

TE OGH 1978/1/31 50b512/78

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 31.01.1978

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat als Revisionsgericht durch den Vizepräsidenten des Obersten Gerichtshofes Dr. Sobalik als Vorsitzenden und durch die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Dr. Marold, Dr. Griehsler, Dr. Winklbauer und Dr. Jensik als Richter in der Rechtssache der klagenden Parteien 1.) F* S*, 2.) B* S*, beide Hausbesitzer, *, beide vertreten durch Dr. Gerald Kleinschuster und Dr. Hans Günther Medwed, Rechtsanwälte in Graz, wider die beklagte Partei J* M*, vertreten durch Dr. Werner Thurner, Rechtsanwalt in Graz, wegen Räumung infolge Revision der klagenden Parteien gegen das Urteil des Landesgerichtes für ZRS Graz als Berufungsgerichtes vom 9. November 1977, GZ 3 R 373/77-14, womit infolge Berufung der klagenden Parteien das Urteil des Bezirksgerichtes für ZRS Graz vom 29. Juni 1977, GZ 6 C 364/76-8, bestätigt wurde, in nichtöffentlicher Sitzung zu Recht erkannt:

Spruch

Der Revision wird nicht Folge gegeben.

Die klagenden Parteien sind zur ungeteilten Hand schuldig, der beklagten Partei die mit S 1.178,52 bestimmten Kosten des Revisionsverfahrens (darin S 192,-- Barauslagen und S 73,08 Umsatzsteuer) binnen 14 Tagen bei sonstiger Exekution zu ersetzen.

Text

Entscheidungsgründe:

Der Beklagte ist Hauptmieter einer Wohnung im ersten Stock des den Klägern gehörigen Hauses in *, bestehend aus Küche und drei Zimmern samt Nebenräumen. Vormieterin dieser Wohnung war die Großmutter des Beklagten O* M*. Diese hatte den Klägern mit Schreiben vom 10. November 1975 mitgeteilt, daß sie in ein Pensionistenheim umgezogen sei und die Mietrechte an ihrer Wohnung „hiemit“ dem Beklagten überlassen habe.

Die Kläger erklärten mit der vorliegenden, am 20. Dezember 1976 beim Erstgericht eingelangten Klage das Mietverhältnis mit dem Beklagten gemäß § 1118 ABGB wegen eines Mietzinsrückstandes von S 3.276,-- samt Anhang für aufgelöst und begehrten die Räumung der Wohnung sowie die Verurteilung des Beklagten zur Bezahlung der rückständigen Miete. Sie beriefen sich dabei auf eine am 18. November 1975 mit dem Beklagten abgeschlossene freie Mietzinsvereinbarung. Die Kläger erklärten mit der vorliegenden, am 20. Dezember 1976 beim Erstgericht eingelangten Klage das Mietverhältnis mit dem Beklagten gemäß Paragraph 1118, ABGB wegen eines Mietzinsrückstandes von S 3.276,-- samt Anhang für aufgelöst und begehrten die Räumung der Wohnung sowie die Verurteilung des Beklagten zur Bezahlung der rückständigen Miete. Sie beriefen sich dabei auf eine am 18. November 1975 mit dem Beklagten abgeschlossene freie Mietzinsvereinbarung.

Der Beklagte bestritt, daß eine solche Vereinbarung zustande gekommen sei. Er habe lediglich zugesagt, bezüglich der gewünschten Mietzinserhöhung mit seiner Interessenvertretung Rücksprache zu halten.

In der Verhandlungssatzung vom 14. April 1977 wurde das Zahlungsbegehren infolge des am 7. März 1977 bezahlten Kapitalbetrages von S 3.276,-- auf Zinsen und Kosten eingeschränkt.

Das Erstgericht gab diesem eingeschränkten Zahlungsbegehren statt, wies jedoch das Räumungsbegehren auf Grund folgender wesentlicher Feststellungen ab:

Am 18. November 1975 fand in der Wohnung der Kläger eine Besprechung zwischen den Streitteilen wegen allfälliger Abfassung eines schriftlichen Mietvertrages bzw einer neuen Mietzinsvereinbarung statt. Das Gespräch wurde – ohne daß der Beklagte dies wußte – von dem im Nebenraum befindlichen Handwerker F* E*, dem von der Zweitklägerin aufgetragen worden war, sich ruhig zu verhalten, weil eine wichtige Besprechung stattfindet, durch die halb geöffnete Türe mitangehört. Der Erstk Kläger äußerte zunächst den Wunsch, einen schriftlichen Mietvertrag abzuschließen, doch lehnte dies der Beklagte mit dem Hinweis darauf ab, daß auch bisher kein solcher bestanden habe. Daraufhin brachten die Kläger die Frage einer Mietzinserhöhung ins Gespräch und verlangten einen Mietzins von S 800,-- monatlich. Der Beklagte entgegnete, dies sei zu hoch; nach längerem hin und her kam es dann zu einer Einigung über eine Erhöhung des Mietzinses auf S 600,-- monatlich, beginnend jedoch erst mit 1. Juli 1976, weil bis dahin noch ein nach § 7 MG erhöhter Mietzins zu entrichten war. Der Beklagte machte keinen Vorbehalt in der Richtung, daß er sich vorerst noch bei der Mietervereinigung über die Zulässigkeit der Mietzinserhöhung erkundigen wolle. Am 18. November 1975 fand in der Wohnung der Kläger eine Besprechung zwischen den Streitteilen wegen allfälliger Abfassung eines schriftlichen Mietvertrages bzw einer neuen Mietzinsvereinbarung statt. Das Gespräch wurde – ohne daß der Beklagte dies wußte – von dem im Nebenraum befindlichen Handwerker F* E*, dem von der Zweitklägerin aufgetragen worden war, sich ruhig zu verhalten, weil eine wichtige Besprechung stattfindet, durch die halb geöffnete Türe mitangehört. Der Erstk Kläger äußerte zunächst den Wunsch, einen schriftlichen Mietvertrag abzuschließen, doch lehnte dies der Beklagte mit dem Hinweis darauf ab, daß auch bisher kein solcher bestanden habe. Daraufhin brachten die Kläger die Frage einer Mietzinserhöhung ins Gespräch und verlangten einen Mietzins von S 800,-- monatlich. Der Beklagte entgegnete, dies sei zu hoch; nach längerem hin und her kam es dann zu einer Einigung über eine Erhöhung des Mietzinses auf S 600,-- monatlich, beginnend jedoch erst mit 1. Juli 1976, weil bis dahin noch ein nach Paragraph 7, MG erhöhter Mietzins zu entrichten war. Der Beklagte machte keinen Vorbehalt in der Richtung, daß er sich vorerst noch bei der Mietervereinigung über die Zulässigkeit der Mietzinserhöhung erkundigen wolle.

Nach Erhalt der ersten, auf der vorstehenden Vereinbarung beruhenden Mietzinsvorschreibung brachte der Beklagte im Juli 1976 beim Magistrat Graz-Schlichtungsamt einen Antrag auf Überprüfung des gesetzlichen Mietzinses gemäß §§ 2, 4 und 12 MG ein. Mit Bescheid dieses Magistrates vom 7. September 1976 wurde festgestellt, daß die Vermieter durch die Vorschreibung eines Betrages von S 600,-- im Juli 1976 anstelle des gesetzlichen Hauptmietzinses von S 54,-- das gesetzlich zulässige Zinsausmaß um S 546,-- überschritten haben. In dem anschließend gemäß § 37 Abs 1 MG über Antrag der Kläger eingeleiteten gerichtlichen Verfahren wurde mit Beschluß des Bezirksgerichtes für ZRS Graz vom 9. Februar 1977, GZ 6 Msch 12/76-9, der Antrag des Beklagten auf Feststellung, daß durch die vorerwähnte Mietzinsvorschreibung das gesetzlich zulässige Zinsausmaß in unzulässiger Weise überschritten worden sei, mit der Begründung abgewiesen, daß zwischen den Streitteilen am 18. November 1975 eine freie Mietzinsvereinbarung über die Leistung eines erhöhten Mietzinses von S 600,-- monatlich ab 1. Juli 1976 zustande gekommen sei, die entgegen der Meinung der Schlichtungsstelle zu ihrer Gültigkeit nicht der Schriftform bedurft habe. Dieser Beschluß ist am 9. März 1976 in Rechtskraft erwachsen. Nach Erhalt der ersten, auf der vorstehenden Vereinbarung beruhenden Mietzinsvorschreibung brachte der Beklagte im Juli 1976 beim Magistrat Graz-Schlichtungsamt einen Antrag auf Überprüfung des gesetzlichen Mietzinses gemäß Paragraphen 2, 4 und 12 MG ein. Mit Bescheid dieses Magistrates vom 7. September 1976 wurde festgestellt, daß die Vermieter durch die Vorschreibung eines Betrages von S 600,-- im Juli 1976 anstelle des gesetzlichen Hauptmietzinses von S 54,-- das gesetzlich zulässige Zinsausmaß um S 546,-- überschritten haben. In dem anschließend gemäß Paragraph 37, Absatz eins, MG über Antrag der Kläger eingeleiteten gerichtlichen Verfahren wurde mit Beschluß des Bezirksgerichtes für ZRS Graz vom 9. Februar 1977, GZ 6 Msch 12/76-9, der Antrag des Beklagten auf Feststellung, daß durch die vorerwähnte Mietzinsvorschreibung das gesetzlich zulässige Zinsausmaß in unzulässiger Weise überschritten worden sei, mit der Begründung abgewiesen, daß zwischen den Streitteilen am 18. November 1975 eine freie Mietzinsvereinbarung über die Leistung eines erhöhten Mietzinses von S 600,-- monatlich ab 1. Juli 1976 zustande gekommen sei, die entgegen der Meinung der Schlichtungsstelle zu ihrer Gültigkeit nicht der Schriftform bedurft habe. Dieser Beschluß ist am 9. März 1976 in Rechtskraft erwachsen.

In rechtlicher Hinsicht gelangte das Erstgericht zum Ergebnis, daß sich der Beklagte zwar in einem nach § 1118 ABGB

zur Vertragsaufhebung berechtigenden Zahlungsverzug befunden habe, doch kämen hier die Bestimmungen des § 21 Abs 2 und 3 MG zur Anwendung. Den Beklagten treffe am Zinsrückstand kein grobes Verschulden. Es müsse ihm zugestanden werden, die Überprüfung der rechtlichen Zulässigkeit des Begehrens der Kläger abzuwarten. Da der Beklagte den eingeklagten Zinsrückstand noch vor Schluß der Verhandlung, ja sogar vor Rechtskraft der im Außerstreitverfahren ergangenen Entscheidung vom 9. Februar 1977 bezahlt habe, sei das Räumungsbegehren abzuweisen gewesen. In rechtlicher Hinsicht gelangte das Erstgericht zum Ergebnis, daß sich der Beklagte zwar in einem nach Paragraph 1118, ABGB zur Vertragsaufhebung berechtigenden Zahlungsverzug befunden habe, doch kämen hier die Bestimmungen des Paragraph 21, Absatz 2 und 3 MG zur Anwendung. Den Beklagten treffe am Zinsrückstand kein grobes Verschulden. Es müsse ihm zugestanden werden, die Überprüfung der rechtlichen Zulässigkeit des Begehrens der Kläger abzuwarten. Da der Beklagte den eingeklagten Zinsrückstand noch vor Schluß der Verhandlung, ja sogar vor Rechtskraft der im Außerstreitverfahren ergangenen Entscheidung vom 9. Februar 1977 bezahlt habe, sei das Räumungsbegehren abzuweisen gewesen.

Das Berufungsgericht bestätigte über Berufung der klagenden Parteien die Abweisung des Räumungsbegehrens und sprach aus, daß der Wert des Streitgegenstandes S 60.000,-- übersteigt. Es übernahm die getroffenen Feststellungen als Ergebnis eines mangelfreien Verfahrens und billigte auch die vom Erstgericht geäußerte Rechtsansicht.

Die klagenden Parteien bekämpfen das Urteil des Berufungsgerichtes wegen unrichtiger rechtlicher Beurteilung mit Revision. Sie beantragen die Abänderung des Urteiles im Sinne der Stattgebung des Räumungsbegehrens oder die Aufhebung desselben und die Rückverweisung der Rechtssache an das Erstgericht.

Der Beklagte hat beantragt, der Revision keine Folge zu geben.

Rechtliche Beurteilung

Die Revision ist nicht berechtigt.

Nach Ansicht der Revisionswerber ist das Urteil des Berufungsgerichtes bereits deshalb verfehlt, weil sich der Beklagte auch nach Bezahlung des eingeklagten Kapitalbetrages weiterhin mit der Bezahlung der Zinsen im Verzug befunden habe. Da der Vermieter berechtigt sei, im Verzugsfalle auch die gesetzlichen Verzugszinsen zu begehren, schulde der Mieter nicht mehr den bloßen Mietzins, sondern auch die gesetzlichen Zinsen aus diesem Rückstand. Begleiche der Mieter nur eine der beiden Schuldkomponenten (Mietzins oder Zinsen), so liege nur eine Teilzahlung vor. Das Gesetz spreche daher auch im § 21 Abs 2 MG nicht vom „Mietzinsrückstand“, sondern vom „geschuldeten Betrag“, worunter mehr als unter dem ersteren Begriff zu verstehen sei. Nach Ansicht der Revisionswerber ist das Urteil des Berufungsgerichtes bereits deshalb verfehlt, weil sich der Beklagte auch nach Bezahlung des eingeklagten Kapitalbetrages weiterhin mit der Bezahlung der Zinsen im Verzug befunden habe. Da der Vermieter berechtigt sei, im Verzugsfalle auch die gesetzlichen Verzugszinsen zu begehren, schulde der Mieter nicht mehr den bloßen Mietzins, sondern auch die gesetzlichen Zinsen aus diesem Rückstand. Begleiche der Mieter nur eine der beiden Schuldkomponenten (Mietzins oder Zinsen), so liege nur eine Teilzahlung vor. Das Gesetz spreche daher auch im Paragraph 21, Absatz 2, MG nicht vom „Mietzinsrückstand“, sondern vom „geschuldeten Betrag“, worunter mehr als unter dem ersteren Begriff zu verstehen sei.

Dieser Auffassung kann nicht gefolgt werden. Das Recht, die vorzeitige Aufhebung des Bestandvertrages zu fordern, ist nach § 1118 zweiter Satz ABGB davon abhängig, daß der Bestandnehmer trotz gehöriger Mahnung mit der Bezahlung des rückständigen Zinses bis zum nächsten Zinstermin in Verzug ist (vgl SZ 31/115 MietSlg 18.215). Dabei genügt auch die Säumnis mit der Bezahlung eines Teilbetrages (MietSlg 28.165). Hingegen gibt nach übereinstimmender Lehre und Rechtsprechung die bloße Säumnis in der Bezahlung von Nebengebühren, insbesondere gesetzlicher Verzugszinsen, kein Recht zur vorzeitigen Vertragsauflösung (Klang in Klang2 V, 124, EvBl 1971/76, GIU 9.605). Wenn nämlich das Gesetz im § 21 Abs 2 und 3 MG dem Bestandnehmer unter bestimmten Voraussetzungen das Recht einräumt, durch nachträgliche Zahlung die Folgen des Verzuges und der Vertragsauflösung wieder zu beseitigen, kann – unter der Voraussetzung, daß nicht inzwischen weitere fällig gewordene Mieten unberichtigt blieben – nicht angenommen werden, dass hiezu eine größere Zahlung erbracht werden müßte, als zur Vermeidung der Vertragsauflösung erforderlich gewesen wäre. Unter dem „geschuldeten Betrag“ im § 21 Abs 2 MG ist somit nur der der Kündigung nach § 19 Abs 2 Z 1 oder 15 MG oder der Vertragsauflösung nach § 1118 ABGB zugrundeliegende Mietzinsrückstand selbst zu verstehen, nicht aber etwaige Nebengebühren oder Kosten (vgl SZ 43/190). Dieser Auffassung kann nicht gefolgt werden. Das Recht, die vorzeitige Aufhebung des Bestandvertrages zu fordern, ist nach Paragraph 1118, zweiter Satz

ABGB davon abhängig, daß der Bestandnehmer trotz gehöriger Mahnung mit der Bezahlung des rückständigen Zinses bis zum nächsten Zinstermin in Verzug ist (vergleiche SZ 31/115 MietSlg 18.215). Dabei genügt auch die Säumnis mit der Bezahlung eines Teilbetrages (MietSlg 28.165). Hingegen gibt nach übereinstimmender Lehre und Rechtsprechung die bloße Säumnis in der Bezahlung von Nebengebühren, insbesondere gesetzlicher Verzugszinsen, kein Recht zur vorzeitigen Vertragsauflösung (Klang in Klang2 römisch fünf, 124, EvBl 1971/76, GIU 9.605). Wenn nämlich das Gesetz im Paragraph 21, Absatz 2 und 3 MG dem Bestandnehmer unter bestimmten Voraussetzungen das Recht einräumt, durch nachträgliche Zahlung die Folgen des Verzuges und der Vertragsauflösung wieder zu beseitigen, kann – unter der Voraussetzung, daß nicht inzwischen weitere fällig gewordene Mieten unberichtigt blieben – nicht angenommen werden, dass hiezu eine größere Zahlung erbracht werden müßte, als zur Vermeidung der Vertragsauflösung erforderlich gewesen wäre. Unter dem „geschuldeten Betrag“ im Paragraph 21, Absatz 2, MG ist somit nur der der Kündigung nach Paragraph 19, Absatz 2, Ziffer eins, oder 15 MG oder der Vertragsauflösung nach Paragraph 1118, ABGB zugrundeliegende Mietzinsrückstand selbst zu verstehen, nicht aber etwaige Nebengebühren oder Kosten (vergleiche SZ 43/190).

Die von der Revision aufgeworfene Frage der Anwendbarkeit des § 1416 ABGB bei der Verrechnung des vom Beklagten bezahlten Rückstandes kommt hier deshalb gar nicht zum Tragen, weil die Kläger den gesamten bezahlten Betrag von S 3.276,-- ohnehin, wie offenbar vom Beklagten beabsichtigt, auf den aushaftenden Zinsrückstand und nicht auf Nebengebühren verrechnet und daher auch das Zahlungsbegehren der Klage auf Zinsen und Kosten eingeschränkt haben (AS 29). Die Verrechnungsvorschrift des § 1416 ABGB ist nachgiebiges Recht und kommt überhaupt nur dann zur Anwendung, wenn die Parteien über die Verrechnung einer geleisteten Zahlung divergenter Meinung sind. Die von der Revision aufgeworfene Frage der Anwendbarkeit des Paragraph 1416, ABGB bei der Verrechnung des vom Beklagten bezahlten Rückstandes kommt hier deshalb gar nicht zum Tragen, weil die Kläger den gesamten bezahlten Betrag von S 3.276,-- ohnehin, wie offenbar vom Beklagten beabsichtigt, auf den aushaftenden Zinsrückstand und nicht auf Nebengebühren verrechnet und daher auch das Zahlungsbegehren der Klage auf Zinsen und Kosten eingeschränkt haben (AS 29). Die Verrechnungsvorschrift des Paragraph 1416, ABGB ist nachgiebiges Recht und kommt überhaupt nur dann zur Anwendung, wenn die Parteien über die Verrechnung einer geleisteten Zahlung divergenter Meinung sind.

Da der Beklagte nach dem Vorbringen der Kläger im Zeitpunkt des Schlusses der Verhandlung in erster Instanz den gesamten rückständigen Mietzins, mit Ausnahme der gesetzlichen Verzugszinsen, die jedoch aus den obigen Erwägungen einer Beendigung (des Zahlungsverzuges im Sinne des § 21 Abs 2 MG nicht entgegenstehen, bezahlt hat, und unbestritten feststeht, daß das gegenständliche Bestandverhältnis den Bestimmungen des Mietengesetzes unterliegt, sodaß objektiver Verzug in der Zinszahlung zur vorzeitigen Vertragsauflösung nicht genügt (vgl MietSlg 17.218, 23.190), hängt die Entscheidung über die Berechtigung des Räumungsbegehrens ausschließlich davon ab, ob den Beklagten am Zahlungsrückstand ein grobes Verschulden trifft. Die Kläger meinen, diese Frage wäre bereits deshalb zu bejahen gewesen, weil der Beklagte seiner Behauptungs- und Beweispflicht, daß ihn kein grobes Verschulden trifft, nicht nachgekommen sei. Da der Beklagte nach dem Vorbringen der Kläger im Zeitpunkt des Schlusses der Verhandlung in erster Instanz den gesamten rückständigen Mietzins, mit Ausnahme der gesetzlichen Verzugszinsen, die jedoch aus den obigen Erwägungen einer Beendigung (des Zahlungsverzuges im Sinne des Paragraph 21, Absatz 2, MG nicht entgegenstehen, bezahlt hat, und unbestritten feststeht, daß das gegenständliche Bestandverhältnis den Bestimmungen des Mietengesetzes unterliegt, sodaß objektiver Verzug in der Zinszahlung zur vorzeitigen Vertragsauflösung nicht genügt (vergleiche MietSlg 17.218, 23.190), hängt die Entscheidung über die Berechtigung des Räumungsbegehrens ausschließlich davon ab, ob den Beklagten am Zahlungsrückstand ein grobes Verschulden trifft. Die Kläger meinen, diese Frage wäre bereits deshalb zu bejahen gewesen, weil der Beklagte seiner Behauptungs- und Beweispflicht, daß ihn kein grobes Verschulden trifft, nicht nachgekommen sei.

Dieser Vorwurf kann sinnvollerweise nur dahin verstanden werden, daß die Unterinstanzen die Rechtsfrage, ob dem Beklagten beim festgestellten Sachverhalt ein grobes Verschulden am Zahlungsrückstand zur Last falle, unrichtig gelöst hätten. Das Revisionsgericht vermag dieser Auffassung der Kläger nicht zu folgen.

Grobes Verschulden setzt begrifflich ein besonderes Maß an Sorglosigkeit voraus, sodaß der Vorwurf berechtigt erscheint, der Mieter habe die Interessen des Vermieters aus Rechthaberei, Willkür, Leichtsinn oder Streitsucht verletzt (Zingher 17, 131, MietSlg 13.516, 15.477, 16.517, 18.520, 19.394, 20.527, 22.457, zuletzt 7 Ob 616/77). Zweifel über die wahre Rechtslage begründen in der Regel nur leichte Fahrlässigkeit (SZ 43/190, MietSlg 19.394, 25.373 uva). Jedem

Mieter steht es frei, die Zulässigkeit einer Mietzinserhöhung durch die Schlichtungsstelle oder das Gericht überprüfen zu lassen. Grobes Verschulden könnte in einem solchen Fall nur bei schikanöser Rechtsausübung oder dem Hinzutreten besonderer Umstände, wie etwa offensichtlicher Zahlungsunwilligkeit oder verschuldeter Zahlungsunfähigkeit, angenommen werden (vgl. SZ 6/81, MietSlg 15.479, 18.519, 23.464). Grobes Verschulden setzt begrifflich ein besonderes Maß an Sorglosigkeit voraus, sodaß der Vorwurf berechtigt erscheint, der Mieter habe die Interessen des Vermieters aus Rechthaberei, Willkür, Leichtsinne oder Streitsucht verletzt (Zingher 17, 131, MietSlg 13.516, 15.477, 16.517, 18.520, 19.394, 20.527, 22.457, zuletzt 7 Ob 616/77). Zweifel über die wahre Rechtslage begründen in der Regel nur leichte Fahrlässigkeit (SZ 43/190, MietSlg 19.394, 25.373 uva). Jedem Mieter steht es frei, die Zulässigkeit einer Mietzinserhöhung durch die Schlichtungsstelle oder das Gericht überprüfen zu lassen. Grobes Verschulden könnte in einem solchen Fall nur bei schikanöser Rechtsausübung oder dem Hinzutreten besonderer Umstände, wie etwa offensichtlicher Zahlungsunwilligkeit oder verschuldeter Zahlungsunfähigkeit, angenommen werden (vergleiche SZ 6/81, MietSlg 15.479, 18.519, 23.464).

Richtig ist, daß die Behauptungs- und Beweispflicht für das Nichtvorliegen groben Verschuldens am Zahlungsrückstand den Beklagten trifft (MietSlg 15.478, 16.515, 20.519, 22.524, 23.463 ua) und daß hierfür die bloße Bestreitung eines Mietzinsrückstandes nicht genügt (MietSlg 1.451, 3.362, 20.524). Nur dann, wenn Gründe für die Unterlassung der Zinszahlung behauptet wurden, sind sie auch in der Richtung zu überprüfen, ob sie nicht das Vorliegen eines groben Verschuldens ausschließen (MietSlg 3.362, 6.688, 18.525).

Entgegen der Ansicht der Kläger reichen im vorliegenden Falle die Behauptungen des Beklagten im Zusammenhalt mit den getroffenen Feststellungen für die Beurteilung der Frage, ob ihn am Zahlungsrückstand ein grobes Verschulden trifft, aus. Der Beklagte hat die Nichtzahlung eines höheren als des gesetzlichen Zinses damit begründet, daß eine freie Zinsvereinbarung, als deren Rechtsgrundlage hier nur § 16 Abs 1 ? 4 MG in Frage kommt, nicht zustande gekommen sei, weil er dem diesbezüglichen Verlangen der Kläger bei der Besprechung am 18. November 1975 nicht vorbehaltlos zugestimmt habe. Dem Umstand, daß der Beklagte, wie die Kläger behaupteten, nach dem Auslaufen der Mietzinserhöhung nach § 7 MG nur einen Teil und nicht den ganzen gesetzlichen Mietzins bezahlt habe, kommt keine Bedeutung zu, weil die Kläger die Einmahlung dieses angeblich geschuldeten Betrages vor Klagseinbringung gar nicht behauptet haben und der Beklagte auf Grund der Klage, die nach ständiger Rechtsprechung die Einmahlung ersetzt, den diesbezüglichen Betrag von S 373,44 feststelltermaßen sofort bezahlt hat. Ein qualifizierter Zahlungsverzug im Sinne des § 1118 ABGB lag daher diesbezüglich nicht vor (vgl. MietSlg 15.112, 16.162, 26.144 ua). Entgegen der Ansicht der Kläger reichen im vorliegenden Falle die Behauptungen des Beklagten im Zusammenhalt mit den getroffenen Feststellungen für die Beurteilung der Frage, ob ihn am Zahlungsrückstand ein grobes Verschulden trifft, aus. Der Beklagte hat die Nichtzahlung eines höheren als des gesetzlichen Zinses damit begründet, daß eine freie Zinsvereinbarung, als deren Rechtsgrundlage hier nur Paragraph 16, Absatz eins, ? 4 MG in Frage kommt, nicht zustande gekommen sei, weil er dem diesbezüglichen Verlangen der Kläger bei der Besprechung am 18. November 1975 nicht vorbehaltlos zugestimmt habe. Dem Umstand, daß der Beklagte, wie die Kläger behaupteten, nach dem Auslaufen der Mietzinserhöhung nach Paragraph 7, MG nur einen Teil und nicht den ganzen gesetzlichen Mietzins bezahlt habe, kommt keine Bedeutung zu, weil die Kläger die Einmahlung dieses angeblich geschuldeten Betrages vor Klagseinbringung gar nicht behauptet haben und der Beklagte auf Grund der Klage, die nach ständiger Rechtsprechung die Einmahlung ersetzt, den diesbezüglichen Betrag von S 373,44 feststelltermaßen sofort bezahlt hat. Ein qualifizierter Zahlungsverzug im Sinne des Paragraph 1118, ABGB lag daher diesbezüglich nicht vor (vergleiche MietSlg 15.112, 16.162, 26.144 ua).

Als dem Beklagten erstmals für Juli 1976 der Mietzins auf Grund der angeblichen Vereinbarung vom 18. November 1975 vorgeschrieben wurde, begehrte er die Entscheidung der Schlichtungsstelle über die Zulässigkeit dieser Mietzinserhöhung. Dabei ging der Beklagte, wie sich aus seinem Prozeßvorbringen und den getroffenen Feststellungen ergibt, davon aus, daß keine Willenseinigung über eine Mietzinserhöhung zustande gekommen sei, und bekam bei der Schlichtungsstelle im Ergebnis auch Recht. Wenn in der Folge sowohl im Außerstreit- wie auch im gegenständlichen Verfahren das Gegenteil festgestellt wurde, so kann zwingend daraus nur geschlossen werden, daß dem Beklagten der Beweis für seine Behauptungen nicht gelungen ist, nicht aber, daß er wissentlich falsche Behauptungen aufgestellt hat. Nur in diesem Fall könnte in dem Begehren auf Überprüfung der Mietzinsvereinbarung durch die Schlichtungsstelle eine schikanöse Rechtsausübung und damit ein grobes Verschulden im Sinne des § 21 Abs 2 MG erblickt werden. In dieser Hinsicht ist die fehlerhafte Einschätzung der Beweislage grundsätzlich der irrigen

Beurteilung der Rechtslage gleichzuhalten. Als dem Beklagten erstmals für Juli 1976 der Mietzins auf Grund der angeblichen Vereinbarung vom 18. November 1975 vorgeschrieben wurde, begehrte er die Entscheidung der Schlichtungsstelle über die Zulässigkeit dieser Mietzinserhöhung. Dabei ging der Beklagte, wie sich aus seinem Prozeßvorbringen und den getroffenen Feststellungen ergibt, davon aus, daß keine Willenseinigung über eine Mietzinserhöhung zustandegekommen sei, und bekam bei der Schlichtungsstelle im Ergebnis auch Recht. Wenn in der Folge sowohl im Außerstreit- wie auch im gegenständlichen Verfahren das Gegenteil festgestellt wurde, so kann zwingend daraus nur geschlossen werden, daß dem Beklagten der Beweis für seine Behauptungen nicht gelungen ist, nicht aber, daß er wissentlich falsche Behauptungen aufgestellt hat. Nur in diesem Fall könnte in dem Begehren auf Überprüfung der Mietzinsvereinbarung durch die Schlichtungsstelle eine schikanöse Rechtsausübung und damit ein grobes Verschulden im Sinne des Paragraph 21, Absatz 2, MG erblickt werden. In dieser Hinsicht ist die fehlerhafte Einschätzung der Beweislage grundsätzlich der irrigen Beurteilung der Rechtslage gleichzuhalten.

Auch aus dem weiteren Verhalten des Beklagten kann nicht geschlossen werden, daß er aus Rechthaberei, Zahlungsunwilligkeit oder einem anderen als grobes Verschulden zu wertenden Grund mit der Zinszahlung in Verzug geraten ist. Da sein Standpunkt, daß keine verbindliche freie Mietzinsvereinbarung vorliege, von der Schlichtungsstelle geteilt wurde, muß dem Beklagten, auch wenn sich die von der Schlichtungsstelle gegebene Begründung als nicht stichhältig erwies, doch zugutegehalten werden, daß auch eine Behörde seiner Auffassung war, sodaß im Abwarten der Entscheidung des von den Klägern gemäß § 37 MG angerufenen Außerstreitrichters kein grobes Verschulden des Beklagten erblickt werden kann, zumal der Beklagte mit der Bezahlung des gesetzlichen Mietzinses, wie schon ausgeführt, nicht in Verzug geraten ist. Aus dem Hinweis der Kläger auf die Bestimmung des § 12 Abs 4 MG ist für ihren Standpunkt nichts zu gewinnen. Diese Bestimmung besagt lediglich, daß der Mieter in Zahlungsverzug gerät, wenn er während des schwebenden Verfahrens zur Überprüfung des begehrten Mietzinses dem Verlangen des Vermieters nicht entspricht und sich herausstellt, daß dieses Verlangen berechtigt war, nicht aber, daß ihm deshalb schon ein grobes Verschulden am Zahlungsverzug trifft. Als im außerstreitigen Verfahren das Zurechtbestehen der bestrittenen freien Mietzinsvereinbarung festgestellt wurde, hat der Beklagte sogleich ohne die Rechtskraft der diesbezüglichen Entscheidung abzuwarten, die Konsequenzen daraus gezogen und Zahlung geleistet. Dies zeigt, daß es ihm nur um die Überprüfung der strittigen freien Zinsvereinbarung, nicht aber um ein Hinauszögern der Erfüllung als berechtigt erkannter Mietzinsforderungen der Kläger ging. Auch aus dem weiteren Verhalten des Beklagten kann nicht geschlossen werden, daß er aus Rechthaberei, Zahlungsunwilligkeit oder einem anderen als grobes Verschulden zu wertenden Grund mit der Zinszahlung in Verzug geraten ist. Da sein Standpunkt, daß keine verbindliche freie Mietzinsvereinbarung vorliege, von der Schlichtungsstelle geteilt wurde, muß dem Beklagten, auch wenn sich die von der Schlichtungsstelle gegebene Begründung als nicht stichhältig erwies, doch zugutegehalten werden, daß auch eine Behörde seiner Auffassung war, sodaß im Abwarten der Entscheidung des von den Klägern gemäß Paragraph 37, MG angerufenen Außerstreitrichters kein grobes Verschulden des Beklagten erblickt werden kann, zumal der Beklagte mit der Bezahlung des gesetzlichen Mietzinses, wie schon ausgeführt, nicht in Verzug geraten ist. Aus dem Hinweis der Kläger auf die Bestimmung des Paragraph 12, Absatz 4, MG ist für ihren Standpunkt nichts zu gewinnen. Diese Bestimmung besagt lediglich, daß der Mieter in Zahlungsverzug gerät, wenn er während des schwebenden Verfahrens zur Überprüfung des begehrten Mietzinses dem Verlangen des Vermieters nicht entspricht und sich herausstellt, daß dieses Verlangen berechtigt war, nicht aber, daß ihm deshalb schon ein grobes Verschulden am Zahlungsverzug trifft. Als im außerstreitigen Verfahren das Zurechtbestehen der bestrittenen freien Mietzinsvereinbarung festgestellt wurde, hat der Beklagte sogleich ohne die Rechtskraft der diesbezüglichen Entscheidung abzuwarten, die Konsequenzen daraus gezogen und Zahlung geleistet. Dies zeigt, daß es ihm nur um die Überprüfung der strittigen freien Zinsvereinbarung, nicht aber um ein Hinauszögern der Erfüllung als berechtigt erkannter Mietzinsforderungen der Kläger ging.

Die Unterinstanzen haben daher mit Recht ein grobes Verschulden des Beklagten am Mietzinsrückstand verneint.

Der Revision der Kläger war sohin ein Erfolg zu versagen.

Die Kostenentscheidung gründet sich auf die §§ 41 und 50 ZPO. Die Kostenentscheidung gründet sich auf die Paragraphen 41 und 50 ZPO.

Textnummer

E143732

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:1978:0050OB00512.78.0131.000

Im RIS seit

07.07.2026

Zuletzt aktualisiert am

07.07.2026

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