jusline®
»» Recht. Schnell

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

TE OGH 1999/5/25 1Ob330/98f

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 25.05.1999

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat als Rekursgericht durch den Vizepräsidenten des Obersten Gerichtshofs Dr. Schlosser als Vorsitzenden und durch die Hofräte des Obersten Gerichtshofs Dr. Schiemer, Dr. Gerstenecker, Dr. Rohrer und Dr. Zechner als weitere Richter in der Rechtssache der klagenden und widerbeklagten Parteien 1.) Dipl. Ing. Christian J***** und 2.) Dipl. Ing. Andreas P*****, beide *****, vertreten durch Dr. Georg Fialka, Rechtsanwalt in Wien, wider die erstbeklagte und widerklagende Partei S***** *****gesellschaft mbH, ***** vertreten durch Mag. Huberta Gheneff-Fürst, Rechtsanwältin in Wien, und die zweitbeklagte Partei Richard G. K*****, vertreten durch Dr. Gerhard Semotan, Rechtsanwalt in Wien, wegen Feststellung (Streitwert S 50.000,--) und S 860.106,31 sA infolge der Rekurse der beiden beklagten Parteien gegen den Beschluß des Landesgerichts für Zivilrechtssachen Wien als Berufungsgericht vom 22. April 1998, GZ 39 R 138/98b-56, womit infolge Berufung der klagenden und widerbeklagten Parteien das Urteil des Bezirksgerichts Innere Stadt Wien vom 18. Dezember 1997, GZ 45 C 481/93g-49, teilweise aufgehoben wurde, in nichtöffentlicher Sitzung zu Recht erkannt und beschlossen:

Spruch

I.) Aus Anlaß der Rekurse wird der Beschluß des Berufungsgerichts, soweit er Punkt 5 des erstinstanzlichen Urteils (Abweisung des Mehrbegehrens der erstbeklagten und widerklagenden Partei im Betrag von S 16.327,32 sA) betrifft, als nichtig (ersatzlos) aufgehoben.römisch eins.) Aus Anlaß der Rekurse wird der Beschluß des Berufungsgerichts, soweit er Punkt 5 des erstinstanzlichen Urteils (Abweisung des Mehrbegehrens der erstbeklagten und widerklagenden Partei im Betrag von S 16.327,32 sA) betrifft, als nichtig (ersatzlos) aufgehoben.

II.) Dem Rekurs der erstbeklagten und widerklagenden Partei wird teilweise Folge gegebenrömisch II.) Dem Rekurs der erstbeklagten und widerklagenden Partei wird teilweise Folge gegeben.

Der Beschluß des Berufungsgerichts wird dahin abgeändert, daß in Ansehung der erstbeklagten und widerklagenden Partei das Urteil des Erstgerichts in Punkt 3 (Abweisung von S 643.807,40 sA) als Teilurteil wiederhergestellt wird.

Im übrigen Umfang (Aufhebung der erstinstanzlichen Entscheidung in deren Punkten 2, 4 und 6) wird dem Rekurs nicht Folge gegeben.

Die Entscheidung über die Kosten des Rechtsmittelverfahrens bleibt dem Endurteil vorbehalten.

III.) Dem Rekurs der zweitbeklagten Partei wird nicht Folge gegebenrömisch III.) Dem Rekurs der zweitbeklagten Partei wird nicht Folge gegeben.

Die zweitbeklagte Partei ist schuldig, den klagenden Parteien die mit S 25.047,-- (darin S 4.174,50 USt) bestimmten Kosten der Rekursbeantwortung zu bezahlen.

Text

Entscheidungsgründe:

Der Zweitbeklagte ist Eigentümer eines Hauses. Mit Vertrag vom 1. 3. 1990 mietete die erstbeklagte und widerklagende Partei (in der Folge kurz erstbeklagte Partei) bestimmte Räumlichkeiten dieses Hauses, um darin nach dem vereinbarten Vertragszweck Büros einzurichten. Sie wurde vom Zweitbeklagten zu Umbaumaßnahmen in den Bestandsräumlichkeiten ermächtigt, weil sich viele Räume in sehr schlechtem Zustand befanden. Nicht vom Bestandrecht der erstbeklagten Partei umfaßt waren die Büroräumlichkeiten des Zweitbeklagten im ersten Stock des rechten Hoftrakts sowie die im Erdgeschoß straßenseitig links von der Einfahrt gelegenen Räume. Das gesamte Gebäude ist zwar nicht denkmalgeschützt, es befindet sich aber in einer „Schutzzone", weil der Innenraum von historischer Bedeutung ist. Die erstbeklagte Partei war nicht nur zur Adaptierung der im Zeitpunkt der Anmietung für Bürozwecke nicht geeigneten Räumlichkeiten, sondern auch zum Abschluß von Untermietverträgen ermächtigt. Am 17. 5. 1991 schloß sie mit den Klägern und Widerbeklagten (in der Folge kurz Kläger) einen Untermietvertrag über bestimmte von ihr angemietete Räumlichkeiten, insbesondere über einen in dem dem Untermietvertrag angeschlossenen Plan mit „Lager" bezeichneten Theatersaal. Schon am 26. 4. 1991 hatte die Erstbegehung des Mietobjekts durch die Kläger stattgefunden. Das einzige persönliche Gespräch zwischen den Klägern, dem Zweitbeklagten und dessen Ehegattin wurde am 14. 6. 1991 geführt. Zwischen dem von den Klägern untergemieteten Theatersaal und den Räumlichkeiten, deren Benützung sich der Zweitbeklagte vorbehalten hatte, befanden sich zwei einfache Holztüren. Im Zuge des Gesprächs vom 14. 6. 1991 sagte der Zweitkläger zum Zweitbeklagten, daß die Bestandobjekte im Bereich dieser Türen abgemauert werden müßten. Dies nahm der Zweitbeklagte zur Kenntnis und die beiden Kläger versprachen, einen den Umbau betreffenden Planvorschlag zu erstellen. Es war damals nicht die Rede davon, daß im Zuge des Umbaus bzw der Adaptierung der von den Klägern angemieteten Räumlichkeiten in das dem Zweibeklagten vorbehaltene Gebiet „eingerückt" werden sollte.

Am 5. 12. 1991 fand eine Bauverhandlung an Ort und Stelle statt, bei der der erstbeklagten Partei bzw deren Rechtsvertretern die vom Zweitbeklagten erteilte Vollmacht, diesen in der Bauverhandlung zu vertreten, entzogen wurde. Die Bauverhandlung wurde abgebrochen, weil die Zustimmung des Zweitbeklagten als Hauseigentümer zu den von den Klägern geplanten und zur Bewilligung eingereichten Umbauarbeiten nicht mehr vorlag. Im November 1992 wurde die Bewilligung der von den Klägern geplanten Bauführung von der Baubehörde endgültig abgelehnt, weil der Zweitbeklagte die Einreichpläne nicht unterschrieben hatte. Die Kläger bezahlten den monatlichen Mietzins lediglich bis einschließlich Dezember 1991. Zum 1. 7. 1992 mieteten sie als Ersatz für die Untermieträumlichkeiten ein anderes Objekt. Anfang November 1992 stellten sie die zum Mietobjekt gehörigen Schlüssel zurück, wobei der Rechtsvertreter der erstbeklagten Partei die Vertragsauflösung (schlüssig) akzeptierte. Bereits am 13. 10. 1992 hatten die Kläger den Untermietvertrag gegenüber der erstbeklagten Partei schriftlich aufgekündigt.

Die Kläger begehrten gegenüber der erstbeklagten Partei die Feststellung, daß das zwischen ihnen mit Vertrag vom 7. 5. 1991 begründete (Unter-)Mietverhältnis durch ihre Erklärung vom 13. 10. 1992 aufgelöst worden sei, und ferner die Verurteilung der erstbeklagten Partei zur Zahlung von - zuletzt - S 118.335,-- sA sowie beider beklagten Parteien zur Zahlung von S 643.807,40 sA. Die erstbeklagte Partei sei nicht in der Lage gewesen, den Klägern die Zustimmung des Zweitbeklagten zu den von ihnen beabsichtigten Baumaßnahmen zu verschaffen; sie seien insoweit in Irrtum geführt worden. Der Bestandvertrag sei sohin mit einem Willensmangel (Irrtum) behaftet. Die Kläger seien nie darauf hingewiesen worden, daß die erforderliche Zustimmung des Zweitbeklagten wahrscheinlich nicht zu erlangen sei und damit der bedungene Gebrauch des Objekts nicht verschafft werden könnte. Beide beklagte Parteien hätten den Klägern den mit S 643.810,40 (vorwiegend als frustrierten Aufwand für die Planung) zu ersetzen; der Zweitbeklagte habe die ihm aus dem Hauptmietvertrag erwachsenen Schutzpflichten ihnen gegenüber verletzt.

Die erstbeklagte Partei erhob gegen die Kläger Widerklage, mit der sie den für die Zeit vom 1. 7. bis 31. 12. 1992 aushaftenden Mietzins im Gesamtbetrag von S 97.963,91 geltend machte. Die Kläger seien zur Zahlung dieser Beträge verpflichtet, weil der Zweitbeklagte die von den Klägern geplanten Änderungen im Inneren der ihm vorbehaltenen Räume nicht habe zulassen müssen und die Kläger daher zur Zuhaltung des Vertrags verpflichtet gewesen wären.

Das Erstgericht sprach aus, daß das mit Vertrag vom 7. 5. 1991 begründete (Unter-)Mietverhältnis durch die Erklärung der Kläger vom 13. 10. 1992 aufgelöst worden sei (Punkt 1), wies das Begehren der Kläger gegen die erstbeklagte Partei auf Zuspruch von S 119.775,-- (richtig wohl S 118.335,--) ebenso ab wie das gegen die beiden beklagten Parteien erhobene Schadenersatzbegehren von S 643.807,40 (Punkt 2 und 3), gab dem Widerklagebegehren der erstbeklagten Partei mit dem Betrag von S 81.636,59 statt (Punkt 4) und wies deren Mehrbegehren von S 16.327,32 ab (Punkt 5). Punkt 6 der erstinstanzlichen Entscheidung betrifft die Verfahrenskosten.

Rechtlich meinte das Erstgericht, jene Stellen, an denen nach dem Plan der Kläger in die dem Zweitbeklagten vorbehaltenen Räumlichkeiten „eingerückt“ hätte werden sollen, seien weder vom Haupt- noch vom Untermietvertrag umfaßt gewesen. Die Kläger hätten kein Recht, die Räume des Zweitbeklagten zu benutzen. Dies sei von ihnen bei der Erstellung ihres Einreichplans nicht beachtet worden. Der Zweitbeklagte habe sich daher zu Recht geweigert, den beabsichtigten Umbaumaßnahmen - soweit sie einen Eingriff in seine Räume bedingt hätten - zuzustimmen. Der Ausgang eines Vorprozesses, in dem der Zweitbeklagte auf Zustimmung zur Bauführung geklagt worden sei, sei unerheblich, weil im Vorprozeß der entscheidungswesentliche Einwand - gerechtfertigte Weigerung des Zweitbeklagten, weil nicht vermietete Räumlichkeiten in Anspruch genommen worden seien - nicht erhoben worden sei. Eine Rückzahlung des Mietzinses wegen Vertragsauflösung ex tunc käme nicht in Betracht, weil kein Willensmangel vorgelegen sei. Die erstbeklagte Partei habe die erforderliche Rechtsmacht gehabt, die Zustimmung zur Bauführung zu erteilen. Der Widerruf der Vollmacht sei erst nach Zustandekommen des Untermietvertrags erfolgt. Die erstbeklagte Partei habe durch die Annahme der Schlüssel zum Untermietobjekt Anfang November 1992 den Rücktritt der beiden Kläger vom Untermietvertrag akzeptiert. Auf die Mietzinszahlungen für das zweite Halbjahr 1992 sei keineswegs verzichtet worden. Der Mietzins sei aber nur bis 30. 11. 1992, also für fünf Monate, zu entrichten.

Das Berufungsgericht hob die Entscheidung des Erstgerichts in den Punkten 2 bis 6 auf und trug diesem die neuerliche Entscheidung nach Verfahrensergänzung auf; es sprach aus, daß der Rekurs an den Obersten Gerichtshof zulässig sei. Das Erstgericht habe den Inhalt des Untermietvertrags mit den Parteien nicht erörtert und dazu auch keine Feststellungen getroffen; insbesondere sei nicht festgestellt worden, ob das untervermietete Objekt zum bedungenen Vertragszweck tauglich gewesen sei, ob konkrete Umbauarbeiten bereits bei Vertragsabschluß erörtert worden seien und ob und inwieweit die Untermieter die „wohl anzunehmende Untauglichkeit“ genehmigt hätten. Soweit der Mietzins von den Klägern vorbehaltlos und irrtumsfrei bezahlt worden sei, könnten sie ihr Rückforderungsbegehren nicht auf eine Mietzinsminderung gemäß § 1096 ABGB stützen. Für den Zeitraum vom 1. 7. bis 30. 11. 1992 hätten sie aber nicht von vornherein einen Rechtsmangel akzeptiert und damit auf eine allfällige Mietzinsminderung nicht verzichtet. Der Zweitbeklagte sei an das gegen ihn ergangene Urteil im Vorprozeß, mit dem er der erstbeklagten Partei gegenüber verurteilt worden sei, den Umbau des Theatersaals im ersten Stock gemäß dem Einreichplan zu dulden, gebunden. Es sei daher eine Prüfung entbehrlich, ob der Umbau nur auf die von den Klägern geplante Art hätte stattfinden können. Ausdrücklicher Zweck des Hauptmietvertrags sei die Untervermietung der von der erstbeklagten Partei nicht selbst in Benützung genommenen Räumlichkeiten gewesen. Damit erstreckten sich aber die Schutzwirkungen des zwischen der erstbeklagten Partei als Hauptmieterin und dem Zweitbeklagten als Hauseigentümer geschlossenen Hauptmietvertrags auch auf die Kläger als Untermieter. Sie könnten daher aus der Verletzung der den Umbau betreffenden vertraglichen Bestimmungen unmittelbar Schadenersatzansprüche gegen den Zweitbeklagten geltend machen. Ob die erstbeklagte Partei zu Schadenersatzleistungen herangezogen werden könne, ließe sich noch nicht beurteilen. Die Kläger hätten vorgebracht, es sei zwischen der erstbeklagten Partei und dem Zweitbeklagten bereits vor Abschluß des Untermietvertrags zu massiven Spannungen gekommen, die eine Zustimmung des Eigentümers und damit die Erzielung des bedungenen Gebrauchs unwahrscheinlich gemacht hätten. Zu diesem Vorbringen seien keine Feststellungen getroffen worden, weil das Erstgericht den Zweitbeklagten als nicht zur Zustimmung verpflichtet angesehen habe. Es werde daher nach allfälliger Ergänzung des Vorbringens durch die Kläger Feststellungen nachzutragen haben.Das Berufungsgericht hob die Entscheidung des Erstgerichts in den Punkten 2 bis 6 auf und trug diesem die neuerliche Entscheidung nach Verfahrensergänzung auf; es sprach aus, daß der Rekurs an den Obersten Gerichtshof zulässig sei. Das Erstgericht habe den Inhalt des Untermietvertrags mit den Parteien nicht erörtert und dazu auch keine Feststellungen getroffen; insbesondere sei nicht festgestellt worden, ob das untervermietete Objekt zum bedungenen Vertragszweck tauglich gewesen sei, ob konkrete Umbauarbeiten bereits bei Vertragsabschluß erörtert worden seien und ob und inwieweit die Untermieter die „wohl anzunehmende Untauglichkeit“ genehmigt hätten. Soweit der Mietzins von den Klägern vorbehaltlos und irrtumsfrei bezahlt worden sei, könnten sie ihr Rückforderungsbegehren nicht auf eine Mietzinsminderung gemäß Paragraph 1096, ABGB stützen. Für den Zeitraum vom 1. 7. bis 30. 11. 1992 hätten sie aber nicht von vornherein einen Rechtsmangel akzeptiert und damit auf eine allfällige Mietzinsminderung nicht verzichtet. Der Zweitbeklagte sei an das gegen ihn ergangene Urteil im Vorprozeß, mit dem er der erstbeklagten Partei gegenüber verurteilt worden sei, den Umbau des Theatersaals im ersten Stock gemäß dem Einreichplan zu dulden, gebunden. Es sei daher eine Prüfung entbehrlich, ob der Umbau nur auf die von den Klägern geplante Art hätte stattfinden können. Ausdrücklicher Zweck des Hauptmietvertrags sei die Untervermietung der von der erstbeklagten Partei nicht selbst in Benützung genommenen Räumlichkeiten gewesen.

Damit erstreckten sich aber die Schutzwirkungen des zwischen der erstbeklagten Partei als Hauptmieterin und dem Zweitbeklagten als Hauseigentümer geschlossenen Hauptmietvertrags auch auf die Kläger als Untermieter. Sie könnten daher aus der Verletzung der den Umbau betreffenden vertraglichen Bestimmungen unmittelbar Schadenersatzansprüche gegen den Zweitbeklagten geltend machen. Ob die erstbeklagte Partei zu Schadenersatzleistungen herangezogen werden könne, ließe sich noch nicht beurteilen. Die Kläger hätten vorgebracht, es sei zwischen der erstbeklagten Partei und dem Zweitbeklagten bereits vor Abschluß des Untermietvertrags zu massiven Spannungen gekommen, die eine Zustimmung des Eigentümers und damit die Erzielung des bedungenen Gebrauchs unwahrscheinlich gemacht hätten. Zu diesem Vorbringen seien keine Feststellungen getroffen worden, weil das Erstgericht den Zweitbeklagten als nicht zur Zustimmung verpflichtet angesehen habe. Es werde daher nach allfälliger Ergänzung des Vorbringens durch die Kläger Feststellungen nachzutragen haben.

Rechtliche Beurteilung

Der Rekurs des Zweitbeklagten ist nicht berechtigt, dem der erstbeklagten Partei kommt teilweise Berechtigung zu.

Zu Punkt I.):Zu Punkt römisch eins.):

Aus Anlaß der zulässigen Rekurse der beiden beklagten Parteien ist von Amts wegen eine dem Gericht zweiter Instanz unterlaufene Nichtigkeit wahrzunehmen. Das Berufungsgericht hat zwar richtig erkannt, daß sich die Berufung der Kläger lediglich gegen die Punkte 2, 3, 4 und 6 des Ersturteils richtete (S 3 des Beschlusses des Berufungsgerichts), hat aber dennoch auch Punkt 5 der erstinstanzlichen Entscheidung aufgehoben und dem Erstgericht auch insoweit die neuerliche Entscheidung nach Verfahrensergänzung aufgetragen. Punkt 5 des Urteils des Erstgerichts (Abweisung des Widerklagemehrbegehrens von S 16.327,32 sA) ist aber mangels Anfechtung in Rechtskraft erwachsen, sodaß ihn das Berufungsgericht - ebenso wie Punkt 1 des Ersturteils - nicht mehr hätte in Erledigung ziehen dürfen. In diesem Umfang ist der Beschluß der zweiten Instanz wegen entschiedener Sache als nichtig (ersatzlos) aufzuheben.

Zu den Punkten II.) und III.)Zu den Punkten römisch II.) und römisch III.):

Der Zweitbeklagte ist an die zu AZ 45 C 14/92d des Erstgerichts gegen ihn ergangene Entscheidung gebunden. Dort wurde er über Begehren der hier erstbeklagten Partei - noch unter anderer Firmenbezeichnung - als Eigentümer des Hauses schuldig erkannt, dem von den Klägern geplanten Umbau des im ersten Stock des Hauses gelegenen Lagers (Tanzsaals) entsprechend den dem Urteil angeschlossenen, von den Klägern erstellten Detailplänen zuzustimmen. Die Frage, ob der Zweitbeklagte den von den Klägern beabsichtigten Umbaumaßnahmen die Zustimmung verweigern durfte, ist sowohl für die im vorliegenden Verfahren geltend gemachten Mietzinsansprüche wie auch für das Schadenersatzbegehren als Vorfrage von entscheidender Bedeutung. Mangels Verpflichtung zur Zustimmung wären die Kläger nämlich jedenfalls - zumindest bis Ende November 1992 - zur Zuhaltung des Untermietvertrags verpflichtet gewesen und könnten auch nicht den Ersatz des von ihnen behaupteten Schadens gegen die beklagten Parteien geltend machen, hätten sie doch dann den von ihnen behaupteten Schaden sich selbst zuzuschreiben.

Ist ein im Vorverfahren (als Hauptfrage) entschiedener Anspruch für den in einem weiteren Verfahren zwischen denselben Parteien geltend gemachten Anspruch eine Vorfrage (ein bedingendes Rechtsverhältnis), so entfaltet die Vorentscheidung insoweit aufgrund ihrer materiellen Rechtskraft jedenfalls Bindungswirkung (SZ 70/60; RdW 1996, 265; SZ 68/103 uva). Die Berufung auf Tatsachen, die bei Schluß der Verhandlung erster Instanz im Vorprozeß schon existent waren, aber nicht vorgebracht wurden, ist ausgeschlossen (RdW 1995, 386). Die Wirkungen der materiellen Rechtskraft erfassen nach ihren subjektiven Grenzen jedenfalls die Prozeßparteien. Personen, die von der materiellen Rechtskraft einer Entscheidung nicht erfaßt werden, sind aus rein prozessualen Gründen nicht daran gehindert, in einem Folgeprozeß Behauptungen aufzustellen, die mit der Entscheidung des Vorverfahrens in (selbst unlösbarem) Widerspruch stehen. Die aus der materiellen Rechtskraft abgeleitete Bindungswirkung hat ihren Geltungsgrund letztlich darin, daß Verfahrensbeteiligte vor der Entscheidung als Prozeßpartei rechtliches Gehör fanden und dadurch an der Stoffsammlung und Entscheidungsfindung mitwirkten (SZ 70/60; SZ 70/262). Nun waren zwar die Kläger am Vorprozeß nicht beteiligt, sodaß sich die Wirkung der materiellen Rechtskraft des dort ergangenen Urteils nicht auf sie erstreckt, wohl aber war der Zweitbeklagte Partei des Vorprozesses und somit eine von der Rechtskraft des dort gefällten Urteils betroffene Person, sodaß ihm dieser Umstand jede dem Feststellungsinhalt des im Vorprozeß ergangenen Urteils widersprechende Behauptung in einem künftigen Verfahren - wie auch dem hier zu erledigenden - abschneidet (SZ 70/262; SZ 68/103 uva; Fasching, LB2 Rz 1524; Kralik in JBl 1976, 93). Der Grundsatz der Parteienidentität (Gleichheit der Parteien des rechtskräftig entschiedenen und des neu anhängig gemachten

Rechtsstreits) ist nur so zu verstehen, daß jedenfalls jener Person, gegen die ein in einem Vorprozeß ergangenes Urteil Wirkungen entfalten soll, rechtliches Gehör bereits im Vorverfahren gewährt worden sein mußte. Steht eine Partei des Vorprozesses nunmehr Dritten (hier: den beiden Klägern) gegenüber, dann ist nicht einzusehen, warum sie, die im früheren Verfahren alle Möglichkeiten des rechtlichen Gehörs einer Partei hatte, dessen Ergebnis nun neuerlich bestreiten und zum Gegenstand richterlicher Kognition machen dürfen sollte. Dieses Recht muß nur ihrem Gegner, der im ersten Prozeß keine Parteistellung hatte, vorbehalten bleiben (Kralik aaO). Dieses Ergebnis, daß eine aufgrund eines bestimmten Sachverhalts vom Zivilgericht verurteilte Person an diese Verurteilung gebunden sein muß, findet nicht zuletzt eine Stütze auch darin, daß sich auch eine von einem Strafgericht verurteilte Person Dritten gegenüber nicht darauf berufen kann, sie habe jene Tat, derentwegen sie verurteilt wurde, nicht begangen (SZ 68/195): Daß dem zivilgerichtlichen Urteil geringere Bindungswirkung zukommen sollte, wäre wohl nicht verständlich. Gerade im vorliegenden Fall zeigt sich mit aller Deutlichkeit, daß die Annahme einer Bindung des Zweitbeklagten an das gegen ihn ergangene Urteil im Vorprozeß geboten ist, wurde er doch im Vorprozeß dazu verurteilt, gerade einem Bauvorhaben der Kläger in dem von ihnen geplanten Umfang zuzustimmen, und leiten die Kläger aus dieser Zustimmungsverpflichtung die eingeklagten Ansprüche, insbesondere auf Schadenersatz, ab. Dem Zweitkläger muß es verwehrt bleiben, die Frage, ob er als Hauseigentümer zur Zustimmung zu diesem Bauvorhaben verpflichtet war, im Folgeprozeß neuerlich aufzurollen, nachdem diese im Vorprozeß, in dem ihm als Partei alle einer solchen zu Gebote stehenden Rechtsbehelfe an die Hand gegeben waren, als Hauptfrage mit Rechtskraftwirkung gelöst wurde.

Richtig ist, daß der Zweitbeklagte in keiner unmittelbaren vertraglichen Beziehung zu den beiden Klägern stand. Schutz- und Sorgfaltspflichten als vertragliche Nebenpflichten können aber nicht nur gegenüber dem Vertragspartner, sondern auch gegenüber dritten Personen bestehen; in diesem Fall erwirbt der Dritte unmittelbare vertragliche Ansprüche gegen den Schuldner. Der in den Schutzkreis eines Vertrags aufgenommene Dritte kann direkt gegen den Schuldner ex contractu Schadenersatzansprüche geltend machen. Die Rechtsprechung verlangt, daß der Dritte der vertraglichen Leistung nahesteht, daß für den Schuldner der Kontakt mit der vertraglichen Hauptleistung bei Vertragsabschluß vorhersehbar war und daß entweder der Vertragspartner dem Dritten durch Zuwendung der Hauptleistung begünstigen wollte oder den Dritten selbst rechtlich zur Fürsorge verpflichtet war (JBl 1997, 315 mwN). Diese Voraussetzungen liegen hier vor:

Im Hauptmietvertrag war die Untervermietung bestimmter Räumlichkeiten ausdrücklich vorgesehen und auch die Adaptierung dieser Räume war, weil sie vom baulichen Standpunkt und von der Verwendbarkeit her notwendig schien, vorausbedacht. Wenn auch der Kreis der geschützten Personen eng zu ziehen ist (JBl 1997, 315), sind im vorliegenden Fall die Kläger als Untermieter jedenfalls als geschützte Dritte des zwischen den beklagten Parteien geschlossenen Hauptmietvertrags anzusehen. Zweifellos standen sie als Untermieter der vertraglichen Leistung (Hauptmietvertrag) nahe, war für den Zweitbeklagten als Hauseigentümer angesichts der vorgesehenen Untervermietung der Kontakt mit der vertraglichen Hauptleistung voraussehbar und war der Zweitbeklagte schon allein aus dem Umstand, daß er seine Zustimmung zu bestimmten baulichen Adaptierungen vorweg erklärte, nicht nur den klagenden Untermietern rechtlich zur Fürsorge verpflichtet, sondern wollte damit die Untermieter auch begünstigen. Soweit sich der Zweitbeklagte auf die Rechtsprechung beruft, die Klageberechtigung des Gläubigers als geschützter Dritter gegen den Erfüllungsgehilfen des Vertragspartners werde verneint, weil ihm ohnehin vertragliche Ansprüche gegen den Geschäftsherrn zustünden (vgl etwa SZ 67/40; EvBl 1993/91), übersieht er, daß er nicht als Erfüllungsgehilfe der erstbeklagten Untervermieterin anzusehen ist, sodaß diese gemäß § 1313a ABGB für ihn einzustehen habe; da - wie noch darzulegen sein wird - der erstbeklagten Partei kein Verschulden zur Last fällt, sind deshalb auch Schadenersatzansprüche der Kläger gegen diese zu verneinen. Die Einbeziehung von Vermögensschäden in den Schutzbereich wird jedenfalls dort anerkannt, wo - wie im vorliegenden Fall - die Hauptleistung (der Hauptmietvertrag) gerade auch dem Dritten (= Untermietern) zukommen soll (SZ 64/15). Die Kläger sind deshalb auch berechtigt, ihren Vermögensschaden gegen den Zweitbeklagten geltend zu machen.Im Hauptmietvertrag war die Untervermietung bestimmter Räumlichkeiten ausdrücklich vorgesehen und auch die Adaptierung dieser Räume war, weil sie vom baulichen Standpunkt und von der Verwendbarkeit her notwendig schien, vorausbedacht. Wenn auch der Kreis der geschützten Personen eng zu ziehen ist (JBl 1997, 315), sind im vorliegenden Fall die Kläger als Untermieter jedenfalls als geschützte Dritte des zwischen den beklagten Parteien geschlossenen Hauptmietvertrags anzusehen. Zweifellos standen sie als Untermieter der vertraglichen Leistung (Hauptmietvertrag) nahe, war für den Zweitbeklagten als Hauseigentümer angesichts der vorgesehenen Untervermietung der Kontakt mit der vertraglichen Hauptleistung voraussehbar und war der Zweitbeklagte schon allein aus dem Umstand, daß er seine Zustimmung zu bestimmten

baulichen Adaptierungen vorweg erklärte, nicht nur den klagenden Untermietern rechtlich zur Fürsorge verpflichtet, sondern wollte damit die Untermieter auch begünstigen. Soweit sich der Zweitbeklagte auf die Rechtsprechung beruft, die Klageberechtigung des Gläubigers als geschützter Dritter gegen den Erfüllungsgehilfen des Vertragspartners werde verneint, weil ihm ohnehin vertragliche Ansprüche gegen den Geschäftsherrn zustünden vergleiche etwa SZ 67/40; EvBl 1993/91), übersieht er, daß er nicht als Erfüllungsgehilfe der erstbeklagten Untervermieterin anzusehen ist, sodaß diese gemäß Paragraph 1313 a, ABGB für ihn einzustehen habe; da - wie noch darzulegen sein wird - der erstbeklagten Partei kein Verschulden zur Last fällt, sind deshalb auch Schadenersatzansprüche der Kläger gegen diese zu verneinen. Die Einbeziehung von Vermögensschäden in den Schutzbereich wird jedenfalls dort anerkannt, wo - wie im vorliegenden Fall - die Hauptleistung (der Hauptmietvertrag) gerade auch dem Dritten (= Untermietern) zukommen soll (SZ 64/15). Die Kläger sind deshalb auch berechtigt, ihren Vermögensschaden gegen den Zweitbeklagten geltend zu machen.

Damit erweist sich aber der Rekurs des Zweitbeklagten als nicht berechtigt, sodaß das Erstgericht die Verhandlung zur Prüfung der Höhe der geltend gemachten Schadenersatzansprüche zu ergänzen und darüber zu entscheiden haben wird.

Die erstbeklagte Partei kann hingegen von den Klägern im Wege von Schadenersatzansprüchen nicht rechtens belangt werden. Das Vorbringen der Kläger, es sei bereits vor Abschluß des Untermietvertrags zu „massiven Spannungen" zwischen den beklagten Parteien gekommen, die eine Zustimmung des Zweitbeklagten zum Bauvorhaben nicht hätten erwarten lassen, ist zu wenig konkret, um der erstbeklagten Partei eine mangelnde Aufklärung über das zwischen den beklagten Parteien allenfalls gespannte Verhältnis anlasten zu können. Allein „massive Spannungen", die nicht näher konkretisiert sind, bieten keinen Anhaltspunkt dafür, daß sich ein Vertragspartner vertragswidrig verhalten würde, und die erstbeklagte Partei hat im übrigen alles Denkmögliche unternommen, um den Klägern die Möglichkeit zur Bauführung zu verschaffen, hat sie doch die geforderte Zustimmung durch den Zweitbeklagten nach dessen Weigerung gegen ihn - letztlich erfolgreich - klageweise durchgesetzt. Daß sich das Verfahren (insbesondere die Urteilsfällung) in die Länge zog, kann der erstbeklagten Partei keinesfalls angelastet werden. Das Aufzeigen bestimmter Gründe, die eine Vertragserfüllung durch den Zweitbeklagten tatsächlich äußerst unwahrscheinlich hätten erscheinen lassen, wäre den Klägern schon im Verfahren erster Instanz oblegen; solches Vorbringen kann im Rechtsmittelverfahren nicht nachgeholt werden. Demnach ist das gegen die erstbeklagte Partei gerichtete Schadenersatzbegehren (Punkt 3 des Ersturteils) in Abänderung des Aufhebungsbeschlusses abzuweisen.

Als nicht berechtigt erweist sich der Rekurs der erstbeklagten Partei, soweit mit diesem die Entscheidung über die zugesprochenen bzw aberkannten Mietzinsbeträge bekämpft wird.

Insoweit ist dem Gericht zweiter Instanz beizupflichten, es werde festzustellen sein, ob bzw bis zu welchem Zeitpunkt das untervermietete Objekt zum bedungenen Vertragszweck tauglich war. Erst aufgrund entsprechender Feststellungen wird sich verläßlich beurteilen lassen, ob die Mietzinszahlungsverpflichtung für einen bestimmten Zeitraum ganz oder teilweise zu entfallen habe (vgl hiezu MietSlg 45.097, 42.097). Dabei ist davon auszugehen, daß die erstbeklagte Partei selbst - wenngleich vor allem zugunsten der Kläger - im Vorprozeß die Zustimmung des Zweitbeklagten zu den von den Klägern beabsichtigten Baumaßnahmen erwirkt hat, sodaß sie sich jetzt nicht darauf berufen kann, der Zweitbeklagte hätte diesen Baumaßnahmen die Zustimmung verwehren dürfen. Zweifellos wird bei einer allfälligen Zinsminderung eine bestimmte Zeitspanne außer Ansatz zu lassen sein, die zur Adaptierung der Räumlichkeiten jedenfalls erforderlich gewesen wäre, zumal die Kläger über die Notwendigkeit einer solchen Adaptierung schon bei Vertragsabschluß Bescheid wußten. Zu all dem mangelt es aber - wie schon ausgeführt - an entsprechenden Feststellungen, die vom Erstgericht im fortgesetzten Verfahren nachzuholen sein werden.Insoweit ist dem Gericht zweiter Instanz beizupflichten, es werde festzustellen sein, ob bzw bis zu welchem Zeitpunkt das untervermietete Objekt zum bedungenen Vertragszweck tauglich war. Erst aufgrund entsprechender Feststellungen wird sich verläßlich beurteilen lassen, ob die Mietzinszahlungsverpflichtung für einen bestimmten Zeitraum ganz oder teilweise zu entfallen habe vergleiche hiezu MietSlg 45.097, 42.097). Dabei ist davon auszugehen, daß die erstbeklagte Partei selbst - wenngleich vor allem zugunsten der Kläger - im Vorprozeß die Zustimmung des Zweitbeklagten zu den von den Klägern beabsichtigten Baumaßnahmen erwirkt hat, sodaß sie sich jetzt nicht darauf berufen kann, der Zweitbeklagte hätte diesen Baumaßnahmen die Zustimmung verwehren dürfen. Zweifellos wird bei einer allfälligen Zinsminderung eine bestimmte Zeitspanne außer Ansatz zu lassen sein, die zur Adaptierung der Räumlichkeiten

jedenfalls erforderlich gewesen wäre, zumal die Kläger über die Notwendigkeit einer solchen Adaptierung schon bei Vertragsabschluß Bescheid wußten. Zu all dem mangelt es aber - wie schon ausgeführt - an entsprechenden Feststellungen, die vom Erstgericht im fortgesetzten Verfahren nachzuholen sein werden.

Der Rekurs der erstbeklagten Partei erweist sich somit zum Teil als berechtigt; insoweit ist das Klagebegehren im Sinne des § 519 Abs 1 dritter Satz ZPO zum Teil abzuweisen; zum Teil ist aber die neuerliche Verhandlung und Entscheidung durch das Erstgericht vonnöten.Der Rekurs der erstbeklagten Partei erweist sich somit zum Teil als berechtigt; insoweit ist das Klagebegehren im Sinne des Paragraph 519, Absatz eins, dritter Satz ZPO zum Teil abzuweisen; zum Teil ist aber die neuerliche Verhandlung und Entscheidung durch das Erstgericht vonnöten.

Die Entscheidung über die Kosten der zum Rekurs des Zweitbeklagten erhobenen Rekursbeantwortung der Kläger beruht auf den §§ 41, 50, 52 ZPO, wobei aber von dem den Zweitbeklagten betreffenden Streitwert von S 643.807,40 als Kostenbemessungsgrundlage auszugehen ist. Der Kostenvorbehalt stützt sich sonst auf § 52 ZPO.Die Entscheidung über die Kosten der zum Rekurs des Zweitbeklagten erhobenen Rekursbeantwortung der Kläger beruht auf den Paragraphen 41,, 50, 52 ZPO, wobei aber von dem den Zweitbeklagten betreffenden Streitwert von S 643.807,40 als Kostenbemessungsgrundlage auszugehen ist. Der Kostenvorbehalt stützt sich sonst auf Paragraph 52, ZPO.

Textnummer

E54173

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:1999:0010OB00330.98F.0525.000

Im RIS seit

24.06.1999

Zuletzt aktualisiert am

17.07.2012

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