

TE OGH 2025/3/19 9Ob105/24t

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 19.03.2025

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat als Revisionsgericht durch den Senatspräsidenten Mag. Ziegelbauer als Vorsitzenden sowie die Hofrätinnen und Hofräte des Obersten Gerichtshofs Dr. Hargassner, Mag. Korn, Dr. Stiefsohn und Dr. Wallner-Friedl als weitere Richter in der Rechtssache der klagenden Partei Ing. Y*, vertreten durch Hock & Partner Rechtsanwälte GmbH in Wien, gegen die beklagte Partei E*, vertreten durch Standfest & Partner Rechtsanwälte GmbH in Wien, wegen 70.000 EUR sA, über die außerordentliche Revision der klagenden Partei gegen das Urteil des Landesgerichts Wiener Neustadt als Berufungs-gericht vom 26. September 2024, GZ 19 R 41/24a-48, 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. Die außerordentliche Revision wird gemäß Paragraph 508 a, Absatz 2, ZPO mangels der Voraussetzungen des Paragraph 502, Absatz eins, ZPO zurückgewiesen.

Text

Begründung:

[1] Die Beklagte ist Eigentümerin eines Wirtschaftsgebäudes, welches sie zu Lagerzwecken an drei Mieter vermietet hatte, unter anderem auch eine Teilfläche an den Kläger.

[2] Einer der weiteren Mieter hatte der Beklagten zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses mitgeteilt, dass er in den angemieteten Flächen in seiner Freizeit Freunde treffen und „abschalten“ sowie dort Fahrzeuge einstellen und seinem Hobby, dem „Herumschrauben an Kraftfahrzeugen“, nachgehen wolle. Die Beklagte ging davon aus, dass Fahrzeuge eingestellt und allenfalls kleinere Schraubarbeiten oder das Wechseln von Reifen vorgenommen werden. Sie vermietete sämtliche ihrer Räumlichkeiten stets nur zu Lagerzwecken, im konkreten Fall zum Einstellen von Fahrzeugen, und vereinbarte mit all ihren Mietern, dass sie keine Haftung für Schäden am Inhalt der angemieteten Lagerflächen übernehme.

[3] In den von diesem Mieter angemieteten Teilen des Wirtschaftsgebäudes wurden ohne Wissen der Beklagten hobbymäßig Arbeiten an Kraftfahrzeugen durchgeführt, die auch über ein bloßes „Herumschrauben“ hinausgingen. Die Beklagte wusste weder, dass sich im Objekt auch Hebebühnen befanden, noch, dass der Mieter über Schweißgeräte verfügte, die er und andere auch gelegentlich, wenn auch nur im Freien, verwendeten. Weder lag eine gewerbliche Nutzung vor, noch eine behördliche Genehmigung zu solchen Arbeiten. Der Kläger wusste von den vom weiteren Mieter und seinen Bekannten durchgeführten Arbeiten.

[4] Das Gebäude sowie die darin befindlichen Fahrnisse des Klägers wurden durch ein Brandereignis im Juli 2021 vollständig zerstört. Wodurch genau der Brand ausgelöst wurde, konnte nicht festgestellt werden. Es ist aber davon auszugehen, dass im Zuge von Demontagearbeiten an einem Fahrzeug brennbare Betriebsstoffe austraten, die durch eine offene Flamme oder durch einen elektrischen, elektrostatischen oder mechanischen Funken entzündet wurden.

[5] Der Wert der vom Kläger eingelagerten Fahrnisse zum Zeitpunkt des Brandes konnte nicht festgestellt werden. Ebenso konnte nicht festgestellt werden, ob der Schaden beim Kläger auch eingetreten wäre, sofern Brandschutzmaßnahmen getroffen worden wären.

[6] Die Vorinstanzen wiesen das Begehren des Klägers auf Zahlung von 70.000 EUR sA aus dem Titel des vertraglichen Schadenersatzes ab.

Rechtliche Beurteilung

[7] In seiner außerordentlichen Revision zeigt der Kläger keine Rechtsfrage von erheblicher Bedeutung im Sinn des § 502 Abs 1 ZPO auf: [7] In seiner außerordentlichen Revision zeigt der Kläger keine Rechtsfrage von erheblicher Bedeutung im Sinn des Paragraph 502, Absatz eins, ZPO auf:

[8] 1. Die Revision führt nicht aus, welche Erhaltungspflicht gemäß § 1096 ABGB die Beklagte verletzt haben soll. Sofern sie meint, die Beklagte hätte von einer widmungswidrigen Vermietung an Betreiber einer Kfz-Werkstätte absehen müssen, sofern sie nicht für alle erforderlichen baulichen Brandschutzvorkehrungen hätte sorgen wollen und sie habe durch die Vermietung und Duldung der Verwendung der Räume für Kfz-Reparatur- und Karosseriearbeiten eine Gefahrenquelle geschaffen, weicht sie unzulässig von den Feststellungen ab (RS0043312; RS0043603), wonach die Beklagte das Wirtschaftsgebäude stets nur zu Lagerzwecken vermietet und keine Kenntnis oder Hinweise auf eine widmungs- oder vertragswidrige Verwendung durch einzelne Mieter gehabt hatte. Der Verweis auf Schriftsätze oder die Berufung in der Revision ist ebenso nicht zulässig (RS0043579; RS0043616). [8] 1. Die Revision führt nicht aus, welche Erhaltungspflicht gemäß Paragraph 1096, ABGB die Beklagte verletzt haben soll. Sofern sie meint, die Beklagte hätte von einer widmungswidrigen Vermietung an Betreiber einer Kfz-Werkstätte absehen müssen, sofern sie nicht für alle erforderlichen baulichen Brandschutzvorkehrungen hätte sorgen wollen und sie habe durch die Vermietung und Duldung der Verwendung der Räume für Kfz-Reparatur- und Karosseriearbeiten eine Gefahrenquelle geschaffen, weicht sie unzulässig von den Feststellungen ab (RS0043312; RS0043603), wonach die Beklagte das Wirtschaftsgebäude stets nur zu Lagerzwecken vermietet und keine Kenntnis oder Hinweise auf eine widmungs- oder vertragswidrige Verwendung durch einzelne Mieter gehabt hatte. Der Verweis auf Schriftsätze oder die Berufung in der Revision ist ebenso nicht zulässig (RS0043579; RS0043616).

[9] 2. Die behauptete unrichtige rechtliche Beurteilung hinsichtlich des Kausalitätsbeweises durch das Berufungsgericht liegt nicht vor:

[10] 2.1. Der Vermieter schuldet die Qualität der Bestandsache während der gesamten Vertragszeit. Fehlt sie, so liegt insoweit Nichterfüllung vor. Erleidet der Mieter dadurch einen Schaden, kann er nach den Grundsätzen des Schadenersatzrechts Ersatz verlangen. Hat der Mieter den Mangel und den dadurch verursachten Schaden nachgewiesen, obliegt es dem Vermieter, sich zu entlasten (RS0021199). Grundsätzlich trifft den Geschädigten die Beweislast für den Kausalzusammenhang, auch wenn es sich um eine Unterlassung handelte; dies gilt auch nach § 1298 ABGB. Die Beweislastumkehrung dieser Bestimmung betrifft nur den Verschuldensbereich (RS0022686 [insbesondere T8]). Eine Beweisführung bezüglich der Kausalität einer Unterlassung kommt in der Regel nur unter Bedachtnahme auf die Wahrscheinlichkeit des Tatsachenzusammenhangs in Betracht. Der Geschädigte ist dafür beweispflichtig, dass überwiegende Gründe dafür vorliegen, der Schaden sei durch das Verhalten des Beklagten herbeigeführt worden (RS0022900). Auch die Beweislast, dass bei gebotenem Verhalten der Schaden nicht eingetreten wäre, trifft den Geschädigten (RS0022900 [T5, T11]). Ein geringeres Beweismaß für den Kausalitätsbeweis einer Unterlassung ändert nichts an der Beweislast hinsichtlich des Kausalzusammenhangs (6 Ob 36/23x = RS0022900 [T44]).

[10] 2.1. Der Vermieter schuldet die Qualität der Bestandsache während der gesamten Vertragszeit. Fehlt sie, so liegt insoweit Nichterfüllung vor. Erleidet der Mieter dadurch einen Schaden, kann er nach den Grundsätzen des Schadenersatzrechts Ersatz verlangen. Hat der Mieter den Mangel und den dadurch verursachten Schaden nachgewiesen, obliegt es dem Vermieter, sich zu entlasten (RS0021199). Grundsätzlich trifft den Geschädigten die Beweislast für den Kausalzusammenhang, auch wenn es sich um eine Unterlassung handelte; dies gilt auch nach Paragraph 1298, ABGB. Die Beweislastumkehrung dieser Bestimmung betrifft nur den Verschuldensbereich

(RS0022686 [insbesondere T8]). Eine Beweisführung bezüglich der Kausalität einer Unterlassung kommt in der Regel nur unter Bedachtnahme auf die Wahrscheinlichkeit des Tatsachenzusammenhangs in Betracht. Der Geschädigte ist dafür beweispflichtig, dass überwiegende Gründe dafür vorliegen, der Schaden sei durch das Verhalten des Beklagten herbeigeführt worden (RS0022900). Auch die Beweislast, dass bei gebotenem Verhalten der Schaden nicht eingetreten wäre, trifft den Geschädigten (RS0022900 [T5, T11]). Ein geringeres Beweismaß für den Kausalitätsbeweis einer Unterlassung ändert nichts an der Beweislast hinsichtlich des Kausalzusammenhangs (6 Ob 36/23x = RS0022900 [T44]).

[11] 2.2. Weder konnte der Kläger ein pflichtwidriges Verhalten der Beklagten nachweisen, noch gelang ihm der ihm obliegende Beweis der Kausalität eines allfälligen pflichtwidrigen Handelns der Beklagten, konnte doch unabhängig davon, dass nicht einmal die genaue Brandursache festgestellt werden konnte, auch nicht festgestellt werden, ob der Schaden beim Kläger auch eingetreten wäre, sofern Brandschutzmaßnahmen getroffen worden wären. Inwiefern der Beklagten ein Verschulden vorzuwerfen sein soll, ist ebenso nicht ersichtlich.

[12] 3. Mangels Vorliegens einer Rechtsfrage von der Qualität des § 502 Abs 1 ZPO ist die außerordentliche Revision des Klägers zurückzuweisen. [12] 3. Mangels Vorliegens einer Rechtsfrage von der Qualität des Paragraph 502, Absatz eins, ZPO ist die außerordentliche Revision des Klägers zurückzuweisen.

Textnummer

E144089

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:2025:0090OB00105.24T.0319.000

Im RIS seit

16.04.2025

Zuletzt aktualisiert am

21.05.2026

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