

# TE OGH 2011/4/26 8Ob32/11f

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 26.04.2011

## Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat als Revisionsgericht durch den Senatspräsidenten Dr. Spenling als Vorsitzenden, den Hofrat Hon.-Prof Dr. Kuras, die Hofrätin Dr. Tarmann-Prentner sowie die Hofräte Mag. Ziegelbauer und Dr. Brenn als weitere Richter in der Rechtssache der klagenden Partei I\*\*\*\* M\*\*\*\*, vertreten durch Dr. Amhof & Dr. Damian GmbH, Rechtsanwälte in Wien, gegen die beklagten Parteien 1. M\*\*\*\* S\*\*\*\*, vertreten durch Dr. Manfred Ainedter ua, Rechtsanwälte in Wien, 2. Z\*\*\*\* S\*\*\*\*, wegen Zinsen und Räumung, über die außerordentliche Revision der klagenden Partei gegen das Teilurteil des Landesgerichts für Zivilrechtssachen Wien als Berufungsgericht vom 29. Dezember 2010, GZ 39 R 358/10a-47, womit das Urteil des Bezirksgerichts Hernals vom 29. Juni 2010, GZ 22 C 446/08d-35, abgeändert wurde, in nichtöffentlicher Sitzung den

Beschluss

gefasst:

## Spruch

Die außerordentliche Revision wird gemäß § 508a Abs 2 ZPO mangels der Voraussetzungen des § 502 Abs 1 ZPO zurückgewiesen (§ 510 Abs 3 ZPO).

Begründung:

## Rechtliche Beurteilung

Ein die Auflösung eines Mietvertrags rechtfertigender qualifizierter Zinsrückstand liegt vor, wenn der Mieter den Zins trotz gehöriger Mahnung nicht bis zum nächsten Zinstermin bezahlt hat (RIS-Justiz RS0021152). Voraussetzung für den Erfolg der Räumungsklage gegen mehrere Mitmieter, wie hier die beiden Beklagten, ist die Einmahnung des rückständigen Bestandzinses gegen jeden Mitmieter (4 Ob 159/06w; RIS-Justiz RS0017291).

Im vorliegenden Verfahren wurde die Klage nur der Erstklagten am 27. 9. 2008 gestellt. Dem Zweitbeklagten, der seit Jahren an einer anderen Adresse wohnt, wurde die Klage erst am 8. 5. 2009 anlässlich einer Vernehmung vor dem Erstgericht ausgehändigt (AS 43). Vor der Klage ihm zugekommene Mahnungen konnten nicht festgestellt werden, sodass die Mahnung nur in der Klagszustellung selbst liegen konnte (RIS-Justiz RS0021216).

Die laut Klage verspätet bezahlten Mietzinse für die Monate Juli, August und September 2008 waren bei Klagsbehändigung an den Zweitbeklagten unstrittig ebenso längst bezahlt wie die laufenden weiteren Mietzinse bis einschließlich März 2009 und für Mai 2009, sodass das Räumungsbegehren darauf nicht gegründet werden konnte (vgl RIS-Justiz RS0021081).

Nur der Mietzins für April 2009 war am 8. 5. 2009 tatsächlich offen, allerdings nicht Gegenstand der Klage. Darüber hinaus wurde auch der Mietzins für April 2009 noch am 2. 6. 2009 bezahlt. Da ab dem Jahr 2009 die Zinsfälligkeit jeweils erst am 5. des laufenden Monats eintrat, war die Nachzahlung am 2. 6. 2009 selbst dann hinsichtlich des

Zweitbeklagten zur Wahrung der Frist des § 1118 ABGB noch ausreichend, wenn die im Mai ausgehängte, ganz andere Zeiträume betreffende Klage als hinreichende Mahnung (auch) hinsichtlich des Rückstands für April 2009 anzusehen wäre.

Bis zum Schluss der mündlichen Verhandlung erster Instanz sind danach keine weiteren, über den folgenden Zinstermin hinausreichenden Rückstände mehr aufgetreten. Der Umstand, dass der Zweitbeklagte das erstinstanzliche Urteil nicht bekämpft hat, schadet nicht, weil Mitmieter eine einheitliche Streitpartei gemäß § 14 ZPO bilden (RIS-Justiz RS0013160).

Schon aus diesem Grund hat das Berufungsgericht die Räumungsklage zu Recht abgewiesen. Von den in der Zulassungsbeschwerde dargestellten Rechtsfragen hängt die Entscheidung nicht ab (§ 502 Abs 1 ZPO).

**Textnummer**

E97289

**European Case Law Identifier (ECLI)**

ECLI:AT:OGH0002:2011:0080OB00032.11F.0426.000

**Im RIS seit**

25.05.2011

**Zuletzt aktualisiert am**

13.02.2013

**Quelle:** Oberster Gerichtshof (und OLG, LG, BG) OGH, <http://www.ogh.gv.at>

© 2024 JUSLINE

JUSLINE® ist eine Marke der ADVOKAT Unternehmensberatung Greiter & Greiter GmbH.

[www.jusline.at](http://www.jusline.at)