

TE OGH 1992/3/24 50b1527/92

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 24.03.1992

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofes Dr. Jensik als Vorsitzenden sowie durch die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Dr. Zehetner, Dr. Klinger, Dr. Schwarz und Dr. Floßmann als weitere Richter in der Rechtssache der klagenden Partei Hannah F*****, Vermieterin, ***** vertreten durch Dr. Max Villgrattner, Rechtsanwalt in Wien, wider die beklagte Partei ***** A***** GmbH, ***** vertreten durch Dr. Richard Köhler, Rechtsanwalt in Wien, wegen Räumung des Mietgegenstandes, infolge außerordentlicher Revision der beklagten Partei gegen das Urteil des Landesgerichtes für ZRS Wien als Berufungsgerichtes vom 11. Dezember 1991, GZ 48 R 859/91-25, 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 (§ 510 Abs 3 ZPO).

Rechtliche Beurteilung

Begründung:

Der gerügte Verfahrensmangel liegt schon deshalb nicht vor, weil es bei der allein zu entscheidenden Frage, ob die beklagte Hauptmieterin ein grobes Verschulden am Verzug mit der Zahlung des Mietzinses trifft und daher iSd § 33 Abs 3 MRG iVm § 33 Abs 2 MRG die verspätete Zahlung des Rückstandes an Mietzins den Räumungsanspruch nicht aufgehoben hat, auf den Inhalt des in erster Instanz vorgelegten und von der beklagten Partei weder in der Echtheit (Übereinstimmung mit dem Original) noch bezüglich der Richtigkeit bestrittenen Schreibens des Hausverwalters an den Rechtsanwalt der beklagten Partei vom 29. Oktober 1990 samt Aufstellung der Mietzinsforderungen und Zahlungen nicht ankommt.

Es kann auch dahingestellt bleiben, ob grobes Verschulden an dem Zahlungsrückstand schon vorliegt, wenn die beklagte Partei einer Auskunft ihres Rechtsanwaltes vertrauend während des von ihr eingeleiteten Verfahrens nach § 37 Abs 1 Z 8 iVm § 12 Abs 3 MRG zur Feststellung des von ihr nach dem Mietrechtsübergang durch Unternehmenserwerb geschuldeten angemessenen Hauptmietzinses die laufende Mietzinszahlung auf den vom bisherigen Hauptmieter entrichteten Betrag einschränkte.

Bei der beklagten Partei handelt es sich um eine Gesellschaft mit beschränkter Haftung, die nach § 18 Abs 1 GmbHG durch den Geschäftsführer gerichtlich und außergerichtlich vertreten wird. Der Geschäftsführer ist der Gesellschaft gegenüber verpflichtet, bei der Geschäftsführung die Sorgfalt eines ordentlichen Geschäftsmannes anzuwenden (§ 25 Abs 1 GmbHG).

Wenn der Geschäftsführer sich von August 1989 bis März 1991 - also fast zwei Jahre - im Ausland aufhielt und die

Führung der Geschäfte der Gesellschaft seiner kaufmännisch unerfahrenen Tochter überließ, sind dadurch eingetretene Versäumnisse der Gesellschaft zuzurechnen, deren Geschäftsführer sich seiner Geschäftsführungspflicht entzogen hatte.

Spätestens mit Eintritt der Rechtswirksamkeit des zwischen den Parteien zu 5 Msch 46/89-12 des Bezirksgerichtes Donaustadt geschlossenen Vergleiches vom 9. Juli 1990 infolge Unterbleibens des Widerrufs bis 27. Juli 1990 hätte der beklagten Gesellschaft klar sein müssen, daß der nun ab 1. Oktober 1988 mit S 9.500,-- vereinbarte Hauptmietzins (anstelle des von der Vermieterin als angemessen begehrten Hauptmietzinses von S 10.350,--) zuzüglich der Umsatzsteuer und dem auf den Mietgegenstand entfallenden Anteil an den Betriebskosten und den von der Liegenschaft zu entrichtenden laufenden öffentlichen Abgaben geschuldet wird und sich daher aus der Verminderung der Hauptmietzinshöhe um nur S 830,-- infolge der von der Hauptmieterin vorgenommenen Reduktion ihrer Zinszahlung statt S 16.060,-- auf S 5.417,-- ab März 1989 ein bedeutender Rückstand ergab. Wenn sie weiter nicht den vereinbarten geschuldeten Mietzins entrichtete, obwohl die die Geschäfte besorgende Tochter vom Hausverwalter darauf aufmerksam gemacht wurde, und der Geschäftsführer den Rückstand erst Ende Mai 1991 abdeckte, fällt dies der Gesellschaft zur Last.

Die Wertung, daß hier bereits grobes Verschulden anzunehmen sei, hält sich im Rahmen der ausreichend vorhandenen Rechtsprechung (vgl. MietSlg. 38.504 ua) und hängt von Umständen ab, die diesen Einzelfall kennzeichnen.

Anmerkung

E28347

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:1992:0050OB01527.92.0324.000

Dokumentnummer

JJT_19920324_OGH0002_0050OB01527_9200000_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