jusline®
»» Recht. Schnell

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

TE OGH 1997/11/11 7Ob248/97i

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 11.11.1997

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat als Revisionsgericht durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofes Dr.Warta als Vorsitzenden und durch die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Dr.Niederreiter, Dr.Schalich, Dr.Tittel und Dr.I.Huber als weitere Richter in der Rechtssache der klagenden Partei Mag.Gertraud D*****, vertreten durch Dr.Johannes Hintermayr ua Rechtsanwälte in Linz, wider die beklagte Partei Richard Ö*****, vertreten durch Dr.Heinz Meller, Rechtsanwalt in Wien, wegen Räumung, infolge Revision der beklagten Partei gegen das Urteil des Landesgerichtes für Zivilrechtssachen Wien als Berufungsgericht vom 16.April 1997, GZ 39 R 155/97a-24, womit infolge Berufung der klagenden Partei das Urteil des Bezirksgerichtes Innere Stadt Wien vom 9.Jänner 1997, GZ 46 C 153/96h-17, bestätigt wurde, in nichtöffentlicher Sitzung zu Recht erkannt:

Spruch

Der Revision wird Folge gegeben.

Die Entscheidungen der Vorinstanzen werden dahin abgeändert, daß das Urteil lautet:

Die beklagte Partei ist schuldig, die im Haus 1060 Wien, C*****gasse 4, Tür 13-14, gelegenen Räumlichkeiten, bestehend aus drei Zimmern, zwei Kabinetten, Küche, Bad, zwei WCs sowie Vorzimmer und Nebenraum im Ausmaß von 156 m2 binnen 14 Tagen zu räumen und der klagenden Partei geräumt von eigenen Fahrnissen zu übergeben.

Die beklagte Partei ist weiters schuldig, der klagenden Partei die in allen Instanzen mit insgesamt S 35.845,72 (darin enthalten S 5.690,62 USt und S 1.646,-- Barauslagen) bestimmten Verfahrenskosten binnen 14 Tagen zu ersetzen.

Text

Entscheidungsgründe:

Der Beklagte ist seit 3.7.1986 Mieter der Wohnung Nr.13-14 im Haus der Klägerin. Er ist nach dem Mietvertrag zur Zahlung des Mietzinses jeweils am Ersten des Monats verpflichtet. Bis zum Sommer 1993 wohnte auch eine Freundin des Beklagten in der Wohnung, die sich an der Mietzinszahlung beteiligte.

Der Beklagte ist Komplementär der S***** KG, die ein Tonstudio und einen Handel mit Tonträgern betreibt. In den Jahren von 1991 bis 1993 wurden Gewinne von insgesamt S 700.000 erzielt, in den Jahren 1994 und 1995 wurden aber ausschließlich Verluste erwirtschaftet. Im Jahr 1996 mietete die KG ein Tonstudio in der Filmstadt am Rosenhügel um einen Mietzins von S 12.000 und ein Büro in der M*****straße um einen Mietzins von S 14.000 netto. Der Beklagte geriet unter anderem deshalb in finanzielle Schwierigkeiten, weil seine Kunden wie zB die Firmen "W*****" und "V*****", für die die KG Schallplattensortimente einkauft und an diese weiterverkauft, das eingeräumte Zahlungsziel von 30 Tagen jeweils um Monate überschritten. Es hätte beispielsweise die Rechnung vom 15.7.1996 über S 108.976,80 Ende Juli 1996 beglichen werden sollen. Tatsächlich wurden aber erst am 5.9.1996 S 50.000 und am 5.11.1996 S 46.000 bezahlt. Der Restbetrag haftet noch aus.

Der Beklagte bezieht weiters ein Einkommen aus seiner Tätigkeit als Komponist, das im Jahr 1991 S 112.010, im Jahr 1992 zwischen S 65.000 und S 85.000 und im Jahr 1994 S 8.000 betrug.

Es besteht der Plan, in die KG eine weitere Person aufzunehmen oder die Gesellschaft mit einem weiteren Partner in eine GesmbH umzuwandeln, wobei der Partner S 1,000.000 in die Gesellschaft einbringen und die Haftung für den aushaftenden Kredit in Höhe von 2,1 Mill S übernehmen soll.

Der Beklagte ist zumindest seit 1.1.1992 mit den Mietzinszahlungen durchschnittlich jeweils zwei Monate im Rückstand. Er wurde in der Zeit vom 1.1.1992 bis April 1996 von der Hausverwaltung der Klägerin etwa 25mal schriftlich gemahnt. Am 31.12.1994 haftete ein Saldo von S 19.453,76 unberichtigt aus, den der Beklagte am 9.1.1995 beglich. Den Mietzins für Jänner 1995 zahlte er am 13.2.1995, den Mietzins für Februar 1995 und den noch aushaftenden Mietzins für Dezember 1994 am 16.4.1995, die Mietzinse für die Monate März und April 1995 am 3.5.1995 und 24.5.1995, die Mietzinse für Mai und Juni 1995 am 25.8.1995, den Mietzins für August 1995 am 11.9.1995, den Mietzins für September 1995 am 10.10.1995, den Mietzins für Oktober 1995 am 5.11.1995, den Mietzins für November 1995 am 17.11.1995 und den Mietzins für Dezember 1995 am 9.1.1996.

Mit der am 4.4.1996 eingebrachten Klage begehrte die Klägerin S 33.563,82, den sie wie folgt aufschlüsselte:

Restmiete aus Dezember 1995 S 262,86; Miete für Jänner, Februar und März 1996 je S 11.100,32. Weiters erklärte die Klägerin die Auflösung des Mietvertrages gemäß § 1118 ABGB und begehrte die Räumung der Wohnung. Die Rückstände seien zuletzt mit Schreiben vom 20.2.1996 eingemahnt worden.Restmiete aus Dezember 1995 S 262,86; Miete für Jänner, Februar und März 1996 je S 11.100,32. Weiters erklärte die Klägerin die Auflösung des Mietvertrages gemäß Paragraph 1118, ABGB und begehrte die Räumung der Wohnung. Die Rückstände seien zuletzt mit Schreiben vom 20.2.1996 eingemahnt worden.

Der Beklagte zahlte am 12.4.1996 S 40.000 für die Mietzinse der Monate Dezember 1995 bis einschließlich März 1996 sowie teilweise für April 1996.

Die Klage wurde ihm am 24.5.1996 zugestellt.

Mit am 19.7.1996 eingelangtem Schriftsatz brachte die Klägerin vor, daß die Mieten bzw Benützungsentgelte für Mai, Juni und Juli 1996 offen seien, wobei hinsichtlich der Mai-Miete ein rechtskräftiger und vollstreckbarer Zahlungsbefehl vorliege und hinsichtlich der Mieten für die Folgemonate Mahnklagen eingebracht worden seien. Seit der Zahlung von S 40.000 seien keine weiteren Zahlungen erfolgt. Aus prozessualer Vorsicht erkläre sie nochmals die Auflösung des Bestandvertrages gemäß § 1118 ABGB.Mit am 19.7.1996 eingelangtem Schriftsatz brachte die Klägerin vor, daß die Mieten bzw Benützungsentgelte für Mai, Juni und Juli 1996 offen seien, wobei hinsichtlich der Mai-Miete ein rechtskräftiger und vollstreckbarer Zahlungsbefehl vorliege und hinsichtlich der Mieten für die Folgemonate Mahnklagen eingebracht worden seien. Seit der Zahlung von S 40.000 seien keine weiteren Zahlungen erfolgt. Aus prozessualer Vorsicht erkläre sie nochmals die Auflösung des Bestandvertrages gemäß Paragraph 1118, ABGB.

Am 24.7.1996 zahlte der Beklagte den Betrag von S 31.000, den er als Mietzinszahlung für die Monate Mai, Juni und Juli 1996 widmete. Am 19.8.1996 beglich er die August-Miete und am 5.9.1996 die September-Miete. Am 6.9.1996 bezahlte er S 5.000, und zwar gewidmet als Restmiete April in Höhe von S 4.664,14 samt Kostenbeitrag für anwaltliche Leistungen, sowie weitere S 7.448,80 als Kostenbeitrag für Verfahrenskosten.

Die erste Streitverhandlung zur Sache fand im vorliegenden Verfahren am 10.9.1996 statt. Der Beklagte war persönlich anwesend. Nunmehr wurden die Klage und die inzwischen eingelangten wechselseitigen Schriftsätze vorgetragen. Im Verlauf dieser Verhandlung bezahlte der Beklagte S 2.396 an offenem Restmietzins für die Monate Mai bis Juli 1996. Die Klägerin schränkte daraufhin ihr Begehren auf Räumung ein.

Die Mietzinszahlungen für Oktober und November 1996 erfolgten ebenfalls verspätet, weil sämtliche der KG eingeräumte Kreditrahmen ausgeschöpft waren und eine Kundin des Beklagten die Rechnung über S 108.976,80 erst in Raten und verspätet zahlte. In der Tagsatzung vom 14.11.1996 brachte die Klägerin vor, daß die Mietzinse bzw Nutzungsentgelte für diese beiden Monate mangels fristgerechter Zahlung eingeklagt worden seien und daß der Mietzins für Oktober am 9.10.1996 und jener für November am 13.11.1996 beglichen worden sei.

Der Beklagte wendete gegen das Räumungsbegehren ein, daß er sämtliche Mietzinsrückstände beglichen habe und daß ihn an den Zahlungsrückständen kein grobes Verschulden treffe. Es sei im ersten Halbjahr 1996 ein ungewöhnlich schlechter Geschäftsgang zu beklagen gewesen. Sehr bedeutende Unternehmen, denen er Tonträger geliefert habe,

seien Rechnungen trotz Fälligkeit schuldig geblieben. Die Zahlungsausfälle der Firmen V***** und W***** hätten den Beklagten in erhebliche finanzielle Schwierigkeiten gebracht.

Die Klägerin replizierte, daß von einer vorübergehenden Zahlungsschwierigkeit des Beklagten auch deshalb keine Rede sein könne, weil sowohl gegen ihn persönlich als auch gegen sein Unternehmen laufend Exekutionsanträge eingebracht worden seien und der Beklagte trotz der Mietzinsvorschreibungen und Mahnungen seit Jahren immer wieder mit den Mietzinszahlungen in Verzug sei.

Das Erstgericht wies das Klagebegehren ab. Habe sich der Mieter wegen mangelnden Eigenkapitals und schlechter Zahlungsmoral seiner Kunden in Zahlungsschwierigkeiten befunden, so sei die Annahme des Fehlens eines groben Verschuldens noch gerechtfertigt. Aus dem Verhalten des Beklagten, nämlich daß er gegen die insgesamt sechs Zahlungsbefehle, die seitens des Erstgerichtes über Mietzinsrückstände im Jahr 1996 erlassen worden seien, keinen Einspruch erhoben habe, sowie aufgrund der Tatsache, daß die Aufnahme eines weiteren Partners in das Unternehmen auf eine Entspannung der finanziellen Situation schließen lasse, sei von einem mangelnden groben Verschulden des Beklagten am Zahlungsrückstand auszugehen.

Das Gericht zweiter Instanz bestätigte dieses Urteil in der Hauptsache und sprach aus, daß die ordentliche Revision nicht zulässig sei. Es sei lediglich zu prüfen, weshalb der Beklagte den Mietzinsrest von S 2.396 für Juli 1996 erst am 10.9.1996 und somit verspätet bezahlt habe. Die ausständigen Mietzinse, auf die sich das Räumungsbegehren ursprünglich gestützt habe, seien nämlich bei Klagszustellung bereits beglichen gewesen. Die erstmals in der Räumungsklage enthaltene Auflösungserklärung sei daher nicht wirksam geworden, sodaß die Räumungsklage ursprünglich unberechtigt gewesen sei. Wegen der später aufgelaufenen Mietzinsrückstände für Mai, Juni und (teilweise) Juli 1996 sei die Auflösungserklärung dem Beklagten ebenfalls erst zugekommen, als er diese Mietzinse (für Juli teilweise) bereits beglichen habe (am 24.7.1996). Die diese Mietzinsrückstände betreffende Auflösungserklärung des Mietverhältnisses sei dem Beklagten nämlich erst in der Tagsatzung am 10.9.1996 zur Kenntnis gelangt. Die vorangehende Zustellung des die Auflösungserklärung enthaltenden Schriftsatzes vom 19.7.1996 an den Prozeßbevollmächtigten des Klägers sei insofern wirkungslos gewesen. Die Mietzinse für August bis November 1996 seien jeweils vor dem nächsten Zinsfälligkeitstermin abgedeckt worden, sodaß die diesbezüglichen Rückstände nicht qualifziert im Sinn des § 1118 ABGB gewesen seien. Für den allein maßgebenden Rückstand für einen Teil der Juli-Miete, die erst nach dem Vortrag des Schriftsatzes vom 19.7.1996 beglichen worden sei, sei der damals eingetretene Umstand, daß die Rechnung eines Kunden über S 108.976 nicht zeitgerecht beglichen worden sei, ursächlich gewesen. Dazu komme, daß die KG das Tonstudio Ende Juli 1996 räumen habe müssen, ihr wegen der Notwendigkeit der Anmietung doppelt so teurer Ersatzobjekte enorme zusätzliche Kosten entstanden und Übersiedlungsmaßnahmen zu treffen gewesen seien. Es sei naheliegend, daß es damit zu einer außertourlichen Kostenbelastung gekommen sei, aufgrund derer der Beklagte den relativ kleinen Teilbetrag des Juli-Mietzinses verspätet gezahlt habe. Dem Erstgericht sei daher zumindest hinsichtlich dieser verspäteten Zahlung dahin zu folgen, daß sie aufgrund eines finanziellen Engpasses erfolgt sei, der grobes Verschulden ausschließe. Es sei auch die Ansicht der Klägerin in ihrer Berufung, der Beklagte hätte durch geeignete Eintreibungsmaßnahmen eine raschere Erfüllung der Verbindlichkeiten seines Schuldners erreichen können, nicht gerechtfertigt, weil die aushaftende Schuld ohnedies mit nur eineinhalb-monatiger Verspätung bezahlt worden sei. Soweit die Berufungsausführungen die Mietzinsverspätungen für mehrere Monate zugrundelegten, gingen sie von unzutreffenden Voraussetzungen aus. Allfällige schleppende Mietzinszahlungen in der Vergangenheit, die zu keinen qualifizierten Rückständen geführt hätten, habe die Vermieterin hinnehmen müssen.Das Gericht zweiter Instanz bestätigte dieses Urteil in der Hauptsache und sprach aus, daß die ordentliche Revision nicht zulässig sei. Es sei lediglich zu prüfen, weshalb der Beklagte den Mietzinsrest von S 2.396 für Juli 1996 erst am 10.9.1996 und somit verspätet bezahlt habe. Die ausständigen Mietzinse, auf die sich das Räumungsbegehren ursprünglich gestützt habe, seien nämlich bei Klagszustellung bereits beglichen gewesen. Die erstmals in der Räumungsklage enthaltene Auflösungserklärung sei daher nicht wirksam geworden, sodaß die Räumungsklage ursprünglich unberechtigt gewesen sei. Wegen der später aufgelaufenen Mietzinsrückstände für Mai, Juni und (teilweise) Juli 1996 sei die Auflösungserklärung dem Beklagten ebenfalls erst zugekommen, als er diese Mietzinse (für Juli teilweise) bereits beglichen habe (am 24.7.1996). Die diese Mietzinsrückstände betreffende Auflösungserklärung des Mietverhältnisses sei dem Beklagten nämlich erst in der Tagsatzung am 10.9.1996 zur Kenntnis gelangt. Die vorangehende Zustellung des die Auflösungserklärung enthaltenden Schriftsatzes vom 19.7.1996 an den Prozeßbevollmächtigten des Klägers sei insofern wirkungslos gewesen. Die Mietzinse für August bis November 1996

seien jeweils vor dem nächsten Zinsfälligkeitstermin abgedeckt worden, sodaß die diesbezüglichen Rückstände nicht qualifiziert im Sinn des Paragraph 1118, ABGB gewesen seien. Für den allein maßgebenden Rückstand für einen Teil der Juli-Miete, die erst nach dem Vortrag des Schriftsatzes vom 19.7.1996 beglichen worden sei, sei der damals eingetretene Umstand, daß die Rechnung eines Kunden über S 108.976 nicht zeitgerecht beglichen worden sei, ursächlich gewesen. Dazu komme, daß die KG das Tonstudio Ende Juli 1996 räumen habe müssen, ihr wegen der Notwendigkeit der Anmietung doppelt so teurer Ersatzobjekte enorme zusätzliche Kosten entstanden und Übersiedlungsmaßnahmen zu treffen gewesen seien. Es sei naheliegend, daß es damit zu einer außertourlichen Kostenbelastung gekommen sei, aufgrund derer der Beklagte den relativ kleinen Teilbetrag des Juli-Mietzinses verspätet gezahlt habe. Dem Erstgericht sei daher zumindest hinsichtlich dieser verspäteten Zahlung dahin zu folgen, daß sie aufgrund eines finanziellen Engpasses erfolgt sei, der grobes Verschulden ausschließe. Es sei auch die Ansicht der Klägerin in ihrer Berufung, der Beklagte hätte durch geeignete Eintreibungsmaßnahmen eine raschere Erfüllung der Verbindlichkeiten seines Schuldners erreichen können, nicht gerechtfertigt, weil die aushaftende Schuld ohnedies mit nur eineinhalb-monatiger Verspätung bezahlt worden sei. Soweit die Berufungsausführungen die Mietzinsverspätungen für mehrere Monate zugrundelegten, gingen sie von unzutreffenden Voraussetzungen aus. Allfällige schleppende Mietzinszahlungen in der Vergangenheit, die zu keinen qualifizierten Rückständen geführt hätten, habe die Vermieterin hinnehmen müssen.

Rechtliche Beurteilung

Die dagegen erhobene Revision der Klägerin ist zulässig und berechtigt.

Die Revision verweist zu Recht darauf, daß das Berufungsgericht in aktenwidriger Weise davon ausgegangen ist, daß die Auflösungserklärung aufgrund der Mietzinsrückstände von Mai bis Juli 1996 dem Beklagten persönlich erst nach Zahlung dieser Rückstände (mit Ausnahme eines Teiles für Juli) zugekommen sei. Es ist zwar richtig, daß nach der Rechtsprechung eine Prozeßvollmacht im Mietzinszahlungsverfahren nicht zur Entgegennahme einer Auflösungserklärung nach § 1118 ABGB legitimiert (JBl 1988, 654). Es ergibt sich aber aus der vom Kläger vorgelegten, vom Erstgericht nach dem Inhalt des Tagsatzungsprotokolls vom 10.9.1996 verlesenen Beilage D, deren Echtheit und Richtigkeit vom Beklagten nicht bestritten wurde, daß die Mietzinsrückstände samt Verfahrenskosten für Mai, Juni und Juli 1996 in diesem direkt an den Beklagten gerichteten Schreiben des Vertreters der Klägerin vom 17.7.1996 eingemahnt und im Hinblick darauf "aus Gründen prozessualer Vorsicht nochmals die Auflösung des Bestandverhältnisses gemäß § 1118 ABGB mit sofortiger Wirkung" erklärt wurde. Ohne Erörterung mit den Parteien und ohne entsprechende Beweisergebnisse, etwa daß dieses Schreiben dem Beklagten nicht zugekommen sei, durfte das Gericht zweiter Instanz daher nicht davon ausgehen, daß die Auflösungserklärung aufgrund der Rückstände der Mieten von Mai bis Juli 1996 dem Beklagten erstmals am 10.9.1996 zuging.Die Revision verweist zu Recht darauf, daß das Berufungsgericht in aktenwidriger Weise davon ausgegangen ist, daß die Auflösungserklärung aufgrund der Mietzinsrückstände von Mai bis Juli 1996 dem Beklagten persönlich erst nach Zahlung dieser Rückstände (mit Ausnahme eines Teiles für Juli) zugekommen sei. Es ist zwar richtig, daß nach der Rechtsprechung eine Prozeßvollmacht im Mietzinszahlungsverfahren nicht zur Entgegennahme einer Auflösungserklärung nach Paragraph 1118, ABGB legitimiert (JBl 1988, 654). Es ergibt sich aber aus der vom Kläger vorgelegten, vom Erstgericht nach dem Inhalt des Tagsatzungsprotokolls vom 10.9.1996 verlesenen Beilage D, deren Echtheit und Richtigkeit vom Beklagten nicht bestritten wurde, daß die Mietzinsrückstände samt Verfahrenskosten für Mai, Juni und Juli 1996 in diesem direkt an den Beklagten gerichteten Schreiben des Vertreters der Klägerin vom 17.7.1996 eingemahnt und im Hinblick darauf "aus Gründen prozessualer Vorsicht nochmals die Auflösung des Bestandverhältnisses gemäß Paragraph 1118, ABGB mit sofortiger Wirkung" erklärt wurde. Ohne Erörterung mit den Parteien und ohne entsprechende Beweisergebnisse, etwa daß dieses Schreiben dem Beklagten nicht zugekommen sei, durfte das Gericht zweiter Instanz daher nicht davon ausgehen, daß die Auflösungserklärung aufgrund der Rückstände der Mieten von Mai bis Juli 1996 dem Beklagten erstmals am 10.9.1996 zuging.

Dessenungeachtet kommt es darauf aber gar nicht entscheidend an. Nach ständiger Rechtsprechung können nämlich auch während des Räumungsstreites fällig werdende Bestandzinse, die nicht zeitgerecht bezahlt werden, den im Zeitpunkt der Zustellung der (die Mahnung ersetzenden) Räumungsklage nicht gegebenen Aufhebungstatbestand des § 1118 ABGB erfüllen. Die Mahnung und Aufhebungserklärung wird wegen der Eindeutigkeit der Haltung des Bestandgebers in der Fortführung des Verfahrens gesehen. Wenn sich im Lauf des Verfahrens weitere Mietzinsrückstände ergeben, bedarf es keiner neuerlichen Mahnung und Auflösungserklärung (MietSlg 34.264). Dies

gilt jedenfalls dann, wenn zu irgendeinem Zeitpunkt des erstinstanzlichen Verfahrens ein qualifizierter Rückstand bestand (MietSlg 34.184; SZ 64/127; RdW 1985/12).Dessenungeachtet kommt es darauf aber gar nicht entscheidend an. Nach ständiger Rechtsprechung können nämlich auch während des Räumungsstreites fällig werdende Bestandzinse, die nicht zeitgerecht bezahlt werden, den im Zeitpunkt der Zustellung der (die Mahnung ersetzenden) Räumungsklage nicht gegebenen Aufhebungstatbestand des Paragraph 1118, ABGB erfüllen. Die Mahnung und Aufhebungserklärung wird wegen der Eindeutigkeit der Haltung des Bestandgebers in der Fortführung des Verfahrens gesehen. Wenn sich im Lauf des Verfahrens weitere Mietzinsrückstände ergeben, bedarf es keiner neuerlichen Mahnung und Auflösungserklärung (MietSlg 34.264). Dies gilt jedenfalls dann, wenn zu irgendeinem Zeitpunkt des erstinstanzlichen Verfahrens ein qualifizierter Rückstand bestand (MietSlg 34.184; SZ 64/127; RdW 1985/12).

Wie das Erstgericht insofern zutreffend ausgeführt hat, ist der Beklagte dafür beweispflichtig, daß ihn am Zahlungsrückstand kein grobes Verschulden trifft. Er hat dabei Tatsachen anzuführen, die es ausschließen, sein grobes Verschulden an der verspäteten Zahlung anzunehmen. Jeder in dieser Richtung bestehende Zweifel geht zu seinen Lasten. Zahlt der Mieter 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). 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 (1 Ob 535, 1551/94).

Der Beklagte begründete den Mietzinsrückstand zwar mit wirtschaftlichen Schwierigkeiten und führte diese auch etwas näher aus. Das Erstgericht schenkte ihm diesbezüglich Glauben und traf dementsprechende Feststellungen. Die festgestellten Umstände (Büro- und Studioverlegung sowie schleppende Zahlungen von Großkunden im Sommer 1996) bieten aber keine Erklärung dafür, daß der Beklagte schon seit 1992 trotz zahlreicher Mahnungen immer wieder Mietzinsrückstände auflaufen ließ und durchschnittlich zwei Monate im Rückstand war. Sie vermögen auch nicht das Verhalten zu rechtfertigen, daß der Beklagte selbst nach Zustellung der vorliegenden Räumungsklage weitere Mietzinsrückstände für mehrere Monate auflaufen ließ und die nächste Mietzinszahlung erst wieder gegen Ende Juli 1996 leistete. Er ersuchte auch nicht etwa um Stundung der Mietzinse, sondern ließ es - insbesondere sogar während des Räumungsstreites - zuletzt nahezu allmonatlich darauf ankommen, daß die Mietzinse eingeklagt wurden und Zahlungsbefehle gegen ihn ergingen. Die mangelnde Zahlungsmoral des Beklagten gegenüber der Klägerin dokumentiert sich auch darin, daß er ungeachtet der ständigen Mietzinsrückstände bei der Klägerin Lokalitäten für den Betrieb des Unternehmens der KG anmietete, die doppelt so teuer waren wie die vorangehenden Räumlichkeiten und die allein schon den durchschnittlichen Jahresgewinn der KG in den Jahren 1991 bis 1993 (in den Folgejahren wurde überhaupt kein Gewinn erwirtschaftet) übersteigen, wovon ihn selbst die hohen Kreditverbindlichkeiten der Gesellschaft nicht abhielten. Es kann keine Rede davon sein, daß die verspäteten Zahlungen der in diesem Verfahren aufgelaufenen qualifizierten Mietzinsrückstände durch einen vorübergehenden wirtschaftlichen Engpaß des Beklagten oder gar durch einen nicht oder schwer einkalkulierbaren, erst zu bewältigenden Schicksalsschlag hervorgerufen worden seien.

Das Auflaufen von Mietzinsrückständen, und zwar inbesondere auch jener, die im vorliegenden Verfahren als qualifiziert im Sinn des § 1118 ABGB zur Begründung des Räumungsanspruches heranzuziehen sind, ist daher nach den aufgezeigten, von der Rechtsprechung des Obersten Gerichtshofes entwickelten Grundsätzen im Gegensatz zur Ansicht der Vorinstanzen als grob fahrlässig zu beurteilen, sodaß dem Räumungsbegehren in Abänderung der Entscheidungen der Vorinstanzen stattzugeben war.Das Auflaufen von Mietzinsrückständen, und zwar inbesondere auch jener, die im vorliegenden Verfahren als qualifiziert im Sinn des Paragraph 1118, ABGB zur Begründung des Räumungsanspruches heranzuziehen sind, ist daher nach den aufgezeigten, von der Rechtsprechung des Obersten Gerichtshofes entwickelten Grundsätzen im Gegensatz zur Ansicht der Vorinstanzen als grob fahrlässig zu beurteilen, sodaß dem Räumungsbegehren in Abänderung der Entscheidungen der Vorinstanzen stattzugeben war.

Die Entscheidung über die Kosten des Verfahrens erster Instanz gründet sich auf§ 41 ZPO, jene über die Kosten des Berufungs- und Revisionsverfahrens auf die §§ 41 und 50 ZPO. Dem Beklagten waren keine Kosten für seinen

Kostenrekurs gegen die Kostenentscheidung des Ersturteiles zuzuerkennen, weil er im Ergebnis damit bloß einen S 1.000 nicht übersteigenden Erfolg erzielt hat (nämlich bloß hinsichtlich der Interventionskosten beim Vollzug der pfandweisen Beschreibung).Die Entscheidung über die Kosten des Verfahrens erster Instanz gründet sich auf Paragraph 41, ZPO, jene über die Kosten des Berufungs- und Revisionsverfahrens auf die Paragraphen 41 und 50 ZPO. Dem Beklagten waren keine Kosten für seinen Kostenrekurs gegen die Kostenentscheidung des Ersturteiles zuzuerkennen, weil er im Ergebnis damit bloß einen S 1.000 nicht übersteigenden Erfolg erzielt hat (nämlich bloß hinsichtlich der Interventionskosten beim Vollzug der pfandweisen Beschreibung).

Anmerkung

E48220 07A02487

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:1997:0070OB00248.97I.1111.000

Dokumentnummer

JJT_19971111_OGH0002_0070OB00248_97I0000_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