

# TE OGH 1987/1/29 70b2/87

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 29.01.1987

## 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. Hule, Dr. Warta und Dr. Egermann als Richter in der Rechtssache der klagenden Partei Dr. Franz K\*\*\*, Facharzt, Dornbirn, Dr. Anton Schneider-Straße 36a, vertreten durch Dr. Reinhold Moosbrugger und Dr. Wolfgang Ölz, Rechtsanwälte in Dornbirn, wider die beklagte Partei A\*\*\*

V\*\*\*-Gesellschaft, Direktion für Österreich, Wien 1., Tegetthoffstraße 7, vertreten durch Dr. Klaus Grubhofer, Rechtsanwalt in Dornbirn, wegen 401.164 S s.A. und Feststellung (Gesamtstreitwert 1,284.000 S, infolge Revision der beklagten Partei gegen das Urteil des Oberlandesgerichtes Innsbruck als Berufungsgerichtes vom 1.Oktober 1986, GZ 5 R 237/86-29, womit infolge Berufung der beklagten Partei das Urteil des Landesgerichtes Feldkirch vom 18.April 1986, GZ 4 Cg 1343/84-24, bestätigt wurde, in nichtöffentlicher Sitzung den Beschluß

gefaßt:

## Spruch

Der Revision wird Folge gegeben.

Die Entscheidungen der Vorinstanzen werden aufgehoben. Die Rechtssache wird zur neuerlichen Entscheidung an das Erstgericht zurückverwiesen.

Die Kosten des Rechtsmittelverfahrens sind weitere Verfahrenskosten.

## Text

Begründung:

Mit Kaufvertrag vom 18.11.1983 hat der Kläger von Lore S\*\*\* die Liegenschaft EZ 293 KG Dornbirn mit dem darauf befindlichen Wohnhaus Dornbirn, Dr. Anton Schneider-Straße 36, um 800.000 S erworben. Für dieses Wohnhaus hatte Lore S\*\*\* bei der Beklagten eine Bündelversicherung abgeschlossen, die unter anderem auch eine Feuerversicherung enthielt.

Mit Bescheid des Amtes der Stadt Dornbirn vom 12.10.1983, GZ III- 11/81-63, wurde gemäß den §§ 48 Abs.1 und 32 des Vorarlberger Baugesetzes der Abbruch des auf der Liegenschaft befindlichen Gebäudes binnen sechs Monaten nach Rechtskraft des Bescheides verfügt. Aufgrund dieses in Rechtskraft erwachsenen Bescheides hätte das Wohnhaus bis 2.5.1984 abgebrochen sein müssen. Dieser Abbruchbescheid war dem Kläger bei Abschluß des Kaufvertrages bekannt. Von dem Inhalt des dem Abbruchbescheid zugrundeliegenden Gutachtens vom 10.10.1983 erfuhr der Kläger allerdings erst nach dem 8.4.1984.

Am 8.4.1984 brach im Gebäude ein Brand aus, der das gesamte Dachgeschoß vernichtete und das Erd- sowie das Obergeschoß unbewohnbar machte. Brandursache war der desolate Zustand der Elektroinstallationen.

In einem gemäß Art.11 der Allgemeinen Bedingungen für die Sachversicherung (ABS), die dem Versicherungsvertrag zugrundelagen, durchgeführten Sachverständigenverfahrens haben die gerichtlich beeideten Sachverständigen Gebhard K\*\*\* für die Beklagte und Ing. Siegfried S\*\*\* für den Kläger ein gemeinsames "Brandschadenschätzungsgutachten" erstattet, in dem der Verkehrswert des zerstörten Objektes mit 338.644 S festgesetzt wurde. Die Vorinstanzen haben dem auf Zahlung von 401.164 S s.A. (Verkehrswert des Gebäudes samt in der Versicherung enthaltenen Nebenkosten) und auf Feststellung des Zurechtbestehens des Anspruches des Klägers aus dem Versicherungsvertrag gerichteten Klagebegehren stattgegeben. Hierbei gingen sie von folgenden weiteren zusätzlichen Feststellungen aus:

Nach Art.11 Abs.1 der ABS kann jeder Vertragspartner verlangen, daß Ursache und Höhe des Schadens durch Sachverständige festgestellt werden. Die Feststellungen, die die Sachverständigen im Rahmen ihrer Zuständigkeit treffen, sind verbindlich, wenn nicht nachgewiesen wird, daß sie offenbar von der wirklichen Sachlage erheblich abweichen.

Nach den Sonderbedingungen für die Neuwertversicherung von Gebäuden und Einrichtungen, die weder industriellen, noch gewerblichen, noch landwirtschaftlichen Zwecken dienen (ebenfalls der Versicherung zugrundegelegt), gilt als Ersatzwert bei Gebäuden der ortsübliche Neubauwert. Die Bestimmungen über das Sachverständigenverfahren der AVB gelten auch für die Feststellung des Zeitwertes bzw. Verkehrswertes und des Neuwertes.

Das eingangs erwähnte Haus war schon seit Jahren von einer jugoslawischen Gastarbeiterfamilie bewohnt. Der Kläger wollte die Gastarbeiterfamilie aus dem Haus entfernen, weil ihm eine Generalrenovierung vorschwebte. Das Haus hätte nach der Renovierung seinen Angestellten als Unterkunft dienen sollen. Die hierfür erforderlichen Geldmittel hätte der Kläger bar zur Verfügung gehabt bzw. leicht auftreiben können. Es wäre durchaus möglich gewesen, den rechtskräftigen Abbruchbescheid wieder außer Kraft zu setzen und statt dessen eine Generalrenovierung des Gebäudes vorzunehmen. Schließlich zogen beide Vorinstanzen auch noch die Bestimmung des Art.5 Abs.2 vorletzter Absatz der Allgemeinen Feuerversicherungsbedingungen (AFB), die ebenfalls der Versicherung zugrundelagen, in Betracht. Diese Bestimmung lautet:

"Ergibt sich bei Gebäuden, Maschinen, technischen Einrichtungen und Waren ein geringerer Wert aus dem Umstand, daß sie infolge einer nicht durch den Schadenfall verursachten Beschädigung, infolge Veralterung oder dauernden Betriebsstillstandes schon dauernd entwertet waren, so gilt der geringere Wert als Ersatzwert."

Rechtlich vertraten die Vorinstanzen den Standpunkt, daß hinsichtlich des Wertes des beschädigten Gebäudes gemäß Art.11 ABS von dem Sachverständigengutachten ausgegangen werden müsse. Zwar hätten die Sachverständigen ursprünglich den rechtskräftigen Abbruchbescheid nicht berücksichtigt, doch hätten sie in diesem Verfahren dezidiert ausgesagt, dieser Abbruchbescheid wäre deshalb nicht zu beachten gewesen, weil er an der Wertfeststellung an sich nichts ändere. Nicht in das Gebiet des Sachverständigenverfahrens falle jedoch die Frage, ob das versicherte Interesse weggefallen oder eine dauernde Entwertung durch einen außerhalb des Schadensfalles liegenden Umstand eingetreten sei. Dies müsse jedoch verneint werden, weil nur eine konkrete, bereits nach außenhin in Erscheinung getretene Abbruchabsicht eine solche dauernde Entwertung bewirke. Der rechtskräftige Abbruchbescheid sei deshalb ohne Bedeutung, weil der Kläger in der Lage gewesen wäre, durch Vornahme von Renovierungsarbeiten einen Zustand zu schaffen, der die Aufhebung des Abbruchbescheides ermöglicht hätte.

Eine Gefahrerhöhung sei deshalb nicht gegeben, weil sich der Gebäudezustand seit dem Abschluß der Versicherung nicht geändert habe. Im übrigen habe der Kläger keine Kenntnis von jenem Gutachten gehabt, das die Schadhafteigkeit der elektrischen Installationen erwähnt habe.

Das Feststellungsbegehren sei deshalb gerechtfertigt, weil der Kläger grundsätzlich das Recht zum Wiederaufbau habe und ihm diesfalls die noch nicht feststellbaren Mehrkosten der Wiederherstellung zustünden.

### **Rechtliche Beurteilung**

Die von der Beklagten gegen die Entscheidung des Berufungsgerichtes wegen § 503 Abs.1 Z 2 und 4 ZPO erhobene Revision ist gerechtfertigt.

Abgesehen davon, daß die Beklagte mit der Mängelrüge neuerlich einen vom Berufungsgericht verneinten angeblichen Mangel des erstgerichtlichen Verfahrens geltend macht, waren die von ihr angestrebten Beweisaufnahmen zu dem in der Mängelrüge erwähnten Punkt schon deshalb unerheblich, weil sie lediglich der Feststellung des Wertes des durch

den Brand beschädigten Gebäudes dienen sollten. Bezüglich dieses Wertes liegt aber ein nach Art.11 ABS bindendes Gutachten der von den Parteien namhaft gemachten Sachverständigen vor.

Soweit die Beklagte bei der Ausführung der Rechtsrüge neuerlich auf die Frage der Wertermittlung im Zusammenhang mit dem Kaufpreis zurückkommt, ist sie ebenfalls auf Art.11 der ABS zu verweisen. Nach den getroffenen Feststellungen kann auch von einer Gefahrerhöhung keine Rede sein. Eine solche erblickt die Beklagte darin, daß in dem dem Abbruchbescheid vorangegangenen Gutachten die Schadhaftheit der Elektroinstallationen erwähnt worden sei. Abgesehen davon, daß der Kläger nach den getroffenen Feststellungen vor dem Brand keine Kenntnis von dem von der Baubehörde eingeholten Gutachten hatte, ist Gefahrerhöhung (sieht man von dem hier nicht vorliegenden Fall der Kraftfahrzeughaftpflichtversicherung ab) jede objektive, nach Abschluß des Vertrages eingetretene erhebliche Änderung der Umstände, die den Eintritt des Versicherungsfalles wahrscheinlicher machen (SZ 50/136, SZ 51/137 u.a.). Für das Vorliegen der Gefahrerhöhung ist grundsätzlich der Versicherer beweispflichtig (ZVR 1984/15, VersR 1984, 499 u.a.). Daß sich am Zustand des Gebäudes seit Abschluß des Versicherungsvertrages irgend etwas geändert hätte, hat die Beklagte ebensowenig bewiesen, wie daß der Kläger eine solche Änderung erkannt hat oder erkennen hätte müssen.

Mit Recht haben daher die Vorinstanzen eine Leistungsfreiheit der Beklagten wegen Gefahrerhöhung verneint.

Welche Obliegenheitsverletzung der Kläger begangen haben soll, ist unerfindlich, zumal die Beklagte ihre behauptete Leistungsfreiheit auf eine solche gar nicht gestützt hat.

Zu prüfen ist daher lediglich die Frage, ob durch den rechtskräftigen Abbruchbescheid eine dauernde Entwertung des Gebäudes eingetreten ist, was zumindest zu einer erheblichen Verminderung der Ersatzleistungen der Beklagten nach Art.5 Abs.2 vorletzter Absatz der AFB führen könnte. Dies haben die Vorinstanzen mit der Begründung verneint, der Kläger habe die Absicht einer Generalrenovierung gehabt, in welchem Falle die Möglichkeit einer Aufhebung des Abbruchbescheides bestanden hätte. Diesbezüglich kann der Rechtsansicht der Vorinstanzen nicht ohne weiters gefolgt werden.

Richtig haben die Vorinstanzen erkannt, daß die Frage der Leistungsfreiheit oder der verminderten Leistungspflicht des Versicherers wegen dauernder Verminderung des Wertes der versicherten Sache nicht zu jenen Umständen gehört, die nach Art.11 ABS endgültig durch das Sachverständigenverfahren zu erledigen sind. Nach dieser Bestimmung haben die Sachverständigen lediglich die Ursache und die Höhe des Schadens festzustellen. Bei der Beurteilung der Frage, ob das versicherte Interesse zur Gänze weggefallen oder doch erheblich reduziert worden ist, worauf letztenendes die Bestimmung des Art.5 Abs.2 vorletzter Absatz AFB hinausläuft, handelt es sich nicht bloß um die Frage der Höhe des Verkehrswertes (Neuwertes), sondern um die Rechtsfrage, ob überhaupt der Verkehrswert (Neuwert) zu ersetzen ist.

Gemäß § 55 VersVG gilt für die Schadensversicherung grundsätzlich das Bereicherungsverbot. Auch wenn die Versicherungssumme höher ist als der Versicherungswert zur Zeit des Eintrittes des Versicherungsfalles, ist der Versicherer nicht verpflichtet, dem Versicherungsnehmer mehr als den Betrag des Schadens zu ersetzen. Von diesem Grundsatz macht die Neuwertversicherung insofern eine Ausnahme, als nicht der bloße Zeitwert, sondern der Neuwert des beschädigten oder zerstörten Gegenstandes zu ersetzen ist. Auch bei der Neuwertversicherung beschränkt sich jedoch der Gedanke des Einschlusses der abwägbaren Bereicherung in die Schadensberechnung auf den Fall, daß der Versicherungsnehmer wirklich durch den Schaden gezwungen wird, sich eine neue Sache zu entsprechend höheren Preisen zu beschaffen. Wenn dagegen die wirtschaftlichen Verhältnisse so liegen, daß die zerstörte Sache bereits aus anderen Gründen entwertet ist, so darf dieser außerhalb des Schadensereignisses liegende Minderwert nicht durch die Feuerversicherungsentschädigung gedeckt werden. Dies gilt insbesondere für Gebäude (Wussow Feuerversicherung 2 Anm.6 zu § 3, 226). Die Beweislast dafür, daß nicht mehr der Neuwert Versicherungswert ist, trägt jeweils, wer sich darauf beruft, also der Versicherer bei der Entschädigung bzw. Entwertung zerstörter Sachen (Martin Sachversicherungsrecht 2 Q III Anm.50, 56).

Die Vorinstanzen haben nun richtig erkannt, daß der wichtigste Fall der subjektiven Entwertung von Gebäuden die Abbruchsabsicht schon vor dem Schadenstag ist. Hiefür ist der Versicherer ebenfalls beweispflichtig. Dieser Beweis wird ihm meist nur gelingen, wenn die Abbruchsabsicht schon äußerlich in Erscheinung getreten ist (VersR 1976, 845, Wussow Feuerversicherung 2 Anm.20 zu § 3, 242). Eine "Absicht" kann, solange sie nicht realisiert worden ist, theoretisch stets auch wieder geändert werden. Die subjektive Entwertung von Gebäuden erfordert daher eine

jedenfalls wirtschaftlich gesehen nahezu unwiderrufliche Abbruchsabsicht. Der Abbruch muß so weitgehend vorbereitet sein, daß es für den Versicherungsnehmer ein erhebliches wirtschaftliches Opfer bedeuten würde, die Abbruchsabsicht fallen zu lassen (Wussow a.a.O. Q III 73 f). Von einer dauernden und subjektiven Entwertung muß jedoch dann ausgegangen werden, wenn der Versicherungsnehmer zum Abbruch gezwungen werden kann. Dies ist dann der Fall, wenn eine hoheitsrechtliche Abbruchverfügung vorliegt (VersR 1984, 843 Pröls-Martin VVG 23, 537).

Im vorliegenden Fall lag ein rechtskräftiger baubehördlicher Bescheid vor, der den Kläger zum Abbruch des Gebäudes binnen einer Frist verpflichtete, die nur wenige Wochen nach dem Brand endete. Die Beklagte hat sohin einen Sachverhalt bewiesen, der grundsätzlich eine dauernde Entwertung des Gebäudes erkennen läßt. Bei einer derartig eindeutig bewiesenen Sachlage (überwiegende Wahrscheinlichkeit der dauernden Entwertung) wäre es demnach, entgegen der allgemeinen Regel, Sache des Klägers gewesen, Umstände zu beweisen, aus denen sich einwandfrei ergibt, daß ausnahmsweise von einer dauernden Entwertung nicht ausgegangen werden muß. Der Kläger hat derartiges auch behauptet, doch kann den Vorinstanzen nicht dahin gefolgt werden, daß er den ihm obliegenden Beweis auch schon tatsächlich erbracht hat. Nach den getroffenen Feststellungen hatte der Kläger lediglich die Absicht, eine Generalrenovierung vorzunehmen. Daraus haben die Vorinstanzen geschlossen, daß dieser Umstand zu einer Aufhebung des Abbruchbescheides führen könnte. Dies allein reicht jedoch zur Widerlegung des bewiesenen Regelfalles der dauernden Entwertung nicht aus, weil vor Aufhebung einer behördlichen Verfügung nicht davon ausgegangen werden kann, daß diese Verfügung tatsächlich keine Wirkung haben wird. Vielmehr müßte bewiesen werden, daß es zu einer Durchsetzung der behördlichen Verfügung keinesfalls kommen werde.

Ausgegangen muß davon werden, daß die Behörde Abbruchverfügungen nur auf einwandfreier gesetzlicher Grundlage erläßt und ihre Bescheide nicht pflichtwidrig nur deshalb erlassen werden, um einer Partei in einem gerichtlichen Verfahren eine günstigere Position zu verschaffen. Demnach kann nicht davon ausgegangen werden, daß die Behörde ihre Verfügung widerruft, bevor sämtliche Umstände beseitigt worden sind, die diese Verfügung gerechtfertigt haben. Die gegenteilige Rechtsansicht des Berufungsgerichtes läuft darauf hinaus, die Behörde habe in mißbräuchlicher Ausübung ihrer Amtsgewalt einer Partei einen Vorteil verschaffen wollen. Solange demnach nicht bewiesen worden ist, daß der Kläger tatsächlich innerhalb der gesetzten Frist alle jene Baumaßnahmen ausgeführt hätte, die zu einer Aufhebung des Abbruchbescheides unbedingt erforderlich sind, kann von einem Wegfall der Abbruchverpflichtung keine Rede sein. Demnach ist eine abschließende Beurteilung durch den Obersten Gerichtshof nicht möglich, weil nicht feststeht, welche Baugebrechen zur Erlassung des Abbruchbescheides geführt haben und auf welche Weise und bis zu welchem Zeitpunkt diese Baugebrechen tatsächlich behoben worden wären.

Die Vorinstanzen haben nun festgestellt, daß der Kläger gar nicht die Absicht gehabt hat, das Haus abzubrechen. Bei der vorerwähnten Sachlage reicht aber die bloße Erklärung des klägers, er habe die Absicht einer Generalrenovierung gehabt, nicht aus, um die mit dem Abbruchbescheid im allgemeinen verbundene dauernde Entwertung des Gebäudes zu widerlegen. Vielmehr wird der Kläger beweisen müssen, daß er tatsächlich innerhalb der gesetzten Frist jene Baugebrechen beseitigt hätte, die Grundlage für die Erlassung des Abbruchbescheides waren. Hierbei wird auch Bedacht darauf zu nehmen sein, inwieweit die erforderlichen Sanierungskosten in einen sinnvollen Zusammenhang mit der dadurch zu erwartenden Wertsteigerung gebracht werden können. Die Vorinstanzen werden sich demnach bei ihren Feststellungen auch damit auseinanderzusetzen haben, inwieweit die zur Beseitigung des Abbruchbescheides erforderliche Sanierung wirtschaftlich sinnvoll gewesen wäre. Es erweist sich sohin, daß das Verfahren an Mängeln leidet, die eine erschöpfende Erörterung und gründliche Beurteilung verhindern. Die Urteile der Untergerichte waren daher aufzuheben. Das Erstgericht wird daher im Sinne der vorangehenden Ausführungen sein Verfahren zu ergänzen und dann neuerlich zu entscheiden haben. Die Kostenentscheidung gründet sich auf § 52 ZPO.

#### **Anmerkung**

E10178

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

ECLI:AT:OGH0002:1987:0070OB00002.87.0129.000

#### **Dokumentnummer**

JJT\_19870129\_OGH0002\_0070OB00002\_8700000\_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)