jusline®
»» Recht. Schnell

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

TE OGH 1990/2/22 7Ob704/89

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 22.02.1990

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat als Revisionsgericht durch den Vizepräsidenten des Obersten Gerichtshofes Dr. Flick 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 Leopold V***, Fotografenmeister, Wien 21., Am Spitz 9, vertreten durch Dr. Helene Klaar, Rechtsanwalt in Wien, wider die beklagte Partei Dr. Kurt F***, Hauseigentümer, Wien 21., Brünner Straße 7, vertreten durch Dr. Werner Masser, Dr. Ernst Grossmann, Dr. Eduard Klingsbigl und Dr. Robert Lirsch, Rechtsanwälte in Wien, wegen S 997.387 sA, infolge Revision der klagenden Partei gegen das Urteil des Landesgerichtes für ZRS Wien als Berufungsgerichtes vom 31. Mai 1989, GZ 41 R 222/89-48, womit infolge Berufung der klagenden Partei das Urteil des Bezirksgerichtes Floridsdorf vom 5. Jänner 1989, GZ 6 C 2/88s-43, bestätigt wurde, in nichtöffentlicher Sitzung zu Recht erkannt:

Spruch

Der Revision wird nicht Folge gegeben.

Die klagende Partei ist schuldig, der beklagten Partei die mit S 18.660,60 bestimmten Kosten des Revisionsverfahrens (darin enthalten S 3.110,10 Umsatzsteuer) binnen 14 Tagen zu bezahlen.

Text

Entscheidungsgründe:

Der Kläger mietete im Jahre 1974 vom Beklagten Geschäftsräume in dessen Haus in Wien 21., Floridsdorfer Hauptstraße 45 zum Betrieb eines Fotoateliers. Die Geschäftsräume waren mit einem Flachdach versehen. Im Jahre 1979 errichtete der Kläger auf eigene Kosten mit Zustimmung des Beklagten einen Zubau, der gleichfalls mit einem Flachdach ausgeführt wurde. Es wurde vereinbart, daß der Kläger für die Benützung des Zubaus zu dem monatlichen Mietzins von S 1.600 keinen zusätzlichen Zins zu zahlen hat. Zwischen den beiden Dächern verlief eine Regenrinne, in deren Bereich es im Jahre 1980 infolge von Witterungseinflüssen zu einem Schaden kam. Der Beklagte lehnte eine Reparatur mangels einer Mietzinsreserve infolge der geringen Mieteinnahmen ab. Er war jedoch damit einverstanden, daß der Kläger auf eigene Kosten anstelle des Flachdaches ein Pultdach errichtet und unterzeichnete den Einreichplan, in dem eine Verbindungstreppe zwischen Erdgeschoß und Dachraum nicht vorgesehen war. Die Errichtung des Pultdaches nach dem Einreichplan wurde von der Baubehörde bewilligt. Bei der Bauausführung wich der Kläger jedoch vom Einreichplan in mehreren Punkten ab. Die Stützmauer und das Dach wurden um einen Meter höher ausgeführt, es wurde eine Zwischenmauer als Stütze für den Dachstuhl errichtet, die Dachisolierung wurde verstärkt und zwischen dem so gewonnenen Dachausbau und dem Erdgeschoß wurde eine Verbindungstreppe errichtet. Dadurch wurden im Dachgeschoß zwei Räume im Ausmaß von 15 x 6-7 und von 5 x 6-7 m geschaffen, die der Kläger als Lagerräume benützte. Eine Einigung der Streitteile über den Abschluß eines Mietvertrages über den Dachausbau kam nicht zustande. Infolge Anzeige des Beklagten wurde den Streitteilen mit Bescheid der MA 37 vom 16. November 1984

aufgetragen, die bewilligungswidrige Benützung des Dachraumes als Lagerraum aufzulassen und den bewilligungsgemäßen Zustand herzustellen, insbesondere die Verbindungstreppe zu entfernen und die Dachöffnung zu schließen. Dieser Bescheid wurde dem Kläger am 28. November und dem Beklagten am 29. November 1984 zugestellt und erwuchs in Rechtskraft. Am 20. März 1985 ließ der Beklagte die Verbindungstreppe entfernen und die Dachöffnung schließen. Der Kläger behauptet, daß diese Arbeiten vom Beklagten ohne vorhergehende Ankündigung gleichsam überfallsartig vorgenommen worden seien, sodaß es nicht mehr möglich gewesen sei, die hoch empfindlichen fotografischen Geräte abzudecken oder zu entfernen. Durch die Staubentwicklung und zum Teil auch durch herabfallende Mauerteile seien Geräte und der Fußboden beschädigt worden. Der Kläger begehrt den Ersatz eines Schadens von insgesamt S 997.381 sA. Das Erstgericht wies das Klagebegehren ab. Es traf über den oben dargestellten Sachverhalt hinaus noch folgende wesentliche Feststellungen:

Nach Zustellung des Bescheides der MA 37 kam es zwischen den rechtsfreundlichen Vertretern der Streitteile zu mehreren Vergleichsgesprächen, die jedoch keinen Erfolg hatten. Am 19. Februar 1985 forderte der Beklagte den Kläger auf, nunmehr einen Mietvertrag zu unterschreiben, widrigenfalls er den Bescheid effektuieren werde. Als Termin nannte er den 20. Februar 1985. Er nahm jedoch zunächst davon Abstand, um noch weitere Gespräche zu führen, die jedoch scheiterten. Bereits zuvor hatte er die Ing. G*** & Co Planungs- und Baugesellschaft mbH (im folgenden nur Firma G***) mit der Durchführung des Bescheides beauftragt. Am 25. Februar 1985 versuchten der Beklagte und Ing. G*** mit einigen Arbeitern der Firma G*** durch das Geschäftslokal auf den Dachausbau zu gelangen. Nachdem ihnen der Kläger den Zutritt verwehrt hatte, gelangten sie über den Dachboden des Nachbarhauses in das Dachgeschoß. Die Dachöffnung oberhalb der Treppe wurde von Ing. G*** und seinen Arbeitern provisorisch mit Brettern abgedeckt. Hiebei wurden jedoch keine Gegenstände des Klägers beschädigt. Diese Abschließung war dem Kläger angekündigt worden. Am 28. Februar 1985 kam es neuerlich zu einer Unterredung zwischen den Streitteilen und deren rechtsfreundlichen Vertretern. Es wurde ein Entwurf eines Mietvertrages erarbeitet, der das Dachgeschoß mitumfaßte und einen monatlichen Mietzins von S 3.000 ohne Umsatzsteuer und Betriebskosten vorsah. Im Falle eines Einverständnisses des Klägers sollte der Beklagte einen Einreichplan zur baubehördlichen Bewilligung des Dachausbaus samt Treppe unterfertigen. Der Kläger erbat sich einige Tage Bedenkzeit. Am 11. März 1985 erkannte der Beklagte, daß der Kläger die provisorische Abdeckung der Deckenöffnung entfernt hatte. Er erstattete am 13. März 1985 Strafanzeige und beauftragte die Firma G***, die Deckenöffnung endgültig zu schließen. Ing. G*** kündigte dem Kläger am 15. März 1985 den Abbruch der Treppe für den

19. oder 20. März 1985 an. Auch der Beklagte kündigte den Termin telefonisch an. Eine Vereinbarung, daß mit dem Abbruch noch zugewartet werde, wurde nicht getroffen. Am 20. März 1985 kam der Beklagte mit Ing. G*** und einigen Arbeitern der Firma G*** in das Geschäftslokal, um die Deckenöffnung zu schließen. Es wurde die Holztreppe abgesägt, die Träger wurden herausgestemmt und die Deckenöffnung wurde mit Rigipsplatten verschlossen. Bei den Arbeiten fielen Sägespäne, Mauerwerk und Teile der Rigipsplatten zu Boden und es kam zu einer Staubentwicklung. Da Geräte des Klägers in unmittelbarer Nähe der Treppe standen, besorgte Ing. G*** eine Plastikabdeckplane, um eine Verschmutzung der Geräte zu verhindern. Während der Arbeiten fiel auch eine Säge zu Boden, wodurch ein kleines Loch im Boden geschlagen wurde. Der Beklagte beteiligte sich an den Arbeiten nicht und erteilte auch keine Weisungen. Er hielt sich nur zu Beginn der Arbeiten im Geschäftslokal auf. Der Kläger räumte seine Geräte nicht weg und unternahm auch nichts, um sie zu schützen. Lediglich das Dachgeschoß war teilweise von ihm geräumt worden. Anfang 1985 war vom Beklagten das Schloß zum Tor des Hauses ausgetauscht worden. Der Kläger hatte seither keinen Schlüssel. Das Tor läßt sich jedoch auch in versperrtem Zustand durch Betätigen des Kipphebels öffnen.

Nach der Auffassung des Erstgerichtes verstoße die Veranlassung des Bescheides der Baubehörde durch den Beklagten, die Unterlassung eines Rechtsmittels dagegen und die Befolgung des Bescheides weder gegen die guten Sitten noch gegen das Schikaneverbot. Die Wahrung und Verfolgung der sich aus dem Eigentum ergebenden Rechte, wozu auch der Abschluß eines Mietvertrages gehöre, sei generell nicht schikanös. Eine Handlung, die regelmäßig im Rahmen der Berechtigung liege, sei grundsätzlich zulässig und könne so lange nicht als unzulässig beurteilt werden, als nicht von dem dadurch Betroffenen der unzweifelhafte Beweis erbracht worden sei, daß sie keinen anderen Zweck habe, als den, ihm Schaden zuzufügen. Davon könne hier aber keine Rede sein. Da der Beklagte bei den Wiederherstellungsarbeiten selbst nicht tätig geworden sei, käme eine Haftung für den dem Kläger durch die Arbeiter der Firma G*** verursachten Schaden nur im Rahmen der §§ 1313 a und 1315 ABGB in Betracht. Zwar könnten auch selbständige Unternehmer Erfüllungsgehilfen im Sinne des § 1313 a ABGB sein, Voraussetzung sei jedoch, daß es sich

um eine schuldrechtliche Verpflichtung handle, für deren Erfüllung sich der Auftraggeber des Unternehmers bediene. Eine solche Verpflichtung zur Entfernung der Treppe und zur Schließung der Deckenöffnung habe den Beklagten dem Kläger gegenüber jedoch nicht getroffen. Der Beklagte sei lediglich gegenüber der Baubehörde verpflichtet gewesen, den konsensmäßigen Zustand herzustellen. Die Firma G*** sei demnach bei Durchführung der Arbeiten nicht Erfüllungsgehilfe des Beklagten gewesen. Daß es sich bei der Firma G*** um einen untüchtigen Besorgungsgehilfen gehandelt habe, sei nicht einmal behauptet und in dieser Richtung auch kein Sachvorbringen erstattet worden.

Das Berufungsgericht bestätigte das Ersturteil. Es übernahm die Feststellungen des Erstgerichtes und teilte auch im wesentlichen dessen Rechtsansicht.

Rechtliche Beurteilung

Die gegen die Entscheidung der zweiten Instanz erhobene Revision des Klägers ist nicht berechtigt.

Dem Standpunkt der Revision, daß eine Auslegung der Urkunden Beilage I und 1 eine über den Mietvertrag hinausgehende Vereinbarung der Streitteile über die Nutzung der Liegenschaft ergäbe, ist entgegenzuhalten, daß die Auslegung des Inhalts einer Urkunde nur dann eine Frage der rechtlichen Beurteilung ist, wenn der Parteienwille allein auf Grund der Auslegung der in ihrem Wortlaut feststehenden Urkunde ermittelt wurde. Dagegen liegen Tatsachenfeststellungen vor, wenn die Willenserklärungen der Parteien - wie im vorliegenden Fall - auch aus anderen Beweismitteln abgeleitet werden. In diesem Fall ist der Oberste Gerichtshof an die Tatsachenfeststellungen gebunden und kann nicht den Inhalt einer Urkunde für sich allein würdigen (JBl. 1985, 97 insbesondere 98; MietSlg. 32.729 ua).

Daß die Wahrung der sich aus dem Eigentum ergebenden Rechte nicht schikanös ist (MietSlg. 30.190/38), wird von der Revision nicht in Abrede gestellt. Allein der Umstand, daß dem Beklagten auch andere Mittel als die Anzeige bei der Baubehörde zur Verfügung gestanden wären, machte sein Verhalten noch nicht zur Schikane. Entscheidende Bedeutung kommt dem Handlungsmotiv zu (Reischauer in Rummel, ABGB, Rz 59 zu § 1295 S. 2174). Davon aber, daß die Wahl der dem Beklagten zur Wahrung seines Eigentums zur Verfügung stehenden Möglichkeiten allein von dem Zweck bestimmt gewesen wäre, den Kläger zu schädigen, kann nach dem festgestellten Sachverhalt keine Rede sein.

Ansprüche auf Ersatz von Aufwendungen hat der Kläger nicht erhoben, sodaß für die Vorinstanzen keine Veranlassung bestand, diese Frage zu erörtern. Das Gericht hat sich auf den aus dem Parteienvorbringen hervorgehenden Streitgegenstand zu beschränken (RZ 1979/16).

Es ist aber auch die Rechtsansicht der Vorinstanzen zu billigen, daß die Firma G*** bei Entfernung der Verbindungstreppe und Verschließung der Deckenöffnung nicht Erfüllungsgehilfe des Beklagten war. Der Oberste Gerichtshof hat zwar mehrfach ausgesprochen, daß der Bestandgeber dem Bestandnehmer für das Verschulden der Gewerbetreibenden, deren er sich zu Instandsetzungsarbeiten während der Bestanddauer bedient, gemäß § 1313 a ABGB haftet. Bei der Entscheidung MietSlg. 7106/44 handelte es sich um Instandhaltungsarbeiten am Mietobjekt, zu denen der Vermieter gemäß § 1096 ABGB verpflichtet war und durch deren mangelhafte Ausführung den Mietern in der Folge ein Schaden entstand. Die Entscheidung MietSlg. 19.108 (= EvBl. 1968/4) betraf den Stiegenumbau des zur Wohnung der Bestandnehmerin führenden Stiegenaufganges, dessen Benützung zum Gebrauch der Bestandsache

gehörte. Nach dem der Entscheidung MietSlg. 25.118 (= ImmZ 1973, 368

= RZ 1973/111) zugrunde liegenden Sachverhalt wurden durch

Abbrucharbeiten außerhalb des Bestandobjektes der zu diesem gehörende Kellerraum zerstört bzw. zum Teil zugeschüttet. Die Bestandnehmerin begehrte den Ersatz der dadurch vernichteten Waren. Die Haftung des Bestandgebers für das Verschulden des von ihm bestellten Gewerbetreibenden wurde aus der Erwägung bejaht, daß die Verpflichtung des Bestandgebers nach § 1096 ABGB, das Bestandstück im brauchbaren Stande zu erhalten und den Bestandinhaber in dem bedungenen Gebrauch nicht zu stören, auch die Pflicht umfasse, dafür Sorge zu tragen, daß der Bestandnehmer durch eine Bauführung in dem Gebrauch der Bestandsache möglichst wenig behindert werde. Beschäftige der Bestandgeber für die Bauführung Gehilfen, dann bediene er sich ihrer auch zur Erfüllung dieser Verpflichtung gegenüber dem Bestandnehmer und hafte daher für ihr Verschulden nach § 1313 a ABGB wie für sein eigenes (so auch Gschnitzer in der Anmerkung zu der Entscheidung JBl. 1961, 87). In der Entscheidung SZ 59/209 ging es, soweit es hier von Bedeutung ist, wieder um Instandsetzungsarbeiten an dem Mietobjekt selbst, zu denen der Vermieter gemäß § 1096 ABGB verpflichtet war. Aus der dargestellten Rechtsprechungsübersicht übergibt sich, daß

eine Haftung des Bestandgebers für das Verschulden der von ihm bestellten Gewerbetreibenden nicht allein dann bejaht wurde, wenn sich der Vermieter dieser zur Erfüllung der ihm dem Mieter gegenüber obliegenden Pflicht bediente, das Bestandobjekt in brauchbarem Zustand zu erhalten.

Im vorliegenden Fall hatte der Kläger bauliche Veränderungen am Bestandobjekt und damit im Zusammenhang eine Erweiterung seiner Bestandrechte durch Einbeziehung nicht gemieteter Teile vorgenommen, ohne hierauf einen Anspruch zu haben. Er war daher selbst verpflichtet, schon vor Beendigung des Bestandverhältnisses den Zustand herzustellen, der der Zustimmung des Vermieters und der Bewilligung der Baubehörde entsprach. Daran ändert der Umstand nichts, daß der baubehördliche Auftrag zur Wiederherstellung nicht nur dem Kläger als Bauwerber, sondern auch dem Beklagten als Grundeigentümer erteilt wurde. Jedenfalls hatte aber der Kläger die Durchführung der aufgetragenen Arbeiten durch den Beklagten zu dulden und war auch zu einer zeitweiligen Räumung des Bestandobjektes zur Ermöglichung der Arbeiten verpflichtet. Daraus folgt, wie die Vorinstanzen zutreffend erkannt haben, daß der Beklagte bei Beseitigung des vom Kläger selbst geschaffenen rechtswidrigen Zustandes nicht in Erfüllung einer ihm dem Kläger gegenüber im Rahmen einer rechtlichen Sonderverbindung treffenden Verpflichtung handelte, sodaß insoweit eine Haftung des Beklagten für ein Verschulden des mit der Durchführung beauftragten Unternehmers nach § 1313 a ABGB nicht in Betracht kommt. Der Vermieter ist jedoch verpflichtet, auch notwendige und behördlich aufgetragene Arbeiten unter möglichster Schonung der Mietrechte durchzuführen. Er hat daher den Mieter von den bevorstehenden Arbeiten zu verständigen, damit dieser Vorsorge gegen eine Verschmutzung des Bestandobjektes treffen kann. Ist mit der Durchführung der Arbeiten auch die Gefahr eines Schadens für Sachen des Mieters verbunden, hat der Vermieter den Mieter auch zu warnen. Unterläßt der Vermieter die Verständigung oder die nach den Umständen gebotene Warnung, haftet er für den daraus entstehenden Schaden (SZ 59/209; MietSlg. 18.165). In Ansehung dieser vertraglichen Pflicht hätte der Beklagte für das Verschulden seiner Erfüllungsgehilfen jedenfalls einzustehen. Einer Warnung des Klägers bedurfte es jedoch im vorliegenden Fall nicht, weil diesem der Inhalt des Auftrages der Baubehörde bekannt war und ihm klar sein mußte, daß mit der Durchführung der aufgetragenen Arbeiten die Gefahr einer Verschmutzung und Beschädigung der im Bestandobjekt vorhandenen Geräte verbunden ist. Eine Verständigung des Klägers vom Termin der Durchführung hat nach den Feststellungen der Vorinstanzen nicht nur der Beklagte selbst, sondern auch die Firma G*** vorgenommen. Daß diese Verständigung nicht rechtzeitig gewesen wäre, wurde nicht einmal behauptet und ist nach den Feststellungen umso weniger anzunehmen, als der Beklagte ursprünglich bereits den 20. Jänner 1985 als Termin für die Effektuierung des Bescheides der Baubehörde genannt hatte und der Kläger ganz offensichtlich in der Absicht, eine Herstellung des konsensgemäßen Zustandes zumindest zu verzögern, die Vergleichsverhandlungen in die Länge zog. In Ansehung der Verständigungspflicht trifft somit weder den Beklagten noch dessen Erfüllungsgehilfen ein Verschulden. Bei der Durchführung der Arbeiten selbst ist aber der vom Beklagten beauftragte Unternehmer nicht als dessen Erfüllungsgehilfe anzusehen.

Demgemäß ist der Revision ein Erfolg zu versagen.

Die Kostenentscheidung beruht auf den §§ 41, 50 ZPO.

Anmerkung

E20383

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:1990:0070OB00704.89.0222.000

Dokumentnummer

JJT_19900222_OGH0002_0070OB00704_8900000_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