



Aufkündigung wegen Mietzinsrückstandes: Mietzinsklage ersetzt Mahnung

Der OGH hat unlängst (9 Ob 38/09t) erneut klargestellt, dass die im Voll- und Teilanwendungsbereich des MRG für eine Aufkündigung wegen Mietzinsrückstandes nach § 30 Abs 2 Z 1 MRG erforderliche vorherige Mahnung auch im Wege einer Mietzinsklage erfolgen kann. Dass das Mietzinsverfahren zum Zeitpunkt der Aufkündigung noch nicht rechtskräftig abgeschlossen ist, bleibt dabei unbeachtlich.

Rechtlicher Hintergrund:

Gemäß § 30 Abs 2 Z 1 MRG stellt es im Voll- und Teilanwendungsbereich des MRG einen wichtigen Kündigungsgrund dar, wenn „*der Mieter trotz einer nach dem Eintritt der Fälligkeit erfolgten Mahnung mit der Bezahlung des Mietzinses über die übliche oder ihm bisher zugestandene Frist hinaus, mindestens aber acht Tage im Rückstand ist*“. Die Aufkündigung wegen Mietzinsrückstandes setzt sohin eine vorherige Mahnung voraus.

Rechtliche Beurteilung des OGH:

Nach ständiger Rechtsprechung (1 Ob 11/04f ua) ist davon auszugehen ist, dass die Mahnung – als Voraussetzung der Aufkündigung wegen Mietzinsrückstandes nach § 30 Abs 2 Z 1 MRG – auch durch die Mietzinsklage ersetzt werden kann, ist doch die Einbringung einer Mietzinsklage die eindringlichste Form der Mahnung.

Ein rechtskräftiges Urteil über den Mietzinsrückstand ist nicht erforderlich, um die Aufkündigung wegen Mietzinsrückstandes vornehmen zu können, weil ja sogar schon eine bloße Mahnung ohne Klagsführung ausreicht. Entscheidend für das Vorliegen einer Mahnung ist (lediglich) ein Verhalten des Vermieters, aus dem sich ergibt, dass er vom Mieter die Leistung ernstlich fordert (1 Ob 11/04f ua).

FH-Doz. Mag. Christoph Kothbauer
c.kothbauer@onlinehausverwaltung.at