jusline®
»» Recht. Schnell

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

TE OGH 2002/3/22 1Ob279/01p

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 22.03.2002

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat als Revisionsgericht durch den Vizepräsidenten des Obersten Gerichtshofs Dr. Schlosser als Vorsitzenden sowie den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofs Dr. Schiemer und die Hofräte des Obersten Gerichtshofs Dr. Gerstenecker, Dr. Rohrer und Dr. Zechner als weitere Richter in der Rechtssache der klagenden Partei Astrid H*****, vertreten durch Dr. Franz Unterasinger, Rechtsanwalt in Graz, wider die beklagte Partei Ing. Johann P*****, vertreten durch Dr. Klaus Hirtler, Rechtsanwalt in Leoben, wegen 80.000 S (= 5.813,82 Euro) s.A. und Feststellung (Streitwert 10.000 S = 726,72 Euro) infolge Revision der klagenden Partei gegen das Urteil des Landesgerichts Leoben als Berufungsgericht vom 5. Juli 2001, GZ 1 R 191/01g-32, womit infolge Berufung der klagenden Partei das Urteil des Bezirksgerichts Rottenmann vom 24. März 2001, GZ 1 C 228/00y-26, bestätigt wurde, in nichtöffentlicher Sitzung den

Beschluss

gefasst:

Spruch

Die Revision wird zurückgewiesen.

Die klagende Partei ist schuldig, der beklagten Partei die mit 499,38 Euro (darin 83,28 Euro USt) bestimmten Kosten des Revisionsverfahrens binnen 14 Tagen zu ersetzen.

Text

Begründung:

Auf der hochalpinen Planner-Alm befindet sich ein "Doppelhaus", von denen sich jedenfalls eines der "Häuser" im Wohnungseigentum befindet. Der in Rottenmann wohnhafte Beklagte ist in diesem Haus mit insgesamt drei Wohnungen Wohnungseigentümer einer bis zu zehn Personen Platz bietenden, im Erdgeschoss des Hauses liegenden Ferienwohnung und vermietet diese seit 26 Jahren als "Selbstversorgerwohnung" an Urlaubsgäste. Der Zugang erfolgt entlang der gesamten Länge des Doppelhauses zum Teil auf eigenem Grund, zum Teil über einen Servituts-Zugangsweg für "Freizeitzwecke". Etwas entfernt vom Haus befindet sich ein Parkplatz, den die Bewohner des Hauses benutzen.

Seit 1994 kommt ein näher genannter Stammgast jedes Jahr mit einer Gruppe von Freunden einige Tage auf die Alm zum Schilaufen und mietet dabei für sich und die Gruppe die Ferienwohnung des Beklagten. Dieser Stammgast erledigt als Freundschaftsdienst die Verrechnung für die ganze Gruppe, indem er die Mietbeiträge einsammelt und dem Beklagten bzw. dessen Ehegattin übergibt. Schon 1994 wies der Beklagte seinen Stammgast darauf hin, dass der Zugangsweg von den Mietern selbst vom Schnee zu räumen sei, und zeigte ihm auch verschiedene Geräte (Schneeschaufel, Spitzschaufel, Spitzhacke, zwei Schneebesen) im Windfang beim Eingang. Der Stammgast gab diese

Information jedes Jahr an die Mitglieder seiner Gruppe weiter. Gestreut wurde der Zugangsweg nie, obwohl sich im Schuhraum der Ferienwohnung auch ein Sack mit Streusalz - worauf der Beklagte freilich nie besonders hinwies - befand.

Am 18. März 1999 traf die Klägerin gemeinsam mit ihrem Freund auf der Alm ein. Sie befand sich bereits zum zweiten Mal zu einem Winteraufenthalt in der Ferienwohnung des Beklagten, ihr Freund bereits zum vierten Mal. Beide wussten, dass es sich um eine Selbstversorgerwohnung handelte. Nach ihrem Eintreffen gingen die Klägerin und ihr Freund vom Parkplatz zur Ferienwohnung, wobei sie bemerkten, dass der Zugangsweg sehr eisig war; es bestand eine niedergetretene Schneedecke mit eisiger Oberfläche. Nachdem die Klägerin und ihr Freund festgestellt hatten, dass andere Gruppenmitglieder schon vor ihnen angekommen und bereits schilaufen waren, wollten sie wieder zum Auto zurückgehen. Obwohl die Klägerin gute Wanderschuhe trug und wegen des eisigen Weges sehr vorsichtig ging, kam sie etwa vor dem Eingang zum anderen Haus zu Sturz und erlitt dabei einen Bruch des rechten Knöchels.

Die Vorinstanzen wiesen das Klagebegehren auf Zahlung von 80.000 S sA Schmerzengeld aus dem Titel des Schadenersatzes (wegen Unterlassung der Streuung, sonstiger Vorsichtsmaßnahmen und der Mahnung der Klägerin zur Vorsicht) und auf Feststellung, der Beklagte hafte auch für zukünftige Folgen aus dem Unfall, ab.

Die Revision der Klägerin ist entgegen den - den Obersten Gerichtshof nicht bindenden - Zulassungsausspruch der zweiten Instanz mangels Vorliegens erheblicher Rechtsfragen iSd § 502 Abs 1 ZPO nicht zulässig.

Rechtliche Beurteilung

a) Das Nutzungsrecht an einer Ferienwohnung ist nach seinem Inhalt ein befristetes Gebrauchsrecht an fremder Sache, bei Entgeltlichkeit also Miete (vgl 6 Ob 104/01i). Zutreffend erkannten die Vorinstanzen, dass die Klägerin als Mitglied einer Freundesgruppe in den von dem Stammgast für sich und diese mit dem beklagten Vermieter abgeschlossenen Mietvertrag über eine Selbstversorger-Ferienwohnung miteinbezogen war und daher ihre Schadenersatzansprüche an sich ex contractu ableiten kann und nicht ex delicto ableiten muss, und ebenso, dass der Stammgast im vorliegenden Fall nach den festgestellten maßgebenden Umständen die gesamte Gruppe gegenüber dem Beklagten vertrat und dass der beklagte Vermieter daher Wissens- und Willenserklärungen an den Stammgast mit Wirkung für alle Mitglieder der Gruppe abgeben konnte.a) Das Nutzungsrecht an einer Ferienwohnung ist nach seinem Inhalt ein befristetes Gebrauchsrecht an fremder Sache, bei Entgeltlichkeit also Miete vergleiche 6 Ob 104/01i). Zutreffend erkannten die Vorinstanzen, dass die Klägerin als Mitglied einer Freundesgruppe in den von dem Stammgast für sich und diese mit dem beklagten Vermieter abgeschlossenen Mietvertrag über eine Selbstversorger-Ferienwohnung miteinbezogen war und daher ihre Schadenersatzansprüche an sich ex contractu ableiten kann und nicht ex delicto ableiten muss, und ebenso, dass der Stammgast im vorliegenden Fall nach den festgestellten maßgebenden Umständen die gesamte Gruppe gegenüber dem Beklagten vertrat und dass der beklagte Vermieter daher Wissens- und Willenserklärungen an den Stammgast mit Wirkung für alle Mitglieder der Gruppe abgeben konnte.

b) Zweifelsohne besteht im Allgemeinen eine mietvertragliche Nebenleistungsverpflichtung des Vermieters darin, den Zugang zu einem vermieteten Objekt während der gesamten Bestandzeit in sicherem Zustand zu erhalten (5 Ob 2153/96w = MietSlg 48.128 mwN; RIS-Justiz RS0104241; Reischauer in Rummel2, § 1298 ABGB Rz 20). Erleidet der Mieter durch die mangelhafte Beschaffenheit des Zugangs zum vermieteten Objekt einen Schaden, ist ihm der Vermieter ersatzpflichtig, sofern er nicht nachweisen kann, dass ihn an an der Nichterfüllung seiner Erhaltungspflicht kein Verschulden trifft (§ 1298 ABGB). Dies erfordert den Nachweis, dass der gefährliche Zustand für ihn nicht erkennbar ist oder mit zumutbaren Vorsichtsmaßnahmen nicht zu entschärfen war. Eine abschließende Beantwortung der wohl ganz von den konkreten Umständen des Einzelfalls abhängigen Frage, ob diese Grundsätze auch auf die winterliche Betreuung von Zugangswegen zu einer in hochalpiner Lage gelegenen "Selbstversorger-Ferienwohnung" - deren Vermieter wie hier fernab im Tal wohnt - anwendbar sind, obgleich in solchen Fällen die Mieter die mit der täglichen Benutzung der Ferienwohnung verbundenen Pflichten übernehmen, sich also selbst versorgen und es dem Vermieter wohl nur obliegt, die zur Erfüllung dieser Pflichten notwendigen Mittel zur Verfügung zu stellen und auf die Pflichten und allfälligen Gefahren hinzuweisen, kann hier unterbleiben.

Denn im vorliegenden Fall trug der Beklagte bereits 1994 dem Stammgast (und daher mit Wirkung für die gesamte Freundesgruppe, die über Vermittlung des Stammgastes die Ferienwohnung mietete) unwidersprochen auf, die Mieter hätten selbst für die Schneeräumung zu sorgen, wobei er auf die im Windfang bereit gestellte Schneeräumgeräte

verwies. Angesichts dessen damit anzunehmenden Einwilligung bestand ab diesem Zeitpunkt die angeführte Nebenleistungsverpflichtung des Beklagten zur Schneeräumung nicht mehr, sondern hatten die Mieter der Ferienwohnung selbst dafür Sorge zu tragen, dass der Weg zur Ferienwohnung gefahrlos begehbar ist. Dass der Vermieter seine Verpflichtung, den Schnee zu räumen und bei Glatteis zu streuen, vertraglich auf die Mietergemeinschaft insgesamt überwälzen kann, dass er aber von seiner auf Grund des Bestandvertrags bestehenden Pflicht, für die Schneeräumung zu sorgen, nur dann entbunden ist, wenn er organisatorisch für die Durchführung der Schneeräumung sorgt, indem er selbst eine entsprechende Einteilung trifft oder überwacht, dass die Mieter eine solche treffen können, wurde bereits ausgesprochen (vgl dazu 8 Ob 585/90 = MietSlg 42.091 = ImmZ 1990, 475 mwN). Trifft er keine organisatorische Regelung für die Durchführung der Schneeräumung und Streuung und stellt er nicht einmal die hiefür nötigen Mittel (Salz oder Sand zum Streuen) zur Verfügung, so wird er, auch wenn die Hausordnung wirksam vereinbart war, von seiner auf Grund des Bestandvertrags bestehenden Pflicht nicht entbunden. Dem Vermieter verbleiben nämlich, wenn er seine Schneeräumungspflicht auf die "Allgemeinheit" der Mieter überträgt, gewisse Mindestpflichten: Er muss dafür Vorsorge treffen, dass mit dem Funktionieren der Schneeräumung zu rechnen ist, und muss deren Einhaltung überwachen, wenn er bei einem Mindestmaß an Aufmerksamkeit erkennen musste, dass hieran mangels jeglicher Organisation begründete Zweifel bestehen (8 Ob 585/90). In dieser Richtung hat die Klägerin im Verfahren nichts vorgetragen. Der Beklagte konnte daher davon ausgehen, dass die Organisation der Schneeräumung, wofür er auch die entsprechenden Mittel zur Verfügung stellte, durch seinen Stammgast reibungslos funktioniert, zumal es all die Jahre zuvor keine Umstände gegeben hatte.Denn im vorliegenden Fall trug der Beklagte bereits 1994 dem Stammgast (und daher mit Wirkung für die gesamte Freundesgruppe, die über Vermittlung des Stammgastes die Ferienwohnung mietete) unwidersprochen auf, die Mieter hätten selbst für die Schneeräumung zu sorgen, wobei er auf die im Windfang bereit gestellte Schneeräumgeräte verwies. Angesichts dessen damit anzunehmenden Einwilligung bestand ab diesem Zeitpunkt die angeführte Nebenleistungsverpflichtung des Beklagten zur Schneeräumung nicht mehr, sondern hatten die Mieter der Ferienwohnung selbst dafür Sorge zu tragen, dass der Weg zur Ferienwohnung gefahrlos begehbar ist. Dass der Vermieter seine Verpflichtung, den Schnee zu räumen und bei Glatteis zu streuen, vertraglich auf die Mietergemeinschaft insgesamt überwälzen kann, dass er aber von seiner auf Grund des Bestandvertrags bestehenden Pflicht, für die Schneeräumung zu sorgen, nur dann entbunden ist, wenn er organisatorisch für die Durchführung der Schneeräumung sorgt, indem er selbst eine entsprechende Einteilung trifft oder überwacht, dass die Mieter eine solche treffen können, wurde bereits ausgesprochen vergleiche dazu 8 Ob 585/90 = MietSlg 42.091 = ImmZ 1990, 475 mwN). Trifft er keine organisatorische Regelung für die Durchführung der Schneeräumung und Streuung und stellt er nicht einmal die hiefür nötigen Mittel (Salz oder Sand zum Streuen) zur Verfügung, so wird er, auch wenn die Hausordnung wirksam vereinbart war, von seiner auf Grund des Bestandvertrags bestehenden Pflicht nicht entbunden. Dem Vermieter verbleiben nämlich, wenn er seine Schneeräumungspflicht auf die "Allgemeinheit" der Mieter überträgt, gewisse Mindestpflichten: Er muss dafür Vorsorge treffen, dass mit dem Funktionieren der Schneeräumung zu rechnen ist, und muss deren Einhaltung überwachen, wenn er bei einem Mindestmaß an Aufmerksamkeit erkennen musste, dass hieran mangels jeglicher Organisation begründete Zweifel bestehen (8 Ob 585/90). In dieser Richtung hat die Klägerin im Verfahren nichts vorgetragen. Der Beklagte konnte daher davon ausgehen, dass die Organisation der Schneeräumung, wofür er auch die entsprechenden Mittel zur Verfügung stellte, durch seinen Stammgast reibungslos funktioniert, zumal es all die Jahre zuvor keine Umstände gegeben hatte.

Obwohl im vorliegenden Fall die Streuverpflichtung - die zu erfüllen ist, wenn mit der Schneeräumung allein ein sicherer Zugang nicht zu erreichen ist, - nicht explizit auf die Mieter der Selbstversorger-Freizeitwohnung überwälzt wurde, gehen die Vorinstanzen erkennbar in ergänzender Vertragsauslegung von einer Überbindung der gesamten winterlichen Betreuung des Zugangswegs an die Mieter aus. Nach Auffassung des Berufungsgerichts musste der Beklagte auf das von ihm zusätzlich zu den Schneeräumgeräten zur Verfügung gestellte Streusalz nicht gesondert hinweisen; vielmehr wäre es an den Mietern gelegen, nach Streumitteln zu suchen oder gegebenenfalls solche Mittel zur Schneeräumung oder Streuung dem Beklagten abzufordern.

Erhebliche Rechtsfragen iSd § 502 Abs 1 ZPO stellen sich in diesem Zusammenhang nicht. Von einer auffallenden Fehlbeurteilung der zweiten Instanz, die einer Korrektur durch den Obersten Gerichtshof bedürfte, kann nicht gesprochen werden. Mit dem Verständnis des durchschnittlichen Mieters einer Selbstversorger-Ferienwohnung im alpinen Gelände wäre auch die bloße Übertragung der Schneeräumungs-, nicht aber auch der Streuverpflichtung nicht vereinbar. Schließlich muss nach allgemeiner Lebenserfahrung regelmäßig zuerst "geschaufelt" und erst dann gestreut

werden, sodass ein fester Ablauf auf jeden Fall vorgegeben ist. Das eine ist in der Praxis mit dem anderen zeitlich und örtlich aufs Engste verknüpft. Eine Überbindung bloß der einen Verpflichtung wäre geradezu widersinnig, weil sich der Beklagte dann nichts erspart hätte, sondern erst recht zur Kontrolle und allenfalls zum Streuen des Zugangswegs zumindest einmal täglich die vermietete Ferienwohnung aufsuchen müsste.

Auf die Verletzung einer vertraglichen Haftung des Beklagten kann daher das Klagebegehren ungeachtet der Bestimmung des § 1298 ABGB nicht gestützt werden.

c) Dass die Voraussetzungen für eine deliktische Haftung des Beklagten vorlägen, wird im Rechtsmittel ebensowenig ausgeführt wie eine allfällige Haftung nach § 93 StVO. Festzuhalten bleibt, dass die Wegehalterhaftung nach§ 1319a ABGB (vgl dazu F. Bydlinski, Verkehrssicherungspflichten des Wegehalters im Bergland in ZVR 1998, 326 ff) auf Vorsatz und grobe Fahrlässigkeit beschränkt ist. Auf die Frage, ob sich die deliktische Haftung nur gegen die Wohnungseigentumsgemeinschaft richten könnte (vgl dazu 5 Ob 335/99x = WoBl 2000/59 mwN [zustimmend Call]), worauf der Beklagte in seiner Rechtsmittelgegenschrift hinweist, ist nicht mehr einzugehen.c) Dass die Voraussetzungen für eine deliktische Haftung des Beklagten vorlägen, wird im Rechtsmittel ebensowenig ausgeführt wie eine allfällige Haftung nach § 93 StVO. Festzuhalten bleibt, dass die Wegehalterhaftung nach§ 1319a ABGB vergleiche dazu F. Bydlinski, Verkehrssicherungspflichten des Wegehalters im Bergland in ZVR 1998, 326 ff) auf Vorsatz und grobe Fahrlässigkeit beschränkt ist. Auf die Frage, ob sich die deliktische Haftung nur gegen die Wohnungseigentumsgemeinschaft richten könnte vergleiche dazu 5 Ob 335/99x = WoBl 2000/59 mwN [zustimmend Call]), worauf der Beklagte in seiner Rechtsmittelgegenschrift hinweist, ist nicht mehr einzugehen.

Die Revision ist demnach zurückzuweisen.

Die Kostenentscheidung fußt auf den §§ 41 und 50 ZPO. Die beklagte Partei hat auf die Unzulässigkeit der gegnerischen Revision ausdrücklich hingewiesen.

Textnummer

E65185

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:2002:0010OB00279.01P.0322.000

Im RIS seit

21.04.2002

Zuletzt aktualisiert am

24.02.2011

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