jusline®
»» Recht. Schnell

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

TE OGH 1997/12/18 2Ob2343/96i

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 18.12.1997

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofes Dr.Angst als Vorsitzenden und durch die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Dr.Graf, Dr.Schinko, Dr.Tittel und Dr.Baumann als weitere Richter in der Rechtssache der klagenden Partei W***** OHG, ***** vertreten durch Dr.Wolfgang Broesigke und Dr.Bertram Broesigke, Rechtsanwälte in Wien, wider die beklagte Partei ***** Versicherung AG, ***** vertreten durch Dr.Günther Neuhuber, Rechtsanwalt in Wien, wegen S 781.906,-- sA, infolge außerordentlicher Revision der beklagten Partei gegen das Urteil des Landesgerichtes für Zivilrechtssachen Wien als Berufungsgericht vom 19. März 1996, GZ 41 R 71/96m-40, womit das Urteil des Bezirksgerichtes Innere Stadt Wien vom 19.Oktober 1995, GZ 47 C 796/92v-34, abgeändert wurde, den

Beschluß

gefaßt:

Spruch

Der außerordentlichen Revision wird Folge gegeben.

Die Entscheidungen der Vorinstanzen werden aufgehoben. Dem Erstgericht wird eine neuerliche Entscheidung nach Verfahrensergänzung aufgetragen.

Die Kosten der Rechtsmittelverfahren sind weitere Verfahrenskosten.

Text

Begründung:

Die klagende Partei ist Mieterin von Geschäfts- und Lagerräumen in einem der beklagten Partei gehörenden Haus in Wien.

Sie begehrt Zahlung von S 781.906,-- mit der Begründung, am 12.6.1992 sei es zu einer Überflutung des Innenhofes gekommen, in deren Folge Schmutzwasser über die Stiegen in die gemieteten Kellerräume eingedrungen sei. Innerhalb des Kellers sei aus betonierten Teilen an mehreren Stellen Wasser ausgetreten, wodurch der gesamte Fußboden unter Wasser gesetzt worden sei. Durch die Durchnässung sei ein Teil der Lagerware (Pelze und Felle) beschädigt worden. Die beklagte Partei habe den entstandenen Schaden rechtswidrig und schuldhaft zugefügt, weil sie die Abwasserrohrleitungen und die Isolierung an den Kellerräumen nicht ordnungsgemäß erhalten und gewartet habe. Das Rohrsystem sei durch starke Inkrustierung, Sand, Erde und Scherben verstopft gewesen und habe ein Loch aufgewiesen, durch das Wasser in die Kellerräume gelangt sei.

Die beklagte Partei beantragte die Abweisung des Klagebegehrens mit der Begründung, der Schaden sei auf höhere Gewalt zurückzuführen. Die Regenfälle seien an diesem Tag außerordentlich stark gewesen und hätten in weiten Teilen Wiens Überschwemmungen verursacht. Auf Grund der Dauer und Intensität der Regenfälle wäre eine

Überflutung des Hofes auch dann eingetreten, wenn die zu dem Hofgully gehörenden Leitungen nicht inkrustiert gewesen wären. Der Lagerabgang über dem Hof sei nicht überdacht, weshalb das Wasser auch direkt über die Kellerstiegen fließen habe können. Sie (beklagte Partei) habe bei Ankauf der Liegenschaft keine Mängel an den Kanalleitungen bzw am Hofgully feststellen können. Der Verkäufer bzw dessen Hausverwalter habe auf derartige Mängel nicht hingewiesen. Bei den vor dem Schadensfall aufgetretenen Regenfällen sei nicht auffällig geworden, daß der Gully und die Kanalleitungen nicht funktionstauglich seien. Die klagende Partei habe den Schaden selbst zu verantworten, weil die Pelze unsachgemäß gelagert worden seien. Nach den Bedingungen der von ihr abgeschlossenen Leitungswasserversicherung hätten die Pelze mindestens 12 cm über dem Fußboden aufbewahrt werden müssen. Zum Zeitpunkt des Schadenseintrittes seien die Pelze jedoch in Kartons unmittelbar auf dem Fußboden gelagert gewesen. Bei ordnungsgemäßer Lagerung wäre der Schaden nicht eingetreten. Schließlich habe die klagende Partei ihre Schadensminderungspflicht verletzt, weil sie die durchnäßten Pelze nicht rechtzeitig aus den Kartons genommen und getrocknet habe.

Nach Einschränkung des Verfahrens auf den Grund des Anspruches wies das Erstgericht die Klage ab.

Es ging von nachstehenden wesentlichen Feststellungen aus:

Die beklagte Partei ist seit Juli 1991 Eigentümerin eines Hauses in Wien. Bis Ende 1991 wurde das Haus von der Hausverwaltung D***** verwaltet. Seit Jänner 1992 wird das Haus von einer Tochtergesellschaft der beklagten Partei verwaltet.

Die klagende Partei hat seit Jänner 1988 Geschäfts- und Lagerräume in diesem Haus gemietet. Der Lagerraum im Keller mit einer Fläche von 460 m2 dient zur Lagerung unverarbeiteter Fellwaren. Im Keller befinden sich Trockengeräte, um die Feuchtigkeit auf einem bestimmten Niveau zu halten. Die Lagerräume sind von ihrer Anlage her (Bodengestaltung, Durchlüftung und Raumtemperatur) zur Lagerung von Pelzfellen geeignet. Sie sind entlang eines etwa 170 m2 großen Innenhofes angeordnet und befinden sich etwa 1,5 m (10 Stufen) unter dem Hofniveau. Die Entwässerung des Innenhofes erfolgt über einen in der Hofmitte angeordneten Ablaufgully, wobei Oberflächenwasser in die Grundleitung der Hauskanalanlage und anschließend in den öffentlichen Kanal abgeleitet werden. Das Oberflächenwasser im Bereich des Kanals wird über einen Bodenablauf in einen Sickerschacht geleitet und versickert dort. Beim Kanalrohrsystem handelt es sich um ein Mischsystem, das je nach Anfall Leitungswasser, Niederschlagswässer und Fäkalwasser gemeinsam ableitet. In den Kellerräumen besteht keine Wasserablaufstelle. Die Hauskanalanlage wird unterhalb der Kellerdecke geführt.

Am 12.6.1992 kam es im Raum Wien zu starken Regenfällen, wobei die Niederschlagsmenge zwischen 15.00 Uhr und 18.00 Uhr ca 20 1/m2 und die Tagesniederschlagsmenge 30 1/m2 betrug. Eine derartige Niederschlagsmenge ist im Durchschnitt häufiger als einmal jährlich zu erwarten. Die während des Gewitters anfallenden Niederschlagsmengen konnten wegen einer starken Inkrustierung (eine durch längere Zeit hindurch gebildete Ablagerung) sowie Verstopfung mit Sand, Erde und Scherben am Hofgully sowie am Ableitungsrohr des Hofablaufes nur unzureichend abgeleitet werden. Es kam infolge der Verengung des Rohrquerschnittes zu einem Rückstau des Regenwassers, das zusammen mit Fäkalwasser die Hoffläche überflutete und über den Stiegenabgang in die Kellerräume floß. Über dem Stiegenabgang befindet sich im Hof kein Dach, weshalb es auch direkt in den Stiegenabgang hineinregnen konnte.

Der Betonfußboden in den Kellerräumen wurde im Jahre 1988 über Auftrag und auf Kosten der klagenden Partei errichtet. Auch aus dem Betonfußboden, der vielfach Rißbildungen aufwies und damit nicht gegen das Eindringen von Erdwasser resistent war, trat Wasser aus. Die exakte Ursache für das Aufsteigen des Wassers konnte nicht geklärt werden.

Der Keller wurde über eine Fläche von etwa 250 m2 bis in einer maximalen Höhe von 5 cm überflutet. Dadurch wurden die in diesen Räumen gelagerten Pelzwaren durchnäßt. Die Pelze waren zum Teil in Kartons aufbewahrt, die unmittelbar auf dem Fußboden und nicht auf den vorhandenen 15 cm hohen Paletten standen. Durch die Aufräumungsarbeiten (Ausschöpfen des Wassers) wurden auch auf Ständern aufgehängte Felle teilweise durchnäßt bzw. verunreinigt.

Der Sohn der Geschäftsführerin der klagenden Partei, der sich während des Gewitters auf einer Geschäftsreise befand, kehrte noch am selben Tag nach Wien zurück und veranlaßte die Reinigung des Kanals durch eine darauf spezialisierte Firma. Die durchnäßten Felle wurden in der Folge von ihm und weiteren Angestellten aus den Kartons genommen und auf Ständern aufgehängt. Erst einige Tag nach dem Vorfall bemerkten die Geschäftsführerin und ihr Sohn, daß die

Pelze nicht nur mit Regenwasser, sondern auch mit Schmutzwasser durchfeuchtet worden waren. Die Pelze sind zur Herstellung von Bekleidung nicht mehr geeignet.

Die Hausverwaltung wurde vom Schaden verständigt und veranlaßte die Erneuerung der schadhaften Kanalanlage im Hofbereich. Diese wurde im August 1992 durchgeführt.

An dem Haus wurden vor dem Vorfall über 9 Jahre hindurch immer wieder Bauarbeiten und Renovierungsarbeiten durchgeführt. So wurden 1988 die Fassaden renoviert, 1989 Ausbesserungen an der Pflasterung im Hof vorgenommen, 1991 eine Feuermauer instandgesetzt, Bauarbeiten in einem anderen Hof durchgeführt und eine Reparaturverglasung vorgenommen. Der von der Überschwemmung betroffene Hof diente bei den Umbauarbeiten als Arbeitsvorbereitungsplatz, auf dem Baumaterial abgelagert und die Betonmischmaschine abgestellt war.

Im Zuge der Renovierungsarbeiten traten vor dem Schadensereignis immer wieder Verstopfungen des Hofabflusses und Überschwemmungen auf, die allerdings nicht das Ausmaß wie im Juni 1992 erreichten. Die Kanalbrigade der Stadt Wien schritt in den Jahren 1988, 1990 und 1991 über Veranlassung der damaligen Hausverwaltung, die von den Verstopfungen ua von der klagenden Partei informiert worden war, zur Reinigung des Hofgullys ein. Eine Kanalspiegelung wurde nicht vorgenommen.

Bei der Übergabe der Hausverwaltung an die nunmehrige Hausverwaltung im Dezember 1991 wurden die Rechnungen über die Behebung der Verstopfung nicht übergeben. Es erfolgte auch kein Hinweis, daß Reparaturen am Abfluß vorgenommen wurden oder daß er nur eingeschränkt funktionstauglich sei. Seit Übernahme der Verwaltung wurden keinerlei Bauarbeiten am Hause durchgeführt; es traten auch keine Verstopfungen auf bzw wurde die Hausverwaltung über derartige Vorfälle nicht informiert.

In rechtlicher Hinsicht erörterte das Erstgericht, der Vermieter sei nach§ 1096 ABGB verpflichtet, das Bestandstück auf eigene Kosten im brauchbaren Zustand zu übergeben und zu erhalten. Er habe nach Maßgabe der rechtlichen, wirtschaftlichen und technischen Gegebenheiten und Möglichkeiten dafür zu sorgen, daß das Haus und die der gemeinsamen Benützung der Hausbewohner dienenden Anlagen im jeweils ortsüblichen Zustand erhalten werden. Die Erhaltungspflicht umfasse funktionell alles, was nicht einzelnen Mietgegenständen alleine diene. Auch der Hauskanal zähle zu den vom Hauseigentümer zu erhaltenden allgemeinen Teilen des Hauses.In rechtlicher Hinsicht erörterte das Erstgericht, der Vermieter sei nach Paragraph 1096, ABGB verpflichtet, das Bestandstück auf eigene Kosten im brauchbaren Zustand zu übergeben und zu erhalten. Er habe nach Maßgabe der rechtlichen, wirtschaftlichen und technischen Gegebenheiten und Möglichkeiten dafür zu sorgen, daß das Haus und die der gemeinsamen Benützung der Hausbewohner dienenden Anlagen im jeweils ortsüblichen Zustand erhalten werden. Die Erhaltungspflicht umfasse funktionell alles, was nicht einzelnen Mietgegenständen alleine diene. Auch der Hauskanal zähle zu den vom Hauseigentümer zu erhaltenden allgemeinen Teilen des Hauses.

§ 1096 ABGB stelle eine dem Wesen des Bestandvertrages entsprechende Anpassung der allgemeinen Gewährleistungsvorschriften dar und vermöge für sich allein eine Verpflichtung des Bestandgebers zum Ersatz von Schäden aus einer Mangelhaftigkeit des Bestandobjektes nicht zu begründen. Ein derartiger Schaden könne nur nach allgemeinen Grundsätzen des Schadenersatzrechtes geltend gemacht werden. Der Beweis des Nichtverschuldens am Schadenseintritt obliege dem Bestandgeber. Er habe zu beweisen, daß er alle ihm zu Gebote stehenden Möglichkeiten ausgeschöpft habe, um seiner Verpflichtung, dem Mieter den bedungenen Gebrauch der Sache zu sichern, nachzukommen. Habe aber der Vermieter bei Anwendung der gehörigen Aufmerksamkeit und des gehörigen Fleißes den gefährlichen Zustand einer Hauskanalanlage nicht erkennen können, falle ihm Fahrlässigkeit nicht zur Last, zumal mangels gegebenen Anlasses keine Verpflichtung bestanden habe, den Hauskanal von einem Fachmann auf seine Gefährlichkeit hin untersuchen zu lassen und mögliche Abhilfemaßnahmen zu veranlassen.Paragraph 1096, ABGB stelle eine dem Wesen des Bestandvertrages entsprechende Anpassung der allgemeinen Gewährleistungsvorschriften dar und vermöge für sich allein eine Verpflichtung des Bestandgebers zum Ersatz von Schäden aus einer Mangelhaftigkeit des Bestandobjektes nicht zu begründen. Ein derartiger Schaden könne nur nach allgemeinen Grundsätzen des Schadenersatzrechtes geltend gemacht werden. Der Beweis des Nichtverschuldens am Schadenseintritt obliege dem Bestandgeber. Er habe zu beweisen, daß er alle ihm zu Gebote stehenden Möglichkeiten ausgeschöpft habe, um seiner Verpflichtung, dem Mieter den bedungenen Gebrauch der Sache zu sichern, nachzukommen. Habe aber der Vermieter bei Anwendung der gehörigen Aufmerksamkeit und des gehörigen Fleißes

den gefährlichen Zustand einer Hauskanalanlage nicht erkennen können, falle ihm Fahrlässigkeit nicht zur Last, zumal mangels gegebenen Anlasses keine Verpflichtung bestanden habe, den Hauskanal von einem Fachmann auf seine Gefährlichkeit hin untersuchen zu lassen und mögliche Abhilfemaßnahmen zu veranlassen.

Die nunmehrige Hausverwaltung sei nicht auf die in der Vergangenheit aufgetretenen Verstopfungen hingewiesen worden. Ab Übernahme der Hausverwaltung seien keine Verstopfungen aufgetreten und Bauarbeiten, die allenfalls Verstopfungen verursachen hätten können, nicht durchgeführt worden. Da daher für die beklagte Partei nicht vorhersehbar gewesen sei bzw sie nicht vorhersehen habe müssen, daß die Abflußrohre bzw der Hofgully nicht ausreichend seien, um die großen Wassermassen abzuführen, liege eine Verletzung der Erhaltungs- und Wartungspflicht nicht vor.

Das Berufungsgericht sprach über Berufung der klagenden Partei mit Zwischenurteil aus, daß die Klagsforderung dem Grunde nach zu Recht besteht.

Es erörterte, ausgehend von den unbekämpft gebliebenen Feststellungen (über das Auftreten kleinerer Überschwemmungen seit dem Jahre 1988 infolge Verstopfungen durch Bauarbeiten und Inkrustierungen sowie über das Einschreiten der Kanalbrigade in den Jahren 1989, 1990 und 1991 zur Reinigung des Hofgullys sowie über die Unterlassung einer Kanalspiegelung), daß die beklagte Partei nach dem Eigentümerwechsel im Juli 1991 durch den früheren Hausverwalter D***** vertreten worden sei, der von Verstopfungen und Überschwemmungen gewußt habe. Dieses Wissen des damaligen Hausverwalters sei der beklagten Partei zuzurechnen und hätte zu entsprechendem Handeln (Behebung des Mangels) führen müssen. Es komme daher nicht darauf an, ob der mit Jahreswechsel 1991/1992 bestellte neue Hausverwalter von den früher aufgetretenen Mängeln Kenntnis gehabt habe, weil sich die beklagte Partei das Wissen und die Unterlassungen des ehemaligen Hausverwalters zurechen lassen müsse. Da die festgestellten Niederschlagsmengen mehr als einmal jährlich anfielen, sei für die beklagte Partei die Möglichkeit des Schadenseintrittes erkennbar und vorhersehbar gewesen. Sie treffe daher das Verschulden an der Unterlassung der Behebung des Mangels.

Der Einwand, die klagende Partei habe gegen die Schadensminderungspflicht verstoßen, sei im fortgesetzten Verfahren über die Höhe des Anspruchs zu prüfen.

Das Berufungsgericht sprach aus, daß die ordentliche Revision mangels Vorliegens einer Rechtsfrage von grundsätzlicher Bedeutung nicht zulässig sei.

Dagegen richtet sich die außerordentliche Revision der beklagten Partei wegen Nichtigkeit, Mangelhaftigkeit des Verfahrens und unrichtiger rechtlicher Beurteilung.

Die klagende Partei beantragt in der ihr freigestellten Revisionsbeantwortung, die Revision als unzulässig zurückzuweisen, bzw ihr nicht Folge zu geben.

Die Revision ist zulässig und berechtigt, weil das Berufungsgericht bei der Beurteilung des Vorbringens der beklagten Partei von der Rechtsprechung des Obersten Gerichtshofes abgewichen ist.

Die Revisionsgründe werden nicht getrennt zur Ausführung gebracht. Dies hindert zwar nicht die Behandlung der Revision, doch gehen allfällige Unklarheiten zu Lasten der Revisionswerberin (Kodek in Rechberger, ZPO § 471 Rz 10; RIS Justiz RS004176).Die Revisionsgründe werden nicht getrennt zur Ausführung gebracht. Dies hindert zwar nicht die Behandlung der Revision, doch gehen allfällige Unklarheiten zu Lasten der Revisionswerberin (Kodek in Rechberger, ZPO Paragraph 471, Rz 10; RIS Justiz RS004176).

Die Revisionswerberin behauptet, das Berufungsgericht habe für seine Entscheidung keine Gründe angegeben und erblickt darin einen Nichtigkeitsgrund (offensichtlich nach § 477 Abs 1 Z 9 ZPO). Dieser Fall ist aber nur dann gegeben, wenn konkrete Gründe für die Entscheidung fehlen und nur allgemeine Wendungen gebraucht werden, also eine Scheinbegründung vorliegt (vgl Kodek in Rechberger, ZPO § 477 Rz 12). Das Berufungsgericht hat in der Gesamtheit seiner Entscheidungsgründe der beklagten Partei eine schuldhafte Verletzung ihrer auf Grund des § 1096 ABGB bestehenden Instandhaltungspflicht vorgeworfen. Damit hat es eine ausreichende Begründung für seine Entscheidung gegeben, weshalb der behauptete Nichtigkeitsgrund nicht vorliegt.Die Revisionswerberin behauptet, das Berufungsgericht habe für seine Entscheidung keine Gründe angegeben und erblickt darin einen Nichtigkeitsgrund (offensichtlich nach Paragraph 477, Absatz eins, Ziffer 9, ZPO). Dieser Fall ist aber nur dann gegeben, wenn konkrete Gründe für die Entscheidung fehlen und nur allgemeine Wendungen gebraucht werden, also eine Scheinbegründung

vorliegt vergleiche Kodek in Rechberger, ZPO Paragraph 477, Rz 12). Das Berufungsgericht hat in der Gesamtheit seiner Entscheidungsgründe der beklagten Partei eine schuldhafte Verletzung ihrer auf Grund des Paragraph 1096, ABGB bestehenden Instandhaltungspflicht vorgeworfen. Damit hat es eine ausreichende Begründung für seine Entscheidung gegeben, weshalb der behauptete Nichtigkeitsgrund nicht vorliegt.

Der Revisionsgrund der Mangelhaftigkeit des Verfahrens wurde geprüft. Er liegt nicht vor, was nicht weiter zu begründen ist (§ 510 Abs 3 ZPO).Der Revisionsgrund der Mangelhaftigkeit des Verfahrens wurde geprüft. Er liegt nicht vor, was nicht weiter zu begründen ist (Paragraph 510, Absatz 3, ZPO).

In ihrer Rechtsrüge verweist die Revisionswerberin darauf, daß ihr Fahrlässigkeit nicht vorzuwerfen sei, weil mangels gegebenen Anlasses keine Veranlassung bestanden habe, den Hauskanal auf eine etwaige Gefährlichkeit hin untersuchen zu lassen. Für sie sei der Schadenseintritt nicht vorhersehbar gewesen. Es fehlten auch Feststellungen über den zwischen ihr und dem ehemaligen Hausverwalter geschlossenen Hausverwaltungsvertrag bzw über die Hausverwaltungsvollmacht. Es sei unrichtig, das Wissen des ehemaligen Hausverwalters um die Mangelhaftigkeit der Kanalanlage der beklagten Partei zuzurechnen, ebenso, daß dieses Wissen zu entsprechendem Handeln geführt hätte.

Diesen Ausführungen kann allerdings nicht gefolgt werden.

Rechtliche Beurteilung

Zutreffend hat das Berufungsgericht zunächst auf die Verpflichtung des Hauseigentümers verwiesen, nach§ 1096 ABGB das Bestandobjekt in brauchbarem Zustand zu übergeben und zu erhalten und die Bestandinhaber in dem bedungenen Gebrauch oder Genusse nicht zu stören. Darüberhinaus wird der Bestandgeber bei Unterlassung der Erhaltung des bedungenen oder nach den Umständen üblichen Gebrauches bei Verschulden nach § 932 Abs 1 letzter Satz ABGB schadenersatzpflichtig (Binder in Schwimann2 § 1096 Rz 77; Miet 6.285; JBl 1992, 718; JBl 1993, 723). Im Schadensfall hat der Bestandgeber nach § 1298 ABGB zu beweisen, daß er entsprechend seiner Verpflichtung all ihm zu Gebote stehenden Möglichkeiten ausgeschöpft hat, um dem Bestandnehmer den bedungenen Gebrauch des Bestandobjektes zu verschaffen (Binder aaO Rz 78; SZ 36/84 ua). So wurde bereits ausgesprochen, daß der Bestandgeber dem Bestandnehmer für die Schäden aus der mangelhaften Beschaffenheit der Bestandsache hafte, wenn eine Gefahr nach objektivem Maßstab erkennbar gewesen sei, also Anzeichen vorlagen, die ein Baugebrechen vermuten ließen (MietSlg 42.150). In dieser Entscheidung wurde auch ausgesprochen, daß diese Verpflichtung nicht überspannt werden dürfe. Wenn daher ein vorhandener Baumangel auch bei der üblichen Wartung nicht erkennbar und daher auch ein Schadenseintritt nicht vorhersehbar sei, wäre eine Haftung zu verneinen. Es handle sich aber nicht um einen geheimen Mangel, wenn man bei einer regelmäßigen Besichtigung des Hauses und einer Überprüfung aller vorhandenen Kanalverschlüsse den nicht mehr sachgerecht verschraubten Kanaldeckel ohne weiteres erkennen hätte können. Wenn der Vermieter diese Kontrolltätigkeit einem Hausverwalter oder Hausbesorger übertragen habe, habe er nach § 1313 a ABGB für ein Verschulden des Erfüllungsgehilfen einzustehen.Zutreffend hat das Berufungsgericht zunächst auf die Verpflichtung des Hauseigentümers verwiesen, nach Paragraph 1096, ABGB das Bestandobjekt in brauchbarem Zustand zu übergeben und zu erhalten und die Bestandinhaber in dem bedungenen Gebrauch oder Genusse nicht zu stören. Darüberhinaus wird der Bestandgeber bei Unterlassung der Erhaltung des bedungenen oder nach den Umständen üblichen Gebrauches bei Verschulden nach Paragraph 932, Absatz eins, letzter Satz ABGB schadenersatzpflichtig (Binder in Schwimann2 Paragraph 1096, Rz 77; Miet 6.285; JBl 1992, 718; JBl 1993, 723). Im Schadensfall hat der Bestandgeber nach Paragraph 1298, ABGB zu beweisen, daß er entsprechend seiner Verpflichtung all ihm zu Gebote stehenden Möglichkeiten ausgeschöpft hat, um dem Bestandnehmer den bedungenen Gebrauch des Bestandobjektes zu verschaffen (Binder aaO Rz 78; SZ 36/84 ua). So wurde bereits ausgesprochen, daß der Bestandgeber dem Bestandnehmer für die Schäden aus der mangelhaften Beschaffenheit der Bestandsache hafte, wenn eine Gefahr nach objektivem Maßstab erkennbar gewesen sei, also Anzeichen vorlagen, die ein Baugebrechen vermuten ließen (MietSlg 42.150). In dieser Entscheidung wurde auch ausgesprochen, daß diese Verpflichtung nicht überspannt werden dürfe. Wenn daher ein vorhandener Baumangel auch bei der üblichen Wartung nicht erkennbar und daher auch ein Schadenseintritt nicht vorhersehbar sei, wäre eine Haftung zu verneinen. Es handle sich aber nicht um einen geheimen Mangel, wenn man bei einer regelmäßigen Besichtigung des Hauses und einer Überprüfung aller vorhandenen Kanalverschlüsse den nicht mehr sachgerecht verschraubten Kanaldeckel ohne weiteres erkennen hätte können. Wenn der Vermieter diese Kontrolltätigkeit einem Hausverwalter oder Hausbesorger übertragen habe, habe er nach Paragraph 1313, a ABGB für ein Verschulden des Erfüllungsgehilfen einzustehen.

In Miet 32.219 hat der Oberste Gerichtshof festgehalten, daß einem Vermieter bzw seinem Erfüllungsgehilfen Fahrlässigkeit dann nicht zur Last falle, wenn er auch bei Anwendung der gehörigen Aufmerksamkeit und des gehörigen Fleißes der gefährliche Zustand der Hauskanalanlage nicht erkennen und die bei starken Niederschlägen bestehende Überschwemmungsgefahr nicht voraussehen konnte, zumal wenn mangels gegebenen Anlasses auch keine Verpflichtung bestanden habe, den Hauskanal von einem Fachmann auf seine etwaige Gefährlichkeit hin untersuchen zu lassen oder diesbezüglich Nachforschungen bei den zuständigen Behörden zu pflegen und mögliche Abhilfemaßnahmen ins Auge zu fassen.

Im vorliegenden Fall hat das Berufungsgericht das Wissen des damaligen Hausverwalters um die bereits aufgetretenen Überschwemmungen und die Einsätze der Kanalbrigade in den letzten drei Jahren vom dem Schadenseintritt der beklagten Partei zugerechnet und ihr als Verschulden angelastet, daß trotz Voraussehbarkeit des Schadenseintrittes Sanierungsmaßnahmen nicht getroffen wurden.

Nach Ansicht des erkennenden Senates bedarf es allerdings keiner weiteren - in der Revision geforderten - Feststellungen über den Inhalt des zwischen der beklagten Partei und dem ehemaligen Hausverwalter geschlossenen Hausverwaltervertrages, insbesondere nicht, ob der Hausverwalter auch zur Kontrolle des Bestandobjektes verpflichtet war.

Die Hausverwaltervollmacht berechtigt nämlich zu allem, was Hausverwaltung erfordert und was gewöhnlich mit ihr verbunden ist (Strasser in Rummel2 §§ 1027-1033 Rz 9; vgl auch Apathy in Schwimann2 § 1029 Rz 2 und RdW 1997, 655), insbesondere auch zur Bestellung von Arbeiten für die Instandhaltung (Strasser aaO und Apathy aaO Rz 5 je mwN). Auch wenn der Hausverwalter zur Kontrolle des Bestandobjektes und seiner allgemeinen Teile nicht verpflichtet gewesen sein sollte, ist ihm vorzuhalten, daß er um den mehrmaligen Einsatz der Kanalbrigade in den letzten drei Jahren vor dem Schadenseintritt Bescheid wußte und dieses Wissen der neuen Hauseigentümerin vorenthielt. Es lagen daher - im Unterschied zu dem der Entscheidung Miet 32.219 zugrundeliegenden Sachverhalt - objektive Anhaltspunkte für die Notwendigkeit der Überprüfung der Kanalanlage vor. Bei Durchführung einer Kanalspiegelung wären aber die bestehenden Inkrustierungen und Sandablagerungen zu Tage getreten. Der Hausverwalter wäre daher verpflichtet gewesen, die neue Eigentümerin über die Vorkommnisse in Kenntnis zu setzen und eine entsprechende Weisung einzuholen. Für die Unterlassung dieser nach den Umständen gebotenen Maßnahmen ihres Erfüllungsgehilfen hat aber die beklagte Partei einzustehen und haftet nach den oben dargestellten Grundsätzen (vgl Miet 42.150, wo ebenfalls der Ersatz des durch eindringendes Regenwasser verursachten Schadens und damit ein vergleichbarer Fall behandelt wurde).Die Hausverwaltervollmacht berechtigt nämlich zu allem, was Hausverwaltung erfordert und was gewöhnlich mit ihr verbunden ist (Strasser in Rummel2 Paragraphen 1027 -, 1033, Rz 9; vergleiche auch Apathy in Schwimann2 Paragraph 1029, Rz 2 und RdW 1997, 655), insbesondere auch zur Bestellung von Arbeiten für die Instandhaltung (Strasser aaO und Apathy aaO Rz 5 je mwN). Auch wenn der Hausverwalter zur Kontrolle des Bestandobjektes und seiner allgemeinen Teile nicht verpflichtet gewesen sein sollte, ist ihm vorzuhalten, daß er um den mehrmaligen Einsatz der Kanalbrigade in den letzten drei Jahren vor dem Schadenseintritt Bescheid wußte und dieses Wissen der neuen Hauseigentümerin vorenthielt. Es lagen daher - im Unterschied zu dem der Entscheidung Miet 32.219 zugrundeliegenden Sachverhalt - objektive Anhaltspunkte für die Notwendigkeit der Überprüfung der Kanalanlage vor. Bei Durchführung einer Kanalspiegelung wären aber die bestehenden Inkrustierungen und Sandablagerungen zu Tage getreten. Der Hausverwalter wäre daher verpflichtet gewesen, die neue Eigentümerin über die Vorkommnisse in Kenntnis zu setzen und eine entsprechende Weisung einzuholen. Für die Unterlassung dieser nach den Umständen gebotenen Maßnahmen ihres Erfüllungsgehilfen hat aber die beklagte Partei einzustehen und haftet nach den oben dargestellten Grundsätzen vergleiche Miet 42.150, wo ebenfalls der Ersatz des durch eindringendes Regenwasser verursachten Schadens und damit ein vergleichbarer Fall behandelt wurde).

Dennoch ist das Verfahren noch nicht spruchreif im Sinne einer Bestätigung des Berufungsurteiles.

Das Berufungsgericht hat ausgeführt, die Einwendungen der beklagten Partei, die klagende Partei habe gegen die Schadensminderungspflicht verstoßen, weil die Ware nicht auf Paletten gelagert, der Lagereingang nicht überdacht und die durchnäßte Ware nicht rechtzeitig getrocknet worden sei, seien im fortzusetzenden Verfahren über die Höhe des Anspruches zu prüfen (SZ 45/51).

Dieser Rechtsmeinung ist nur insoweit zuzustimmen, als der klagenden Partei die Unterlassung der rechtzeitigen Trocknung der durchnäßten Pelze als Verletzung der Schadensminderungspflicht vorgeworfen wird. Die Unterlassung

der Schadensminderung kann dem Geschädigten dann vorgeworfen werden, wenn die von ihm unterlassene - zumutbare - Handlung geeignet, gewesen wäre, den Schaden zu verringern (vgl Koziol, Haftpflichtrecht I3 Rz 12/100 mwN). Sollte daher eine Vergrößerung des Schadens durch Unterlassung einer zumutbaren rechtzeitigen Trocknung der nassen Pelze eingetreten sein, wäre dies bei der Ermittlung der Höhe des von der beklagten Partei zu ersetzenden Schadens zu berücksichtigen.Dieser Rechtsmeinung ist nur insoweit zuzustimmen, als der klagenden Partei die Unterlassung der rechtzeitigen Trocknung der durchnäßten Pelze als Verletzung der Schadensminderungspflicht vorgeworfen wird. Die Unterlassung der Schadensminderung kann dem Geschädigten dann vorgeworfen werden, wenn die von ihm unterlassene - zumutbare - Handlung geeignet, gewesen wäre, den Schaden zu verringern vergleiche Koziol, Haftpflichtrecht I3 Rz 12/100 mwN). Sollte daher eine Vergrößerung des Schadens durch Unterlassung einer zumutbaren rechtzeitigen Trocknung der nassen Pelze eingetreten sein, wäre dies bei der Ermittlung der Höhe des von der beklagten Partei zu ersetzenden Schadens zu berücksichtigen.

Anders ist aber der Einwand der unsachgerechten Lagerung bzw der Mitverursachung des Schadens durch unsachgerechte Ausführung des Kellerbodens und Unterlassen der Überdachung des Lagereingangs zu beurteilen. Dieses schon im Verfahren erster Instanz erstattete Vorbringen der beklagten Partei enthält den Vorwurf eines Mitverschuldens der klagenden Partei am Zustandekommen des Schadens. Ein solcher Vorwurf ist schon bei Beurteilung der Haftung der beklagten Partei dem Grunde nach zu beurteilen (SZ 21/70; SZ 43/218).

Im fortgesetzten Verfahren wird daher das Erstgericht noch ergänzende Feststellungen darüber zu treffen haben, inwieweit der Schadenseintritt darauf zurückzuführen ist, daß die Pelze unmittelbar auf dem Boden gelagert waren, und ob dies unsachgemäß war, und ferner auch dazu, inwieweit die behauptete unsachgemäße Ausführung des Kellerfußbodens und das Fehlen einer Überdachung des Lagereingangs für den Schadenseintritt ursächlich waren.

Der Kostenvorbehalt gründet sich auf § 52 ZPO.Der Kostenvorbehalt gründet sich auf Paragraph 52, ZPO.

Anmerkung

E48865 02A23436

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:1997:0020OB02343.96I.1218.000

Dokumentnummer

JJT_19971218_OGH0002_0020OB02343_96I0000_000

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