

Textnummer

E74615

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:2004:0100OB00047.045.0914.000

Im RIS seit

14.10.2004

Zuletzt aktualisiert am

10.09.2012

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