jusline®
»» Recht. Schnell

Sie können die QR Codes nützen um später wieder auf die neuste Version eines Gesetzestexts zu gelangen.

TE OGH 2005/2/28 5Ob3/05k

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 28.02.2005

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofes Dr. Floßmann als Vorsitzenden sowie die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Dr. Baumann, Dr. Hurch, Dr. Kalivoda und Dr. Höllwerth als weitere Richter in der Rechtssache der klagenden Partei Ing. Karlheinz W*****, vertreten durch Biel & Partner KEG in Wien, Rechtsanwälte in Wien, gegen die beklagte Partei A***** GmbH, *****, vertreten durch Dr. Günther Steiner, Dr. Anton Krautschneider und Dr. Erich Jungwirth, Rechtsanwälte in Wien, wegen EUR 12.471,43 s.A., über den Rekurs der beklagten Partei gegen den Beschluss des Oberlandesgerichtes Wien als Berufungsgericht vom 17. September 2004, GZ 4 R 241/04x-21, womit das Urteil des Handelsgerichtes Wien vom 7. Juni 2004, GZ 21 Cg 193/02x-20, aufgehoben wurde, nachstehenden

Beschluss

gefasst:

Spruch

Dem Rekurs der beklagten Partei wird nicht Folge gegeben.

Die Kosten des Rekursverfahrens sind weitere Verfahrenskosten erster Instanz.

Text

Begründung:

Die beklagte Partei war im Dezember 1999 Mehrheitseigentümerin der Liegenschaft ***** und Wohnungseigentümerin des Geschäftslokales top Nr 4/5 und der Werkstätte top Nr 13. Der Kläger hatte diese Räumlichkeiten von der beklagten Partei gemietet. Mitgemietet waren Parkplätze im Hof des Hauses.

Mit der Verwaltung der Liegenschaft war bis zum März 2001 die E***** GmbH betraut. Die Schneeräumung erfolgte durch die Hausbesorgerin Milanka G***** täglich das erste Mal zwischen 4.00 und 5.00 Uhr in der Früh und am Nachmittag nach der Rückkehr der Hausbesorgerin um ca 15.00 Uhr. Wenn notwendig, erfolgte die Schneeräumung auch drei Mal am Tag. Die Winterräumung wurde derart durchgeführt, dass zuerst der Schnee weggeschaufelt und dann ein Gemisch aus Salz und Sand gestreut wurde.

Am 23. 12. 1999 hatte der Kläger sein Fahrzeug, einen Kombi, auf dem Parkplatz am Rande des Hofes so abgestellt, dass die Heckklappe zum Hinterausgang des Geschäftslokales des Klägers gerichtet war. Unmittelbar neben diesem Hinterausgang befand sich eine Regenrinne, über die die vordere Hälfte des rechten Hoftraktes entwässert wird. Das abfließende Wasser rinnt von dieser Regenrinne offen über den Hof und fließt dann durch eine in der Hofmitte befindliche Kanalöffnung ab. Wenn dieses Wasser friert, bilden sich Eisflächen, welche kaum gestreut werden. Auf einer solchen Eisfläche kam der Kläger zu Sturz, als er am Vormittag des 23. 12. 1999 Material aus seinem Geschäftslokal in sein Fahrzeug verladen wollte.

Gestützt auf den zwischen ihm und der beklagten Partei abgeschlossenen Mietvertrag begehrt der Kläger insgesamt EUR 12.471,43 s.A. an Schmerzengeld, Verdienstentgang, Fahrtauslagen zu diversen Ärzten und Behandlungs- sowie pauschalen Unkosten. Seine Schadenersatzforderungen resultierten aus den von ihm am 23. 12. 1999 im Hof des Hauses S*****straße ***** erlittenen Verletzungen. Der dazu führende Unfall sei durch unzureichende Schneeräumung und Bestreuung des Hofes durch den damit beauftragten Hausbesorger verursacht worden.

Die beklagte Partei bestritt das Klagebegehren dem Grunde und der Höhe nach und beantragte Klagsabweisung. Insbesondere bestritt sie ihre Passivlegitimation. Sie sei nicht Allein- sondern nur Mehrheitseigentümerin der Liegenschaft gewesen. Für den vom Kläger erhobenen Anspruch sei nicht sie, sondern die Wohnungseigentümergemeinschaft passiv legitimiert. Die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer habe einen Verwalter beauftragt, der wiederum eine Hausbesorgerin beschäftigt habe. Die Hausbesorgerin habe ihre Aufgaben ordnungsgemäß und pflichtbewusst erfüllt. Die Beklagte treffe jedenfalls am Unfall des Klägers keinerlei Verschulden. Im Weiteren bestritt die beklagte Partei die Kausalität unzureichender Schnee- und Eisräumung für die Verletzung des Klägers.

Das Erstgericht wies das Klagebegehren ab.

Dem Kläger stünden gegen die Beklagte als Vermieterin keine Schadenersatzansprüche aus dem gegenständlichen Unfall zu. Das resultiere daraus, dass dem einzelnen Miteigentümer im Fall der Bestellung eines Verwalters selbständige Verwaltungshandlungen verwehrt seien, weshalb er auch auf die Art der Durchführung der Schneeräumung keinen Einfluss nehmen könne (SZ 67/40; SZ 42/68; SZ 51/173). Nach anderer Rechtsansicht (SZ 73/115) bestehe nur intern eine Verpflichtung des einzelnen Miteigentümers, bei Bestellung eines Verwalters Verwaltungshandlungen zu unterlassen. Auch daraus lasse sich aber eine Verpflichtung eines Miteigentümers, über die vom gemeinsam bestellten Verwalter veranlassten Schneeräumungsmaßnahmen hinausgehende Vorkehrungen zu treffen, nicht ableiten. Ein allfälliges Fehlverhalten der Hausbesorgerin sei der Beklagten nicht zuzurechnen.

Einer dagegen von der klagenden Partei erhobenen Berufung gab dasGericht zweiter Instanz Folge. Es hob das erstinstanzliche Urteil auf, verwies die Rechtssache zur neuerlichen Entscheidung nach Verfahrensergänzung an das Erstgericht zurück und erklärte den Revisionsrekurs gegen seine Entscheidung für zulässig.

Entgegen der Ansicht des Erstgerichtes sei die Passivlegitimation der Beklagten als Vermieterin für Ansprüche des Mieters aus dem Titel des Schadenersatzes wegen des Glatteisunfalles im Hof der Liegenschaft zu bejahen.

Zufolge § 56 Abs 5 WEG 2002 sei die Bestimmung des § 4 Abs 1 bis 3 WEG 2002 in sämtlichen Verfahren anzuwenden, die nach dem 30. 6. 2002 eingeleitet wurden. Sie betreffe allerdings nur die sogenannten „Altmieter", also solche, deren Hauptmietrecht auf einem vor Wohnungseigentumsbegründung an dem vermieteten Objekt mit dem Eigentümer geschlossenen Mietvertrag beruhe. Die wesentliche Konsequenz des § 4 Abs 1 WEG sei, dass ein gesetzlicher Vertragsübergang auf den nunmehrigen Wohnungseigentümer als Einzelrechtsnachfolger des bisherigen Liegenschaftseigentümers stattfinde und ab diesem Zeitpunkt der Wohnungseigentümer für die Geltendmachung sämtlicher aus dem Mietverhältnis resultierender Ansprüche - vorbehaltlich der Sonderregelungen der Abs 2 und 3 - als neuer Vertragspartner aktiv und passiv legitimiert sei. Ob sich allerdings der Kläger zu Recht auf die Bestimmung des § 4 Abs 1 WEG berufe - die Klagseinbringung sei am 13. 9. 2002, somit nach Inkrafttreten des WEG 2002 erfolgt -, lasse sich den Feststellungen nicht entnehmen. Nach den vorgelegten Urkunden seien die Mietverträge am 13. 10. 1989 abgeschlossen worden, Wohnungseigentum an den Bestandliegenschaften sei dann erst im Jahr 1992 begründet worden. Es bedürfe daher im fortgesetzten Verfahren nach Erörterung noch geeigneter Feststellungen über den Zeitpunkt des Abschlusses der Mietverträge sowie der Eigentumsverhältnisse um die Anwendbarkeit des § 4 WEG 2002 beurteilen zu können.Zufolge § 56 Absatz 5, WEG 2002 sei die Bestimmung des § 4 Abs 1 bis 3 WEG 2002 in sämtlichen Verfahren anzuwenden, die nach dem 30. 6. 2002 eingeleitet wurden. Sie betreffe allerdings nur die sogenannten „Altmieter", also solche, deren Hauptmietrecht auf einem vor Wohnungseigentumsbegründung an dem vermieteten Objekt mit dem Eigentümer geschlossenen Mietvertrag beruhe. Die wesentliche Konsequenz des § 4 Abs 1 WEG sei, dass ein gesetzlicher Vertragsübergang auf den nunmehrigen Wohnungseigentümer als Einzelrechtsnachfolger des bisherigen Liegenschaftseigentümers stattfinde und ab diesem Zeitpunkt der Wohnungseigentümer für die Geltendmachung sämtlicher aus dem Mietverhältnis resultierender Ansprüche - vorbehaltlich der Sonderregelungen der Abs 2 und 3 - als neuer Vertragspartner aktiv und passiv legitimiert sei. Ob sich allerdings der Kläger zu Recht auf die Bestimmung des § 4 Abs 1 WEG berufe - die

Klagseinbringung sei am 13. 9. 2002, somit nach Inkrafttreten des WEG 2002 erfolgt -, lasse sich den Feststellungen nicht entnehmen. Nach den vorgelegten Urkunden seien die Mietverträge am 13. 10. 1989 abgeschlossen worden, Wohnungseigentum an den Bestandliegenschaften sei dann erst im Jahr 1992 begründet worden. Es bedürfe daher im fortgesetzten Verfahren nach Erörterung noch geeigneter Feststellungen über den Zeitpunkt des Abschlusses der Mietverträge sowie der Eigentumsverhältnisse um die Anwendbarkeit des § 4 WEG 2002 beurteilen zu können.

Unbeachtlich habe hingegen die Veräußerung des Wohnungseigentums durch die Beklagte an Michael R***** zu bleiben, dessen Wohnungseigentumsrecht an der Werkstätte 13 und am Geschäftslokal 4/5 bereits 2000 einverleibt worden sei. Es komme nicht darauf an, ob die Beklagte bereits im Zeitpunkt der Klagseinbringung (§ 234 ZPO) nicht mehr Wohnungseigentümerin gewesen sei, weil diesfalls der Eigentumsübergang nicht nach der Spezialregelung des § 4 Abs 1 WEG 2002, sondern nach den Regelungen der §§ 1120 ABGB, 2 Abs 1 Satz 3 MRG zu beurteilen sei. Der Erwerber eines Wohnungseigentumsobjekts trete nämlich als Rechtsnachfolger in den Hauptmietvertrag samt Nebenabreden gewöhnlichen Inhaltes ein (§ 2 Abs 1 MRG), der Eintritt erfasse anders als bei einer Vertragsübernahme durch Einigung sämtlicher Beteiligter (Drei-Personeneinigung) nicht Schadenersatzansprüche, die auf die Verletzung der Verpflichtung des früheren Vermieters zur Instandhaltung des Bestandobjektes oder allgemeiner Teile des Hauses (Hof des Objektes) gestützt werden.

Der Glatteisunfall habe sich im Hof des Hauses, also damals im Geltungsbereich des§ 1 Abs 1 WEG 1975 auf allgemeinen Teilen der Liegenschaft ereignet. Ob der Schadensfall unmittelbar auf einem dem Kläger vermieteten Parkplatz eingetreten sei, sei irrelevant. Die Erhaltung allgemeiner Teile der Liegenschaft zähle nämlich zu den Angelegenheiten der ordentlichen Verwaltung.Der Glatteisunfall habe sich im Hof des Hauses, also damals im Geltungsbereich des § 1 Absatz eins, WEG 1975 auf allgemeinen Teilen der Liegenschaft ereignet. Ob der Schadensfall unmittelbar auf einem dem Kläger vermieteten Parkplatz eingetreten sei, sei irrelevant. Die Erhaltung allgemeiner Teile der Liegenschaft zähle nämlich zu den Angelegenheiten der ordentlichen Verwaltung.

Durch die Bestellung eines Verwalters würde aber nach neuerer Auffassung (RIS-JustizRS0013749, insb 5 Ob 321/99p und 7 Ob 148/00s) die Handlungsbefugnis der vertretenen Miteigentümer in Fragen allgemeiner Verwaltung nicht beschränkt, sondern es bestehe nur intern die Pflicht der Miteigentümer, Verwaltungshandlungen unterlassen. Weshalb die Beklagte als Mehrheitseigentümerin nicht berechtigt gewesen wäre, bei mangelhafter Schneeräumung Maßnahmen dagegen zu setzen, sei nicht verständlich. Schließlich bestehe nach Begründung von Wohnungseigentum nur noch zwischen dem Mieter und dem Wohnungseigentumsvermieter ein Vertragsverhältnis, weshalb nach der alten Rechtslage der Mieter seinen Anspruch auf Erhaltungs- oder Verbesserungsarbeiten jedenfalls nur gegen den vermietenden Wohnungseigentümer, nicht aber gegen die übrigen Mit- und Wohnungseigentümer oder die Eigentümergemeinschaft durchsetzen könne. Durch die Neuregelung des § 4 Abs 3 WEG werde nur ein Wahlrecht geschaffen, zur Durchsetzung von Erhaltungs- und Verbesserungspflichten des Vermieters entweder die Wohnungseigentümergemeinschaft oder seinen Vertragspartner in Anspruch zu nehmen.Durch die Bestellung eines Verwalters würde aber nach neuerer Auffassung (RIS-Justiz RS0013749, insb 5 Ob 321/99p und 7 Ob 148/00s) die Handlungsbefugnis der vertretenen Miteigentümer in Fragen allgemeiner Verwaltung nicht beschränkt, sondern es bestehe nur intern die Pflicht der Miteigentümer, Verwaltungshandlungen unterlassen. Weshalb die Beklagte als Mehrheitseigentümerin nicht berechtigt gewesen wäre, bei mangelhafter Schneeräumung Maßnahmen dagegen zu setzen, sei nicht verständlich. Schließlich bestehe nach Begründung von Wohnungseigentum nur noch zwischen dem Mieter und dem Wohnungseigentumsvermieter ein Vertragsverhältnis, weshalb nach der alten Rechtslage der Mieter seinen Anspruch auf Erhaltungs- oder Verbesserungsarbeiten jedenfalls nur gegen den vermietenden Wohnungseigentümer, nicht aber gegen die übrigen Mit- und Wohnungseigentümer oder die Eigentümergemeinschaft durchsetzen könne. Durch die Neuregelung des § 4 Absatz 3, WEG werde nur ein Wahlrecht geschaffen, zur Durchsetzung von Erhaltungs- und Verbesserungspflichten des Vermieters entweder die Wohnungseigentümergemeinschaft oder seinen Vertragspartner in Anspruch zu nehmen.

Sei aber die Passivlegitimation des vermietenden Wohnungseigentümers zu bejahen, hafte dieser gemäß§ 1313a ABGB bei Verletzung der Schneeräumungspflicht für das Verschulden seiner Erfüllungsgehilfen, also des Hausbesorgers, der mit der Schneeräumung beauftragt war. Ein Verschulden des nach § 93 StVO Streupflichtigen sei aber nach den maßgeblichen Feststellungen des Erstgerichtes noch nicht ausreichend beurteilbar. Auch dahingehend werde das Erstgericht seine Feststellungen ergänzen zu haben.

Der Rekurs sei zulässig, weil noch keine gesicherte höchstgerichtliche Rechtsprechung dazu vorliege, ob die

Passivlegitimation eines - früheren - Wohnungseigentümers für Schadenersatzansprüche seines Mieters gegeben sei, die auf die Verletzung von Instandhaltungspflichten an allgemeinen Teilen des Hauses gestützt würden.

Gegen den Aufhebungsbeschluss des Berufungsgerichtes richtet sich derRekurs der beklagten Partei wegen unrichtiger rechtlicher Beurteilung mit dem Antrag auf Abänderung im Sinne einer Wiederherstellung des Ersturteiles. Hilfsweise wird ein Aufhebungsantrag gestellt.

Die klagende Partei beantragt in ihrerRechtsmittelbeantwortung, die „Revision" (gemeint den Rekurs) zurückzuweisen, in eventu ihm nicht Folge zu geben.

Rechtliche Beurteilung

Der Rekurs ist aus den vom Berufungsgericht bezeichneten Gründen zulässig.

Er ist jedoch nicht berechtigt.

Vorauszuschicken ist, dass sich die beklagte Partei im erstinstanzlichen Verfahren zur Bestreitung ihrer Passivlegitimation nicht darauf gestützt hat, dass die vom Kläger gemieteten Wohnungseigentumsobjekte im Jahr 2000 an einen Dritten veräußert worden wären. Soweit sich die Rekurswerberin auf eine solche Veräußerung bezieht, verstößt sie gegen das geltende Neuerungsverbot.

Im Wesentlichen zieht die Rekurswerberin in Zweifel, dass ein einzelner Miteigentümer in Maßnahmen der ordentlichen Verwaltung eingreifen bzw auf sie Einfluss nehmen könne, wenn ein Verwalter bestellt sei. Grundsätzlich stünden die Verwaltungshandlungen dem Verwalter zu, der Schutz- und Sorgfaltspflichten als vertragliche Nebenpflichten nicht nur seinem Vertragspartner, also der Wohnungseigentümergemeinschaft gegenüber, sondern auch dritten Personen gegenüber wahrzunehmen habe. Deshalb habe der Oberste Gerichtshof in 1 Ob 529/94 (= SZ 67/40) ausgesprochen, dass dem Mieter einer Eigentumswohnung Ersatzansprüche wegen mangelnder Schneeräumung gegen seinen Vermieter dann nicht zustünden, wenn die Eigentümergemeinschaft einen Verwalter bestellt habe.

Im Weiteren bestreitet die Rekurswerberin, dass sich ihre Haftung aus§ 4 Abs 1 WEG 2002 iVm § 56 WEG 2002 ergebe.Im Weiteren bestreitet die Rekurswerberin, dass sich ihre Haftung aus§ 4 Abs 1 WEG 2002 in Verbindung mit § 56 WEG 2002 ergebe.

Alle weiteren Ausführungen befassen sich mit der Rechtsnachfolge des Michael R***** in die Rechtsposition der beklagten Partei, die - wie schon ausgeführt - infolge des Neuerungsverbotes unbeachtlich zu bleiben hat.

Zu untersuchen ist zunächst, ob es der vom Berufungsgericht für erforderlich erachteten Verbreiterung der Tatsachenfeststellungen dahin bedarf, ob an dem dem Kläger vermieteten Objekt im Zeitpunkt des Mietvertragsabschlusses bereits Wohnungseigentum begründet war oder ob die Begründung von Wohnungseigentum erst nach Vermietung an den Kläger erfolgte. Das Berufungsgericht erkannte zutreffend, dass die Bestimmung des § 4 WEG 2002 zufolge der Übergangsvorschrift des § 56 Abs 5 WEG 2002 in allen Verfahren nach dem 30. 6. 2002, so auch im gegenständlichen anzuwenden ist, auf den Kläger aber nur dann, wenn er Mieter eines bei Vertragsabschluss noch nicht im Wohnungseigentum stehenden Objektes war. Für die maßgebliche Frage der vertraglichen Haftung kommt diesem Umstand jedoch nicht jene Bedeutung zu, die das Berufungsgericht vor Augen hat.

Die Beklagte haftet nämlich dem Kläger in beiden Fällen für Schadenersatzansprüche aus der Verletzung von Pflichten aus dem Bestandvertrag.

War im Zeitpunkt des Vertragsabschlusses an den Objekten bereits Wohnungseigentum begründet, kam nach gesicherter Rechtsprechung ein Bestandverhältnis nur zwischen dem Wohnungseigentümer und seinem Mieter zustande, nicht jedoch zwischen dem Mieter und den übrigen Mit- und Wohnungseigentümern der Liegenschaft (vgl RIS-Justiz RS0070357). Hingegen führte nach der Rechtslage des WEG 1975 iVm § 2 Abs 1 Satz 3 MRG die Begründung von Wohnungseigentum an einem vermieteten Objekt nicht zu einem gesetzlichen Vertragsübergang auf den Wohnungseigentümer als Einzelrechtsnachfolger der bisherigen Eigentümer. Dem Mieter standen weiterhin alle Mit- und Wohnungseigentümer als Träger der ihm gegenüber zu erfüllenden Vertragspflichten gegenüber. Ihm hafteten alle als Vermieter für Ansprüche aus dem Mietverhältnis (RIS-Justiz RS0106931; RS0021201; Vonkilch, Wirkung der Wohnungseigentumsbegründung auf ein bestehendes Mietverhältnis [§ 4 WEG 2002], Wobl 2002, 123). Er musste seine Ansprüche aber nicht gegen alle Vermieter erheben. Nahm er nur einen Miteigentümer in Anspruch, dem die

ausschließlichen Nutzungsrechte an der Wohnung durch die übrigen Miteigentümer infolge der Wohnungseigentumsbegründung abgetreten worden waren, so war dieser auch allein passivlegitimiert (5 Ob 43/04s = immolex 2004/145 [Prader]).War im Zeitpunkt des Vertragsabschlusses an den Objekten bereits Wohnungseigentum begründet, kam nach gesicherter Rechtsprechung ein Bestandverhältnis nur zwischen dem Wohnungseigentümer und seinem Mieter zustande, nicht jedoch zwischen dem Mieter und den übrigen Mit- und Wohnungseigentümern der Liegenschaft vergleiche RIS-Justiz RS0070357). Hingegen führte nach der Rechtslage des WEG 1975 in Verbindung mit § 2 Abs 1 Satz 3 MRG die Begründung von Wohnungseigentum an einem vermieteten Objekt nicht zu einem gesetzlichen Vertragsübergang auf den Wohnungseigentümer als Einzelrechtsnachfolger der bisherigen Eigentümer. Dem Mieter standen weiterhin alle Mit- und Wohnungseigentümer als Träger der ihm gegenüber zu erfüllenden Vertragspflichten gegenüber. Ihm hafteten alle als Vermieter für Ansprüche aus dem Mietverhältnis (RIS-Justiz RS0106931; RS0021201; Vonkilch, Wirkung der Wohnungseigentumsbegründung auf ein bestehendes Mietverhältnis [§ 4 WEG 2002], Wobl 2002, 123). Er musste seine Ansprüche aber nicht gegen alle Vermieter erheben. Nahm er nur einen Miteigentümer in Anspruch, dem die ausschließlichen Nutzungsrechte an der Wohnung durch die übrigen Miteigentümer infolge der Wohnungseigentumsbegründung abgetreten worden waren, so war dieser auch allein passivlegitimiert (5 Ob 43/04s = immolex 2004/145 [Prader]).

Für den im vorliegenden Fall geltend gemachten Schadenersatzanspruch haftet dem Kläger die Beklagte also unabhängig davon, ob diese bei Abschluss des verfahrensgegenständlichen Mietvertrags schon Wohnungseigentümerin des Mietobjekts war oder erst später wurde. Fraglich könnte nur sein, ob die Beklagte, sollte sie im Zeitpunkt des Schadensereignisses nur Mitvermieterin gewesen sein, die ungeteilte Haftung trifft. Auch das ist zu bejahen. Die dem Mieter von mehreren Mitvermietern geschuldete vertragliche Verkehrssicherungspflicht (vgl RIS-Justiz RS0020884, RS0016407, RS0113602; 3 Ob 569/81 = MietSlg 33.217 ua) ist nämlich unteilbar. Für Schäden, die aus der Verletzung einer solchen Verpflichtung entstehen, haften mehrere Schuldner (Vertragspartner) gemäß § 1303 ABGB zur ungeteilten Hand (vgl Reischauer in Rummel^3 Rz 1 zu§ 1303 ABGB).Für den im vorliegenden Fall geltend gemachten Schadenersatzanspruch haftet dem Kläger die Beklagte also unabhängig davon, ob diese bei Abschluss des verfahrensgegenständlichen Mietvertrags schon Wohnungseigentümerin des Mietobjekts war oder erst später wurde. Fraglich könnte nur sein, ob die Beklagte, sollte sie im Zeitpunkt des Schadensereignisses nur Mitvermieterin gewesen sein, die ungeteilte Haftung trifft. Auch das ist zu bejahen. Die dem Mieter von mehreren Mitvermietern geschuldete vertragliche Verkehrssicherungspflicht vergleiche RIS-Justiz RS0020884, RS0016407, RS0113602; 3 Ob 569/81 = MietSlg 33.217 ua) ist nämlich unteilbar. Für Schäden, die aus der Verletzung einer solchen Verpflichtung entstehen, haften mehrere Schuldner (Vertragspartner) gemäß § 1303 ABGB zur ungeteilten Hand vergleiche Reischauer in Rummel^3 Rz 1 zu § 1303 ABGB).

Damit ist die Passivlegitimation der beklagten Partei für den gesamten Schadensbetrag zu bejahen, ohne dass es der vom Berufungsgericht für erforderlich gehaltenen zusätzlichen Feststellungen bedürfte.

Zutreffend hat das Berufungsgericht hingegen erkannt, dass die erstgerichtlichen Feststellungen noch nicht ausreichen, einen Schadenersatzanspruch des Klägers zu bejahen.

Bei Verletzung der vertraglichen Pflicht, Güter des Vertragspartners nicht zu beschädigen, gilt die Beweislastumkehr des § 1298 ABGB. Der Schädiger muss beweisen, dass weder ihn noch seine Erfüllungsgehilfen ein Verschulden trifft. Ob der Beklagten dieser Entlastungsbeweis gelingt, bleibt zu klären.

Der Beklagten war als Miteigentümerin der Liegenschaft im Zeitpunkt des Glatteisunfalles trotz Bestellung eines Hausverwalters durch die Wohnungseigentümergemeinschaft eine Teilnahme an Maßnahmen der ordentlichen Verwaltung nicht schlechthin unmöglich. Aus dem Zweck der Fremdverwaltung ergab sich mangels besonderer Vereinbarung zwar die Pflicht aller Teilhaber, nicht durch eigene rechtsgeschäftliche Akte in die gewöhnliche, Maßnahmen der ordentlichen Verwaltung umfassenden Tätigkeit des Verwalters einzugreifen (RIS-Justiz RS0013749; bei Wohnungseigentum: SZ 73/115). Diese Grundsätze waren jedoch auf rechtsgeschäftliche Maßnahmen der Verwaltung im Außenverhältnis zugeschnitten (vgl SZ 73/115 zur rechtlichen Fähigkeit der Miteigentümer, die Gemeinschaft zu berechtigen und zu verpflichten). Hier geht es jedoch um Fragen des Innenverhältnisses. Auch wenn der zwischen der Wohnungseigentumsgemeinschaft und dem Hausverwalter abgeschlossene Vertrag ein solcher mit Schutzwirkung zugunsten Dritter ist, zu welchen gerade der Mieter von Eigentumswohnungen zählt (vgl SZ 67/40), treffen die Vertragspflichten aus dem Bestandverhältnis - wie oben dargestellt - den Vermieter. Er hat im Rahmen seiner Schutz- und Sorgfaltspflichten gegenüber dem Mieter dafür zu sorgen, dass dieser durch die Unterlassung von

Erhaltungs- und Betreuungsmaßnahmen an allgemeinen Teilen der Liegenschaft nicht zu Schaden kommt. Gerade bei der Beklagten, die im Zeitpunkt des Schadensereignisses Mehrheitseigentümerin der Liegenschaft war, kann nicht zweifelhaft sein, dass ihr bei länger andauernder Kenntnis der unzureichenden Winterbetreuung eine Einflussnahme auf den Verwalter zur Abstellung des Missstandes zumutbar und auch möglich gewesen wäre (§ 17 Abs 2 Satz 1 WEG 1975).Der Beklagten war als Miteigentümerin der Liegenschaft im Zeitpunkt des Glatteisunfalles trotz Bestellung eines Hausverwalters durch die Wohnungseigentümergemeinschaft eine Teilnahme an Maßnahmen der ordentlichen Verwaltung nicht schlechthin unmöglich. Aus dem Zweck der Fremdverwaltung ergab sich mangels besonderer Vereinbarung zwar die Pflicht aller Teilhaber, nicht durch eigene rechtsgeschäftliche Akte in die gewöhnliche, Maßnahmen der ordentlichen Verwaltung umfassenden Tätigkeit des Verwalters einzugreifen (RIS-Justiz RS0013749; bei Wohnungseigentum: SZ 73/115). Diese Grundsätze waren jedoch auf rechtsgeschäftliche Maßnahmen der Verwaltung im Außenverhältnis zugeschnitten vergleiche SZ 73/115 zur rechtlichen Fähigkeit der Miteigentümer, die Gemeinschaft zu berechtigen und zu verpflichten). Hier geht es jedoch um Fragen des Innenverhältnisses. Auch wenn der zwischen der Wohnungseigentumsgemeinschaft und dem Hausverwalter abgeschlossene Vertrag ein solcher mit Schutzwirkung zugunsten Dritter ist, zu welchen gerade der Mieter von Eigentumswohnungen zählt vergleiche SZ 67/40), treffen die Vertragspflichten aus dem Bestandverhältnis - wie oben dargestellt - den Vermieter. Er hat im Rahmen seiner Schutz- und Sorgfaltspflichten gegenüber dem Mieter dafür zu sorgen, dass dieser durch die Unterlassung von Erhaltungs- und Betreuungsmaßnahmen an allgemeinen Teilen der Liegenschaft nicht zu Schaden kommt. Gerade bei der Beklagten, die im Zeitpunkt des Schadensereignisses Mehrheitseigentümerin der Liegenschaft war, kann nicht zweifelhaft sein, dass ihr bei länger andauernder Kenntnis der unzureichenden Winterbetreuung eine Einflussnahme auf den Verwalter zur Abstellung des Missstandes zumutbar und auch möglich gewesen wäre (Paragraph 17, Abs 2 Satz 1 WEG 1975).

Ein Einstehenmüssen wird der Beklagten für die Folgen des Glatteisunfalls jedoch letztlich nur bei einer begründeten Vorwerfbarkeit von Unterlassungen zu bejahen sein. Es stellten sich in diesem Zusammenhang noch Fragen der Zumutbarkeit von Maßnahmen der Gefahrenabwehr (RIS-Justiz RS0110202, RS0078150, RS0023397, RS0017049).

In diesem Sinn wird das Erstgericht seine Feststellungen über die Winterbetreuung des Hofs des Hauses, allfällige Missstände und die Kenntnis der Beklagten davon, über getroffene Gegenmaßnahmen bzw ein Unterbleiben derselben zu ergänzen haben. Sollte sich demnach die Vorwerfbarkeit einer Vertragspflichtverletzung der Beklagten ergeben, werden auch noch entsprechende Feststellungen betreffend die Höhe des Klagsanspruchs zu treffen sein.

Zu Recht hat daher das Berufungsgericht das erstinstanzliche Urteil aufgehoben und eine Ergänzung des Verfahrens beauftragt.

Der Rekurs der Beklagten erweist sich damit als nicht berechtigt.

Die Kostenentscheidung gründet sich auf den § 52 ZPO.

Textnummer

E76332

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:2005:0050OB00003.05K.0228.000

Im RIS seit

30.03.2005

Zuletzt aktualisiert am

15.09.2010

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

© 2025 JUSLINE

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

www.jusline.at