

TE OGH 1992/1/15 10b517/92

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 15.01.1992

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat als Revisionsgericht durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofes Dr. Schubert als Vorsitzenden und durch die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Dr. Hofmann, Dr. Schlosser, Dr. Kodek und Dr. Graf als Richter in der Rechtssache der klagenden Partei Hedwig R*****, vertreten durch Dr. Johann Quendler, Rechtsanwalt in Klagenfurt, wider die beklagte Partei F*****gesellschaft m.b.H., *****, vertreten durch Dr. Kurt Schneider und Dr. Rudolf Riedl, Rechtsanwälte in Wien, wegen S 600.913,28 sA in Folge Revision der beklagten Partei gegen das Urteil des Landesgerichtes Klagenfurt als Berufungsgerichtes vom 1. Februar 1991, GZ 1 R 601/90-55, womit in Folge Berufung der beklagten Partei das Urteil des Bezirksgerichtes Klagenfurt vom 2. Oktober 1990, GZ 14 C 1377/87p-48, bestätigt wurde

Beschluss

gefasst:

Spruch

Der Revision wird Folge gegeben. Die Entscheidung des Berufungsgerichtes wird aufgehoben und die Rechtssache zur neuen Entscheidung nach Verfahrensergänzung an dieses zurückverwiesen. Die Kosten des Revisionsverfahrens sind weitere Kosten des Berufungsverfahrens.

Text

Begründung:

Mit dem am 1. Dezember 1978 zwischen dem Rechtsvorgänger der Klägerin Josef R***** und der beklagten Partei abgeschlossenen Vertrag verpachtete Josef R***** der beklagten Partei sein Handelsunternehmen in Klagenfurt, K*****straße *****, um einen wertgesicherten monatlichen Pachtzins von S 40.000,-. Gegenstand des Unternehmens war der Handel mit Flaschengasen synthetischen und mineralischen Ursprungs sowie allen hiezu gehörigen Einrichtungen und Hilfsmitteln sowie die Installation von Flüssiggasanlagen. Die beklagte Partei bezahlte den Pachtzins bis einschließlich Juli 1987 in voller Höhe, ab diesem Zeitpunkt leistete sie einen Betrag von S 29.700,-. Das Pachtverhältnis endete am 31. Dezember 1988.

§ 6 des Pachtvertrages sieht vor:

1) Die Verpächterin ist verpflichtet, der Pächterin die Pachtgegenstände in brauchbarem Zustand zu übergeben.

Hinsichtlich ihrer Erhaltung gelten folgende Grundsätze:

a) Die Erhaltung der Gebäude obliegt der Verpächterin. Lediglich für solche Schäden an den Gebäuden, die von der Pächterin, ihrem Personal oder ihren Geschäftspartnern verschuldet werden, ist von der Pächterin aufzukommen ...

b) Die beweglichen Pachtobjekte werden von der Pächterin erhalten. Soweit einzelne Anlagen, Geräte oder

Gegenstände ohne Verschulden durch normale Abnutzung unbrauchbar werden, hat die Pächterin das Wahlrecht, diese Pachtobjekte auf ihre Kosten zu reparieren, oder, ohne dass dadurch eine Minderung des Pachtzinses eintritt, durch eigene Objekte zu ersetzen. Im letzteren Fall sind die schadhafte Gegenstände ohne Verzug der Verpächterin zu übergeben. Die von der Pächterin beigestellten Gegenstände verbleiben in ihrem Eigentum.

Übereinstimmender Parteiwille bei Abschluss des Vertrages war es, dass der Bestangeber die unbeweglichen Teile des Pachtobjektes, der Bestandnehmer die beweglichen Teile, die in einer Inventarliste verzeichnet waren, darunter auch die Flüssiggastanks, zu erhalten habe. Josef R***** sicherte anlässlich der Vertragsverhandlungen zu, dass er die Flüssiggastankanlage noch einmal auf seine Kosten überprüfen lassen werde. Diese Überprüfung fand im Jahre 1980 statt, worauf die Flüssiggastanks in Benutzung genommen werden konnten. Im Jahre 1981 forderte das Arbeitsinspektorat die Instandsetzung des äußeren Anstrichs der drei Flüssiggastanks. Nach der Übergabe des Pachtobjektes sind von der Pächterin Veränderungen im Bereich der Flüssiggasanlage vorgenommen worden. An der Außenmauer des Füllwerkes wurde eine Rohrleitung von ca 10 m Länge angebracht, deren Zweck nicht ermittelbar ist. An einer Rohrleitung, die von der Tankanlage wegführt, ist ein Anschluss (Flansch) zum Betanken betriebseigener Fahrzeuge angebracht worden, was einen konstruktiven Mangel darstellt. Nach dem Tod des Josef R***** im Mai 1982 forderte die beklagte Partei von der Klägerin in mehreren Schreiben die Sanierung der Flüssiggastanks und die Vorlage der Bescheide, die vor Errichtung der Anlage erlassen worden waren. Die Kommissionierungsbescheide übermittelte die Klägerin der beklagten Partei im Jahre 1985. Die Sanierungsarbeiten verweigerte sie mit dem Hinweis, dass nach dem Inhalt des Pachtvertrages die beklagte Partei für die Wartung und Instandsetzung der Flüssiggasanlage verantwortlich sei. Die Anlage wurde mit dem Bescheid des Magistrates der Landeshauptstadt Klagenfurt vom 23. Juli 1987 gesperrt. Die beklagte Partei wurde verpflichtet, folgende Sicherheitsmaßnahmen unverzüglich durchzuführen:

- 1) Die in einem näher bezeichneten Plan gekennzeichneten undichten Stellen an den sichtbaren Rohrleitungen, und zwar die vier Manometeranschlüsse, das Kugelendventil (Arguskupplung) und den am Boden liegenden Verbindungsschlauch als Sofortmaßnahme abzudichten bzw. die Ventile instand zu setzen.
- 2) Der Behälter 1 ist bis längstens 3. August 1987 zu entleeren und darf nicht mehr befüllt werden.
- 3) Das Verbot der Neubefüllung der Behälter 2 und 3 bleibt weiterhin aufrecht.
- 4) Die Füllstation (Rohrleitungen und Behälter) darf erst bei Vorliegen eines positiven Befundes von einem hiezu befugten Organ wieder in Betrieb genommen werden.

Die Klägerin begehrt den Betrag von S 600.913,28 sA als den von der beklagten Partei seit August 1987 nicht bezahlten Pachtzins.

Die beklagte Partei beantragte die Abweisung des Klagebegehrens. Wegen der behördlichen Stilllegung der Anlage sei ihr nur eine beschränkte Nutzung des Pachtobjektes möglich gewesen. Für die Erhaltung der Flüssiggasabfüllanlagen sei die Klägerin zuständig gewesen. Die eingeschränkte Nutzung des Pachtobjektes habe die Klägerin zu vertreten, sodass die Zinsminderung zu Recht erfolgt sei.

Das Erstgericht erkannte im Sinne des Klagebegehrens. Es stellte noch fest:

Die von der Behörde beanstandeten Mängel resultierten einerseits aus der mangelhaften Pflege und andererseits aus Konstruktionsfehlern. Jeder der angeführten Mängel hätte für sich zu einer sofortigen Sperre der gesamten Anlage führen müssen. Aus technischer Sicht und unter Berücksichtigung der vorliegenden Druckbehälterbescheinigung habe die beklagte Partei durch ungenügende Wartung und Pflege sowie durch mangelhafte Änderung der Anlage deren behördliche Schließung herbeigeführt. Laut Gutachten des Sachverständigen sei die Anlage im Jahre 1980 nach ihrer Überprüfung durch den Dampfkesselinspektor Dipl. Ing. F***** in Ordnung gewesen.

In rechtlicher Hinsicht führte das Erstgericht aus, die beklagte Partei sei nach dem Inhalt des abgeschlossenen Pachtvertrages zur Instandhaltung der Flüssiggasanlage verpflichtet. Das Pachtobjekt sei vom Pächter in einem Zustand übergeben worden, der den bedungenen Gebrauch ermöglichte. Dies ergebe sich nicht nur aus der Tatsache, dass die Tankanlage im Jahr 1980 auf Kosten des Verpächters überprüft und genehmigt worden sei, sondern auch daraus, dass sie bis zum Zeitpunkt ihrer Stilllegung durchgehend in Betrieb gewesen sei. Die beklagte Partei hätte daher auch dafür zu sorgen gehabt, dass die Anlage in der weiteren Folge gewartet werde und die erforderlichen technischen Anpassungen erfahre. Die Installationen hätten jedenfalls offenbar noch im Jahre 1980 den technischen

Anforderungen entsprochen. Danach sei die technische Adaptierungspflicht auf den Anlagenbetreiber, die beklagte Partei, übergegangen, weil diese auf Grund des Pachtvertrages zur Instandhaltung der Anlage verpflichtet sei. Die Pächterin habe während der Pachtdauer auch Veränderungen an den Rohrleitungen vorgenommen, die mangelhaft gewesen und beanstandet worden seien und die für sich allein zu einer sofortigen Sperre der gesamten Anlage hätten führen müssen. Da die Beanstandungen auf von der beklagten Partei zu verantwortende Wartungs- bzw. Adaptierungsmängel zurückzuführen seien, sei die beklagte Partei nicht berechtigt, eine Zinsminderung gemäß § 1096 ABGB geltend zu machen.

Das Berufungsgericht gab der gegen dieses Urteil erhobenen Berufung der beklagten Partei nicht Folge. Es führte aus, das Erstgericht habe, basierend auf dem Gutachten des vernommenen Sachverständigen festgestellt, dass die von der Behörde beanstandeten Mängel der Anlage einerseits auf mangelhafte Pflege und andererseits auf Konstruktionsfehler zurückzuführen seien. Damit in teilweisem Widerspruch stehe freilich die zwar auch auf dem Gutachten basierende, jedoch aus dem Zusammenhang gelöste Feststellung, dass aus technischer Sicht und unter Berücksichtigung der vorliegenden Druckbehälterbescheinigungen die beklagte Partei durch ungenügende Wartung und Pflege sowie durch mangelhafte Änderung der Anlage deren behördliche Schließung herbeigeführt habe. Diese Feststellung habe die beklagte Partei in der Berufung bekämpft. Der Berufungswerberin sei auch einzuräumen, dass der Sachverständige ausdrücklich ausgeführt habe, dass er keine technologische Beweisführung anbieten könne, dass zu Beginn des Pachtverhältnisses keine Mängel vorgelegen seien. Demnach sei es dem Berufungsgericht aber auch verwehrt, die Feststellung zu übernehmen, dass es ausschließlich auf Seiten der Beklagten gelegen gewesen sei, dass die Flüssiggasanlage habe geschlossen werden müssen. Damit sei aber letztlich für die beklagte Partei nichts gewonnen. Die beklagte Partei wäre nämlich verpflichtet gewesen, der Klägerin die vorhandenen konstruktiven Mängel, die offensichtlich zunächst von den Behörden übersehen worden waren, nach Bekanntwerden zur Kenntnis zu bringen. Dies habe die beklagte Partei verabsäumt. Ihr Schreiben vom 9. Juli 1987 sei nicht nur ganz allgemein gehalten, sondern verlange, entgegen den im Pachtvertrag festgelegten geteilten Erhaltungspflichten, von der Klägerin die Sanierung aller von der Behörde beanstandeten Mängel. Für die Klägerin habe demnach weder Anlass noch Verpflichtung bestanden, in irgendeiner Form tätig zu werden, zumal sie von ihrer Warte aus gesehen keinerlei Einblick haben konnte, welche konkreten konstruktiven Mängel in den Bereich ihrer Behebungsverpflichtung fielen. Eine Verletzung der Anzeigepflicht, wie sie im § 1097 ABGB statuiert werde, führe zum Ausschluss der Zinsbefreiung nach § 1096 ABGB. Es komme daher nicht auf Feststellungen über das Vorhandensein wesentlicher konstruktiver Mängel im Zeitpunkt des Abschlusses des Pachtvertrages und der Übergabe des Pachtobjektes an.

Der gegen die Entscheidung des Berufungsgerichtes erhobenen Revision der beklagten Partei kommt im Ergebnis Berechtigung zu.

Rechtliche Beurteilung

Gemäß § 1096 ABGB sind Vermieter und Verpächter verpflichtet, das Bestandstück auf eigene Kosten in brauchbarem Zustand zu übergeben und zu erhalten. Ist das Bestandstück bei der Übergabe derart mangelhaft oder wird es während der Bestandszeit ohne Schuld des Bestandnehmers derart mangelhaft, dass es zu dem bedungenen Gebrauch nicht taugt, so ist der Bestandnehmer für die Dauer und in dem Maße der Unbrauchbarkeit von der Entrichtung des Zinses befreit. § 1096 ABGB stellt allerdings nachgiebiges Recht dar. Es ist daher zulässig, dass der Bestandnehmer - soweit das Recht zur freien Mietzinsvereinbarung besteht - als (teilweise) Gegenleistung für die Benützung des Bestandgegenstandes deren Instandhaltung und Instandsetzung übernimmt (MietSlg 28.124, 25.120/8; Würth in Rummel2 I Rz 5 zu § 1096; Binder in Schwimann, ABGB Rz 67 zu § 1096). Liegt eine gänzliche oder teilweise Unbrauchbarkeit des Bestandobjektes vor, tritt insoweit Zinsminderung von Gesetzes wegen ein (MietSlg 34.212, 23.131/20; Würth aaO Rz 2 zu § 1096), wobei die Geltendmachung der Zinsminderung an keine Frist gebunden ist (MietSlg 34.212, 29.162, 28.131; Klang in Klang2 V, 44). Das alleinige oder Mitverschulden des Bestandnehmers an der Gebrauchsminderung ist zu berücksichtigen, insbesondere wenn er einer ihm obliegenden Instandsetzungs- oder Wiederherstellungspflicht nicht entspricht (Binder aaO Rz 90 zu § 1096). Die Beweislast dafür, dass ein Mangel vorliegt, der eine Zinsminderung rechtfertigt, trifft den Bestandnehmer. Liegt freilich der Mangel im Fehlen einer zum bedungenen Gebrauch erforderlichen behördlichen Bewilligung, so hat sie der Bestandgeber zu verschaffen und auch die Voraussetzungen hiefür zu schaffen (SZ 40/103; EvBl 1977/265). Die Beweislast, alle ihm zu Gebote stehenden Möglichkeiten ausgeschöpft zu haben, um die behördliche Bewilligung zu erlangen, trifft dann den Bestandgeber. Auf diese Judikatur nahm das Berufungsgericht Bezug, wenn es ersichtlich dem Bestandgeber die Beweislast auferlegte. Im

vorliegenden Fall steht aber nicht die Frage des Erlangens einer behördlichen Bewilligung für den Betrieb der Anlage im Vordergrund, sondern ob die behördlich verfügte Stilllegung der Anlage auf Umstände zurückzuführen ist, für die der Bestandgeber ausschließlich oder doch mitverantwortlich ist. Solche Umstände muss, wenn sie daraus die Rechtsfolge der Zinsminderung ableiten will, die beklagte Partei beweisen (Binder aaO Rz 87 zu § 1096). Die vom Erstgericht getroffenen Feststellungen in dieser Richtung sind zu einer zweifelsfreien Beurteilung der Rechtssache nicht hinreichend. Wie schon das Berufungsgericht zutreffend hervorhob, scheint ein Widerspruch darin zu bestehen, dass nach den getroffenen Feststellungen die von der Behörde beanstandeten Mängel einerseits aus der mangelhaften Pflege und aus konstruktiven Fehlern resultieren, andererseits aber festgestellt wird, dass aus technischer Sicht die beklagte Partei durch ungenügende Wartung und Pflege die behördliche Schließung der Anlage herbeigeführt hat. Der Erstrichter stellte darüberhinaus fest, dass die Anlage zu Beginn des Bestandverhältnisses mangelfrei war, also keine konstruktiven Mängel aufwies. Diese Feststellungen wären dann in Einklang zu bringen, wenn sich die Feststellung, die Anlage weise konstruktive Mängel auf, auf die von der beklagten Partei vorgenommenen technischen Veränderungen und nicht auf bereits ursprünglich vorhandene Mängel bezöge, was aber nicht zweifelsfrei ist. Der Erstrichter dürfte die von ihm getroffenen Feststellungen in diesem Sinne verstanden haben, weil er von der konstruktiven Mangelfreiheit der Anlage im Zeitpunkt des Abschlusses des Bestandvertrages ausging und die in der Folge festgestellten Mängel und zwar auch konstruktiver Natur auf die Vernachlässigung der der beklagten Partei obliegenden Instandhaltungspflicht bzw. die vorgenommenen technischen Änderungen zurückführte. Die Bekundung des Sachverständigen, er könne keine technologische Beweisführung dafür anbieten, dass zu Beginn des Pachtverhältnisses keine Mängel, vor allem Konstruktionsmängel betreffend vorlagen, ist unzureichend, weil im Hinblick auf die der beklagten Partei obliegende Beweislast konkret feststehen muss, dass im Zeitpunkt der Übergabe der Anlage ein konstruktiver Mangel vorlag, den daher die Klägerin zu vertreten hat und der die Zinsminderung rechtfertigt. Von der vom Erstrichter allerdings nur im Rahmen der Ausführungen zur Beweiswürdigung getroffenen Feststellung, die Anlage sei im Jahre 1980 nach der Überprüfung durch das Inspektionsorgan Dipl. Ing. F***** mangelfrei gewesen, durfte das Berufungsgericht nicht mit der Erwägung, dass „ursprünglich vorhandene konstruktive Mängel offensichtlich zunächst von der Behörde übersehen worden waren“ abgehen.

Das Berufungsgericht ließ die Frage, ob Mängel vorliegen, deren Behebung nach dem Inhalt des Pachtvertrages in den Verantwortungsbereich der Klägerin fallen, ungeprüft, weil selbst wenn dies zuträfe, die beklagte Partei ihrer aus § 1097 ABGB abzuleitenden Verpflichtung, der Klägerin den Mangel anzuzeigen und ihr damit Gelegenheit zur Verbesserung zu bieten, nicht entsprochen habe. Der Klägerin habe als Verpächterin jeglicher Einblick gefehlt, wie sich die Anlage nach vieljährigem Gebrauch durch die beklagte Partei darstelle. Mit Recht verweist aber die Revisionswerberin darauf, dass die Klägerin nach dem Inhalt der am 9. Juli 1987 vom Amt der Kärntner Landesregierung über das Ergebnis der an diesem Tag vorgenommenen Besichtigung der Anlage aufgenommenen Niederschrift (Blg. /15), bei dieser Besichtigung anwesend war. Sie musste daher auch Kenntnis davon erlangt haben, dass nach den Bekundungen des Dipl. Ing. Emmerich F***** vom Technischen Überwachungsverein Klagenfurt beim Ortsaugenschein, die Ausführung der sichtbaren Rohrleitungen als nicht dem Stand der Technik entsprechend bezeichnet wurden und der Gutachter nicht bereit war, für diese Rohrleitungen einen Aufnahmebefund nach § 63a Dampfkesselverordnung zu erstellen. Der gewerbeteknische Amtssachverständige führte nach dem Inhalt der Niederschrift aus, dass aus diesem Grund vom sicherheitstechnischen Standpunkt einer Wiederbefüllung der Tanks derzeit nicht zugestimmt werden könne. Auf Grund der bedenklichen Ausführung der Rohrleitungen könne einem Weiterbetrieb der Füllstation nicht zugestimmt werden. Die Sanierung der Anlage werde vermutlich den Austausch der Sicherheitsventile, die Durchführung einer Hauptuntersuchung und die Erneuerung eines Teils der Rohrleitungen umfassen. Auf diese Mängel und den verrosteten Zustand der drei Tankbehälter wurde die Klägerin auch mit dem Schreiben der beklagten Partei vom 9. Juli 1987 mit der Aufforderung zur Behebung dieser Mängel, die in die Erhaltungspflicht des Verpächters fielen, hingewiesen. Im Hinblick auf diesen Wissensstand der Klägerin bedurfte es aber, entgegen der Rechtsansicht des Berufungsgerichtes, keiner konkreten Aufforderung, bestimmte Mängel zu beheben.

Im fortgesetzten Verfahren wird daher zu klären sein, ob schon im Zeitpunkt der Übergabe der Anlage konstruktive Mängel vorhanden waren (die dann für die Schließung der Anlage mitursächlich gewesen sein konnten) oder aber, ob die Ausführungen des Sachverständigen über die festgestellten konstruktiven Mängel sich auf die von der beklagten Partei vorgenommenen Änderungen bzw. nach Übergabe aufgetretene Mängel (Verrostung) bezogen (vgl. Akt S 227). Sind Feststellungen über von der Klägerin zu vertretende konstruktive Mängel der Anlage nicht möglich, gereicht dies

der hierfür beweispflichtigen beklagten Partei zum Nachteil. Bevor feststeht, ob Mängel vorliegen, für die die Klägerin einzustehen hat, ist eine Prüfung der Frage, welchen Einfluss es hat, wenn Mängel vorliegen, die zum Teil von der Klägerin zum Teil von der beklagten Partei zu vertreten sind, wobei aber jeder Mangel für sich die Schließung der Anlage gerechtfertigt hätte, entbehrlich.

Demzufolge ist der Revision Folge zu geben und spruchgemäß zu entscheiden.

Der Kostenvorbehalt gründet sich auf § 52 ZPO.

Textnummer

E28292

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:1992:0010OB00517.92.0115.000

Im RIS seit

01.01.1995

Zuletzt aktualisiert am

23.05.2013

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