

# TE OGH 2010/3/24 9Ob38/09t

JUSLINE Entscheidung

© Veröffentlicht am 24.03.2010

## Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat als Revisionsgericht durch den Vizepräsidenten des Obersten Gerichtshofs Dr. Rohrer als Vorsitzenden und die Hofräte des Obersten Gerichtshofs Dr. Hradil, Dr. Hopf, Hon.-Prof. Dr. Kuras und Dr. Brenn als weitere Richter in der Rechtssache der klagenden Partei R\*\*\*\*\* O\*\*\*\*\*, vertreten durch Dr. Thomas Hofer-Zeni, Rechtsanwalt in Wien, gegen die beklagte Partei W\*\*\*\*\* B\*\*\*\*\*, vertreten durch Mag. Martin Paar, Rechtsanwalt in Wien, wegen Aufkündigung, über die außerordentliche Revision der beklagten Partei gegen das Urteil des Landesgerichts für Zivilrechtssachen Wien als Berufungsgericht vom 14. Jänner 2009, GZ 39 R 405/08k-20, womit das Urteil des Bezirksgerichts Innere Stadt Wien vom 29. August 2008, GZ 43 C 134/07m-17, bestätigt wurde, in nichtöffentlicher Sitzung den

## B e s c h l u s s

gefasst:

## Spruch

Die außerordentliche Revision der beklagten Partei wird gemäß § 508a Abs 2 ZPO mangels der Voraussetzungen des § 502 Abs 1 ZPO zurückgewiesen.

## T e x t

### B e g r ü n d u n g :

Das Erstgericht hat die wegen Mietzinsrückständen des Beklagten auf § 30 Abs 2 Z 1 MRG gestützte gerichtliche Aufkündigung der Klägerin für rechtswirksam erklärt und den Beklagten verpflichtet, die Wohnung geräumt von eigenen Fahrnissen zu übergeben. Die dagegen erhobene Berufung des Beklagten blieb ohne Erfolg. Die ordentliche Revision wurde vom Berufungsgericht nicht zugelassen (§ 502 Abs 1 ZPO).

Demgegenüber macht der Beklagte in seiner außerordentlichen Revision geltend, dass zwei erhebliche Rechtsfragen vorliegen. Zunächst sei zu klären, inwieweit eine nicht erfolgte qualifizierte Mahnung vor Einbringung der gerichtlichen Aufkündigung eine unberechtigte Auflösungserklärung darstelle, wenn rund drei Monate zuvor eine Mietzinsklage eingebbracht worden sei, die jedoch auch im Aufkündigungsverfahren nicht verfahrensgegenständliche Mietzinse betroffen habe.

## R e c h t l i c h e B e u r t e i l u n g

Diese Überlegung vermag keine erhebliche Rechtsfrage darzutun. Auch der Revisionswerber räumt zutreffend ein, dass nach ständiger Rechtsprechung davon auszugehen ist, dass die Mahnung - als Voraussetzung der Aufkündigung wegen eines Mietzinsrückstandes nach § 30 Abs 2 Z 1 MRG - auch durch die Mietzinsklage ersetzt werden kann (Würth/Zingher/Kovanyi, Miet- und Wohnrecht 22 § 29 Rz 34; 1 Ob 11/04f ua), ist doch die Einbringung einer Mietzinsklage die eindringlichste Form der Mahnung (MietSlg 26.144 ua). Die vom Revisionswerber unterstellte

Prämissen, dass es hier an einer „qualifizierten Mahnung“ fehlte, ist daher schon im Ansatz verfehlt. Die vorliegende Aufkündigung stützte sich auf die offenen Mietzinse für Oktober bis Dezember 2006, die von der Klägerin zuvor gegen den Beklagten mit Mietzinsklage eingeklagt worden waren. Warum der Umstand, dass mit der Mietzinsklage auch noch weitere, im Aufkündigungsverfahren nicht zugrunde gelegte Mietzinse eingeklagt wurden, der Aufkündigung bzw dem Vorliegen einer ausreichenden Mahnung iSd § 30 Abs 2 Z 1 MRG entgegenstehen soll, ist nicht nachvollziehbar. Eine erhebliche Rechtsfrage iSd § 502 Abs 1 ZPO wird insoweit nicht aufgezeigt.

Eine zweite erhebliche Rechtsfrage will der Revisionswerber in dem Umstand erblicken, dass das vorhergehende Mietzinsverfahren im Zeitpunkt der Aufkündigung noch nicht rechtskräftig abgeschlossen gewesen sei. Darauf kommt es allerdings für das Vorliegen einer Mahnung iSd § 30 Abs 2 Z 1 MRG nicht an, weil schon eine bloße Mahnung ohne Klageführung ausreicht. Entscheidend für das Vorliegen einer Mahnung ist ein Verhalten des Vermieters, aus dem sich ergibt, dass er vom Mieter die Leistung ernstlich fordert (1 Ob 11/04f ua). Ein rechtskräftiges Urteil über den Mietzinsrückstand ist entgegen der Annahme des Revisionswerbers nicht erforderlich, um die Aufkündigung wegen eines Mietzinsrückstandes vorzunehmen. Bei der Behauptung des Revisionswerbers, dass er das (noch nicht rechtskräftig abgeschlossene) Mietzinsverfahren gegen die Klägerin in erster Instanz gewonnen habe, handelt es sich um eine im Revisionsverfahren unbeachtliche Neuerung (§ 504 Abs 2 ZPO). Im Übrigen ist der Revisionswerber darauf zu verweisen, dass im vorliegenden Verfahren festgestellt wurde, dass bei der gegenständlichen Aufkündigung die von der Klägerin zugrunde gelegten Mietzinse für Oktober bis Dezember 2006 noch offen waren.

Da vom Revisionswerber somit auch insoweit keine erhebliche Rechtsfrage iSd § 502 Abs 1 ZPO aufgezeigt wird, ist die außerordentliche Revision zurückzuweisen. Einer weiteren Begründung bedarf dieser Zurückweisungsbeschluss nicht (§ 510 Abs 3 ZPO).

#### **Schlagworte**

Streitiges Wohnrecht

#### **Textnummer**

E93715

#### **European Case Law Identifier (ECLI)**

ECLI:AT:OGH0002:2010:0090OB00038.09T.0324.000

#### **Im RIS seit**

29.05.2010

#### **Zuletzt aktualisiert am**

19.12.2012

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

© 2026 JUSLINE

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

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