

TE OGH 1998/12/3 2Ob317/98a

JUSLINE Entscheidung

© Veröffentlicht am 03.12.1998

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofes Dr. Angst als Vorsitzenden und die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Dr. Niederreiter, Dr. Schinko, Dr. Tittel und Dr. Baumann als weitere Richter in der Rechtssache der klagenden Partei Peter E*****, vertreten durch Dr. Franz Unterasinger, Rechtsanwalt in Graz, wider die beklagte Partei Helma K*****, vertreten durch Dr. Michael Zsizsik, Rechtsanwalt in Bruck a.d. Mur, wegen S 199.710,80 sA, infolge Revision der klagenden Partei gegen das Urteil des Landesgerichtes für Zivilrechtssachen Graz als Berufungsgericht vom 1. Juli 1998, GZ 3 R 153/98m-33, womit das Urteil des Bezirksgerichtes für Zivilrechtssachen Graz vom 19. Jänner 1998, GZ 8 C 38/97x-26, bestätigt wurde, den

Beschluß

gefaßt:

Spruch

Der Revision wird Folge gegeben.

Die Urteile der Vorinstanzen werden aufgehoben. Die Rechtssache wird zur neuerlichen, nach Ergänzung des Verfahrens zu fällenden Entscheidung an das Erstgericht zurückverwiesen.

Die Kosten der Rechtsmittelverfahren sind weitere Verfahrenskosten.

Text

Begründung:

Der Kläger ist aufgrund des Mietvertrages vom 21. 3. 1995 Mieter einer der Beklagten gehörenden Lagerhalle im Ausmaß von ca 440 m2.

Mit seiner Klage begehrte der Kläger von der Beklagten letztlich Zahlung von S 199.710,80 sA. Im Februar 1996 sei das Dach des Mietobjektes eingestürzt, weil die Beklagte es trotz massiven Schneefalls vom Schnee nicht geräumt habe. Auch sei die Dachrinne verstopft gewesen, weshalb in das Mietobjekt Wasser eingedrungen sei. Der Kläger habe dadurch einen Schaden in Höhe des Klagsbetrages erlitten.

Die Beklagte wendete ein, sie treffe kein Verschulden, weil sie weder darauf aufmerksam gemacht worden sei, daß das Dach einem allfälligen Schneedruck nicht standhalten könne, noch aufgefordert worden sei, den am Dach befindlichen Schnee abzuschäufeln. Der Kläger habe seine Anzeigepflicht verletzt und verantworte daher zumindest ein erhebliches Mitverschulden. Unmittelbar nach dem Dacheinsturz habe die Beklagte die erforderlichen Maßnahmen gesetzt. Der Kläger habe ferner gegen die Schadensminderungspflicht verstoßen. Das Klagebegehren werde auch der Höhe nach ausdrücklich bestritten. Aufrechnungsweise werde der Betrag von S 21.840,-- für den ausständigen Mietzins der Monate Jänner und Februar 1997 eingewendet.

Das Erstgericht wies das Klagebegehr ab. Es ging hiebei von folgenden Feststellungen aus:

Ende 1994/Anfang 1995 kaufte die Beklagte, die damals bloß Miteigentümerin der Liegenschaft war, dem weiteren Miteigentümer seinen Anteil ab. Anläßlich der Übernahme des Kaufobjekts machte der Verkäufer weder die Beklagte noch deren Ehegatten auf eine etwaige Notwendigkeit des Abschaufelns des Daches bei Schneefall oder der Reinigung der Dachrinne aufmerksam. Es wurde auch nicht darüber gesprochen, daß das Dach vom Verkäufer bei Vorhandensein größerer Schneemengen bisher tatsächlich fallweise abgeschaufelt worden war. Der Verkäufer hatte bis 1995 alle Hausverwaltungs- und Hausmeistertätigkeiten betreffend die Lagerhalle, unter anderem auch die Dacharbeiten - wenn notwendig inklusive Schneearräumarbeiten - erledigt. Auch bei starkem Schneefall war das Dach jedoch nicht in den ersten Tagen des Schneefalls geräumt worden, sondern erst, nachdem sich dieser gelegt hatte.

Am 21. 3. 1995 wurde zwischen der Beklagten und dem Kläger ein (neuer) Mietvertrag abgeschlossen. In § 5 des Mietvertrages wurde vereinbart, daß die Erhaltung des Mietgegenstandes im Äußeren vom Vermieter, im Inneren hingegen vom Mieter getragen wird. Die Beklagte bestellte niemanden zwecks regelmäßiger Nachschau nach dem Mietobjekt, doch kam sie selbst regelmäßig zu diesem. Über die Notwendigkeit etwaiger Ausbesserungsarbeiten wurde sie vom Pächter des gesamten übrigen Objektes informiert. Am 21. 3. 1995 wurde zwischen der Beklagten und dem Kläger ein (neuer) Mietvertrag abgeschlossen. In Paragraph 5, des Mietvertrages wurde vereinbart, daß die Erhaltung des Mietgegenstandes im Äußeren vom Vermieter, im Inneren hingegen vom Mieter getragen wird. Die Beklagte bestellte niemanden zwecks regelmäßiger Nachschau nach dem Mietobjekt, doch kam sie selbst regelmäßig zu diesem. Über die Notwendigkeit etwaiger Ausbesserungsarbeiten wurde sie vom Pächter des gesamten übrigen Objektes informiert.

Zum Zeitpunkt des Ankaufes sowie in der Zeit vor dem Dacheinsturz waren an der Lagerhalle und am Dach keine Schäden ersichtlich. Aus damaliger Sicht - also vor Einsturz des Daches - war nicht erkennbar, daß es abgesichert und verstärkt werden müsse. Ausgehend von der Regelbelastung des Daches befand sich auch der später eingestürzte Bereich aus statischer Sicht in einem ordnungsgemäßen Zustand. Das Bauwerk wurde seinerzeit mit gewöhnlichen Mitteln ohne besondere Beachtung einer besseren baulichen und physikalischen Ausstattung errichtet; Verbesserungs- und Modernisierungsleistungen wurden nicht durchgeführt. Dadurch war die Tragsicherheit des massiven Gebäudeteils jedoch nicht beeinträchtigt. Der Erhaltungszustand des Gebäudes war mittelmäßig, notwendige Instandsetzungsarbeiten waren noch kurz- bis mittelfristig aufschiebbar. Als erkennbar notwendige Instandhaltungsarbeiten waren vor dem Dacheinsturz nur das Auswechseln allfällig beschädigter Dachteile und regelmäßige Reinigungsarbeiten, wie das Säubern des Entwässerungssystems von Anflug und Schlamm, anzusehen. Auch die horizontalen Risse in der bergseitigen Längswand unmittelbar unter dem Gesimse und horizontale Pfeilerrisse in Höhe des Parapetts gefährdeten die Standsicherheit nicht. Eine Unterdimensionierung des Daches lag nicht vor. Bei zwei Gesprächen, die im Jänner 1996 über den Zustand des Hauses zwischen dem Kläger und der Beklagten stattfanden, machte der Kläger über den Zustand des Daches keinerlei Angaben. Auch bezüglich etwaiger Schneemassen auf dem Dach wurde die Beklagte vom Kläger nie ansprochen.

In der "Energiewoche" des Jahres 1996 - von Samstag, dem 17. 2., bis Sonntag, dem 24. 2. - hielt sich der Kläger nicht im Ort auf. Sein Betrieb war geschlossen, weshalb in der Lagerhalle niemand anwesend war. Dieser Umstand wurde der Beklagten nicht mitgeteilt. Als die Beklagte mit ihrem Ehegatten einige Tage vor dem späteren Einsturz das Mietobjekt aufsuchte, war das Dach zwar mit Schnee bedeckt, doch war die Schneehöhe in keiner Weise bedrohlich oder außergewöhnlich hoch. Der Ehemann der Klägerin putzte anläßlich der Besichtigung der Lagerhalle auch das Abflußrohr der Dachrinne am südlichen Randbereich mit einer eigens dafür angeschafften Installationsfeder. Auch wenn die Rinne vom Schmutz nicht gänzlich befreit werden konnte, so konnte das Wasser jedenfalls durchrinnen. Das Dach stürzte in der "Energiewoche" im Februar 1996 - am 20. 2. 1996 oder wenige Tage danach - teilweise ein; der exakte Tag des Dacheinsturzes kann nicht festgestellt werden. Einsturzursache waren die außergewöhnlichen Witterungsverhältnisse und der übermäßig große Schneezuwachs in Form eines Schneeregens innerhalb eines Tages. Vom 1. 1. 1996 bis 20. 2. 1996 betrug die Niederschlagsmenge an 31 Tagen mit Niederschlag im Schnitt 1,45 l/m², der Neuschneezuwachs (Schneeregen) vom 19. 2. bis 20. 2. 1996 betrug 36,6 l/m², das ist mehr als das 25-fache der vorher pro Tag durchschnittlich gefallenen Niederschlagsmenge. Vom 11. 2. bis 20. 2. 1996 kam es täglich zu einem Frost-Tau-Wechsel. Im Februar 1996 ereigneten sich in der Gegend auch zahlreiche andere Schneedruckschäden, weil die Regelschneelast aufgrund der überdurchschnittlichen Schneemenge überschritten worden war.

Der Einsturz des Daches wäre dann abwendbar gewesen, wenn die Dachkonstruktion für diese außergewöhnlichen

Einwirkungen statisch berechnet und ausgeführt worden wäre. Der Einsturz wäre auch durch sofortiges Abräumen der Dachfläche bereits während des Schneefalles zu verhindern gewesen, wobei dieses Abräumen nur mit besonderen Sicherungsmaßnahmen, zB unter Verwendung von Sicherungsgurten, möglich gewesen wäre. Aus technischer Sicht ist nicht auszuschließen, daß das Dach nicht unmittelbar nach dem Neuschneezuwachs, sondern erst 1 bis 2 Tage später wegen der Änderung der Schneequalität und der damit verbundenen Lastenentwicklung eingestürzt ist. Auch in diesem Fall hätte nur eine sofortige, von Professionisten durchgeführte Schneeräumung einen Einsturz möglicherweise verhindern können.

In etwa zeitgleich mit dem Einsturz des Daches, aber ohne ursächlichen Zusammenhang damit kam es im Bestandobjekt im Bereich des Ausstellungsraums und des Chefbüros zu einem erheblichen Wassereintritt. Dieser Wassereintritt wurde durch eine infolge des häufigen Frost-Tau-Wechsels aufgetretene Eis-Stau-Bildung verursacht. Bei vermehrtem Frost-Tau-Wechsel und gleichzeitigen Niederschlägen ist es unvermeidlich, daß sich Eisschichten vor oder unter Hindernissen wie Dachdeckungsmaterialien, Rinnen usw. bilden. Diese Vereisung wird dann durch Überdeckungsflächen der Dachdeckungsmaterialien und andere Fugen in das Innere des Dachraumes gedrückt. Das Eis wird in der Folge zu Wasser und rinnt in die darunterliegenden Räume.

Der Wassereintritt hätte sich bei gewöhnlichen Witterungsverhältnissen nicht ereignet. Übliche Ausbildungen können durch Abtaugeräte verhindert werden, doch kann es bei großen Niederschlagsmengen vorkommen, daß der Wirkungsgrad der Geräte nicht ausreicht und es dennoch zu Eisbildungen und damit zum Eindringen von Wasser in darunterliegende Räume kommt. Derartige Abtaueinrichtungen sind auch bei neuen einfachen Hallenbauten keine Standardeinrichtung.

Als der Kläger den Einsturz des Daches nach seiner Rückkehr aus dem Urlaub bemerkte, teilte er dies noch am selben Tag der Beklagten mit, worauf deren Ehegatte noch am selben Tag die Feuerwehr verständigte. Da diese jedoch nicht über die technischen Möglichkeiten verfügte, um das Dach abzuschäufeln, blieb der Schnee vorerst darauf liegen. Am nächsten Tag rief der Ehegatte der Beklagten bei der Gemeinde an, wo ihm bekanntgegeben wurde, daß ein bestimmtes Unternehmen das Abschäufeln des Daches übernehmen könnte. In der Zeit vom 27. bis 29. 2. 1996 schaufelten Leute dieses Unternehmens das gesamte Dach mit Ausnahme des Einsturzbereiches ab. Nach dem Abstützen des Einsturzbereiches wurde dieser dann von Leuten eines anderen Unternehmens abgeschäufelt. Ende Februar wurde ein drittes Unternehmen verständigt, daß das Dach neu einzudecken sei. Dieses Unternehmen setzte in seinem ersten Anbot jedoch voraus, daß das Fahrradlager und der Ersatzteillagerraum vor Beginn der Arbeiten ausgeräumt werden. Da der Kläger dazu nicht bereit war, erstellte das Unternehmen am 4. 3. ein neues Anbot, wobei sich durch das Nichtausräumen der Arbeitsaufwand erhöhte. Mit den Bauarbeiten wurde daher erst nach Klärung der Haftungsfrage am 9./10. 4. 1996 begonnen; sie wurden etwa am 20. 4. 1996 fertiggestellt.

Diesen Sachverhalt beurteilte das Erstgericht rechtlich dahin, daß ein Mieter, der aufgrund einer Mangelhaftigkeit des Bestandobjekts einen Schaden erleidet, nach den Grundsätzen des Schadenersatzrechts, somit bei Verschulden, vom Vermieter Ersatz verlangen könne. Die Beklagte habe jedoch im Sinne des § 1298 ABGB den Beweis erbringen können, daß sie an der Erfüllung ihrer vertraglichen und gesetzlichen Verbindlichkeit ohne ihr Verschulden verhindert worden sei und nicht einmal leichte Fahrlässigkeit zu verantworten habe. Sie sei weder vom Kläger noch von ihrem Rechtsvorgänger auf eine allfällige Notwendigkeit der Dachsäuberung bei oder nach einem Schneefall hingewiesen worden. Das Dach und das Mietobjekt seien in einem ordnungsgemäßen Zustand gewesen. Das Dach habe die für gewöhnliche Einwirkungen erforderliche Tragsicherheit aufgewiesen. Der Einsturz des Daches sei auf die außergewöhnlichen Einwirkungen, nämlich die ungewöhnlichen Witterungsverhältnisse und den Schneeregen um den 20. 2. 1996, zurückzuführen. Gleches gelte für den Wassereintritt. Mit derartig außergewöhnlichen Witterungsverhältnissen habe die Beklagte keinesfalls rechnen müssen. Ein ununterbrochenes Beobachten der Schneelage und der Witterungsverhältnisse am Ort des Mietobjekts könne einem Vermieter nicht zugemutet werden. Durch das Aufsuchen des Mietobjekts und das Reinigen des Abflußrohres einige Tage vor dem Dacheinsturz sei der Sorgfaltspflicht der Vermieterin Genüge getan worden. Da das Mietobjekt ehestmöglich instandgesetzt worden sei, seien der Beklagten auch für die Zeit danach kein Sorgfaltspflichtverletzungen anzulasten. Diesen Sachverhalt beurteilte das Erstgericht rechtlich dahin, daß ein Mieter, der aufgrund einer Mangelhaftigkeit des Bestandobjekts einen Schaden erleidet, nach den Grundsätzen des Schadenersatzrechts, somit bei Verschulden, vom Vermieter Ersatz verlangen könne. Die Beklagte habe jedoch im Sinne des Paragraph 1298, ABGB den Beweis erbringen können, daß sie an der Erfüllung ihrer vertraglichen und gesetzlichen Verbindlichkeit ohne ihr Verschulden verhindert worden sei und

nicht einmal leichte Fahrlässigkeit zu verantworten habe. Sie sei weder vom Kläger noch von ihrem Rechtsvorgänger auf eine allfällige Notwendigkeit der Dachsäuberung bei oder nach einem Schneefall hingewiesen worden. Das Dach und das Mietobjekt seien in einem ordnungsgemäßen Zustand gewesen. Das Dach habe die für gewöhnliche Einwirkungen erforderliche Tragsicherheit aufgewiesen. Der Einsturz des Daches sei auf die außergewöhnlichen Einwirkungen, nämlich die ungewöhnlichen Witterungsverhältnisse und den Schneeregen um den 20. 2. 1996, zurückzuführen. Gleiches gelte für den Wassereintritt. Mit derartig außergewöhnlichen Witterungsverhältnissen habe die Beklagte keinesfalls rechnen müssen. Ein ununterbrochenes Beobachten der Schneelage und der Witterungsverhältnisse am Ort des Mietobjekts könne einem Vermieter nicht zugemutet werden. Durch das Aufsuchen des Mietobjekts und das Reinigen des Abflußrohres einige Tage vor dem Dacheinsturz sei der Sorgfaltspflicht der Vermieterin Genüge getan worden. Da das Mietobjekt ehestmöglich instandgesetzt worden sei, seien der Beklagten auch für die Zeit danach kein Sorgfaltspflichtverletzungen anzulasten.

Das Berufungsgericht gab der Berufung des Klägers nicht Folge und sprach aus, daß die ordentliche Revision zulässig sei. Es übernahm die Feststellungen des Erstgerichts und führte zur Rechtsrüge folgendes aus:

Gemäß § 1096 ABGB seien Vermieter verpflichtet, das Bestandstück auf eigene Kosten im brauchbaren Zustand zu übergeben und zu erhalten und die Bestandinhaber in dem bedungenen Gebrauch nicht zu stören. Diese Regelung der Bestandgeberpflichten sei nachgiebiges Recht. Nur im Bereich voller Anwendbarkeit des MRG könne die abweichend vom § 1096 ABGB geregelte Instandhaltungspflicht nach den §§ 3 und 6 MRG nicht abbedungen werden. Bei nicht gehöriger Erfüllung des Bestandvertrages durch den Bestandgeber (Verschaffung und Erhaltung des bedungenen Gebrauches) hafte dieser bei Verschulden dem Bestandnehmer für jeden Schaden, der durch Vernachlässigung einer seiner Pflichten zur Gebrauchsgewährung verursacht wurde. Hinsichtlich des Verschuldens gelte stets Umkehr der Beweislast gemäß § 1298 ABGB. Gemäß Paragraph 1096, ABGB seien Vermieter verpflichtet, das Bestandstück auf eigene Kosten im brauchbaren Zustand zu übergeben und zu erhalten und die Bestandinhaber in dem bedungenen Gebrauch nicht zu stören. Diese Regelung der Bestandgeberpflichten sei nachgiebiges Recht. Nur im Bereich voller Anwendbarkeit des MRG könne die abweichend vom Paragraph 1096, ABGB geregelte Instandhaltungspflicht nach den Paragraphen 3 und 6 MRG nicht abbedungen werden. Bei nicht gehöriger Erfüllung des Bestandvertrages durch den Bestandgeber (Verschaffung und Erhaltung des bedungenen Gebrauches) hafte dieser bei Verschulden dem Bestandnehmer für jeden Schaden, der durch Vernachlässigung einer seiner Pflichten zur Gebrauchsgewährung verursacht wurde. Hinsichtlich des Verschuldens gelte stets Umkehr der Beweislast gemäß Paragraph 1298, ABGB.

Im vorliegenden Fall sei zulässigerweise zwischen den Streitteilen vereinbart worden, daß die Erhaltung des Mietgegenstandes im Äußeren vom Vermieter, im Inneren hingegen vom Mieter getragen werde. Die Beklagte sei daher grundsätzlich dafür verantwortlich gewesen, daß das Dach des Mietobjektes seiner Funktion entspreche, und auch dafür, daß kein Wasser in das Mietobjekt eindringen könne. Bei Verletzung von Instandhaltungs- bzw Pflegemaßnahmen habe der Mieter den Mangel und den ihm dadurch verursachten Schaden nachzuweisen; der Vermieter habe zu beweisen, daß er alle ihm zu Gebote stehenden Möglichkeiten ausgeschöpft habe, wobei diese Verpflichtung nicht überspannt werden dürfe. Zur Abwendung des Schadens müßten zwar alle, aber auch nur jene Vorkehrungen getroffen werden, die vernünftigerweise nach der Lage der Umstände und der Auffassung des Verkehrs vom Schädiger zu erwarten seien. Die Einwendung der Unzumutbarkeit von Sicherungsmaßnahmen und die Unvorhersehbarkeit des Schadenseintrittes gehörten dem Bereich des Verschuldens an; den Entlastungsbeweis dafür habe der Vermieter zu führen.

Welche Voraussetzungen für die Annahme eines wenigstens leichten Verschuldens gefordert würden, ergebe sich aus § 1294 ABGB. Demnach müsse zumindest ein Versehen vorliegen, das auf schuldbarer Unwissenheit oder einem Mangel der gehörigen Aufmerksamkeit oder des gehörigen Fleißes beruhe. Fahrlässigkeit sei zu verneinen, wenn die Wahrscheinlichkeit des Eintrittes eines rechtswidrigen Erfolges so gering gewesen sei, daß sie auch einen pflichtgemäß Handelnden nicht von der Handlung abgehalten oder zu größerer Vorsicht veranlaßt hätte. Welche Voraussetzungen für die Annahme eines wenigstens leichten Verschuldens gefordert würden, ergebe sich aus Paragraph 1294, ABGB. Demnach müsse zumindest ein Versehen vorliegen, das auf schuldbarer Unwissenheit oder einem Mangel der gehörigen Aufmerksamkeit oder des gehörigen Fleißes beruhe. Fahrlässigkeit sei zu verneinen, wenn die Wahrscheinlichkeit des Eintrittes eines rechtswidrigen Erfolges so gering gewesen sei, daß sie auch einen pflichtgemäß Handelnden nicht von der Handlung abgehalten oder zu größerer Vorsicht veranlaßt hätte.

Nach dem festgestellten Sachverhalt sei es der Beklagten gelungen nachzuweisen, daß sie den vernünftigerweise von ihr zu erwartenden Pflegemaßnahmen nachgekommen und der beim Kläger eingetretene Schaden nicht einmal auf ihr anzulastende leichte Fahrlässigkeit zurückzuführen sei. Nicht zugestimmt werden könne allerdings den Ausführungen des Erstgerichtes, daß ein Grund dafür darin gelegen sei, daß weder der Rechtsvorgänger der Beklagten noch der Kläger die Beklagte auf die allfällige Notwendigkeit einer Dachsäuberung bei oder nach einem Schneefall hingewiesen habe. Bei derart einsichtigen Angelegenheiten könne ein nicht erfolgter Hinweis das Verschulden nicht beseitigen. Anders wäre es nur dann, wenn es sich um ein nur bei dem betreffenden Bestandobjekt vorkommendes Problem gehandelt hätte, dessen Kenntnis nötig gewesen wäre, um künftig Schäden durch entsprechende Maßnahmen verhindern zu können.

Der Berufungswerber weise auch zu Recht darauf hin, daß ein ortsbewohner Vermieter nicht besser gestellt sein dürfe als ein am Ort des Mietobjektes wohnender. Dennoch habe die Beklagte ihr fehlendes Verschulden nachweisen können, obwohl sie niemand zur Nachschau bestellt gehabt habe, weil sie selbst regelmäßig das Mietobjekt aufgesucht habe und überdies über die Notwendigkeit etwaiger Ausbesserungsarbeiten vom Pächter des gesamten übrigen Objekts informiert worden sei. Im Zuge ihrer Routinebesuche sei sie auch einige Tage vor dem späteren Einsturz des Daches beim Mietobjekt gewesen. Dies sei ausreichend gewesen. Es sei tatsächlich weder einem ortsbewohner noch einem ortsbewohner Vermieter zuzumuten, das Mietobjekt ständig zu beobachten oder durch Dritte beobachten zu lassen. Dies treffe sowohl auf das Dach, bei dem keine Anzeichen eines Gebrechens vorhanden gewesen seien, als auch auf die in der Folge den Wassereintritt verursachende vereiste Dachrinne zu. Hinsichtlich der Dachrinne sei daher die Nachschau und das Putzen des Abflußrohres einige Tage vor dem Schadensereignis vom Erstgericht zu Recht als ausreichend angesehen worden. In diesem Zusammenhang sei sehr wohl eine ordnungsgemäße Reinigung in der Form, daß danach das Wasser jedenfalls durchrinnen habe können, festgestellt worden.

Was den Einsturz des Daches anlange, sei der genaue Zeitpunkt nicht feststellbar. Sollte er sich noch während der Schneefälle oder unmittelbar nach ihrem Aufhören ereignet haben, hätte die Beklagte praktisch keine Möglichkeit gehabt, ihn zu verhindern. Ein Räumen während andauernder Schneefälle würde ein Überspannen der zufordernden Sorgfalt bedeuten. Wenn allerdings das Dach erst Tage danach eingestürzt sein sollte, hätte die Beklagte ihn durch entsprechende, von ihr auch zu verlangende Maßnahmen abwenden können. Der Zeitpunkt des Dacheinsturzes sei nicht mehr eindeutig feststellbar; er gehöre aber zum Nachweis des schädigenden Ereignisses, der dem Kläger obliege. Unklarheiten gingen daher zu seinen Lasten.

Daß der Beginn der Sanierungsarbeiten erst am 9./10. 4. 1996 habe erfolgen können, gehe einerseits auf die Weigerung des Klägers zurück, das Fahrrad- und das Ersatzteillager vor Beginn der Arbeiten auszuräumen. Andererseits sei nicht festgestellt worden, daß sich dadurch der Schaden erhöhte.

Die ordentliche Revision sei zulässig, weil auch die Auffassung vertreten werden könnte, daß es vom Bestandgeber, der den Entlastungsbeweis (hinsichtlich des Verschuldens) zu führen habe, zu vertreten sei, wenn Unklarheiten in bezug auf den Zeitpunkt des schädigenden Ereignisses (von diesem Zeitpunkt hänge hier nämlich wesentlich die Lösung der Frage ab, ob der Beklagte eine Verletzung ihrer Sorgfaltspflichten anzulasten sei) blieben, und eine oberstgerichtliche Rechtsprechung dazu fehle. Im Hinblick darauf liege eine erhebliche Rechtsfrage im Sinne des § 502 Abs 1 ZPO vor, der auch über den Einzelfall hinaus Bedeutung zukomme. Die ordentliche Revision sei zulässig, weil auch die Auffassung vertreten werden könnte, daß es vom Bestandgeber, der den Entlastungsbeweis (hinsichtlich des Verschuldens) zu führen habe, zu vertreten sei, wenn Unklarheiten in bezug auf den Zeitpunkt des schädigenden Ereignisses (von diesem Zeitpunkt hänge hier nämlich wesentlich die Lösung der Frage ab, ob der Beklagte eine Verletzung ihrer Sorgfaltspflichten anzulasten sei) blieben, und eine oberstgerichtliche Rechtsprechung dazu fehle. Im Hinblick darauf liege eine erhebliche Rechtsfrage im Sinne des Paragraph 502, Absatz eins, ZPO vor, der auch über den Einzelfall hinaus Bedeutung zukomme.

Gegen diese Berufungsentscheidung richtet sich die Revision des Klägers wegen unrichtiger rechtlicher Beurteilung mit dem Antrag, das angefochtene Urteil im klagstättgebenden Sinn abzuändern; hilfsweise wird ein Aufhebungsantrag gestellt.

Die Beklagte beantragt in ihrer Revisionsbeantwortung, die Revision zurückzuweisen, hilfsweise, ihr nicht Folge zu geben.

Die Revision ist zulässig, weil das Berufungsgericht zwar von der Rechtsprechung des Obersten Gerichtshofes ausgegangen ist, die Beweislastfrage im konkreten Fall aber dennoch unrichtig gelöst hat; sie ist im Sinne des Aufhebungsantrags auch berechtigt.

Der Rechtsmittelwerber macht - soweit er nicht unzulässigerweise auf die Tatfrage zurückkommt - im wesentlichen geltend, der Zeitpunkt des Dacheinsturzes gehöre nicht zur Verursachung, sondern sei für die etwaige Verletzung der Sorgfaltspflicht der Beklagten von Bedeutung. Vom Zeitraum zwischen dem starken Schneefall und dem Dacheinsturz sowie den Tätigkeiten der Beklagten in diesem Zeitraum hänge es ab, ob ihr der Entlastungsbeweis gelungen sei.

Hiezu wurde erwogen:

Rechtliche Beurteilung

Nach § 1096 ABGB ist der Vermieter nicht nur verpflichtet, daß Bestandobjekt in brauchbarem Zustand zu übergeben, sondern auch in brauchbarem Zustand zu erhalten. Der Vermieter schuldet dieses 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 Schadenersatzrechtes Ersatz verlangen. Hat der Mieter den Mangel und den dadurch verursachten Schaden nachgewiesen, obliegt es dem Vermieter sich zu entlasten (SZ 59/209 = JBl 1987, 250 = MietSlg 38/51; MietSlg 42.150, 45.093, 46.169, 47.095/5 ua; Reischauer in Rummel2 § 1298 Rz 20; derselbe, Neuere Rechtsprechung und Lehre zu § 1298 ABGB, JBl 1998, 473 [476 bis 478]; Harrer in Schwimann2 § 1298 Rz 14 f). Nach Paragraph 1096, ABGB ist der Vermieter nicht nur verpflichtet, daß Bestandobjekt in brauchbarem Zustand zu übergeben, sondern auch in brauchbarem Zustand zu erhalten. Der Vermieter schuldet dieses 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 Schadenersatzrechtes Ersatz verlangen. Hat der Mieter den Mangel und den dadurch verursachten Schaden nachgewiesen, obliegt es dem Vermieter sich zu entlasten (SZ 59/209 = JBl 1987, 250 = MietSlg 38/51; MietSlg 42.150, 45.093, 46.169, 47.095/5 ua; Reischauer in Rummel2 Paragraph 1298, Rz 20; derselbe, Neuere Rechtsprechung und Lehre zu Paragraph 1298, ABGB, JBl 1998, 473 [476 bis 478]; Harrer in Schwimann2 Paragraph 1298, Rz 14 f).

Der Kläger hatte somit im vorliegenden Fall nur die Mängelhaftigkeit des Mietgegenstandes, nämlich das Fehlen der bedungenen Brauchbarkeit, und den dadurch entstandenen Schaden zu beweisen. Entgegen der Ansicht des Berufungsgerichts ist der genaue Zeitpunkt des Dacheinsturzes von seiner Beweislast nicht umfaßt. Dieser Zeitpunkt ist hier aber - entsprechend der vom Berufungsgericht in der Begründung seines Zulassungsausspruches angeführten Auffassung - für die Entlastung der Beklagten von Bedeutung: Wie das Berufungsgericht nämlich richtig erkannt hat, wäre keine Sorgfaltverletzung der Beklagten anzunehmen, wenn das Dach noch während der Schneefälle oder unmittelbar nach ihrem Aufhören eingestürzt sein sollte; ein Räumen während andauernder Schneefälle würde hier ein Überspannen der zufordernden Sorgfalt bedeuten. Ereignete sich der Einsturz hingegen erst Tage danach, könnte nicht ausgeschlossen werden, daß der Schaden zu verhindern gewesen wäre, wenn die Beklagte ein Abschaufeln des Schnees vom (ziemlich flachen) Dach sogleich in Auftrag gegeben hätte. Diese Unklarheiten gehen zu Lasten der Beklagten. Ihre Haftung für die Folgen des Dacheinsturzes ist daher zu bejahen.

Ein Mitverschulden des Klägers wegen Verletzung der Anzeigepflicht ist schon deshalb nicht anzunehmen, weil vom Mieter einer Lagerhalle dauernde Anwesenheit nicht erwartet werden kann, der Betrieb des Klägers zur fraglichen Zeit (wegen "Energieferien") geschlossen war, und dieser Umstand der Beklagten zwar nicht mitgeteilt wurde, ihr aber nach ihren eigenen Angaben (AS 53, 229) aufgrund eines von ihr bei ihrem letzten Besuch vor dem Schadensfall gelesenen Anschlages bekannt war.

Was nun den mit dem Dacheinsturz nicht zusammenhängenden und in einem anderen Bereich eingetretenen Wasserschaden anlangt, so ist der Beklagten der Entlastungsbeweis gelungen. Zutreffend hat das Berufungsgericht im Zusammenhang mit der Dachrinne die Kontrolle und das Putzen des Abflußrohres einige Tage vor dem Schadensfall als ausreichend angesehen.

Da Feststellungen über die dem Dacheinsturz zuzuordnenden Schäden und deren Höhe (sowie zur Gegenforderung) fehlen, war die Rechtssache unter Aufhebung der vorinstanzlichen Urteile an das Erstgericht zurückzuverweisen.

Die Kostenentscheidung beruht auf § 52 ZPO. Die Kostenentscheidung beruht auf Paragraph 52, ZPO.

Anmerkung

E52438 02A03178

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:1998:0020OB00317.98A.1203.000

Dokumentnummer

JJT_19981203_OGH0002_0020OB00317_98A0000_000

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