jusline®
»» Recht. Schnell

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

# TE OGH 1991/10/10 8Ob617/91

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 10.10.1991

**Kopf**

Der Oberste Gerichtshof hat als Revisionsgericht durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofes Hon.Prof.Dr.Griehsler als Vorsitzenden und durch die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Dr. Huber, Dr. Graf, Dr. Jelinek und Dr. Schinko als weitere Richter in der Rechtssache der klagenden Partei Eveline N*****, vertreten durch Dr. Karl Schön, Rechtsanwalt in Wien, wider die beklagte Partei Hannes K*****, vertreten durch Dr. Emil Soucek, Rechtsanwalt in Graz, wegen Räumung, infolge außerordentlicher Revision der klagenden Partei gegen das Urteil des Landesgerichtes für ZRS Graz als Berufungsgerichtes vom 24. Oktober 1990, GZ 3 R 274/90-23, womit infolge Berufung der beklagten Partei das Urteil des Bezirksgerichtes für ZRS Graz vom 23. Mai 1990, GZ 8 C 71/90i-17, abgeändert wurde, in nichtöffentlicher Sitzung den Beschluß

gefaßt:

**Spruch**

Der Revision wird Folge gegeben. Das angefochtene Urteil wird aufgehoben. Die Sache wird an das Berufungsgericht zur neuerlichen Verhandlung und Entscheidung zurückverwiesen. Die Kosten des Revisionsverfahrens sind weitere Kosten des Berufungsverfahrens.

**Text**

Begründung:

Die Klägerin ist Eigentümerin des Grundstückes ***** in der ***** KG Gloggnitz, auf dem sich seit 1980 eine im Eigentum des Beklagten stehende Werbetafel befindet. Die Rechtsvorgänger der Klägerin im Eigentum an diesem Grundstück gestatteten dem Beklagten mit Vereinbarung vom 16. Februar 1980 für die Dauer von sechs Monaten und mit einer einmonatigen Kündigungsfrist die Aufstellung einer Werbetafel auf diesem Grundstück gegen eine monatliche Miete von S 150,--. Im Jahr 1988 urgierte die Klägerin telefonisch bei der - diese Werbetafel nutzenden - Firma P***** A***** GesmbH & Co KG (folgend: KG) die Bezahlung des Mietzinses. Daraufhin wurde ihr ein Scheck über S 4.000,-- übermittelt. Seither wurde nichts mehr bezahlt. Mit Schreiben vom 15. November 1988 erklärte die Klägerin gegenüber der KG (zu Handen des Beklagten, der ab 1. Jänner 1989 Geschäftsführer der KG ist) die Beendigung des Mietverhältnisses und verlangte die Entfernung der Werbetafel. Weil weder die KG noch der Beklagte darauf nicht reagierte, wiederholte sie mit Schreiben vom 11. Jänner 1989 ihr Verlangen nach Entfernung der Tafel und berechnete darin der KG eine von ihr einseitig angesetzte Tagesmiete von S 100, insgesamt sohin S 1.210. Die KG entsprach dem Begehren der Klägerin weiterhin nicht und erklärte schließlich, es gebe mit der Klägerin keine Vereinbarung, die sie zur Zahlung des geforderten Mietbetrages verpflichtete.

Mit der Klage vom 22. November 1989 begehrte die Klägerin, den Beklagten zur Räumung ihres Grundstückes von der in seinem Eigentum stehenden Werbetafel zu verpflichten, weil er das Grundstück titellos benütze. Sie brachte vor, das Bestandverhältnis schon mit dem dem Beklagten zur Kenntnis gelangten Schreiben vom 15. November 1988

gegenüber der KG außergerichtlich zum 31. Dezember 1988 aufgekündigt zu haben und es außerdem nun auch mit der Klage sofort für aufgelöst zu erklären. Im Zuge des Verfahrens behauptete sie bei der Verhandlungstagsatzung vom 15. Februar 1990, der Beklagte habe seit 14 Monaten (seit Anfang 1989) den vereinbarten Mietzins nicht bezahlt, und stützte das Räumungsbegehren daher überdies auf § 1118 ABGB.

Der Beklagte beantragte die Abweisung des Klagebegehrens und wendete ein, die Aufkündigungen der Klägerin seien unwirksam; jene vom 15. November 1988, weil sie trotz Anwendbarkeit der Kündigungsschutzbestimmungen des Mietengesetzes gemäß § 49 MRG bis 31. Dezember 1988 keine Kündigungsgründe enthalte und überdies nicht an ihn, sondern an die KG gerichtet gewesen sei; jene in der Klage mit sofortiger Wirkung ausgesprochene Aufkündigung, weil sie keine Kündigungstermine und Kündigungsfrist enthalten habe. Im übrigen bestehe kein Mietzinsrückstand.

Das Erstgericht gab dem Klagebegehren statt. Es stellte fest, daß mit der Zahlung von S 4.000 (durch die KG) der Mietzins bis (Ende) 1988 abgedeckt worden sei, der Beklagte jedoch ab Beginn des Jahres 1989 durch 14 Monate den vereinbarten Mietzins nicht bezahlt habe, und folgerte daraus rechtlich, daß die Klägerin deshalb zur Aufhebung des Bestandvertrages gemäß § 1118 zweiter Fall ABGB berechtigt und daher der Beklagte zur Räumung im Sinn des Klagebegehrens verhalten sei.

Das Gericht zweiter Instanz wies hingegen infolge Berufung des Klägers, der die Feststellung bekämpfte, daß mit der Zahlung von S 4.000 nur der Mietzins bis Ende 1988 abgedeckt gewesen sei, das Klagebegehren allein aus rechtlichen Erwägungen ab und erklärte die ordentliche Revision für nicht zulässig. Es vertrat unter anderem die Rechtsansicht, daß ein qualifizierter Zinsrückstand im Sinne des § 1118 zweiter Fall ABGB mangels hinreichender Konkretisierung der Mietzinsschuldigkeit des Beklagten durch die Klägerin nicht anzunehmen sei, so daß selbst bei Beachtung der Rechtsprechung, wonach die Räumungsklage die geschehene Einmahnung bei Weiterführung des Verfahrens bis zum nächsten Zinstermin ersetze, die am 15. Februar 1990 von der Klägerin bei Gericht abgegebene Vertragsauflösungserklärung unberechtigt sei. Die vor und mit der Klage ausgesprochenen Vertragskündigungen erachtete es aus den für zutreffend befundenen Einwendungen des Beklagten als unwirksam.

Die gegen die Entscheidung der zweiten Instanz erhobene außerordentliche Revision der Klägerin ist zulässig und berechtigt.

**Rechtliche Beurteilung**

Dem Berufungsgericht ist zwar beizupflichten, daß die von der Klägerin an die KG gerichtete Aufkündigung vom 15. November 1988, auch wenn darin der Beklagte persönlich angesprochen wurde und er auch das Schreiben übernommen hat, schon deshalb keine wirksame Aufkündigung des vorliegenden, mit dem Beklagten bestehenden Mietvertrages bewirken konnte, weil die Aufkündigung nicht dem Vertragspartner gegenüber abgegeben wurde (vgl. MietSlg. 34.247;

22.163 uva). Die in der Klage erklärte Aufkündigung mit sofortiger Wirkung scheiterte infolge mangelnder Angabe eines Kündigungstermins und einer Kündigungsfrist.

Zu Recht wendet sich aber die Klägerin in ihrer Revision gegen die Rechtsansicht des Berufungsgerichtes, ein - nach den erstgerichtlichen Feststellungen bestehender und bis zum Verhandlungsschluß nicht beglichener - Rückstand in der Bezahlung der nach den Feststellungen mit S 150,-- vereinbarten Monatsmiete durch (mindestens) 14 Monate sei nicht genügend konkretisiert, um darauf die Rechtswirkungen des 2. Falles des § 1118 ABGB zur Anwendung zu bringen. An die Bestimmtheit des behaupteten Rückstandes können keine weiteren Anforderungen mehr gestellt werden, da durch eine einfache Rechenoperation die Rückstandsumme ermittelt werden kann. Auch ein erst im Zuge eines Räumungsprozesses auflaufender qualifizierter Mietzinsrückstand erfüllt den - vorher nicht gegebenen oder geltend

gemachten - Aufhebungstatbestand des § 1118 2. Fall ABGB, wenn er in irgendeinem Stadium des erstinstanzlichen Verfahrens ein qualifizierter im Sinne dieser Gesetzesstelle ist und nach seiner Geltendmachung nicht fristgerecht bezahlt wurde (MietSlg. 39.169;

37.185 mwH; Würth in Rummel2 Rz 18 und 19 zu § 1118). Nach den - allerdings vom Beklagten bekämpften - erstgerichtlichen Feststellungen, wonach der von der Klägerin am 15. Februar 1990 geltend gemachte Mietzinszahlungsrückstand ab Anfang 1989 für mindestens 14 Monate a S 150,-- bei Verhandlungsschluß noch bestand, erwiese sich die auf § 1118 2. Fall ABGB gestützte Räumungsklage als berechtigt.

Das Berufungsgericht, dessen Rechtsansicht über die Unbestimmtheit des Mietzinsrückstandes nicht geteilt werden kann, wird daher im fortgesetzten Verfahren die Beweisrüge des Beklagten zu erledigen und sodann unter Beachtung der dargestellten - auf die bisherige Feststellungsgrundlage bezogenen - Rechtsansicht erneut über die Berufung des Beklagten zu entscheiden haben.

Der Kostenvorbehalt beruht auf § 52 Abs. 1 ZPO.

**Anmerkung**

E27573

**European Case Law Identifier (ECLI)**

ECLI:AT:OGH0002:1991:0080OB00617.91.1010.000

**Dokumentnummer**

JJT_19911010_OGH0002_0080OB00617_9100000_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