

# TE OGH 1992/10/15 70b600/92

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 15.10.1992

## Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat als Revisionsgericht durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofes Dr.Wurz als Vorsitzenden und durch die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Dr.Warta, Dr.Egermann, Dr.Niederreiter und Dr.Schalich als weitere Richter in der Rechtssache der klagenden Partei Manfred M\*\*\*\*\*, vertreten durch Dr.Hans Paternioner und Dr.Franz Niederleitner, Rechtsanwälte in Klagenfurt, gegen die beklagte Partei Thomas K\*\*\*\*\*, vertreten durch Dr.Karlheinz Waysocher, Rechtsanwalt in Völkermarkt, wegen restl. S

82.992 sA und weitere Nebengebühren infolge Revision der beklagten Partei gegen das Urteil des Landesgerichtes Klagenfurt als Berufungsgericht vom 15.Mai 1992, GZ 1 R 184/92-41, womit das Urteil des Bezirksgerichtes Klagenfurt vom 5.Februar 1992, GZ 14 C 712/90g-29, teilweise abgeändert wurde, in nichtöffentlicher Sitzung zu Recht erkannt:

## Spruch

Der Revision wird teilweise Folge gegeben. Das angefochtene Urteil wird dahin abgeändert, daß die Entscheidung zur Gänze wie folgt zu lauten hat:

"Der Beklagte ist schuldig, dem Kläger den Betrag von S 72.992 samt 4

% Zinsen seit 1.12.1990 und 13 % Zinsen aus S 15.579,51 vom

6.2.1990 bis 11.9.1990, aus S 9.420,49 vom 6.3.1990 bis

11.9.1990, aus S 1.679,51 vom 6.3.1990 bis 9.1.1991, aus S 11.100 vom

6.4.1990 bis 9.1.1991, aus S 11.100 vom 6.5.1990 bis

9.1.1991, aus S 11.100 vom 6.6.1990 bis 9.1.1991, aus S 11.100 vom

6.7.1990 bis 9.1.1991, aus S 11.100 vom 6.8.1990 bis 9.1.1991, aus S

11.100 vom 6.9.1990 bis 9.1.1991, aus S 11.100 vom 6.10.1990

bis 9.1.1991 und aus S 11.100 seit 6.11.1990 binnen 14 Tagen bei Exekution zu zahlen.

Das Mehrbegehren, der Beklagte sei schuldig, dem Kläger weitere S 10.000 samt 4 % Zinsen seit 1.12.1990 zu zahlen, wird abgewiesen.

Der Beklagte ist schuldig, dem Kläger die mit S 46.131,40

bestimmten Prozeßkosten (darin enthalten S 5.681,40

Umsatzsteuer und S 12.043 Barauslagen) bestimmten Prozeßkosten binnen 14 Tagen bei Exekution zu ersetzen."

Der Beklagte ist weiter schuldig, dem Kläger die mit S 15.670,20 (darin enthalten S 1.811,70 Umsatzsteuer und S 4.800 Barauslagen) bestimmten Kosten des Rechtsmittelverfahrens binnen 14 Tagen bei Exekution zu ersetzen.

## Text

Entscheidungsgründe:

Mit Vertrag vom 20.8.1987 pachtete der Beklagte vom Kläger den im Standort Bleiburg, 10.Oktoblerplatz 40, gelegenen Gasthausbetrieb "Brückenwirt". Laut Punkt II dieses Vertrages gehörten zum Pachtgegenstand die im Erdgeschoß des Hauses gelegenen Geschäftsräume, die Wohnräume im Obergeschoß, zwei Kellerräume, die ostseitige Hälfte des Dachbodens sowie der Sitzgarten und der Gemüsegarten. Der Verpächter behielt sich lediglich die Nutzung der westseitigen Hälfte des Dachbodens, die Obstnutzung sowie die Mitbenützung des Hofes mit dem Verpächter zurück. Der wertgesicherte Pachtschilling war jeweils am 1. eines jeden Monats im vorhinein fällig, wobei eine Nachfrist von fünf Tagen gewährt wurde. Gemäß Punkt VIII des Pachtvertrages übernahm der Pächter die Verpflichtung, die zum Pachtgegenstand gehörenden Räume, Flächen und das Inventar ordnungsgemäß instandzuhalten. Mit Punkt XI letzter Satz des Pachtvertrages verpflichtet sich der Pächter, "bei Auftreten von Schäden sofort den Verpächter bei sonstiger Schadenersatzpflicht in Kenntnis zu setzen".

Das Pachtverhältnis endete am 31.12.1990 infolge Kündigung durch den Beklagten.

Vor der Übergabe des Bestandgegenstandes an den Beklagten hatte der Kläger die Außenfassade des Hauses zur Gänze sanieren lassen. Bei der Übernahme des Pachtobjektes wies die Fassade keinerlei Schäden auf. Im Oktober 1989 fielen bei einem Sturm zwei Ziegel über der Nord-West-Ecke des Gebäudes vom Dach. Eine Angestellte machte den Beklagten sogleich auf das Fehlen der Dachziegel aufmerksam. Infolge Nässeinwirkung entstand unterhalb dieser fehlenden Dachziegel ein Schaden am Putz (Herabfallen des Putzes auf einer größeren Fläche und Abblättern des Farbanstriches). An der Nord-Ost-Ecke des Gebäudes bildeten sich im Bereiche des Hauptgesimes ca 1,5 m bis 2 m nach unten reichende Feuchtigkeitsflecken und in der Folge ein Riß im Verputz an der Gebäudekante. Die Fassade weist auch einen weiteren Feuchtigkeitsschaden im Norden im Bereich des Hauptgesimes auf (Abblättern des Anstriches auf einer Fläche von ca 1/4 m<sup>2</sup>). Die Durchfeuchtungen an den beiden letztgenannten Stellen haben ihre Ursache ebenfalls in einem Schaden des Daches im jeweils darüberliegenden Bereich. Erst im Herbst 1990 bemerkte der Kläger anlässlich eines Besuches in Bleiburg diese Schäden. Er veranlaßte damals die Reparatur des Daches. Der Beklagte hatte sämtliche Feuchtigkeitsschäden schon im April 1990 bemerkt. Ihm war bekannt, daß der Kläger in Pörschach wohnt und in Klagenfurt als Gastwirt tätig ist; daß er den Kläger von diesen Durchfeuchtungsschäden oder vom Fehlen von Dachziegeln verständigt hat, konnte nicht festgestellt werden. Die Kosten für die Wiederinstandsetzung der Fassade betragen insgesamt S 82.992.

Ab Februar 1990 geriet der Beklagte mit dem monatlichen Pachtschilling in Rückstand. Eine mit dem Kläger getroffene Vereinbarung, den Rückstand in zwei Raten zu begleichen, hielt er nicht ein. Nachdem ein Rückstand von S 115.479,51 aufgelaufen war, zahlte der Beklagte am 12.9.1990 S 25.000 und am 11.1.1991 S 79.379,51. Offen ist noch ein Kapitalbetrag von S 11.100, worüber ein Teilanerkenntnisurteil ergangen ist.

Der Kläger begehrt vom Beklagten 13 % stufenweise berechnete Zinsen aus den Zinsrückständen sowie S 82.992 samt 4 % Zinsen seit 1.12.1990 an Kosten für die Fassadenreparatur. Wegen der Zinsrückstände nehme er einen Bankkredit in Anspruch, welcher seit 1.1.1990 mit mindestens S 95.000 aushafte und für welchen er 13 % Zinsen zu zahlen habe. Eine Verschiebung der Fälligkeit oder eine Gegenverrechnung seien nicht vereinbart worden. Der Beklagte habe es schuldhaft unterlassen, den Schaden am Dach beheben zu lassen. Er hätte diesen Schaden dem Kläger aber zumindest gemäß Punkt XI des Pachtvertrages unverzüglich melden müssen. Gerade im Hinblick auf den Umstand, daß der Kläger kaum nach Bleiburg kommt, habe der Beklagte die Verpflichtung übernommen, sich um die Liegenschaft zu kümmern. Sämtliche Feuchtigkeitsschäden an der Fassade seien auf das Fehlen von Dachziegeln zurückzuführen.

Der Beklagte beantragt die Abweisung der Klage. Wegen seiner Zahlungsschwierigkeiten habe er mit dem Kläger vereinbart, daß der Pachtschilling mit Champignons-Lieferungen aus seiner Zucht gegenverrechnet werde. Der Kläger habe jedoch nur schleppend Champignons bestellt. Der Pachtschilling sei noch nicht fällig, weil ausdrücklich Stundung bzw Gegenverrechnung vereinbart worden sei. Die Erhaltung des Gebäudes habe der Beklagte nicht vertraglich übernommen. Auch eine Anzeigepflicht hinsichtlich der am Gebäude entstehenden Schäden sei nicht vereinbart worden. Die Schäden seien nur entstanden, weil die vorangegangenen Reparaturarbeiten nicht sachgemäß ausgeführt worden seien.

Der Erstrichter sprach dem Kläger stufenweise Zinsen aus den jeweiligen Zinsrückstandsbeträgen von 4 % vom

jeweiligen Eintritt des Verzuges bis 6.8.1990, 10 % Zinsen ab 7.8.1990 sowie 13 % Zinsen aus S 11.100 seit 22.1.1991 bis zu den einzelnen Fälligkeitszeitpunkten zu. Das Zinsenmehrbegehren und die Schadenersatzforderung samt Anhang wies er hingegen ab. Höhere als die gesetzlichen Verzugszinsen stünden dem Kläger erst ab dem Zeitpunkt zu, in dem er den Beklagten zur Bevorschussung der Kreditkosten aufgefordert hatte. Eine Pflicht, den Bestandgeber von Schäden an nicht in Bestand genommenen Teilen des Hauses zu verständigen, wozu die Außenflächen gehörten, treffe den Bestandnehmer gemäß § 1097 ABGB nicht. Die Aufzählung der zum Bestandgegenstand gehörenden Teile des Hauses habe diese Außenflächen nicht enthalten. Der Vertrag sei daher so auszulegen, daß die beschädigten Flächen nicht zum Bestandsobjekt gehören. Es wäre vielmehr Aufgabe des Klägers gewesen, sich Kenntnis vom Zustand des Daches zu verschaffen.

Das Berufungsgericht erkannte den Beklagten schuldig, dem Kläger S

82.992 samt 4 % Zinsen seit 1.12.1990 sowie 13 % stufenweise berechnete Zinsen aus den jeweiligen Zinsrückstandsbeträgen berechnet vom jeweiligen Eintritt des Verzuges bis zum Tilgungszeitpunkt zu zahlen; höhere Verzugszinsen als die gesetzlichen Zinsen habe der Beklagte deshalb zu zahlen, weil er grob fahrlässig in Verzug geraten sei und den Prozeß in Ansehung des Zinsrückstandes mutwillig geführt habe. Weiters stehe fest, daß im Oktober 1989 durch einen Sturm zwei Ziegel vom Dach gefallen seien, wodurch Putz- und Nässeschäden an der Fassade aufgetreten seien, welche einen Behebungskostenaufwand von S

82.992 erfordert hätten. Daß der Beklagte die Verständigung des Klägers davon nicht habe beweisen können, gehe zu seinen Lasten. Aufgrund der dem Pachtverhältnis zugrunde liegenden allgemeinen Schutz- und Sorgfaltspflichten wäre der Beklagte verpflichtet gewesen, den Kläger auch von solchen Schäden zu verständigen, welche nicht unmittelbar an den im Bestandvertrag als Bestandsobjekt bezeichneten Teilen des Hauses entstanden sind. Wäre der Beklagte dieser Verpflichtung nachgekommen, wären auch die Folgeschäden nicht eingetreten. Ob eine solche Verständigungspflicht im Vertrag vereinbart wurde oder ob sie sich bereits aus § 1097 ABGB ergibt, sei daher nicht mehr zu prüfen gewesen. Die Fälligkeit der Schadenersatzforderung sei mit dem Eintritt des Schadens anzunehmen.

Die dagegen vom Beklagten erhobene Revision ist teilweise berechtigt.

### **Rechtliche Beurteilung**

Nach ständiger Rechtsprechung hat der Gläubiger einer fälligen, nicht bezahlten Geldschuld nach bürgerlichem Recht zwar nur im Fall der von ihm zu beweisenden bösen Absicht oder auffallenden Sorglosigkeit des Schuldners Anspruch auf den die gesetzlichen Zinsen übersteigenden Verzögerungsschaden; nach Handelsrecht ist dieser Anspruch bereits bei leichter Fahrlässigkeit an der Verzögerung gegeben, wobei der Schuldner gemäß § 1298 ABGB zu beweisen hat, an der Erfüllung der Verbindlichkeit ohne Verschulden verhindert worden zu sein (SZ 5/53; SZ 41/166; RdW 1984, 85 uva). Die strengere Haftung des Schuldners für den Verzögerungsschaden nach Handelsrecht tritt nach der Rechtsprechung auch bei einseitigen Handelsgeschäften ein (HS 10.556). Der Kläger betreibt als Gastwirt ein Grundhandelsgewerbe und ist daher Kaufmann. Aber auch der Beklagte betrieb bis zur Beendigung des Pachtverhältnisses ein Handelsgewerbe. Dem Kläger stehen daher nach Handelsrecht die vom Berufungsgericht zugesprochenen Verzugszinsen zu; ein Nachweis des Beklagten, daß ihn am Zahlungsrückstand kein Verschulden trifft, liegt nicht vor.

Gemäß § 1097 ABGB ist der Bestandnehmer bei sonstigem Schadenersatz verpflichtet, im Falle des Notwendigwerdens von Ausbesserungen, welche dem Bestandgeber obliegen, diesem ohne Verzug Anzeige zu machen. Davon, ob diese Anzeigepflicht auf die eigentliche Bestandsache - im Gegensatz zu solchen an allgemeinen Teilen der Liegenschaft - eingeschränkt ist (so Klang in Klang2 V 47 und Binder in Schwimann, ABGB Rz 10 zu § 1097, dagegen allerdings

Würth in Rummel, ABGB2 Rz 1 zu § 1097) oder ob durch Punkt XI letzter Satz des Pachtvertrages eine über das eigentliche Bestandsobjekt hinausgehende Anzeigepflicht vereinbart wurde, hängt die Entscheidung im vorliegenden Fall nicht ab, weil sämtliche Schäden ungeachtet der Beschreibung des Pachtgegenstandes in Punkt II des Pachtvertrages dem eigentlichen Bestandsobjekt zuzuordnen sind. Der verpachtete Gasthausbetrieb befindet sich in einem Haus, das außer den Betriebsräumen und den für die Führung des Betriebes gewidmeten, mitverpachteten Wohnräumen keine gesondert nutzbaren Räumlichkeiten enthält. Daher sind auch der allgemeinen Nutzung durch verschiedene Bestandnehmer oder der Hauseigentümer vorbehaltenen Teile des Hauses nicht vorhanden. Der Kläger hat sich lediglich geringfügige, räumlich gar nicht abgrenzbare Teile der Liegenschaft, wie einen Teil des Dachbodens,

die Mitbenützung des Hofraumes und die Obstnutzung, vorbehalten. Unter diesen Umständen ist daher das gesamte Gebäude samt seinen Außenflächen dem eigentlichen Bestandobjekt zuzuordnen. Die gesetzliche Anzeigepflicht des Beklagten umfaßte daher selbst bei enger Auslegung des § 1097 ABGB sämtliche aufgetretenen Schäden.

Die Durchfeuchtungsschäden an Putz und Färbelung an der Nord-West-Ecke der Fassade sind zur Gänze wegen des Fehlens von Dachziegeln im darüberliegenden Bereich entstanden. Der Beklagte hat dem Kläger trotz Kenntnis den Schaden am Dach nicht angezeigt. Er haftet daher wegen Verletzung der Aufklärungspflicht für den Schaden in diesem Bereich der Fassade zur Gänze. Die weiteren Durchfeuchtungsschäden an der Nord-Ost-Ecke des Gebäudes sind jedoch nicht wegen des Fehlens dieser Dachziegel entstanden; sie haben ihre Ursache in einer (anderen) Undichtheit des Daches im darüberliegenden Bereich, ohne daß feststeht, daß dem Beklagten vor dem Erkennen darunterliegender Durchfeuchtungsschäden diese Undichtheit bekannt war. Soweit das Berufungsgericht bei seiner rechtlichen Beurteilung davon ausgegangen ist, daß auch diese Durchfeuchtungsschäden auf das Fehlen der Dachziegel an der Nord-West-Ecke des Gebäudes zurückzuführen sind, war es durch Feststellungen nicht gedeckt. Damit ist es aber nicht - ohne Beweiswiederholung - von Feststellungen des Erstgerichtes abgegangen, sodaß die gerügte Mangelhaftigkeit nicht vorliegt. Auch die in diesem Zusammenhang gerügte Aktenwidrigkeit ist nicht gegeben, weil das Berufungsgericht keine Tatsachenfeststellungen auf aktenwidriger Grundlage getroffen hat. Bei der rechtlichen Beurteilung ist vielmehr von den tatsächlich getroffenen Feststellungen auszugehen. Hinsichtlich der Schäden an der Nord-Ost-Ecke des Gebäudes kann daher dem Beklagten nicht vorgeworfen werden, tatsächlich erkannte oder bei gehöriger Aufmerksamkeit erkennbare Schäden am Dach dem Kläger nicht angezeigt zu haben. Die Schäden an dieser Gebäudeseite konnte der Beklagte somit erst erkannt haben, als die Durchfeuchtung des Mauerwerkes bereits begonnen hatte. Das war nach den Feststellungen aber bereits im April 1990 der Fall. Auch diese Durchfeuchtungsschäden zeigte der Beklagte dem Kläger nicht an. Daß die Durchfeuchtung infolge des weiteren Eindringens von Niederschlagswasser vergrößert wurde, liegt auf der Hand. Der Beklagte hat wegen schuldhafter Verletzung der Anzeigepflicht auch für den daraus entstandenen weiteren Folgeschaden einzustehen. Welche Kosten auf die Behebung der Vergrößerung dieser Durchfeuchtungsschäden nach dem April 1990 entfallen, läßt sich aber nur mit unverhältnismäßigen Schwierigkeiten feststellen. Gemäß § 273 Abs 1 ZPO wird daher dieser Betrag nach freier Überzeugung dahin festgesetzt, daß von den festgestellten Gesamtschadensbehebungskosten ein Betrag von S 10.000 abgezogen wird. Auf diese - gegenüber den Schäden an der Nord-West-Ecke der Fassade - weitaus geringeren Schäden entfällt nur rund 1/4 des gesamten Reparaturkostenaufwandes, wovon wieder nur die Hälfte den vom Beklagten zu verantwortenden Folgeschäden zuzuordnen ist.

Nach ständiger Rechtsprechung entsteht der Anspruch auf Verzugszinsen aus einer Schadenersatzforderung mit der Einforderung (Einmahnung) eines ziffernmäßigen Schadens durch den Geschädigten (SZ 41/79; ZVR 1982/142 uva). Dies geschah im vorliegenden Fall schon vor dem 1.12.1990, ab welchem der Kläger Verzugszinsen für seine Schadenersatzforderung begehrt. Daß der Kläger den Schaden am Gebäude noch nicht behoben hat, hat auf die Fälligkeit des Schadenersatzanspruches keinen Einfluß (ZVR 1988/129 uva). Ob die Verzugszinsen schon mit dem Schadenseintritt zustehen, wie das Berufungsgericht unter Berufung auf Koziol (Österreichisches Haftpflichtrecht 2 I 314) gemeint hat, muß daher nicht näher untersucht werden.

Der Revision war daher im Sinne der Abweisung eines Schadenersatzteilbetrages von S 10.000 sA Folge zu geben; im übrigen war das Urteil des Berufungsgerichtes aber zu bestätigen.

Die Entscheidung über die Kosten des Verfahrens erster Instanz gründet sich auf § 43 Abs 2 ZPO, jene über die Kosten des Rechtsmittelverfahrens zusätzlich auf § 50 ZPO. Das verhältnismäßig geringfügige Unterliegen des Klägers rechtfertigt den Zuspruch der gesamten Verfahrenskosten. Eine Veränderung der Kostenentscheidung des Erstgerichtes ergibt sich daraus nicht, weil die Abweisung eines Betrages von S 10.000 vom jeweiligen Streitwert in keinem Stadium des Verfahrens in eine andere Staffel des Tarifes geführt hat. Im Rechtsmittelverfahren beträgt die Bemessungsgrundlage einheitlich S

72.992.

#### **Anmerkung**

E30236

#### **European Case Law Identifier (ECLI)**

ECLI:AT:OGH0002:1992:00700B00600.92.1015.000

**Dokumentnummer**

JJT\_19921015\_OGH0002\_0070OB00600\_9200000\_000

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

© 2024 JUSLINE

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

[www.jusline.at](http://www.jusline.at)