

# TE OGH 1998/11/11 7Ob116/98d

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 11.11.1998

## Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofes Dr. Kropfitsch als Vorsitzenden und durch die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Dr. Niederreiter, Dr. Schlich, Dr. Tittel und Dr. Huber als weitere Richter in der Rechtssache der klagenden Parteien 1. Lore Z\*\*\*\*\*, 2. Helga G\*\*\*\*\*, und 3. Gertraud S\*\*\*\*\*, alle vertreten durch Dr. Michael Wonisch und Dr. Hansjörg Reiner, Rechtsanwälte in Salzburg, wider die beklagte Partei Eduard S\*\*\*\*\*, vertreten durch Dr. Herbert Hübel, Rechtsanwalt in Salzburg, wegen Räumung, infolge Revision der beklagten Partei gegen das Urteil des Landesgerichtes Salzburg als Berufungsgericht vom 22. Oktober 1997, GZ 54 R 330/97m-19, womit das Urteil des Bezirksgerichtes Salzburg vom 6. Juni 1997, GZ 16 C 1559/96-12, abgeändert wurde, folgenden

Beschluß

gefaßt:

## Spruch

Der Revision wird Folge gegeben; die angefochtene Berufungsentscheidung wird aufgehoben und die Rechtssache zur allfälligen Ergänzung der Berufungsverhandlung und zur neuerlichen Entscheidung an das Berufungsgericht zurückverwiesen.

Die Kosten des Revisionsverfahrens bilden weitere Kosten des Berufungsverfahrens.

## Text

Begründung:

Das Erstgericht hat folgenden Sachverhalt festgestellt:

Der verstorbene Vater der Klägerinnen war Eigentümer des Hauses S\*\*\*\*\*, \*\*\*\*\*gasse 6-8. Er hat mit Mietvertrag vom 15. 4. 1973 dem Beklagten die Wohnung top 6-8 in diesem Haus auf unbestimmte Zeit vermietet. Punkt II des vom Vermieter vorgelegten und vom Beklagten unterfertigten Vertragsentwurfes lautet: Der verstorbene Vater der Klägerinnen war Eigentümer des Hauses S\*\*\*\*\*, \*\*\*\*\*gasse 6-8. Er hat mit Mietvertrag vom 15. 4. 1973 dem Beklagten die Wohnung top 6-8 in diesem Haus auf unbestimmte Zeit vermietet. Punkt römisch II des vom Vermieter vorgelegten und vom Beklagten unterfertigten Vertragsentwurfes lautet:

"Der Mietvertrag ist seitens des Vermieters auch dann ohne Einhaltung einer Kündigungsfrist auflösbar, wenn ..., der Mieter mit der Bezahlung der Miete länger als zwei Monate im Rückstand ist". Zu dieser Formulierung kam es, nachdem der Beklagte dem Vermieter seine besonderen Lebensverhältnisse, im besonderen seine finanzielle Situation schilderte. Der Vermieter wollte mit dieser Formulierung auf die besondere Lebenssituation des Beklagten Rücksicht

nehmen. Das Erstgericht führte weiter wörtlich aus: "Ein objektiver Betrachter des Vertragsgeschehens konnte diese Bestimmung so verstehen, daß der Beklagte dann die Aufhebung des Mietvertrages gegen sich dulden müsse, wenn er mit seiner Zahlungspflicht mit mehr als zwei getrennten Monatsmieten in Rückstand gekommen war".

Am 28. 3. 1995 schloß der Beklagte mit den Klägerinnen einen Vergleich, wonach der monatliche Mietzins beginnend mit 1. 1. 1995 pauschal S 4.000,-- beträgt. Der Mietzins ist nach dem Mietvertrag am

3. eines jeden Monates zu entrichten. Der Beklagte zahlte aber nicht immer zeitgerecht. Für August 1995 steht nicht fest, daß der Beklagte diesen Mietzins schon vor dem 5. 11. 1996 durch Banküberweisung bezahlt hat. Die Klägerinnen hatten am 15. 9. 1995 zu 16 C 1510/95 des Bezirksgerichtes Salzburg auch diesen Mietzins vom Beklagten begehrt, worüber am 27. 11. 1995 gegen den Beklagten ein inzwischen in Rechtskraft erwachsenes Versäumnungsurteil erging. Schritte zur Einbringlichmachung verliefen wegen der Vielzahl von Gläubigern des Beklagten erfolglos. Auch ein persönlicher Versuch der Erstklägerin, die Urteilsschuld vom 27. 11. 1995 einbringlich zu machen, hatte keinen Erfolg. Der Klagevertreter mahnte daraufhin den Beklagten schriftlich. Der Beklagte leistete die Zahlung aber erst nach Einbringung der gegenständlichen Klage. Es steht nicht fest, daß der Beklagte mit mehr als zwei Monatsmieten in Rückstand geraten ist.

Die Klägerinnen begehren gegenüber dem Beklagten die Feststellung, daß zufolge der um Monate verspäteten Mietzinszahlung für August 1995 der vorliegende Mietvertrag aufgehoben ist und der Beklagte daher schuldig sei, die angemietete Wohnung zu räumen.

Der Beklagte beantragte die Abweisung des Klagebegehrens. Er wendete ein, mit dem Rechtsvorgänger der Klägerinnen vereinbart zu haben, daß der Vermieter erst bei einem Mietzinsrückstand von zwei Monatsmieten zur Auflösung des Mietvertrages berechtigt sei. Er habe mittels Dauerauftrag für die Begleichung der monatlichen Mietzinszahlungen gesorgt und sei daher auch die Mietzinszahlung für August 1995 rechtzeitig erfolgt. Er habe diese Zahlung aber im November 1996 nochmals nachgeholt. An der nicht zeitgerechten Zahlung des Mietzinses für August 1996 treffe den Beklagten kein grobes oder schwerwiegendes Verschulden, weil er eine schwere Erkrankung erlitten habe und in finanzielle Schwierigkeiten geraten sei.

Das Erstgericht wies das Klagebegehren ab. Der letzte Satz des Punktes II des Mietvertrages könne nur so verstanden werden, daß ein Aufhebungstatbestand erst dann gegeben sei, wenn mehr als 2 von ihm getrennt zu leistende Mietzinse als offene Schuld vorhanden seien. Die so vorgenommene Auslegung finde auch ein Argument in der Zweifelsregel des § 914 ABGB (richtig wohl: § 915 ABGB), wonach der Urheber des Textes allfällige Zweifelsfragen zu seinen Lasten auszulegen hat. Der Beklagte sei der einzig Überlebende der vertragsschließenden Teile, sodaß zumindest im Zweifel seiner Aussage als nicht widerlegbar zu folgen sei. Die Parteien seien demnach von der strengen Regel des § 1118 ABGB abgewichen und sei für die Beurteilung, ob ein qualifizierter Rückstand vorliege, der Schluß der Verhandlung maßgebend. Zu diesem Zeitpunkt sei aber nicht feststellbar gewesen, daß irgend ein Pauschalmietzinsrückstand (gemeint: für 2 Monate) des Beklagten gegeben gewesen wäre. Das Aufhebungsbegehren sei daher nicht berechtigt. Es erübrige sich, auf die vom Beklagten aufgestellte Behauptung und die dafür angebotenen Beweise einzugehen, daß ihn kein schweres Verschulden an der nicht rechtzeitigen Zahlung der Miete für August treffe. Das Erstgericht wies das Klagebegehren ab. Der letzte Satz des Punktes römisch II des Mietvertrages könne nur so verstanden werden, daß ein Aufhebungstatbestand erst dann gegeben sei, wenn mehr als 2 von ihm getrennt zu leistende Mietzinse als offene Schuld vorhanden seien. Die so vorgenommene Auslegung finde auch ein Argument in der Zweifelsregel des Paragraph 914, ABGB (richtig wohl: Paragraph 915, ABGB), wonach der Urheber des Textes allfällige Zweifelsfragen zu seinen Lasten auszulegen hat. Der Beklagte sei der einzig Überlebende der vertragsschließenden Teile, sodaß zumindest im Zweifel seiner Aussage als nicht widerlegbar zu folgen sei. Die Parteien seien demnach von der strengen Regel des Paragraph 1118, ABGB abgewichen und sei für die Beurteilung, ob ein qualifizierter Rückstand vorliege, der Schluß der Verhandlung maßgebend. Zu diesem Zeitpunkt sei aber nicht feststellbar gewesen, daß irgend ein Pauschalmietzinsrückstand (gemeint: für 2 Monate) des Beklagten gegeben gewesen wäre. Das Aufhebungsbegehren sei daher nicht berechtigt. Es erübrige sich, auf die vom Beklagten aufgestellte Behauptung und die dafür angebotenen Beweise einzugehen, daß ihn kein schweres Verschulden an der nicht rechtzeitigen Zahlung der Miete für August treffe.

Das Berufungsgericht änderte diese Entscheidung mit dem angefochtenen Urteil in eine Klagsstattgebung ab und erklärte die Erhebung der ordentlichen Revision für zulässig. Es unterließ eine Behandlung der Beweis- und

Mängelrüge der klagenden Parteien. Da das Erstgericht zur strittigen Formulierung im Mietvertrag zur Parteienabsicht keine Feststellungen getroffen habe, unterliege die Auslegung des Punktes II des Mietvertrages ausschließlich der rechtlichen Beurteilung. Diese ergebe, daß auch ein zwei Monate zurückreichender Rückstand mit nur einer Monatsmiete in teilweiser Abweichung von der gesetzlichen Regelung des § 1118 ABGB als vereinbarter Auflösungsgrund zu werten sei. Der Beklagte hätte daher behaupten und beweisen müssen, daß ihn trotz ergangenem Versäumungsurteil und anschließend gegen ihn geführter Exekution an der verspäteten Mietzinszahlung für den Monat August 1995 kein grobes Verschulden treffe. Wiewohl das Erstgericht dazu jegliche Prüfung unterlassen habe, sei dem Klagebegehren stattzugeben gewesen, weil der Beklagte keine konkreten Behauptungen in dieser Richtung erhoben habe. Vielmehr habe der Beklagte gar nicht bestritten, Mahnschreiben der Klägerinnen hinsichtlich des Mietzinsrückstandes August 1995 erhalten zu haben. Sollte der Beklagte das Versäumungsurteil nicht schon am 5. 12. 1996 erhalten haben (darüber sei ein Wiedereinsetzungsverfahren gelaufen), habe er aber spätestens durch die Mahnschreiben des Klagevertreters vom 6. 12. 1995 und 30. 1. 1996 vom offenen Mietzinsrückstand Kenntnis erlangt. Spätestens ab diesem Zeitpunkt hätte er wissen müssen, daß der von ihm erteilte Dauerauftrag nicht funktioniert hat. Das Berufungsgericht änderte diese Entscheidung mit dem angefochtenen Urteil in eine Klagsstattgebung ab und erklärte die Erhebung der ordentlichen Revision für zulässig. Es unterließ eine Behandlung der Beweis- und Mängelrüge der klagenden Parteien. Da das Erstgericht zur strittigen Formulierung im Mietvertrag zur Parteienabsicht keine Feststellungen getroffen habe, unterliege die Auslegung des Punktes römisch II des Mietvertrages ausschließlich der rechtlichen Beurteilung. Diese ergebe, daß auch ein zwei Monate zurückreichender Rückstand mit nur einer Monatsmiete in teilweiser Abweichung von der gesetzlichen Regelung des Paragraph 1118, ABGB als vereinbarter Auflösungsgrund zu werten sei. Der Beklagte hätte daher behaupten und beweisen müssen, daß ihn trotz ergangenem Versäumungsurteil und anschließend gegen ihn geführter Exekution an der verspäteten Mietzinszahlung für den Monat August 1995 kein grobes Verschulden treffe. Wiewohl das Erstgericht dazu jegliche Prüfung unterlassen habe, sei dem Klagebegehren stattzugeben gewesen, weil der Beklagte keine konkreten Behauptungen in dieser Richtung erhoben habe. Vielmehr habe der Beklagte gar nicht bestritten, Mahnschreiben der Klägerinnen hinsichtlich des Mietzinsrückstandes August 1995 erhalten zu haben. Sollte der Beklagte das Versäumungsurteil nicht schon am 5. 12. 1996 erhalten haben (darüber sei ein Wiedereinsetzungsverfahren gelaufen), habe er aber spätestens durch die Mahnschreiben des Klagevertreters vom 6. 12. 1995 und 30. 1. 1996 vom offenen Mietzinsrückstand Kenntnis erlangt. Spätestens ab diesem Zeitpunkt hätte er wissen müssen, daß der von ihm erteilte Dauerauftrag nicht funktioniert hat.

Die gegen diese Entscheidung vom Beklagten erhobene Revision ist zulässig und berechtigt.

### **Rechtliche Beurteilung**

Die Auslegung eines Vertrages gemäß dem § 914 ABGB hat erst dann einzusetzen, wenn die behauptetermaßen vom Wortlaut der Urkunde abweichende Parteienabsicht durch Aufnahme der hierfür angebotenen Beweismittel zu erforschen versucht und diesbezüglich Feststellungen getroffen worden sind. Erst wenn eine übereinstimmende Parteiabsicht nicht als erwiesen gilt, darf der Inhalt der schriftlichen Willenserklärung im Wege der rechtlichen Beurteilung durch Auslegung ermittelt werden (vgl 4 Ob 546/79 uva, SZ 65/17 = EvBl 1992/113 = WoBl 1992, 119, zuletzt 9 Ob 2258/96v). Der Wortlaut einer Urkunde ist für deren Auslegung daher nur dann allein maßgeblich, solange keine der Vertragsparteien behauptet und beweist, daß aufgrund außerhalb der Urkunde liegender Umstände sich ein übereinstimmende Parteiwille oder ein vom allgemeinen Sprachgebrauch abweichender objektiver Sinn der Erklärung ergibt (vgl 6 Ob 620/83 uva, SZ 68/161, zuletzt 8 ObA 143/97f sowie Kodek in Rechberger ZPO § 498 Rz 2 mwN, MGA ZPO14 § 498/128). Die Auslegung eines Vertrages gemäß dem Paragraph 914, ABGB hat erst dann einzusetzen, wenn die behauptetermaßen vom Wortlaut der Urkunde abweichende Parteienabsicht durch Aufnahme der hierfür angebotenen Beweismittel zu erforschen versucht und diesbezüglich Feststellungen getroffen worden sind. Erst wenn eine übereinstimmende Parteiabsicht nicht als erwiesen gilt, darf der Inhalt der schriftlichen Willenserklärung im Wege der rechtlichen Beurteilung durch Auslegung ermittelt werden vergleiche 4 Ob 546/79 uva, SZ 65/17 = EvBl 1992/113 = WoBl 1992, 119, zuletzt 9 Ob 2258/96v). Der Wortlaut einer Urkunde ist für deren Auslegung daher nur dann allein maßgeblich, solange keine der Vertragsparteien behauptet und beweist, daß aufgrund außerhalb der Urkunde liegender Umstände sich ein übereinstimmende Parteiwille oder ein vom allgemeinen Sprachgebrauch abweichender objektiver Sinn der Erklärung ergibt vergleiche 6 Ob 620/83 uva, SZ 68/161, zuletzt 8 ObA 143/97f sowie Kodek in Rechberger ZPO Paragraph 498, Rz 2 mwN, MGA ZPO14 Paragraph 498 /, 128,).

Entgegen der Auffassung des Berufungsgerichtes hat das Erstgericht sehr wohl aufgrund der von ihm als glaubwürdig

erachteten Aussage des Beklagten (siehe S 8 der Urteilsausfertigung unten) festgestellt, daß mit dem strittigen Passus entgegen dem grammatikalischen Sinn des Wortes "Miete" ein Auflösungsgrund erst dann gegeben sein soll, wenn der Mieter mit zwei Monatsmieten im Rückstand ist. Wenn auch die Ausführung des Erstgerichtes (auf S 7 der Urteilsausfertigung, dort allerdings im Rahmen der Tatsachenfeststellung) den Anschein einer rechtlichen Beurteilung erweckt, ergibt sich der Tatsachencharakter dieser Ausführung eindeutig aus der Beweiswürdigung des Erstgerichtes.

Da das Berufungsgericht zu der von ihm gewählten Auslegung des Urkundeninhaltes erst nach Behandlung der Beweisrüge in Form einer Beweismiederholung gelangen hätte dürfen, erweist sich das Berufungsverfahren als mangelhaft, was zur Aufhebung des Berufungsurteiles führt.

Falls das Berufungsgericht im fortgesetzten Verfahren die Beweisergebnisse des Erstgerichtes als unbedenklich übernehmen sollte, wäre der vereinbarte Auflösungsgrund vom Beklagten nicht verwirklicht worden. Sollte das Berufungsgericht im fortgesetzten Verfahren zu einer anderen Tatsachengrundlage als der vom Erstgericht geschaffenen gelangen, so wäre seine Rechtsansicht, der Beklagte habe in Verletzung seiner Behauptungspflicht gar keine konkreten Umstände dargelegt, die gegen eine Annahme groben Verschuldens bei der Nichtbezahlung des Mietzinses sprechen, unzutreffend. Neben der durch das Versäumnungsurteil vom 27. 11. 1995 entkräfteten Behauptung, zufolge Erteilung eines Dauerauftrages schuldlos am Entstehen eines Mietzinsrückstandes zu sein, hat der Beklagte zur Rechtfertigung seiner allfälligen Versäumung auf eine schwere Erkrankung und finanzielle Schwierigkeiten hingewiesen und dafür seine Parteieinvernahme als Beweismittel angeboten (vgl AS 31). Beide Umstände sind übrigens im Beweisverfahren, allerdings nicht besonders konkret, hervorgekommen. Da das Erstgericht ausgehend von einer anderen Rechtsansicht diese Behauptung für nicht relevant erachtete und dementsprechend keine Beweise darüber aufnahm, war dem Beklagten der Nachweis, unverschuldet in Not geraten zu sein (vgl Würth-Zingher, Wohn- und Mietrecht20 § 33 MRG Rz 28 mwN) verwehrt und müßten die entsprechenden Tatsachenfeststellungen noch nachgetragen werden. Falls das Berufungsgericht im fortgesetzten Verfahren die Beweisergebnisse des Erstgerichtes als unbedenklich übernehmen sollte, wäre der vereinbarte Auflösungsgrund vom Beklagten nicht verwirklicht worden. Sollte das Berufungsgericht im fortgesetzten Verfahren zu einer anderen Tatsachengrundlage als der vom Erstgericht geschaffenen gelangen, so wäre seine Rechtsansicht, der Beklagte habe in Verletzung seiner Behauptungspflicht gar keine konkreten Umstände dargelegt, die gegen eine Annahme groben Verschuldens bei der Nichtbezahlung des Mietzinses sprechen, unzutreffend. Neben der durch das Versäumnungsurteil vom 27. 11. 1995 entkräfteten Behauptung, zufolge Erteilung eines Dauerauftrages schuldlos am Entstehen eines Mietzinsrückstandes zu sein, hat der Beklagte zur Rechtfertigung seiner allfälligen Versäumung auf eine schwere Erkrankung und finanzielle Schwierigkeiten hingewiesen und dafür seine Parteieinvernahme als Beweismittel angeboten (vergleiche AS 31). Beide Umstände sind übrigens im Beweisverfahren, allerdings nicht besonders konkret, hervorgekommen. Da das Erstgericht ausgehend von einer anderen Rechtsansicht diese Behauptung für nicht relevant erachtete und dementsprechend keine Beweise darüber aufnahm, war dem Beklagten der Nachweis, unverschuldet in Not geraten zu sein (vergleiche Würth-Zingher, Wohn- und Mietrecht20 Paragraph 33, MRG Rz 28 mwN) verwehrt und müßten die entsprechenden Tatsachenfeststellungen noch nachgetragen werden.

Der Kostenvorbehalt gründet sich auf § 52 ZPO. Der Kostenvorbehalt gründet sich auf Paragraph 52, ZPO.

#### **Anmerkung**

E52001 07A01168

#### **European Case Law Identifier (ECLI)**

ECLI:AT:OGH0002:1998:0070OB00116.98D.1111.000

#### **Dokumentnummer**

JJT\_19981111\_OGH0002\_0070OB00116\_98D0000\_000

**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)