jusline®
»» Recht. Schnell

Sie können die QR Codes nützen um später wieder auf die neuste Version eines Gesetzestexts zu gelangen.

TE OGH 1999/6/24 6Ob144/99s

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 24.06.1999

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat als Revisionsgericht durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofes Mag. Engelmaier als Vorsitzenden und die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Dr. Schiemer, Dr. Huber, Dr. Prückner und Dr. Schenk als weitere Richter in der Rechtssache der klagenden Parteien 1. Elisabeth H*****, 2. Franz H*****, beide vertreten durch Braunegg, Hoffmann & Partner, Rechtsanwälte in Wien, gegen die beklagte Partei Mohamed K*****, vertreten durch Mag. Erwin Dirnberger, Rechtsanwalt in Wien, wegen Räumung, über die außerordentliche Revision der klagenden Partei gegen das Urteil des Landesgerichtes für Zivilrechtssachen Wien als Berufungsgericht vom 10. März 1999, GZ 40 R 70/99m-13, den

Beschluß

gefaßt:

Spruch

Die außerordentliche Revision wird gemäß § 508a Abs 2 ZPO mangels der Voraussetzungen des § 502 Abs 1 ZPO zurückgewiesen (§ 510 Abs 3 ZPO).Die außerordentliche Revision wird gemäß Paragraph 508 a, Absatz 2, ZPO mangels der Voraussetzungen des Paragraph 502, Absatz eins, ZPO zurückgewiesen (Paragraph 510, Absatz 3, ZPO).

Text

Begründung:

Rechtliche Beurteilung

Die Vorinstanzen wiesen die Räumungsklage ab und verneinten ein grobes Verschulden des Mieters an den festgestellten häufigen Zahlungsrückständen (§ 33 Abs 2 MRG). Wenn sich ein Mieter zum Fehlen eines groben Verschuldens an Mietzinsrückständen auf eine unverschuldete bedrängte wirtschaftliche Lage beruft, trifft ihn die Behauptungs- und Beweislast (Würth/Zingher, Miet- und Wohnrecht20 Rz 28 zu § 33 MRG mwN). In Ausnahmsfällen kann auch trotz häufiger Mietzinsrückstände nach den Besonderheiten des Einzelfalls eine grobe Fahrlässigkeit des Mieters verneint werden (MietSlg 38.504; 6 Ob 41/97s uva). Nach den Feststellungen der Vorinstanzen bezahlte der beklagte Mieter die Miete nur in den ersten Jahren des Bestandverhältnisses von 1985 bis 1992 rechtzeitig, ab 1992 aber zum größten Teil und erheblich verspätet. In den Jahren 1995 und 1996 klagten die Kläger Mietzinsrückstände ein. Der Mieter bezahlte jeweils den Rückstand. Die Revisionswerber strebten hier schon im Berufungsverfahren detailliertere Feststellungen zum Zahlungsverzug des Beklagten seit 1992 an. Diese sind aber dann entbehrlich, wenn sich ohnehin schon aus den getroffenen Feststellungen ergibt, daß der Mieter in der Vergangenheit (seit 1992) so gut wie nie rechtzeitig die Miete bezahlte, ihm aber dennoch der Entlastungsbeweis nach § 33 Abs 2 MRG grundsätzlich offensteht, wie dies in der Entscheidung 1 Ob 535, 1551/94 bejaht wurde. In den von den Revisionswerbern dagegen ins Treffen geführten Entscheidungen WoBl 1997/8 und ecolex 1998, 308 wurde zwar jeweils ein grobes Verschulden des Mieters an den häufigen Zahlungsrückständen bejaht (der zweitgenannten Entscheidung lag ein seit 1. 1. 1992

andauernder durchschnittlicher Zahlungsverzug von zwei Monaten zugrunde), gleichzeitig aber auch betont, daß in (dort nicht vorliegenden) Ausnahmsfällen ein grobes Verschulden des Mieters verneint werden könnte. Um einen solchen Ausnahmsfall geht es aber hier. Nach den Feststellungen lag die wirtschaftliche Grundlage des Mieters in einem von einer Gesellschaft mbH geführten Gastgewerbeunternehmen, das nach notwendig gewordenen Investitionen frühere Umsätze nicht erreichen konnte und insolvent wurde. Die Vorinstanzen erblickten im Versuch des Mieters, das Unternehmen zu retten bzw weiterhin am selben Standort im Gastgewerbe unselbständig tätig zu bleiben, noch kein grobes Verschulden. Mit dieser rechtlichen Beurteilung wurde der den Gerichten eingeräumte Ermessensspielraum nicht überschritten. Das Berufungsgericht ist auch nicht von den in den zitierten oberstgerichtlichen Entscheidungen vertretenen Grundsätzen abgewichen. Unterschiedlich ist lediglich das Verfahrensergebnis aufgrund verschiedener Sachverhalte.Die Vorinstanzen wiesen die Räumungsklage ab und verneinten ein grobes Verschulden des Mieters an den festgestellten häufigen Zahlungsrückständen (Paragraph 33, Absatz 2, MRG). Wenn sich ein Mieter zum Fehlen eines groben Verschuldens an Mietzinsrückständen auf eine unverschuldete bedrängte wirtschaftliche Lage beruft, trifft ihn die Behauptungs- und Beweislast (Würth/Zingher, Miet- und Wohnrecht20 Rz 28 zu Paragraph 33, MRG mwN). In Ausnahmsfällen kann auch trotz häufiger Mietzinsrückstände nach den Besonderheiten des Einzelfalls eine grobe Fahrlässigkeit des Mieters verneint werden (MietSlg 38.504; 6 Ob 41/97s uva). Nach den Feststellungen der Vorinstanzen bezahlte der beklagte Mieter die Miete nur in den ersten Jahren des Bestandverhältnisses von 1985 bis 1992 rechtzeitig, ab 1992 aber zum größten Teil und erheblich verspätet. In den Jahren 1995 und 1996 klagten die Kläger Mietzinsrückstände ein. Der Mieter bezahlte jeweils den Rückstand. Die Revisionswerber strebten hier schon im Berufungsverfahren detailliertere Feststellungen zum Zahlungsverzug des Beklagten seit 1992 an. Diese sind aber dann entbehrlich, wenn sich ohnehin schon aus den getroffenen Feststellungen ergibt, daß der Mieter in der Vergangenheit (seit 1992) so gut wie nie rechtzeitig die Miete bezahlte, ihm aber dennoch der Entlastungsbeweis nach Paragraph 33, Absatz 2, MRG grundsätzlich offensteht, wie dies in der Entscheidung 1 Ob 535, 1551/94 bejaht wurde. In den von den Revisionswerbern dagegen ins Treffen geführten Entscheidungen WoBl 1997/8 und ecolex 1998, 308 wurde zwar jeweils ein grobes Verschulden des Mieters an den häufigen Zahlungsrückständen bejaht (der zweitgenannten Entscheidung lag ein seit 1. 1. 1992 andauernder durchschnittlicher Zahlungsverzug von zwei Monaten zugrunde), gleichzeitig aber auch betont, daß in (dort nicht vorliegenden) Ausnahmsfällen ein grobes Verschulden des Mieters verneint werden könnte. Um einen solchen Ausnahmsfall geht es aber hier. Nach den Feststellungen lag die wirtschaftliche Grundlage des Mieters in einem von einer Gesellschaft mbH geführten Gastgewerbeunternehmen, das nach notwendig gewordenen Investitionen frühere Umsätze nicht erreichen konnte und insolvent wurde. Die Vorinstanzen erblickten im Versuch des Mieters, das Unternehmen zu retten bzw weiterhin am selben Standort im Gastgewerbe unselbständig tätig zu bleiben, noch kein grobes Verschulden. Mit dieser rechtlichen Beurteilung wurde der den Gerichten eingeräumte Ermessensspielraum nicht überschritten. Das Berufungsgericht ist auch nicht von den in den zitierten oberstgerichtlichen Entscheidungen vertretenen Grundsätzen abgewichen. Unterschiedlich ist lediglich das Verfahrensergebnis aufgrund verschiedener Sachverhalte.

Anmerkung

E54386 06A01449

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:1999:0060OB00144.99S.0624.000

Dokumentnummer

JJT_19990624_OGH0002_0060OB00144_99S0000_000

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

© 2025 JUSLINE

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

www.jusline.at