

# TE OGH 1987/12/2 3Ob617/86

JUSLINE Entscheidung

© Veröffentlicht am 02.12.1987

## Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofes HonProf.Dr. Petrasch als Vorsitzenden und durch die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Dr. Hule, Dr. Warta, Dr. Klinger und Mag. Engelmaier als weitere Richter in der Rechtssache der klagenden Partei

COMMERZ-B\*\*\*-G\*\*\* MBH, 8011 Graz, Schönaugürtel 20, vertreten durch Dr. Gerald Gärtner, Rechtsanwalt in Innsbruck, wider die beklagte Partei Friederike L\*\*\*, ohne Beschäftigungsangabe, 5020 Salzburg, Auerspergstraße 36, vertreten durch Dr. Jörg Hobmeier und Dr. Hubertus Schumacher, Rechtsanwälte in Innsbruck, wegen S 170.000,-- sA, infolge Rekurses der beklagten Partei gegen den Beschuß des Landesgerichtes Innsbruck als Berufungsgerichtes vom 24. Juni 1986, GZ 3a R 258/86-20, womit das Urteil des Bezirksgerichtes Innsbruck vom 28. März 1986, GZ 11 C 755/85-14, aufgehoben wurde, folgenden

Beschluß

gefaßt:

## Spruch

Dem Rekurs wird nicht Folge gegeben.

Die Kosten des Rekursverfahrens sind weitere Verfahrenskosten.

## Text

Begründung:

In der am 27. August 1984 beim Bezirksgericht Salzburg eingebrochenen Klage behauptete die klagende Partei, die Beklagte habe ihr mit einem Mietvertrag vom 22. September und 3. November 1980 die auf der Liegenschaft EZ 1246 KG Arzl errichtete sogenannte Halle 2 samt umliegenden Grundstücken um einen Mietzins von S 23.000,-- zuzüglich Umsatzsteuer und Betriebskosten vermietet. Das Bestandverhältnis sei am 30. September 1981 durch Rücktritt der klagenden Partei beendet worden, weil die Beklagte den Mietgegenstand nicht in den bedungenen und gebrauchsfähigen Zustand setzen habe wollen oder können. Die Beklagte sei sich ihres Verschuldens an der vorzeitigen Auflösung des Mietverhältnisses offensichtlich bewußt, weil die klagende Partei von ihrem Recht der Mietzinsherabsetzung Gebrauch gemacht und für den Mietzeitraum keinen Mietzins entrichtet habe, zumal sie den angestrebten Geschäftszweck keineswegs erreichen habe können; hierauf habe die Beklagte beim Landesgericht Innsbruck zu 5 Cg 810/82 auf S 120.979,-- geklagt, das sei lediglich 1/3 des vereinbarten Mietzinses, weil "es....sein mag, daß am Bestandobjekt gewisse Mängel aufgetreten sind". Durch die nahezu vollständige Unbenützbarkeit der angemieteten Halle für den vereinbarten Mietzweck (Großhandel mit Elektrogeräten jeglicher Art und Reparaturen) sei der klagenden Partei erheblicher Schaden entstanden. Obwohl es für die klagende Partei billiger gewesen wäre, den Betrieb in Innsbruck überhaupt zuzusperren, habe sie wegen der anfänglichen laufenden Verbesserungszusagen der

Beklagten mit der baldigen Möglichkeit, einen ordnungsgemäßen Geschäftsbetrieb zu führen, gerechnet. Als sie nach fruchtlosem Verstreichen dreier Fristen erkennen habe müssen, daß die Beklagte den Vertrag nicht erfüllen wolle oder könne, habe sie Kaufverhandlungen geführt, die aber gescheitert seien. Nach Anmietung eines geeigneten Ersatzlokals habe die klagende Partei unverzüglich den Rücktritt vom Vertrag erklärt.

Die klagende Partei habe Verluste von insgesamt S 1.586.735,51 erlitten. Davon klage sie vorbehaltlich späterer Ausdehnung S 170.000,-- samt 10 % Zinsen seit dem Tag der Klagezustellung und 20 % Umsatzsteuer aus den Zinsen (aus dem Titel des Schadenersatzes) ein.

Das angerufene Bezirksgericht Salzburg wies die Klage wegen örtlicher Unzuständigkeit -§ 83 JN - zurück. Auf rechtzeitigen Überweisungsantrag der klagenden Partei hob das Bezirksgericht Salzburg die Zurückweisung auf und überwies die Klage an das Bezirksgericht Innsbruck.

Die Beklagte beantragte die Abweisung des Klagebegehrens. Sie stellte die von der klagenden Partei behaupteten Umstände des Vertragsabschlusses und die Beendigung des Bestandverhältnisses mit 30. September 1981 außer Streit, bestritt aber, daß der klagenden Partei ein Schaden entstanden sei und daß sie einen solchen verschuldet habe. Das Bestandverhältnis sei einverständlich aufgelöst worden. Gegen die eingeklagte Forderung wendete die Beklagte die für die Zeit vom 15. September 1980 bis 30. September 1981 offenen Mietzinse von S 287.500,-- zuzüglich anteiliger 8 % Umsatzsteuer von S 23.000,--, also S 310.500,-- (im Schriftsatz unrichtig S 307.500,--) aufrechnungsweise ein. Die Beklagte vertrat jedoch die Ansicht, daß es einer Prüfung der materiellrechtlichen Berechtigung der eingeklagten Forderung nicht bedürfe, weil diese verjährt sei. Die klagende Partei habe bereits mit Schreiben vom 12. Dezember 1980 Schadenersatzansprüche wegen fehlender oder erschwerter Benützbarkeit des Bestandobjektes angemeldet. Schon im Frühsommer 1981 habe die klagende Partei ihre Schadenersatzforderung konkretisiert. Daß angeblich schädliche Handeln oder Unterlassen der Beklagten und dessen schädliche Wirkungen seien der klagenden Partei daher schon länger als drei Jahre vor der Einbringung der Klage bekannt gewesen. Die klagende Partei replizierte zur aufrechnungsweise eingewendeten Gegenforderung, deren die beim Landesgericht Innsbruck zu 5 Cg 810/82 eingeklagte Mietzinsforderung von S 120.979,-- übersteigender Betrag sei verjährt, weil diese Mietzinse spätestens am 30. September 1981 fällig gewesen wären und die aufrechnungsweise Geltendmachung erst in der Tagsatzung vom 31. Jänner 1985 erfolgt sei. Zur Verjährungseinwendung replizierte die klagende Partei, sie habe einen verhältnismäßig geringfügigen Teilbetrag ihres Geschäftsverlustes für die Zeit von Dezember 1980 bis September 1982 eingeklagt. Verjährung könnte daher nur hinsichtlich jener Teilbeträge eingetreten sein, die drei Jahre vor dem 27. August 1984 (Einbringung der Klage) erfolgreich hätten eingeklagt werden können. Damals sei der klagenden Partei erst bewußt geworden, daß sie durch das Verhalten der Beklagten grundsätzlich Schaden erleiden würde, womit die Verjährung begonnen habe. Kenntnis des Schadens habe die klagende Partei erst viel später erhalten, und zwar frühestens, als Umsatzzahlen vorlagen. Der eingeklagte Teilbetrag stelle einen Teil des Geschäftsverlustes dar, den die klagende Partei vom 27. August 1981 bis September 1982 erlitten habe.

Das Erstgericht wies das Klagebegehr ab.

Aus dem Akt 5 Cg 810/82 des Landesgerichtes Innsbruck und den nicht ausdrücklich bestrittenen Prozeßbehauptungen stellte es im wesentlichen fest:

Die klagende Partei mietete das Bestandobjekt, weil sie dort einen Großhandel mit Elektrogeräten aller Art betreiben und Reparaturarbeiten durchführen wollte. Unter § 9 des von einem öffentlichen Notar, dem Ehegatten der Beklagten, verfaßten Mietvertrages vereinbarten die Parteien unter anderem, daß die Mieterin das Bestandobjekt im derzeitigen, ihr bekannten Zustand ohne Haftung der Vermieterin für besondere Eigenschaften oder Mängel übernehme und daß es der Mieterin freistehe, die im Bestandobjekt vorhandene Ballustrade des ersten Obergeschoßes auf der Westseite sachgemäß zu entfernen und ordnungsgemäß zu lagern. Dem Vertragsabschluß waren Besichtigungen des Bestandobjektes vorangegangen. Anlässlich einer Begehung, bei der auch ein Übernahmeprotokoll verfaßt wurde, wurden verschiedene Mängel festgestellt, im Übernahmeprotokoll festgehalten und einzelne vorzunehmende Verbesserungen und Vorkehrungen besprochen. Anfang Dezember 1980 wurde die Halle von der Beklagten (richtig: klagenden) Partei bezogen, nachdem diese ihre frühere Niederlassung in Innsbruck aufgelassen hatte, um ihren Geschäftsbetrieb in der neu angemieteten Halle mit forciertem Großhandel und dem Ziel, das Umsatzvolumen auszuweiten, fortzusetzen. Gegenüber der ursprünglichen Niederlassung wurde jedoch der Personalstand wesentlich verringert, der Unterbestand aber nicht ersetzt, weil die klagende Partei erst abwarten wollte, ob die behördlichen

Bewilligungen für diese Halle erteilt würden. Nach dem Bezug der Halle kam es zu einem ausführlichen Schriftverkehr, in dem die klagende Partei mehrfach auf die Einlösung der Mängelbehebungszusagen drängte, dafür Fristen setzte und die Geltendmachung von Schadenersatzansprüchen ankündigte. So wurde etwa auch in einem Schreiben vom 12. Dezember 1980 ein umfangreicher Mängelkatalog angeführt und angekündigt, die klagende Partei würde die Nichtbeseitigung dieser Mängel bis 15. Jänner 1981 als wichtigen Grund für die vorzeitige Auflösung des Bestandverhältnisses im Sinn des § 1117 ABGB ansehen, wobei sie sich die Geltendmachung von Schadenersatzansprüchen vorbehalte. Mit einem Schreiben vom 17. April 1981 teilte die klagende Partei unter anderem mit, daß sie zur Zeit in der Innsbrucker Niederlassung trotz minimalster Kosten einen monatlichen Verlust von S 50.000,-- bis S 80.000,-- mache. Im derzeitigen Zustand sei die klagende Partei praktisch handlungsunfähig und ersuche daher dringlichst, alles Menschenmögliche zu unternehmen, um diesen Zustand so bald wie möglich zu ihren Gunsten zu ändern. Auch in ihrem Beschwerdeschreiben vom 4. Juni 1981 führte die klagende Partei unter anderem zur Äußerung eines Miteigentümers der Liegenschaft, es sei kein Schaden entstanden, weil die klagende Partei ja den Betrieb aufgenommen habe, aus, sie führe den Betrieb ohne Genehmigung des Arbeitsinspektorates in einem nicht den Bauvorschriften entsprechenden Gebäude auf Sparflamme. Daß sie nicht total einstelle, was sicher billiger käme, habe den einzigen Grund, am Markt zumindest präsent zu sein, um am Tage X ihre eigentliche Tätigkeit, nämlich die Führung eines Großhandels, voll und ganz zu entfalten. In der Klagebeantwortung im Verfahren 5 Cg 810/82 des Landesgerichtes Innsbruck führte die nunmehrige klagende Partei unter anderem aus, nachdem sie der nunmehrigen Beklagten den durch die Unbenützbarkeit der Halle erlittenen Schaden ziffernmäßig bereits bekanntgegeben gehabt hätte, habe Dr. Franz L\*\*\* in Vertretung der Vermieterin anlässlich eines Augenscheines am 26. Juni 1981 erklärt, der ewigen Auseinandersetzungen mit dem Voreigentümer R\*\*\* leid zu sein und der nunmehr klagenden Partei das Objekt gegen Leibrente anzubieten. Als diese Variante einige Zeit später von der Vermieterin wieder zurückgezogen und ein für die Mieterin nicht akzeptabler Kauf auf Raten vorgeschlagen worden sei, habe die Mieterin den Rücktritt vom Vertrag erklärt, weil die Mängel immer noch nicht behoben gewesen seien, die Verkaufssaison für sie unmittelbar bevorgestanden sei und der Schaden immer höher zu werden gedroht habe.

Aus diesem Sachverhalt zog das Erstgericht den rechtlichen Schluß, daß der eingeklagte Anspruch verjährt sei. Die dreijährige Verjährungsfrist des § 1489 ABGB beginne zu laufen, wenn der Ersatzberechtigte den Schaden und den Ersatzpflichtigen so weit kenne, daß er mit Aussicht auf Erfolg klagen könne, wobei die Kenntnis der Schadenshöhe wegen der Möglichkeit einer Feststellungsklage keine Voraussetzung des Beginnes der Verjährungsfrist sei. Auch die Verjährung der vom Ersatzpflichtigen zu vertretenden vorhersehbaren Folgeschäden beginne, wenn diesem die Rechtsgutbeeinträchtigung, deren Folge sie seien, bekannt werden. Der der klagenden Partei vor dem 27. August 1981 bekannte Schaden und die Folgeschäden, die für sie vorher bereits vorhersehbar gewesen seien, hätten daher ihre Klagbarkeit verloren. Da die klagende Partei im Verfahren 5 Cg 810/82 des Landesgerichtes Innsbruck vorgebracht habe, daß der "durch die Unbenützbarkeit der Halle erlittene Schaden ziffernmäßig bereits bekanntgegeben worden sei", und zwar bereits vor oder am 26. Juni 1981, sei davon auszugehen, daß ihr bereits damals die Schadenshöhe und das schadenauslösende Ereignis bekannt gewesen seien. Dafür sprächen auch die Schreiben vom 17. April 1981 und 4. Juni 1981. Da der klagenden Partei auch das behauptete schadenauslösende Ereignis, nämlich die teilweise oder gänzliche Unbrauchbarkeit der Halle zum bedungenen Gebrauch, schon kurz nach Beginn des Bestandverhältnisses bekannt gewesen sei und ihr später ein Schadenseintritt und dessen Höhe bekanntgeworden seien, wäre die Verjährung vorhersehbarer Schäden durch eine Feststellungsklage abzuwenden gewesen. Das Berufungsgericht gab der Berufung der klagenden Partei Folge, hob das erstgerichtliche Urteil unter Rechtskraftvorbehalt auf und trug dem Erstgericht auf, nach Ergänzung des Verfahrens neuerlich zu entscheiden.

Die zweite Instanz teilte die Rechtsansicht, daß die Verjährung zu laufen beginne, sobald der Ersatzberechtigte sowohl den Schaden als auch den Ersatzpflichtigen so weit kenne, daß er mit Aussicht auf Erfolg klagen könne. Dies treffe aber nur auf jene Ersatzansprüche zu, die durch ein kurzes, in sich geschlossenes Schadensereignis hervorgerufen würden. Der in diesem Verfahren behauptete Schaden sei jedoch durch eine über die ganze Bestandzeit fortduernde Vertragsverletzung entstanden. Die Beklagte habe der klagenden Partei durch die Nichtbeseitigung der Mängel und durch die Aufrechterhaltung des vertragswidrigen Zustandes des Bestandobjektes fortgesetzt einen Schaden zugefügt. In einem solchen Fall beginne die Verjährung für den Ersatz des jeweils entstandenen Schadens bei Eintritt desselben. Vorher könne unabhängig davon, ob allenfalls eine Feststellungsklage zulässig wäre, die Verjährungsfrist für den konkreten, erst später eingetretenen Schaden nicht zu laufen beginnen. Der vorliegende Fall sei mit einem Schadenersatzanspruch vergleichbar, der durch die Nichtübergabe einer Wohnung entstehe. In solchen Fällen habe

der Oberste Gerichtshof bereits ausgesprochen, daß die Verjährung des Schadens, der darin bestehe, daß eine Ersatzwohnung bezahlt werden müsse, aber auch für jenen Schaden, der bloß darin bestehe, daß die Wohnung nicht gewinnbringend vermietet werden könne, in jedem Monat neu zu laufen beginne. Daher könnten auch alle nach dem 27. August 1981 entstandenen Schadenersatzansprüche noch nicht verjährt sein. Ob und inwieweit Ersatzansprüche, die sich auf frühere Zeiträume bezögen, verjährt seien, könne dahingestellt bleiben, weil die klagende Partei ihre Begehren nicht auf solche Schäden stütze. Richtig sei allerdings, daß das schädigende Ereignis mit der Beendigung des Bestandvertrages abgeschlossen gewesen sei und damit die Verjährungsfrist zu laufen begonnen habe. Bezogen auf den 30. September 1981 habe die klagende Partei ihre Klage aber innerhalb der dreijährigen Verjährungsfrist eingebracht, deshalb sei die Sache noch nicht spruchreif. Den Rechtskraftvorbehalt begründete das Berufungsgericht damit, daß ihm eine ausreichend sichere Judikatur zur Frage der Verjährung von Schadenersatzansprüchen aus Bestandverhältnissen nicht vorläge. Gegen den Aufhebungsbeschuß richtet sich der auf Wiederherstellung der erstgerichtlichen Sachentscheidung gerichtete Rekurs der Beklagten.

Die klagende Partei beantragt, dem Rekurs nicht Folge zu geben.

### **Rechtliche Beurteilung**

Der Rekurs ist zulässig, aber nicht berechtigt.

Wie sich aus der Replik der klagenden Partei zur Verjährungseinwendung ergibt, stelltte die eingeklagte Forderung einen Teil des Geschäftsverlustes dar, den die klagende Partei vom 27. August 1981 bis September 1982 erlitten haben will. Die dreijährige Verjährungsfrist für Entschädigungslagen nach § 1489 Satz 1 ABGB beginnt mit dem Zeitpunkt zu laufen, in dem der Ersatzberechtigte sowohl den Schaden als auch den Ersatzpflichtigen soweit kennt, daß eine Klage mit Aussicht auf Erfolg erhoben werden kann (Schubert in Rummel, ABGB, Rz 3 zu § 1489;

Ehrenzweig-Mayrhofer, Schuldrecht AT3 348). Dies gilt nicht nur für Leistungs-, sondern auch für Feststellungsbegehren. Dabei ist entscheidend, ob dem Anspruchsberechtigten objektiv alle für das Entstehen des Anspruchs maßgebenden Umstände bekannt wurden. Kenntnis des Schadens ist sicher dann gegeben, wenn der Schaden auch der Höhe nach bekannt ist.

Nach herrschender Ansicht beginnt die Verjährungsfrist aber nicht erst mit dem tatsächlichen Schadenseintritt, sondern grundsätzlich schon mit der Kenntnis des Geschädigten von der schädigenden Handlung und des Schädigers, falls der Schaden in diesem Zeitpunkt bereits vorhersehbar ist. Der Verjährung künftiger Schäden muß unter diesen Umständen grundsätzlich mit einer Feststellungsklage begegnet werden. Für nicht vorhersehbare schädigende Wirkungen eines Schadensfalles beginnt hingegen vom Zeitpunkt der Kenntnisnahme bzw. sobald mit künftigen Schäden mit Wahrscheinlichkeit zu rechnen ist, eine neue Verjährungsfrist. Dies gilt namentlich dann, wenn der neue Schaden sich vom früheren durch seine Beschaffenheit unterscheidet (Schubert aaO mwN). Das bedeutet für den vorliegenden Fall, daß alle Schäden bis zur Auflösung des Bestandvertrages (30. September 1981) verjährt sind, weil die ersatzberechtigte klagende Partei diese auf die mangelhafte Eignung des Bestandobjektes für den bedungenen Gebrauch zurückzuführenden Schäden vorhersehen konnte, so daß die dreijährige Verjährungsfrist diesbezüglich schon bald nach der Übergabe des mangelhaften Bestandobjektes im Dezember 1980 begann, als die klagende Partei erkennen konnte, daß die Vermieterin der Aufforderung zur umgehenden Beseitigung der Mängel nicht nachkommen werde.

Die Beklagte war nach § 1096 Abs 1 ABGB verpflichtet, das Bestandstück auf eigene Kosten in brauchbarem Stande zu übergeben, so daß die klagende Partei einen Anspruch auf Behebung der Mängel zur Instandsetzung hatte. Das schädigende Verhalten der Beklagten lag zunächst darin, daß sie diese Instandsetzungsleistung nicht erbrachte und so durch Unterlassung einen widerrechtlichen Zustand herbeiführte. Ihre weitere Untätigkeit ist nicht als neues, sich ständig wiederholendes Zu widerhandeln zu beurteilen. Die klagende Partei hätte daher der Verjährung der durch die Unterlassung der Instandsetzungspflicht zu erwartenden Schäden innerhalb der Dreijahresfrist ab Herbeiführung des widerrechtlichen Zustandes begegnen müssen (vgl. SZ 47/61).

Anders ist es mit der Verjährung der erst durch die Auflösung des Bestandvertrages mit 30. September 1981 entstandenen Schäden, also mit den erst dann frustrierten Kosten der Stromeinleitung im aufgegebenen Bestandobjekt, den behaupteten Übersiedlungskosten und den behaupteten Geschäftsverlusten im Ersatzlokal.

Diese Schäden haben ihre Ursache nicht in der Nichterfüllung der Instandsetzungspflicht der Bestandgeberin, sondern

resultieren aus der vorzeitigen Auflösung des zwischen den Parteien bestandenen Dauerschuldverhältnisses. Diese Schäden waren vor dieser Auflösung nicht mit Wahrscheinlichkeit zu erwarten. Dies wird bei den behaupteten Geschäftsverlusten im Ersatzlokal besonders deutlich, weil es durchaus möglich gewesen wäre, daß sich durch die Verlegung des Geschäftsbetriebes in ein Ersatzlokal ein Gewinn ergeben hätte. Das Berufungsgericht hat daher den eingeklagten Schadenersatzanspruch, der in erster Linie Schäden umfaßt, die durch die vorzeitige Auflösung des Bestandvertrages entstanden sein sollen, ohne Rechtsirrtum als noch nicht verjährt angesehen, weshalb der angefochtene Aufhebungsbeschuß zu bestätigen war. Der Vorbehalt der Entscheidung über die Kosten des Rekursverfahrens beruht auf § 52 Abs 1 ZPO.

**Anmerkung**

E13173

**European Case Law Identifier (ECLI)**

ECLI:AT:OGH0002:1987:0030OB00617.86.1202.000

**Dokumentnummer**

JJT\_19871202\_OGH0002\_0030OB00617\_8600000\_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](http://www.jusline.at)