

TE OGH 2004/2/25 9Ob129/03s

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 25.02.2004

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat als Revisionsgericht durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofes Dr. Maier als Vorsitzenden und die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Dr. Spenling, Dr. Hradil, Dr. Hopf und Univ. Doz. Dr. Bydlinski als weitere Richter in der Rechtssache der klagenden Partei 1) Beno K*****, 2) Fryda K*****, beide Unternehmer, *****, beide vertreten durch Dr. Erich Kafka ua, Rechtsanwälte in Wien, gegen die beklagte Partei Dragan D*****, Angestellter, *****, vertreten durch Dr. Thomas Jappel, Rechtsanwalt in Wien, wegen EUR 2.877,84 sA und Räumung (Revisionsinteresse EUR 2.877,84), über die außerordentliche Revision der klagenden Partei gegen das Urteil des Landesgerichtes für Zivilrechtssachen Wien als Berufungsgericht vom 2. Juli 2003, GZ 38 R 121/03f-45, womit über Berufung der beklagten Partei das Teilurteil des Bezirksgerichtes Leopoldstadt vom 28. Februar 2002, GZ 12 C 498/01t-38, abgeändert wurde, in nichtöffentlicher Sitzung den

Beschluss

gefasst:

Spruch

Der außerordentlichen Revision wird Folge gegeben.

Die Entscheidungen der Vorinstanzen werden aufgehoben und die Rechtssache wird zur Verfahrensergänzung und neuerlichen Entscheidung an das Erstgericht zurückverwiesen.

Die Kosten des Rechtsmittelverfahrens sind weitere Verfahrenskosten erster Instanz.

Text

Begründung:

Der Beklagte ist Mieter einer Wohnung der Kläger.

Die Kläger beehrten mit ihrer Klage, den Beklagten zur Zahlung von S 39.600 samt gestaffelten 4 %igen Zinsen sowie zur Räumung des Bestandobjektes zu verpflichten. Der Beklagte schulde trotz qualifizierter Mahnung den begehrten Betrag, der sich aus den Mietzinsen für Februar bis Dezember 1999 (jeweils S 3.600,-) zusammensetzte. Es werde daher die Aufhebung des Mietvertrages gemäß § 1118 ABGB erklärt. Die Kläger beehrten mit ihrer Klage, den Beklagten zur Zahlung von S 39.600 samt gestaffelten 4 %igen Zinsen sowie zur Räumung des Bestandobjektes zu verpflichten. Der Beklagte schulde trotz qualifizierter Mahnung den begehrten Betrag, der sich aus den Mietzinsen für Februar bis Dezember 1999 (jeweils S 3.600,-) zusammensetzte. Es werde daher die Aufhebung des Mietvertrages gemäß Paragraph 1118, ABGB erklärt.

Der Beklagte beantragte, das Klagebegehren abzuweisen. Er habe sämtliche Mietzinse gezahlt.

Im Lauf des Verfahrens brachten die Kläger vor, dass die vom Beklagten im Jahre 1999 geleisteten (ungewidmeten)

Mietzinszahlungen auf die nicht beglichenen Mietzinsforderungen des Jahres 1998 angerechnet worden seien. Soweit 1998 Zahlungen geleistet worden seien, seien sie auf offene Forderungen aus 1997 angerechnet worden. Ab dem Jahr 2000 seien die Mietzinszahlungen gewidmet - nämlich für den laufenden Mietzins - geleistet worden.

Der Beklagte brachte demgegenüber vor, dass dann, wenn die Mietzinszahlungen aus 1999 auf ältere Forderungen angerechnet worden seien, die im Jahr 2000 - ungewidmet - geleisteten Zahlungen auf den streitgegenständlichen Zeitraum (Februar bis Dezember 1999) anzurechnen seien.

Das Erstgericht verpflichtete den Beklagten mit Teilurteil vom 28. 2. 2002, den Klägern EUR 2.877,84 (also den gesamten Klagebetrag) samt gestaffelten Zinsen zu zahlen.

Es stellte im Wesentlichen fest, dass der Beklagte 1997 nur neun Monatsmieten (einige davon verspätet) und 1998 nur zwei Monatsmieten gezahlt hat. Diese Zahlungen erfolgten ungewidmet und wurden von den Klägern auf die jeweils ältesten offenen Mietzinsforderungen angerechnet, sodass der Beklagte per Ende Dezember 1998 noch keine einzige Monatsmiete für 1998 gezahlt hatte. Ab 5. 1. 1999 leistete der Beklagte regelmäßig monatlich ungewidmete Zahlungen (jeweils in der Höhe eines Monatsmietzinses), die von den Klägern auf die offenen Mieten des Jahres 1998 angerechnet wurden. Auch im Jahr 2000 zahlte der Beklagte monatlich S 3.600,-, wobei nicht feststellbar ist, ob diese Zahlungen ungewidmet oder gewidmet erfolgten. Die vom Beklagten im Jahr 2001 geleisteten Zahlungen waren als Zahlungen des laufenden Mietzinses gewidmet.

Das Erstgericht vertrat die Rechtsauffassung, dass die vom Beklagte ungewidmet geleisteten Zahlungen nach der gesetzlichen Tilgungsfolge des § 1416 ABGB anzurechnen seien. Daher hätten die Kläger die 1999 geleisteten Zahlungen zu Recht auf die noch offenen Forderungen aus dem Jahr 1998 anrechnen dürfen. Eine konkludente Würdigung der Zahlungen als laufende Mietzinszahlungen sei nicht erfolgt. Dass durch die im Jahr 2000 erfolgten Zahlungen die Mietzinsforderungen des Jahres 1999 getilgt worden seien, hätte der Beklagte beweisen müssen. Er hätte daher beweisen müssen, dass er die im Jahr 2000 erfolgten Zahlungen als Zahlungen für die Mietzinsforderungen aus 1999 gewidmet oder ungewidmet (und daher nach § 1416 ABGB auf die offenen Altforderungen anrechenbar) geleistet habe. Dieser Beweis sei ihm aber nicht geglückt. Damit hafte der verfahrensgegenständliche Rückstand zur Gänze unberichtigt aus. Das Erstgericht vertrat die Rechtsauffassung, dass die vom Beklagte ungewidmet geleisteten Zahlungen nach der gesetzlichen Tilgungsfolge des Paragraph 1416, ABGB anzurechnen seien. Daher hätten die Kläger die 1999 geleisteten Zahlungen zu Recht auf die noch offenen Forderungen aus dem Jahr 1998 anrechnen dürfen. Eine konkludente Würdigung der Zahlungen als laufende Mietzinszahlungen sei nicht erfolgt. Dass durch die im Jahr 2000 erfolgten Zahlungen die Mietzinsforderungen des Jahres 1999 getilgt worden seien, hätte der Beklagte beweisen müssen. Er hätte daher beweisen müssen, dass er die im Jahr 2000 erfolgten Zahlungen als Zahlungen für die Mietzinsforderungen aus 1999 gewidmet oder ungewidmet (und daher nach Paragraph 1416, ABGB auf die offenen Altforderungen anrechenbar) geleistet habe. Dieser Beweis sei ihm aber nicht geglückt. Damit hafte der verfahrensgegenständliche Rückstand zur Gänze unberichtigt aus.

Das Berufungsgericht änderte dieses Teilurteil im Sinne der Abweisung des Zahlungsbegehrens ab und sprach aus, dass die ordentliche Revision nicht zulässig sei.

Es übernahm die erstgerichtlichen Feststellungen als Ergebnis eines mangelfreien Verfahrens und vertrat im Wesentlichen folgende Rechtsauffassung:

Solle auf Grund einer Vereinbarung oder einer Widmung des Schuldners anders als nach den gesetzlichen Anrechnungsregeln angerechnet werden, müsse die Vereinbarung oder die Widmung derjenige behaupten, der sich darauf berufe. Die Beweislast dafür, dass der Beklagte die Mietzinse im Jahr 2000 gewidmet bezahlt habe, treffe daher die Kläger. Dieser Beweis sei ihnen nicht gelungen, sodass von der gesetzlichen Tilgungsanordnung des § 1416 ABGB auszugehen sei. Da die Mietzinse des Jahres 1999 früher fällig gewesen seien als die Mietzinse des Jahres 2000 seien die Zahlungen des Jahres 2000 auf die offenen Mietzinse des Jahres 1999 anzurechnen. Daraus folge, dass die eingeklagten Mietzinse für die Perioden Februar bis Dezember 1999 durch die Zahlungen im Jahr 2000 getilgt worden seien. Solle auf Grund einer Vereinbarung oder einer Widmung des Schuldners anders als nach den gesetzlichen Anrechnungsregeln angerechnet werden, müsse die Vereinbarung oder die Widmung derjenige behaupten, der sich darauf berufe. Die Beweislast dafür, dass der Beklagte die Mietzinse im Jahr 2000 gewidmet bezahlt habe, treffe daher die Kläger. Dieser Beweis sei ihnen nicht gelungen, sodass von der gesetzlichen Tilgungsanordnung des Paragraph 1416, ABGB auszugehen sei. Da die Mietzinse des Jahres 1999 früher fällig gewesen seien als die Mietzinse des Jahres

2000 seien die Zahlungen des Jahres 2000 auf die offenen Mietzinse des Jahres 1999 anzurechnen. Daraus folge, dass die eingeklagten Mietzinse für die Perioden Februar bis Dezember 1999 durch die Zahlungen im Jahr 2000 getilgt worden seien.

Die ordentliche Revision sei nicht zulässig, weil das Berufungsgericht von der Rechtsprechung des Obersten Gerichtshofs nicht abgewichen sei.

Gegen dieses Urteil richtet sich die außerordentliche Revision der Kläger mit dem Antrag, die Entscheidung im Sinne der Stattgebung des Zahlungsbegehrens abzuändern. Hilfsweise wird ein Aufhebungsantrag gestellt.

Der Beklagte beantragte, die Revision zurückzuweisen, hilfsweise, ihr nicht Folge zu geben.

Die außerordentliche Revision ist zulässig, weil zur Frage der Anrechnung von Zahlungen des Mieters auf mehrere offene Mietzinse und auf daraus resultierende Verzugszinsenforderungen eine Auseinandersetzung mit der im Folgenden dargestellten Kritik Reischauers (in Rummel, ABGB II³ § 1416 Rz 31) an der bisherigen Praxis erforderlich ist. Die außerordentliche Revision ist zulässig, weil zur Frage der Anrechnung von Zahlungen des Mieters auf mehrere offene Mietzinse und auf daraus resultierende Verzugszinsenforderungen eine Auseinandersetzung mit der im Folgenden dargestellten Kritik Reischauers (in Rummel, ABGB II³ Paragraph 1416, Rz 31) an der bisherigen Praxis erforderlich ist.

Rechtliche Beurteilung

Die Revision ist im Sinne des darin enthaltenen Aufhebungsantrages auch berechtigt.

Im Revisionsverfahren ist nicht mehr strittig, dass die vor dem Jahr 2000 geleisteten Zahlungen des Beklagten sämtlich auf Forderungen der Kläger aus den Jahren bis 1998 anzurechnen sind. Strittig ist nur mehr, ob die im Jahr 2000 geleisteten Zahlungen - diese sind nach dem Vorbringen des Beklagten ungewidmet erfolgt, während die Kläger die Widmung auf die Mietzinsforderungen des Jahres 2000 behaupten - auf die klagegegenständlichen Forderungen (Februar bis Dezember 1999) oder auf die Mietzinsforderungen des Jahres 2000 anzurechnen sind.

Dass - wie die Revisionswerber meinen - das Erstgericht "festgestellt" habe, die Monatsmieten für Jänner bis Dezember 2000 seien getilgt, trifft nicht zu. Das Erstgericht hat lediglich festgestellt, wie die Kläger die vom Beklagten 2000 geleisteten Mietzinse angerechnet haben; ob diese Anrechnung zu Recht so erfolgte, ist damit nicht gesagt. Dies ist auch keine Frage der Tatsachenfeststellung, sondern eine Frage der rechtlichen Beurteilung.

Nach § 1416 ABGB werden Zahlungen des Schuldners - sofern Schuldner und Gläubiger keine Vereinbarung über die Tilgungsreihenfolge mehrerer Schulden getroffen haben - auf jene Schuld angerechnet, die der Schuldner bezeichnet, sofern nicht der Gläubiger dagegen Widerspruch erhebt (Reischauer in Rummel ABGB II³ § 1416 Rz 4 mit Nachweisen aus der Rechtsprechung). Die Schuldnererklärung muss spätestens mit der Leistung zugehen. Erfolgt bis zu diesem Zeitpunkt keine Erklärung, gilt die Willensmeinung des Schuldners als zweifelhaft, sodass - wie beim Widerspruch des Gläubigers - die gesetzliche Tilgungsfolge eintritt (Reischauer in Rummel, ABGB II³ § 1416 Rz 5). Soll entgegen den gesetzlichen Anrechnungsregeln aufgrund einer Vereinbarung oder einer Widmung des Schuldners angerechnet werden, so hat die Vereinbarung bzw die Widmung derjenige zu beweisen, der sich auf die Abweichung von der gesetzlichen Tilgungsreihenfolge beruft (Reischauer in Rummel ABGB II³ § 1416 Rz 32). Da die Kläger geltend machen, dass die im Jahr 2000 geleisteten Zahlungen nicht nach der gesetzlichen Tilgungsanordnung, sondern auf die im Zahlungszeitpunkt aktuellen Mietzinsforderungen anzurechnen seien, hätten sie eine entsprechende (vom Beklagten bestrittene) Widmung beweisen müssen. Dieser Beweis ist ihnen aber nicht geglückt, weil es das Erstgericht als nicht feststellbar erachtete, ob eine Widmung durch den Beklagten erfolgt ist. Das Berufungsgericht ist daher zu Recht davon ausgegangen, dass die gesetzliche Tilgungsreihenfolge zum Tragen kommt. Nach Paragraph 1416, ABGB werden Zahlungen des Schuldners - sofern Schuldner und Gläubiger keine Vereinbarung über die Tilgungsreihenfolge mehrerer Schulden getroffen haben - auf jene Schuld angerechnet, die der Schuldner bezeichnet, sofern nicht der Gläubiger dagegen Widerspruch erhebt (Reischauer in Rummel ABGB II³ Paragraph 1416, Rz 4 mit Nachweisen aus der Rechtsprechung). Die Schuldnererklärung muss spätestens mit der Leistung zugehen. Erfolgt bis zu diesem Zeitpunkt keine Erklärung, gilt die Willensmeinung des Schuldners als zweifelhaft, sodass - wie beim Widerspruch des Gläubigers - die gesetzliche Tilgungsfolge eintritt (Reischauer in Rummel, ABGB II³ Paragraph 1416, Rz 5). Soll entgegen den gesetzlichen Anrechnungsregeln aufgrund einer Vereinbarung oder einer Widmung des Schuldners angerechnet werden, so hat die Vereinbarung bzw die Widmung derjenige zu beweisen, der sich auf die Abweichung von der

gesetzlichen Tilgungsreihenfolge beruft (Reischauer in Rummel ABGB II³ Paragraph 1416, Rz 32). Da die Kläger geltend machen, dass die im Jahr 2000 geleisteten Zahlungen nicht nach der gesetzlichen Tilgungsanordnung, sondern auf die im Zahlungszeitpunkt aktuellen Mietzinsforderungen anzurechnen seien, hätten sie eine entsprechende (vom Beklagten bestrittene) Widmung beweisen müssen. Dieser Beweis ist ihnen aber nicht geglückt, weil es das Erstgericht als nicht feststellbar erachtete, ob eine Widmung durch den Beklagten erfolgt ist. Das Berufungsgericht ist daher zu Recht davon ausgegangen, dass die gesetzliche Tilgungsreihenfolge zum Tragen kommt.

Die Anwendbarkeit der in § 1416 ABGB normierten Tilgungsreihenfolge für die Anrechnungen von Zahlungen des Mieters auf Mietzinsrückstände wurde wiederholt unter Berufung auf die Entscheidung SZ 43/190 bestritten. Diese Entscheidung bezieht sich in ihrem Kern allerdings auf die Frage, ob § 1416 ABGB bei der Entrichtung des iS des § 21 MG (nunmehr § 33 MRG) mit Beschluss festgestellten Mietzinsrückstandes anwendbar ist. Dazu wurde zutreffend die Auffassung vertreten, dass sich der Vermieter im Falle der Zahlung des beschlussmäßig festgesetzten Mietzinsrückstands durch den Mieter nicht darauf berufen kann, mittlerweile seien weitere Mietzinsrückstände aufgelaufen. Die Feststellung des Mietzinsrückstandes iSd § 21 MG (nunmehr § 33 MRG) verfolgt ja gerade den Zweck, für den Mieter klarzustellen, welchen Betrag er entrichten muss, um eine Aufhebung der Aufkündigung zu erreichen. Zahlt er diesen Betrag, hat er - bei Vorliegen der sonstigen Voraussetzungen - Anspruch auf die ihm im Gesetz dafür eröffneten Rechtsfolgen. Dies kann ihm nicht durch Berufung etwa auf weiter aufgelaufene Verzugszinsen genommen werden. Die Anwendbarkeit der in Paragraph 1416, ABGB normierten Tilgungsreihenfolge für die Anrechnungen von Zahlungen des Mieters auf Mietzinsrückstände wurde wiederholt unter Berufung auf die Entscheidung SZ 43/190 bestritten. Diese Entscheidung bezieht sich in ihrem Kern allerdings auf die Frage, ob Paragraph 1416, ABGB bei der Entrichtung des iS des Paragraph 21, MG (nunmehr Paragraph 33, MRG) mit Beschluss festgestellten Mietzinsrückstandes anwendbar ist. Dazu wurde zutreffend die Auffassung vertreten, dass sich der Vermieter im Falle der Zahlung des beschlussmäßig festgesetzten Mietzinsrückstands durch den Mieter nicht darauf berufen kann, mittlerweile seien weitere Mietzinsrückstände aufgelaufen. Die Feststellung des Mietzinsrückstandes iSd Paragraph 21, MG (nunmehr Paragraph 33, MRG) verfolgt ja gerade den Zweck, für den Mieter klarzustellen, welchen Betrag er entrichten muss, um eine Aufhebung der Aufkündigung zu erreichen. Zahlt er diesen Betrag, hat er - bei Vorliegen der sonstigen Voraussetzungen - Anspruch auf die ihm im Gesetz dafür eröffneten Rechtsfolgen. Dies kann ihm nicht durch Berufung etwa auf weiter aufgelaufene Verzugszinsen genommen werden.

Vom Fall des § 33 MRG abgesehen gelten die allgemeinen Verrechnungsregeln des § 1416 ABGB auch für die Verrechnung von Zahlungen auf Mietzinsrückstände (2 Ob 22/00z), wobei allerdings in der Praxis eine Ausnahme insofern gemacht wurde, als Zahlungen zwar auf die ältesten Kapitalforderungen angerechnet wurden, auf Verzugszinsenforderungen aber erst nach vollständiger Deckung der Kapitalforderungen (vgl die ausführliche Darstellung von Reischauer in Rummel ABGB II³ § 1416 Rz 31). Vom Fall des Paragraph 33, MRG abgesehen gelten die allgemeinen Verrechnungsregeln des Paragraph 1416, ABGB auch für die Verrechnung von Zahlungen auf Mietzinsrückstände (2 Ob 22/00z), wobei allerdings in der Praxis eine Ausnahme insofern gemacht wurde, als Zahlungen zwar auf die ältesten Kapitalforderungen angerechnet wurden, auf Verzugszinsenforderungen aber erst nach vollständiger Deckung der Kapitalforderungen vergleiche die ausführliche Darstellung von Reischauer in Rummel ABGB II³ Paragraph 1416, Rz 31).

Im Zusammenhang mit Mietzinsraten für eine EDV-Anlage hat der Oberste Gerichtshof in seiner grundlegenden Entscheidung SZ 69/127 überzeugend nachgewiesen, dass nach der gesetzlichen Tilgungsreihenfolge des § 1416 ABGB bei mehreren verzinslichen Kapital(Mietzins-)forderungen Zahlungen des Mieters zunächst auf die dem zuerst fälligen Kapital zuzuordnenden Zinsen, dann auf dieses Kapital, sodann auf die dem zunächst fälligen Kapital zuzuordnenden Zinsen, dann diesem Kapital usw anzurechnen sind. Dieser Auffassung hat sich der Oberste Gerichtshof auch in seiner Entscheidung 1 Ob 239/99z angeschlossen. Von ihr abzugehen, sieht sich auch der hier entscheidende Senat nicht veranlasst. Im Zusammenhang mit Mietzinsraten für eine EDV-Anlage hat der Oberste Gerichtshof in seiner grundlegenden Entscheidung SZ 69/127 überzeugend nachgewiesen, dass nach der gesetzlichen Tilgungsreihenfolge des Paragraph 1416, ABGB bei mehreren verzinslichen Kapital(Mietzins-)forderungen Zahlungen des Mieters zunächst auf die dem zuerst fälligen Kapital zuzuordnenden Zinsen, dann auf dieses Kapital, sodann auf die dem zunächst fälligen Kapital zuzuordnenden Zinsen, dann diesem Kapital usw anzurechnen sind. Dieser Auffassung hat sich der Oberste Gerichtshof auch in seiner Entscheidung 1 Ob 239/99z angeschlossen. Von ihr abzugehen, sieht sich auch der hier entscheidende Senat nicht veranlasst.

Im Hinblick auf die gegenteilige, überwiegend durch zweitinstanzliche Entscheidungen geprägte Praxis (siehe die Darstellung bei Reischauer in Rummel ABGB II³ § 1416 Rz 32) bleibt allerdings zu prüfen, ob diese Rechtsprechung auch bei Wohnungsmieten zur Anwendung kommen kann. Im Hinblick auf die gegenteilige, überwiegend durch zweitinstanzliche Entscheidungen geprägte Praxis (siehe die Darstellung bei Reischauer in Rummel ABGB II³ Paragraph 1416, Rz 32) bleibt allerdings zu prüfen, ob diese Rechtsprechung auch bei Wohnungsmieten zur Anwendung kommen kann.

Aus dem Rechtssatz der Entscheidung SZ 43/190, wonach die Verrechnungsvorschrift des § 1416 bei Entrichtung des Mietzinsrückstandes nach § 21 Abs 2 MG (nunmehr § 33 MRG) nicht zur Anwendung kommt, ist für die hier zu lösende Frage nichts zu gewinnen. Dass bei der Anrechnung von Zahlungen auf den vom Gericht mit Beschluss festgestellten Mietzinsrückstand § 1416 ABGB nicht zur Anwendung kommt, sagt nämlich nichts darüber, ob bei der - logisch vorgelagerten - Ermittlung des festzustellenden Rückstandes die gesetzliche Tilgungsregel zur Anwendung zu kommen hat oder nicht. Auch mit dem Rechtssatz, dass geschuldete Verzugszinsen keine Mietzinsrückstände iSd § 30 Abs 2 Z 1 MRG bzw § 1118 ABGB sind und daher kein Auflösungsrecht nach diesen Gesetzesstellen begründen (SZ 43/190; MietSlg 30.474/12), hat diese Frage nichts zu tun. Bleiben nämlich nach Anrechnung von Zahlungen des Mieters auf Verzugszinsenforderungen offene Mietzinsforderungen offen, so besteht das Auflösungsrecht wegen dieser offenen Mietzinsforderungen und nicht wegen der (getilgten) Verzugszinsenforderungen. Aus dem Rechtssatz der Entscheidung SZ 43/190, wonach die Verrechnungsvorschrift des Paragraph 1416, bei Entrichtung des Mietzinsrückstandes nach Paragraph 21, Absatz 2, MG (nunmehr Paragraph 33, MRG) nicht zur Anwendung kommt, ist für die hier zu lösende Frage nichts zu gewinnen. Dass bei der Anrechnung von Zahlungen auf den vom Gericht mit Beschluss festgestellten Mietzinsrückstand Paragraph 1416, ABGB nicht zur Anwendung kommt, sagt nämlich nichts darüber, ob bei der - logisch vorgelagerten - Ermittlung des festzustellenden Rückstandes die gesetzliche Tilgungsregel zur Anwendung zu kommen hat oder nicht. Auch mit dem Rechtssatz, dass geschuldete Verzugszinsen keine Mietzinsrückstände iSd Paragraph 30, Absatz 2, Ziffer eins, MRG bzw Paragraph 1118, ABGB sind und daher kein Auflösungsrecht nach diesen Gesetzesstellen begründen (SZ 43/190; MietSlg 30.474/12), hat diese Frage nichts zu tun. Bleiben nämlich nach Anrechnung von Zahlungen des Mieters auf Verzugszinsenforderungen offene Mietzinsforderungen offen, so besteht das Auflösungsrecht wegen dieser offenen Mietzinsforderungen und nicht wegen der (getilgten) Verzugszinsenforderungen.

Letztlich bleibt daher nur die Frage, ob die Eigenart der Wohnungsmiete und das Grundbedürfnis nach Deckung des Wohnraumbedarfs eine von den allgemeinen Regeln abweichende Sonderregelung für die Anrechnung von Zahlungen des Mieters erforderlich macht. Reischauer (in Rummel ABGB II³ § 1416 Rz 32) hat dies mit überzeugender Begründung verneint; er verweist zu Recht darauf, dass es aus solchen Überlegungen angehen mag, Zahlungen primär auf Mietzinsschulden und erst dann auf Schulden anzurechnen, die nichts mit der Mietzinszahlung zu tun haben. Nicht einsichtig ist es aber, Verzugszinsen aus offenen Mietzinsforderungen als hinter dem Mietzins nachrangig zu betrachten. Schließlich resultieren sie ja gerade aus der Verletzung jener Pflicht, deretwegen das Gesetz den Bestandschutz durchbricht. Die gegenteilige Auslegung führt zum von Reischauer zu Recht als unhaltbar bezeichneten Ergebnis, dass im Extremfall die Verletzung des Mietvertrages endgültig zu Lasten des Vermieters gehen würde, wenn der Mieter (etwa mit Hilfe von Verwandten) in Hinkunft zwar den Zins regelmäßig zahlt, die aus früheren Zinsrückständen resultierenden Verzugszinsen aber auch im Exekutionsweg nicht hereingebracht werden können. Der Vermieter hätte nicht nur den damit verbundenen Nachteil zu tragen, sondern müsste dem Mieter überdies die Wohnung weiter überlassen. Auch ist es keineswegs einsichtig, dass der Mieter zwar wegen des Rückstandes mit einem Teil des Mietzinses gekündigt werden kann, nicht aber wegen eines Rückstandes von Verzugszinsen, der gleich hoch oder sogar höher ist als der Mietzins für eine Zinsperiode. Letztlich bleibt daher nur die Frage, ob die Eigenart der Wohnungsmiete und das Grundbedürfnis nach Deckung des Wohnraumbedarfs eine von den allgemeinen Regeln abweichende Sonderregelung für die Anrechnung von Zahlungen des Mieters erforderlich macht. Reischauer (in Rummel ABGB II³ Paragraph 1416, Rz 32) hat dies mit überzeugender Begründung verneint; er verweist zu Recht darauf, dass es aus solchen Überlegungen angehen mag, Zahlungen primär auf Mietzinsschulden und erst dann auf Schulden anzurechnen, die nichts mit der Mietzinszahlung zu tun haben. Nicht einsichtig ist es aber, Verzugszinsen aus offenen Mietzinsforderungen als hinter dem Mietzins nachrangig zu betrachten. Schließlich resultieren sie ja gerade aus der Verletzung jener Pflicht, deretwegen das Gesetz den Bestandschutz durchbricht. Die gegenteilige Auslegung führt zum von Reischauer zu Recht als unhaltbar bezeichneten Ergebnis, dass im Extremfall die Verletzung des Mietvertrages endgültig zu Lasten des Vermieters gehen würde, wenn der Mieter (etwa mit Hilfe von Verwandten) in

Hinkunft zwar den Zins regelmäßig zahlt, die aus früheren Zinsrückständen resultierenden Verzugszinsen aber auch im Exekutionsweg nicht hereingebracht werden können. Der Vermieter hätte nicht nur den damit verbundenen Nachteil zu tragen, sondern müsste dem Mieter überdies die Wohnung weiter überlassen. Auch ist es keineswegs einsichtig, dass der Mieter zwar wegen des Rückstandes mit einem Teil des Mietzinses gekündigt werden kann, nicht aber wegen eines Rückstandes von Verzugszinsen, der gleich hoch oder sogar höher ist als der Mietzins für eine Zinsperiode.

Der Oberste Gerichtshof schließt sich daher der Meinung Reischauers an, wonach die in den Entscheidungen SZ 69/127 und 1 Ob 239/99z erarbeiteten Grundsätze für die Anrechnung von Mietzinszahlungen auf Mietzins- und damit verbundene Verzugszinsenforderungen auch für den Fall der Wohnungsmiete Geltung haben. Dies bedeutet aber, dass im hier zu beurteilenden Fall die ungewidmeten Mietzinszahlungen des Beklagten und jene Zahlungen, bei denen eine Widmung nicht feststellbar ist, zunächst auf die der jeweils ältesten offene Mietzinsforderung zuzuordnenden Zinsen, dann auf die älteste Mietzinsforderung, dann auf die der nächstältesten Mietzinsforderung zuzuordnenden Zinsen usw. anzurechnen sind.

Diese Überlegung macht eine völlige Neuberechnung des aushaftenden Rückstandes erforderlich, die weit über die nur die Verzugszinsen aus den klagegegenständlichen Mieten umfassende Berechnung in der Revisionsbeantwortung hinausgeht. Dazu bedarf es nicht nur umfangreicher Rechenoperationen sondern auch entsprechender Prozessbehauptungen der Parteien über die Verrechnung der früheren Zahlungen des Beklagten. Dies macht die Aufhebung der Entscheidungen der Vorinstanzen und die Rückverweisung der Sache an die erste Instanz erforderlich. Das Erstgericht wird im fortgesetzten Verfahren die Kläger vorerst zur Neuformulierung ihres Begehrens unter Berücksichtigung der hier vertretenen Rechtsauffassung anzuleiten haben. Die Kläger werden sodann die erforderlichen Berechnungsvorgänge in überprüfbarer Form darzustellen haben. Auf dieser Grundlage wird sodann das Zahlungsbegehren neuerlich zu beurteilen sein.

Dass - ungeachtet der Frage der Anrechenbarkeit der geleisteten Zahlungen - auf Grund der lange Zeit schleppenden Zahlungsweise des Beklagten in jedem Fall ein nicht unbeträchtlicher Zahlungsrückstand besteht, ändert an der Notwendigkeit der Aufhebung der Entscheidungen der Vorinstanzen nichts, weil die Kläger bislang ihr Begehren immer nur auf die Mietzinsrückstände für die Zeit von Februar bis Dezember 1999 gestützt haben und daher bis jetzt nur diese Forderungen verfahrensgegenständlich sind.

Die Entscheidung über die Kosten des Rechtsmittelverfahrens gründet sich auf § 52 Abs 1 ZPO. Die Entscheidung über die Kosten des Rechtsmittelverfahrens gründet sich auf Paragraph 52, Absatz eins, ZPO.

Textnummer

E72390

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:2004:0090OB00129.035.0225.000

Im RIS seit

26.03.2004

Zuletzt aktualisiert am

03.01.2013

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