jusline®
»» Recht. Schnell

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

TE OGH 1985/12/17 2Ob668/85

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 17.12.1985

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat als Revisionsgericht durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofs Dr. Scheiderbauer als Vorsitzenden und durch die Hofräte des Obersten Gerichtshofs Dr. Kralik, Dr. Melber, Dr. Huber und Dr. Egermann als weitere Richter in der Rechtssache der klagenden Partei D***** H*****, Geschäftsfrau, *****, vertreten durch Dr. Anton Gradischnig, Dr. Peter Gradischnig, Rechtsanwälte in Villach, wider die beklagte Partei W***** M*****, Kaufmann, *****, vertreten durch Dr. Heinrich Peter-Pirkham, Rechtsanwalt in Villach, wegen Räumung, infolge Revision der beklagten Partei gegen das Urteil des Landesgerichtes Klagenfurt als Berufungsgerichtes vom 29. August 1985, GZ 2 R 329/85-21, womit infolge Berufung der beklagten Partei das Urteil des Bezirksgerichts Villach vom 2. Mai 1985, GZ 6 C 558/84-14, bestätigt wurde, in nichtöffentlicher Sitzung zu Recht erkannt:

Spruch

Der Revision wird nicht Folge gegeben.

Der Beklagte hat der Klägerin die mit 3.493,35 bestimmten Kosten des Revisionsverfahrens (darin enthalten 96 S Barauslagen und 308,85 S Umsatzsteuer) binnen 14 Tagen bei Exekution zu ersetzen.

Text

Entscheidungsgründe:

Die Klägerin begehrte mit ihrer am 13. September 1984 eingebrachten Klage vom Beklagten die Räumung von Geschäftsräumlichkeiten, die er in ihrem Haus in ***** gemietet hat, weiters die Bezahlung eines Betrages von 10.811,84 S. Sie brachte vor, der Beklagte sei ständig mit Mietzinszahlungen in Rückstand und zahle auch nach Mahnung nicht, weshalb in den vergangenen Jahren wiederholt gerichtliche Hilfe habe in Anspruch genommen werden müssen. Die Mietzinse für die Monate August und September 1984 von je 5.192 S habe der Beklagte nicht bezahlt, für Mai 1984 sei ein Differenzbetrag von 427,84 S offen, so dass sich ein Rückstand von 10.811,84 S ergebe. Da der Klägerin nicht zumutbar sei, die fälligen Mietzinse ständig einklagen zu müssen, hebe sie den Mietvertrag auf und begehre die sofortige Räumung.

Der Beklagte, dem die Klage am 21. September 1984 zugestellt wurde, bezahlte am 11. Oktober 1984 den Betrag von 10.811,84 S. Er beantragte die Abweisung des Klagebegehrens und wendete unter anderem ein, er habe die Zahlung des Bestandzinses deshalb verweigert, weil die Klägerin die vereinbarte Wertsicherung und die Betriebskosten unrichtig errechnet habe; es sei auch keine schriftliche Mahnung erfolgt. Überdies sei die Nichtzahlung des Mietzinses nicht auf ein grobes Verschulden, sondern auf vorübergehende wirtschaftliche Schwierigkeiten zurückzuführen. Die Klägerin schränkte nach Bezahlung des geltend gemachten Betrages ihr Begehren auf Räumung ein.

Das Erstgericht gab dem Räumungsbegehren statt. Aus seinen Feststellungen ist folgendes hervorzuheben:

Der Beklagte kam seiner Verpflichtung zur pünktlichen Bezahlung des Bestandzinses nicht nach. Sowohl die Rechtsvorgängerin der Klägerin wie auch die Klägerin selbst, die seit Mitte 1982 Eigentümerin des Hauses ist, mußten offene Mietzinsforderung klageweise geltend machen. So wurde beim Landesgericht Klagenfurt im Jahre 1981 ein Betrag von 75.985,56 S eingeklagt. Beim Bezirksgericht Klagenfurt wurden wegen der rückständigen Mietzinse im Jahre 1981 drei, 1982 eine und 1984 (abgesehen von der vorliegenden) zwei Mietzinsklagen eingebracht. Der Beklagte bezahlte alle eingeklagten Mietzinsforderungen samt Zinsen, ebenso Kosten von mehr als 50.000 S. Der Beklagte ersuchte nie um Stundung oder ratenweise Bezahlung der rückständigen Mietzinse, er erklärte nie, den Mietzins wegen wirtschaftlicher Schwierigkeiten nicht zahlen zu können.

Rechtlich beurteilte das Erstgericht diesen Sachverhalt dahin, der Beklagte habe die begehrten Beträge bezahlt und damit anerkannt, sie zu schulden, weshalb darauf, ob seinen Einwendungen Berechtigung zugekommen wäre, nicht weiter einzugehen sei. Den Beklagten treffe ein grobes Verschulden an den Zahlungsrückständen, da er in einer Vielzahl von Fällen erst nach gerichtlicher Geltendmachung bezahlt habe, ohne auf wirtschaftliche Schwierigkeiten hinzuweisen. Der Umstand, dass er in allen Fällen die begehrten Beträge und auch die Verfahrenskosten bezahlt habe, zeige, dass er nicht wegen wirtschaftlicher Zahlungsschwierigkeiten, sondern aus Willkür oder zumindest auffallender Sorglosigkeit nicht bezahlt habe. Das Berufungsgericht gab der Berufung des Beklagten nicht Folge und sprach aus, dass der Wert des Streitgegenstandes 300.000 S übersteigt. Es führte aus, da der Beklagte den gesamten von der Klägerin als rückständig geltend gemachten Betrag bezahlt habe, sei es nicht notwendig gewesen, Beweise zur Frage der Höhe der Wertsicherung und der Betriebskosten aufzunehmen. Nach § 1118 ABGB könne Aufhebung des Vertrages gefordert werden, wenn bei Beginn der folgenden Zinsperiode trotz Mahnung ein Rückstand an Zins für die frühere Zinsperiode bestehe. Eine Mahnung sei weder behauptet noch festgestellt worden, weshalb erst die Klage als Mahnungs- und Vertragsaufhebungserklärung anzusehen sei. Die Klage sei am 21. September 1984 zugestellt worden, der nächste Mietzins sei am 1. Oktober 1984 fällig gewesen. Damit sei der qualifizierte Verzug entstanden. Mit der Mahnung müsse eine angemessene Frist zur Zahlung zumindest gewährt werden. Wenn sich der Beklagte mit der Bezahlung des Rückstandes noch bis 11. Oktober 1984 Zeit gelassen habe, könne nicht gesagt werden, er habe den Rückstand in angemessener Frist beglichen.

Gegen das Urteil des Berufungsgerichtes richtet sich die Revision des Beklagten. Er macht die Revisionsgründe der Mangelhaftigkeit des Verfahrens und der unrichtigen rechtlichen Beurteilung geltend und beantragt die Entscheidung im Sinne der Abweisung des Klagebegehrens abzuändern; hilfsweise wird ein Aufhebungsantrag gestellt.

Die Klägerin beantragt, der Revision nicht Folge zu geben.

Rechtliche Beurteilung

Die Revision ist nicht berechtigt.

Mit beiden geltend gemachten Anfechtungsgründen rügt der Beklagte, dass seine Einwendungen gegen die Berechnung des vorgeschriebenen Mietzinses nicht geprüft wurden. Es bedurfte jedoch keiner Klärung, ob der vorgeschriebene Mietzins richtig errechnet wurde, und zwar auch dann nicht, wenn man die Ansicht der Vorinstanzen, der Beklagte habe den begehrten Betrag durch vorbehaltslose Zahlung anerkannt, nicht teilt. Der Beklagte bezahlte nämlich den gesamten Mietzins für die Monate August und September 1984 nicht. Auch wenn sein (nicht näher konkretisiertes) Vorbringen, die Wertsicherungsbeträge und die Betriebskosten seien unrichtig berechnet worden, den Tatsachen entspräche, wäre er nicht berechtigt gewesen, die Bezahlung des gesamten Mietzinses zu verweigern. Zur Zeit der Zustellung der Klage am 21. September 1984 bestand daher jedenfalls ein Rückstand, der auch bei Beginn der folgenden Zinsperiode (1. Oktober 1984) noch offen war und erst am 11. Oktober 1984 beglichen wurde. Ein qualifizierter Zinsrückstand im Sinne des § 1118 ABGB bestand daher auch bei Richtigkeit der Einwendungen des Beklagten.

Dass die Klagsführung als Mahnung und Vertragsauflösungserklärung anzusehen ist, entspricht der ständigen Rechtsprechung (MietSlg. 34.264 uva.). Der Beklagte bezahlte den Rückstand erst am 20. Tag nach Zustellung der Klage. Dies kann nicht mehr als Zahlung innerhalb angemessener Frist angesehen werden, was sich aus einem Vergleich mit der im § 30 Abs 2 Z 1 MRG normierten Frist von 8 Tagen ergibt (MietSlg. 15.114 ua.).

Dafür, dass den Beklagten kein grobes Verschulden an Zinsrückstand trifft, hat das Verfahren keinerlei Anhaltspunkte ergeben, der Beklagte hat daher den ihm obliegenden Beweis des fehlenden groben Verschuldens nicht erbracht (MietSlg. 35.586 uva.). Zutreffend haben daher die Vorinstanzen dem Räumungsbegehren stattgegeben, weshalb der

Revision ein Erfolg versagt bleiben musste. Die Kostenentscheidung gründet sich auf die §§ 41, 50 ZPO.

Textnummer

E07226

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:1985:0020OB00668.850.1217.000

Im RIS seit

07.01.1991

Zuletzt aktualisiert am

12.02.2015

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