

TE OGH 1987/6/4 7Ob624/87

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 04.06.1987

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat als Revisionsgericht durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofes Dr. Flick als Vorsitzenden und durch die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Dr. Wurz, Dr. Warta, Dr. Egermann und Dr. Niederreiter als Richter in der Rechtssache der klagenden Parteien 1.) Dipl.Ing. Helmut R***, Beamter, Perchtoldsdorf, Uhlandgasse 6, und 2.) Prim. Dr. Harald R***, Arzt, Scheibbs, Brandstatt 75, beide vertreten durch Dr. Wolfgang Dellhorn, Rechtsanwalt in Wien, wider die beklagte Partei H*** & S*** AG, Wien 23., Großmarktstraße 7, vertreten durch Dr. Ingo Theyer, Rechtsanwalt in Klagenfurt, wegen 188.231,28 S s.A., infolge Revision der klagenden Parteien gegen das Urteil des Landesgerichtes Klagenfurt als Berufungsgerichtes vom 20.März 1987, GZ 1 R 106/87-42, womit infolge der Berufungen beider Parteien das Urteil des Bezirksgerichtes Klagenfurt vom 1.Dezember 1986, GZ 7 C 110/85-30, teils bestätigt und teils abgeändert wurde in nichtöffentlicher Sitzung zu Recht erkannt:

Spruch

Der Revision wird nicht Folge gegeben.

Die klagenden Parteien sind zur ungeteilten Hand schuldig, der beklagten Partei die mit 8.096,72 S bestimmten Kosten des Revisionsverfahrens (darin 736,07 S Umsatzsteuer) binnen 14 Tagen zu ersetzen.

Text

Entscheidungsgründe:

Die Kläger sind Eigentümer der Liegenschaft EZ 239 KG Klagenfurt mit mehreren Grundstücken, auf denen sich zwei Eisenkonstruktionshallen mit Blechdächern befinden. Diese Grundstücke haben die Kläger mit Vertrag vom 25.10.1974 (Beil J) der Beklagten vermietet. Es wurde hiebei bezüglich der Instandhaltungspflicht auf die Bestimmungen der §§ 1096 ff ABGB verwiesen. Ferner wurde festgehalten, daß das Bestandsobjekt sorgfältig zu gebrauchen, in ordnungsgemäßem Zustand zu erhalten und bei Räumung in derselben Beschaffenheit, wie es übernommen wurde, unter Berücksichtigung der sich bei ordentlichem Gebrauch ergebenden Abnutzung zurückzustellen oder der gemeine Wert der fehlenden oder beschädigten Gegenstände bzw. die Kosten der vorzunehmenden Reparaturen zu ersetzen sei. Das Bestandverhältnis wurde am 30.6.1985 beendet.

Die Kläger begehren den Zuspruch von 188.231,28 S s.A. mit der Behauptung, die Blechdächer seien nicht in regelmäßigen Abständen mit Schutzfarbe versehen worden, weshalb sie Schaden gelitten hätten. Obwohl sich die Beklagte verpflichtet habe, die Sanierungskosten zum Teil zu tragen, verweigere sie dies nunmehr. Die Kläger hätten daher 133.195,68 S für die Reparatur der Dächer aufwenden müssen. Diesen Betrag, sowie eine Wertminderung von 55.035,60 S müsse ihnen die Beklagte ersetzen (ein weiterer Betrag von 4.950 S ist nicht mehr Gegenstand des Revisionsverfahrens). Während das Erstgericht den Klägern 58.200 S s.A. unter gleichzeitiger Abweisung eines Mehrbegehrens von 130.031,28 S s.A. zugesprochen hat, wurde das gesamte Klagebegehren vom Berufungsgericht abgewiesen. Die Vorinstanzen gingen hiebei von folgenden wesentlichen Feststellungen aus:

Verzinkte Stahl- und Eisenbleche haben, sofern sie alle 5 bis 8 Jahre mit einem Rostschutzanstrich versehen werden, eine Lebenserwartung von ca. 40 bis 60 Jahren. Wenn dies nicht geschieht, verkürzt sich die Lebensdauer des Daches auf etwa 20 bis 25 Jahre, weil die Zinkschicht im Laufe der Zeit durch Regenwasser abgewaschen wird.

Die Beklagte hat während der Bestandsdauer weder einen Rostschutzanstrich anbringen lassen noch die Kläger vom schlechten Zustand des Daches in Kenntnis gesetzt.

Beide Vorinstanzen vertraten die Rechtsansicht, nach § 1096 ABGB obliege die Verpflichtung zur Erhaltung des Bestandobjektes dem Vermieter. Hierbei handle es sich zwar um nachgiebiges Recht, doch enthalte der Mietvertrag zwischen den Streitparteien keine Ausnahme von dieser Verpflichtung des Vermieters. Demnach sei die Beklagte zur Anbringung eines Anstriches nicht verpflichtet, weil sie auch nicht verpflichtet gewesen wäre, das Dach zu erhalten. Die hierfür aufgelaufenen Kosten von 133.195,68 S seien daher den Klägern nicht zuzusprechen.

Bezüglich des Restbetrages von 55.035,60 S (das Erstgericht geht hier, offenbar infolge unrichtiger Berechnung, von einem Betrag von 58.200 S aus) vertritt das Erstgericht die Rechtsansicht, die Beklagte habe die diesbezügliche Wertminderung aus dem Titel des Schadenersatzes zu ersetzen, weil sie gemäß § 1097 ABGB verpflichtet gewesen wäre, die Kläger vom schlechten Zustand des Daches in Kenntnis zu setzen. Demgegenüber vertritt das Berufungsgericht die Rechtsansicht, die Verständigungspflicht des § 1097 ABGB hätte sich nicht auf das Dach bezogen, weil diese Pflicht nur bezüglich der Bestandsräume, nicht aber bezüglich des Bauzustandes des Hauses gegeben sei. Im übrigen diene die Verständigung lediglich dazu, dem Bestandgeber die Möglichkeit zu bieten, seiner Instandhaltungspflicht nachzukommen. Habe er daher, auf welche Weise immer, ohnehin von der Notwendigkeit von Reparaturen erfahren, sei diese Verpflichtung gegenstandslos. Da im vorliegenden Fall davon ausgegangen werden müsse, daß auch den Hauseigentümer die Notwendigkeit eines periodischen Rostschutzanstriches bekannt sein habe müssen, sei diesbezüglich keine Verständigungspflicht gegeben gewesen, weshalb die Unterlassung der Verständigung nicht zur Schadenersatzpflicht führen könne.

Das Berufungsgericht hat die Revision für zulässig erklärt. Die von den Klägern gegen die Entscheidung des Berufungsgerichtes wegen unrichtiger rechtlicher Beurteilung erhobene Revision ist nicht gerechtfertigt.

Rechtliche Beurteilung

Die richtige und auch durch Judikatur und Lehre belegte Rechtsansicht der Vorinstanzen, gemäß § 1096 ABGB treffe die Verpflichtung zur Erhaltung des Bestandobjektes dem Vermieter, wird von der Revision nicht in Zweifel gezogen. Daraus ergibt sich aber, daß ohne gegenteilige vertragliche Bestimmung das Begehren der Kläger auf Ersatz der Kosten der Ausbesserung der durch Zeitablauf entstandenen Schäden an den Dächern nach den Bestimmungen des ABGB nicht gerechtfertigt sein kann. Daran ändert auch nichts die Regelung des § 1109 ABGB, weil die dort enthaltene Verpflichtung, das Bestandobjekt in dem Zustand, in dem es der Bestandnehmer übernommen hat, zurückzustellen, nur im Zusammenhang mit den vorangehenden Bestimmungen, sohin auch mit § 1096 ABGB, verstanden werden kann. Bestandobjekte sind demnach in dem Zustand zurückzustellen, in dem sie übernommen wurden, jedoch mit den Verschlechterungen, die sich aus der gewöhnlichen Abnutzung ergeben (Würth in Rummel, Rdz 7 zu §§ 1109, 1110 ABGB).

Richtig ist, daß es sich bei § 1096 ABGB um nachgiebiges Recht handelt. Es können demnach in Bestandverträgen, die dem Mietrechtsgesetz nicht unterliegen, für den Mieter nachteiligere Bestimmungen getroffen werden. Eine solche abweichende Bestimmung erblicken die Kläger im Punkt VI des Mietvertrages (Beil./J), den sie jedoch unvollständig zitieren. Dort ist zwar festgehalten, daß die Bestandnehmerin verpflichtet ist, das Bestandobjekt in ordnungsgemäßem Zustand zu erhalten und es bei Räumung in derselben Beschaffenheit, wie sie es übernommen hat, zurückzustellen. Diese Vertragsbestimmung enthält jedoch auch die Wendung "...unter Berücksichtigung der sich bei ordentlichem Gebrauch ergebenden Abnutzung..." Demnach ist hier keine andere Regelung als die sich aus § 1096 ABGB ergebende getroffen worden. Dies haben die Vorinstanzen richtig erkannt, weshalb ihre rechtliche Schlußfolgerung, zwischen den Streitparteien sei bezüglich der Verpflichtung zur Beseitigung von Schäden am Bestandobjekt keine vom Gesetz abweichende Vereinbarung getroffen worden, richtig ist. Ob bezüglich der Anzeigepflicht nach § 1097 ABGB der Ansicht gefolgt werden muß, diese beziehe sich nicht auf Schäden des Hauses, die außerhalb der Bestandsräume auftreten (Klang 2 V, 47) oder ob auch solche Schäden von der Anzeigepflicht umfaßt werden (Würth in Rummel, Rdz 1 zu § 1097), muß hier nicht abschließend geprüft werden, weil auch die erstgenannte Rechtsmeinung nur Schäden von der Anzeigepflicht ausnimmt, die außerhalb der Bestandsräume auftreten. Im vorliegenden Fall wurden jedoch mehrere

Grundstücke mit den darauf befindlichen Baulichkeiten vermietet, so daß die Schäden an den Baulichkeiten Schäden am Bestandobjekt selbst sind. Unter den sonstigen Voraussetzungen des § 1097 ABGB würde demnach für solche Schäden auch nach der erstzitierten Rechtsansicht ebenfalls die Anzeigepflicht gegeben sein.

Wie jedoch das Berufungsgericht richtig erkannt hat, soll die im § 1097 ABGB normierte Pflicht des Bestandnehmers, dem Bestandgeber obliegende Reparaturen diesem unverzüglich anzuzeigen, den Bestandgeber lediglich in die Lage versetzen, seiner Instandhaltungspflicht nachzukommen. Hat er, auf welche Weise immer, ohnehin davon erfahren, so ist diese Verpflichtung gegenstandslos (Würth in Rummel Rdz 1 zu § 1097, Klang 2 V, 47; MietSlg. 26.098, RdW 1986, 208 u.a.).

Im vorliegenden Fall muß davon ausgegangen werden, daß die Schäden auf die Unterlassung der notwendigen regelmäßigen Wartung der Dächer zurückzuführen sind. Die Kenntnis einer derartigen Notwendigkeit kann bei jedem Hauseigentümer vorausgesetzt werden. Tatsächlich hat, worauf das Berufungsgericht zutreffend verweist, der Erstkläger selbst eine solche Kenntnis zugegeben. Auf die Notwendigkeit von Erhaltungsmaßnahmen, deren Kenntnis beim Hauseigentümer vorausgesetzt werden kann, muß aber nach den aufgezeigten Grundsätzen nicht ausdrücklich hingewiesen werden. Vielmehr kann der Bestandnehmer davon ausgehen, daß der Bestandgeber die auch in seinem Interesse liegenden Erhaltungsarbeiten ohne besondere Aufforderung vornehmen werde. Unterläßt demnach der Bestandnehmer die Verständigung des Bestandgebers von Abnutzungserscheinungen, mit denen der Bestandgeber auf jeden Fall rechnen mußte, so kann dies keine Schadenersatzpflicht des Bestandnehmers begründen.

Mit Recht hat demnach das Berufungsgericht auch das Begehren auf Zuspruch einer Wertminderung abgewiesen.

Die Kostenentscheidung gründet sich auf die §§ 41 und 50 ZPO.

Anmerkung

E11438

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:1987:0070OB00624.87.0604.000

Dokumentnummer

JJT_19870604_OGH0002_0070OB00624_8700000_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