

TE OGH 1986/11/26 70b662/86

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 26.11.1986

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat als Revisionsgericht durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofes Dr. Flick als Vorsitzenden und durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofes Hon.Prof. Dr. Petrasch sowie durch die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Dr. Wurz, Dr. Warta und Dr. Egermann als weitere Richter in der Rechtssache der klagenden Partei Brigitte M***-S***, Inhaberin eines Maßateliers, Wien 1., Singerstraße 12, vertreten durch Dr. Rüdiger Deschka, Rechtsanwalt in Wien, wider die beklagten Parteien 1.) Dkfm. Christine T***-H***, Private, Wien 18., Gymnasiumstraße 55, 2.) Monika H***, Private, Wien 18., Gustav Tschermak-Gasse 8, beide vertreten durch Dr. Otto Hellwich, Rechtsanwalt in Wien, wegen restlicher S 768.925,14 s.A. infolge Revision der beklagten Parteien gegen das Urteil des Landesgerichtes für Zivilrechtssachen Wien als Berufungsgerichtes vom 10. Juli 1986, GZ 41 R 1285/85-29, womit infolge Berufung der beklagten Parteien das Urteil des Bezirksgerichtes Innere Stadt Wien vom 26. Oktober 1985, GZ 48 C 588/84-24, teilweise bestätigt wurde, in nichtöffentlicher Sitzung zu Recht erkannt:

Spruch

Der Revision wird nicht Folge gegeben.

Die beklagten Parteien sind zur ungeteilten Hand schuldig, der klagenden Partei die mit S 19.393,56 bestimmten Kosten des Revisionsverfahrens (darin enthalten S 1.653,96 an Umsatzsteuer und S 1.200,- an Barauslagen) binnen 14 Tagen zu bezahlen.

Text

Entscheidungsgründe:

Die Beklagten sind Eigentümer des Hauses Wien 1., Singerstraße

12. Das Haus wird von der Gebäudeverwaltung Viktor K*** GesmbH verwaltet. Der am 22. Jänner 1984 verstorbene Karl D*** war Hauptmieter der unter dem Dach des Hauses gelegenen Geschäftsräumlichkeiten top. Nr. 15 (Atelier), in denen er das Kleidermachergewerbe betrieb. Im Jahre 1976 veräußerte Karl D*** sein Unternehmen an die Klägerin, die seither die Bestandräume zum Betrieb ihres Maßateliers benützt. In der am 3. Dezember 1980 beim Erstgericht gegen die Beklagten eingebrachten Klage behauptete Karl D***, daß es infolge von Undichtheiten am Dach und an den Außenfenstern bei Regenfällen immer wieder zu Wassereintritten in die Geschäftsräume komme. Trotz wiederholter Anzeige der Mängel seien die Beklagten ihrer Instandsetzungspflicht nicht nachgekommen. Dem Klagebegehren des Karl D*** wurde mit Urteil des Erstgerichtes vom 28. Dezember 1982 stattgegeben und den Beklagten aufgetragen, das Dach des Hauses und die Außenfenster der Geschäftsräumlichkeiten so reparieren zu lassen, daß es in Zukunft bei Regenfällen zu keinem Wassereintritt in die Geschäftsräumlichkeiten mehr kommt. Mit der Durchführung der angeordneten Reparaturarbeiten beauftragten die Beklagten unter anderem die Firma H***.

Die Klägerin behauptet, durch die folgenden Ereignisse den nachgenannten Schaden an den in ihren Geschäftsräumlichkeiten gelagerten Waren erlitten zu haben, dessen Ersatz sie begehrt: Im März 1983 sei es an zwei

Stellen der Decke zu Wassereintritten gekommen, wodurch eine Vielzahl von Haute Couture-Kleidern beschädigt worden seien. Nach einer Untersuchung des durch das Atelier verlaufenden Regenabflußrohres Anfang März 1983 durch Arbeiter der Firma H*** sei es am 1. April 1983 nach heftigen Regenfällen zu einem Wasseraustritt aus dem Regenabflußrohr gekommen, wodurch zahlreiche Stoffe durchnäßt und unbrauchbar geworden seien. Die Arbeiter der Firma H*** hätten in der Folge den Mangel am Regenabflußrohr behoben und bei Beginn der Arbeiten erklärt, daß kein Schmutz oder Staub auftreten werde. Entgegen dieser Zusicherung sei es zu erheblicher Schmutz- und Staubentwicklung gekommen, wodurch Kleider und Stoffe beschädigt worden seien. Der Nässeschaden an den Stoffen aus den Vorfällen vom März 1983 und vom 1. April 1983 betrage von S 40.112,14, der Nässeschaden an der Fertigware (Modellkleider) S 283.220. Der Schaden an Stoffen durch die Staub- und Schmutzentwicklung anlässlich der Reparatur betrage von S 80.051,02 und der Schaden an der Fertigware S 445.593. Darüber hinaus seien der Klägerin Mehrkosten für eine bereits geplante Modeschau von S 47.500 erwachsen, sodaß sich ein Gesamtschaden von S 896.476,16 ergebe.

Die Beklagten bestritten eine Haftung und die Höhe des geltend gemachten Schadens. Nach ihrem Standpunkt sei die Abtretung der Bestandrechte ihnen gegenüber wirkungslos. Die Klägerin habe den Schaden zum überwiegenden Teil selbst verschuldet, weil sie den von den Beklagten bestellten Professionisten den Zutritt zum Bestandsobjekt verweigert habe. Die Beklagten und die von ihnen bestellten Professionisten treffe kein Verschulden. Im übrigen seien der Klägerin sämtliche Schäden durch eine Abschlagszahlung des Haftpflichtversicherers abgegolten worden.

Das Erstgericht gab dem Klagebegehren mit S 805.325,14 s.A. statt und wies ein Mehrbegehren von S 90.851,02 s.A. ab. Nach seinen Feststellungen erfuhren die Beklagten spätestens am 23. Juni 1976 von der Überlassung der Bestandrechte an die Klägerin. Seit dem Einzug der Klägerin kam es infolge Undichtheiten im Preßkiesdach immer wieder zu Nässeschäden. Trotz mehrfacher Urgezen wurde von den Beklagten nie eine Generalsanierung des Daches in Auftrag gegeben. Es wurden immer nur einzelne Ausbesserungsarbeiten bei der Firma H*** bestellt, obwohl die Firma H*** die Hausverwaltung wiederholt darauf hingewiesen hatte, daß es nicht absehbar sei, wann es an anderen Stellen zu weiteren Wassereintritten komme. Diese Hinweise beantwortete die Hausverwaltung damit, daß für eine Generalsanierung zu wenig Geld vorhanden sei. Nach Vorliegen eines Sachverständigengutachtens in dem von Karl D*** gegen die Beklagten angestregten Prozeß wurden an die Firma H*** und an andere Professionisten Aufträge zur Durchführung der in dem Sachverständigengutachten genannten Arbeiten erteilt. Die Firma H*** begann mit ihren Arbeiten im August 1982, konnte sie jedoch vor Wintereinbruch nicht abschließen.

Noch während der Fortsetzung dieser Arbeiten kam es im März 1983 zu einem Wassereintritt durch die Decke in das Atelier, wodurch Haute Couture-Kleider beschädigt wurden. In der ersten Märzhälfte besichtigten Arbeiter der Firma H*** die durch das Atelier horizontal in einem Holzkasten verlaufende Dachrinne. Das Ergebnis dieser Untersuchung konnte nicht festgestellt werden. Am 1. April 1983 kam es nach heftigen Regenfällen zu einem "verheerenden" Wasseraustritt aus der Dachrinne insbesondere an der Stelle, an der sie bei der obgenannten Untersuchung geöffnet worden war. Bei den Wassereintritten im März 1983 und am 1. April 1983

wurde Meterware zu einem Einkaufspreis von S 40.112,14 und Fertigware mit einem Verkaufspreis von S 283.220 vernichtet. Bei der vernichteten Fertigware handelte es sich um hochwertige Modeware. Infolge des Eindringens von Regenwasser in das Atelier und infolge der Baumaßnahmen konnte die Klägerin die im großen Raum geplante Modeschau nicht abhalten. Sie mußte die Modeschau in ihr viel kleineres Gassenlokal verlegen. Dadurch entstanden ihr Mehrkosten von S 36.400. Am 6. und 7. April 1983 wurde von der Firma H*** die durch das Atelier verlaufende Regenwasserabflußrinne erneuert. Diese Arbeiten waren der Klägerin zwar angekündigt worden, doch wurde die Klägerin vor der entstandenen Staub- und Schmutzentwicklung nicht gewarnt. Bei Beginn der Arbeiten war die Klägerin nicht im Atelier anwesend. Als sie in das Atelier kam, war an der im Atelier gelagerten Ware bereits ein Schaden von S 445.593 entstanden. Nicht festgestellt werden konnte, daß hiebei auch ein Schaden an gelagerter Meterware in Höhe von S 80.051,02 entstand und daß der Klägerin Mehrkosten für die Modeschau von S 10.800 erwachsen.

Das Erstgericht ging davon aus, daß Schutz- und Sorgfaltspflichten aus einem Schuldverhältnis nicht nur zwischen den Vertragsparteien selbst bestünden, sondern auch gegenüber bestimmten dritten Personen. Zu diesen gehöre die Klägerin, sei doch für die Beklagten bei Abschluß des Mietvertrages mit Karl D***

voraussehbar gewesen, daß dieser seine Hauptmietrechte an einen Dritten, sei es durch Untervermietung, Unternehmensveräußerung oder Verpachtung, überlassen werde. Bei einem Mietverhältnis sei es von vornherein klar, daß das Mietobjekt nicht nur vom Mieter selbst, sondern potentiell auch von anderen Personen benützt werde. Daraus

ergebe sich, daß die Beklagten auch der Klägerin gegenüber für das Verschulden jener Personen zu haften haben, deren sie sich zur Erfüllung ihrer Haupt- und Nebenleistungspflichten bedient hätten, das seien im vorliegenden Fall der Hausverwalter und die für die Reparaturarbeiten herangezogenen Professionisten. Für diese Haftung gelte auch die Umkehr der Beweislast. Den Beweis, daß ihre Erfüllungsgehilfen kein Verschulden treffe, hätten die Beklagten nicht erbracht, desgleichen nicht den Beweis mangelnder grober Fahrlässigkeit.

Im Umfang der Teilabweisung erwuchs das Ersturteil in Rechtskraft. Das Berufungsgericht bestätigte das Ersturteil im Zuspruch von S 768.925,14 s.A. und hob es im Umfang von S 36.400 s.A. (betreffend den Schaden der Klägerin durch Mehrkosten für die Modeschau) zur Verfahrensergänzung und neuen Entscheidung ohne Rechtskraftvorbehalt auf.

Das Berufungsgericht teilte die Rechtsansicht des Erstgerichtes und schloß die Berücksichtigung eines Mitverschuldens der Klägerin bei dem Schaden an der Fertigware durch Schmutz- und Staubeinwirkung mangels eines konkreten Mitschuldeinwandes der Beklagten aus. Gegen die Entscheidung der zweiten Instanz richtet sich die Revision der Beklagten aus dem Anfechtungsgrund der unrichtigen rechtlichen Beurteilung mit dem Antrag auf Abänderung des angefochtenen Urteils im Sinne einer gänzlichen Abweisung des Klagebegehrens. Hilfsweise beantragen die Revisionswerber eine Abänderung im Sinne einer weiteren Klagsabweisung im Umfang von S 445.593 s.A. oder die Aufhebung und Rückverweisung an das Prozeßgericht.

Die Klägerin beantragt, der Revision nicht Folge zu geben.

Rechtliche Beurteilung

Die Revision ist nicht berechtigt.

Beizupflichten ist den Revisionswerbern darin, daß es an einem entsprechenden Sachvorbringen fehlt, aus dem abgeleitet werden könnte, daß es sich bei den Personen, deren sich die Beklagten zur Besorgung ihrer Angelegenheiten bedienten, um untüchtige oder gefährliche Personen handelte. Der Vorwurf der Revision, das Berufungsgericht habe sich nicht mit der Haftung der Beklagten nach § 1315 ABGB befaßt, ist aber gerade deshalb unberechtigt, weil eine solche Haftung schon nach dem Klagsvorbringen nicht in Anspruch genommen wird. Die Vorinstanzen haben richtig erkannt, daß eine Haftung der Beklagten für den Schaden der Klägerin nur im Wege des Rechtsinstitutes eines Vertrages mit Schutzwirkung zugunsten Dritter in Betracht kommt. Es ist heute in Rechtsprechung und Lehre allgemein anerkannt, daß Schutz- und Sorgfaltspflichten als vertragliche Nebenpflichten des Schuldners nicht nur seinem Vertragspartner, sondern auch dritten Personen gegenüber bestehen können. In diesem Fall erwirbt der Dritte direkte vertragliche Ansprüche gegen den Schuldner, der dann gemäß § 1313 a ABGB wie für sein eigenes auch für das Verschulden der Personen haftet, deren er sich zur Erfüllung bediente (JBI 1986, 452 mwN). Der Kreis der begünstigten Personen wird in der Rechtsprechung, folgend Bydlinski (JBI 1960, 363) auf Dritte beschränkt, deren Kontakt mit der vertraglichen Hauptleistung beim Vertragsabschluß voraussehbar war und die der Vertragspartner entweder erkennbar durch Zuwendung der Hauptleistung begünstigte oder an denen er ein sichtbares eigenes Interesse hat oder denen er selbst offensichtlich rechtlich zur Fürsorge verpflichtet ist (SZ 53/169; SZ 47/72). Die Schutz- und Sorgfaltspflichten erstrecken sich nicht nur auf die körperliche Unversehrtheit des Dritten, sondern auch auf dessen Sachen. Bei Beschädigung von Sachen ist der Kreis der geschützten Sachen dahin abgegrenzt, daß diese in Kontakt mit der Hauptleistung kommen müssen, sodaß sie einer erhöhten Gefahr ausgesetzt sind. Die Hauptleistung muß an ihnen selbst vorgenommen werden oder es muß der Vertragspartner an ihnen ein rechtliches Interesse haben oder es müssen ihn sonst Sorgfaltspflichten gegenüber diesen Sachen treffen (Koziol, Haftpflichtrecht 2 II 87; JBI 1986, 452). Zu den Schuldverhältnissen, in denen die Rechtsfigur des Vertrages mit Schutzwirkung zugunsten Dritter Anwendung finden kann, gehören auch Mietverträge (NJW 1973, 2059).

Im vorliegenden Fall veräußerte Karl D*** noch vor dem Inkrafttreten des MRG sein in den von den Beklagten gemieteten Geschäftsräumlichkeiten betriebenes Unternehmen an die Klägerin und überließ ihr auch den Gebrauch der Bestandsache. Das Mietverhältnis des Karl D*** zu den Beklagten blieb aufrecht. Die Rechtsprechung bezeichnet den Zustand, daß der Mieter bei Aufrechterhaltung des Mietverhältnisses gegenüber dem Vermieter die Ausübung des Benützungsrechtes einem Dritten anders als im Wege der Untervermietung überläßt, als "gespaltenes Mietverhältnis" (Würth in Rummel, ABGB, Rdz 16 zu § 1098; MietSlg. 26.119, 25.129/19), das durch § 12 Abs 3 MRG nicht berührt wurde (Würth aaO Rdz 7 zu § 12 MRG; MietSlg. 35.303/14 und 23). Hiebei steht zwar dem Vertragspartner des Mieters diesem gegenüber das Benützungsrecht zu, im übrigen bleibt aber der Mieter gegenüber dem Vermieter aus dem Bestandverhältnis weiterhin berechtigt und verpflichtet. Bei der Überlassung des Benützungsrechtes im Wege der

Unternehmensveräußerung kann es nicht zweifelhaft sein, daß auch ohne ausdrückliche Vereinbarung der Mieter zur Wahrnehmung der Instandhaltungspflichten gegenüber dem Vermieter dem Erwerber des Unternehmens gegenüber verpflichtet ist. Vom Standpunkt eines Erwerbers eines Unternehmens kann die Überlassung der Ausübung der zum Unternehmen gehörenden Bestandrechte durch den Veräußerer nur so verstanden werden, daß der Veräußerer auch bereit ist, ihm den bestimmungsgemäßen Gebrauch der Bestandsache zu erhalten, sofern nicht hinsichtlich der Instandhaltungspflicht dem Erwerber gegen den Vermieter ohnehin ein direkter Anspruch zusteht. Daraus ergibt sich, daß der Mieter ein eigenes rechtliches Interesse hat, dem Erwerber des Unternehmens das zum Unternehmen gehörende Bestandsobjekt in brauchbarem Zustand zu erhalten, der auch den Schutz der eingebrachten Sachen vor Witterungseinflüssen umfaßt. Wurde die Weitergabe des Gebrauches der Bestandsache insbesondere auch in Form der Unternehmensveräußerung bei Abschluß des Bestandvertrages nicht ausgeschlossen - die Gültigkeit eines vertraglich vereinbarten Weitergabeverbotes wird allgemein anerkannt (Fenyves in Korinek-Krejci, Handbuch zum Mietrechtsgesetz 317 mwN) - ist bei der Miete von Geschäftsräumlichkeiten eine solche Weitergabe aufgrund des offenkundigen Interesses des Unternehmers an der Verwertung seines Unternehmens durch Veräußerung oder Verpachtung, die scheitern würde, könnte er dem Erwerber bzw. Pächter nicht auch die Nutzung des Geschäftslokales verschaffen, für den Vermieter auch voraussehbar. Es ist daher auch der Erwerber eines Unternehmens, dem die zum Unternehmen gehörenden Bestandrechte zur Ausübung vom Mieter überlassen wurden, in den Schutzbereich des zwischen Vermieter und Mieter abgeschlossenen Bestandvertrages im Umfang der den Vermieter treffenden Instandhaltungspflichten einbezogen. Bei Verletzung dieser vertraglichen Pflichten durch den Vermieter haftet dieser dem Erwerber des Unternehmens gegenüber für sein eigenes und auch für das Verschulden seiner Erfüllungsgehilfen.

Nach § 1096 ABGB ist der Vermieter nicht nur verpflichtet, das Bestandstück in brauchbarem Zustand zu übergeben, sondern auch in brauchbarem Zustand zu erhalten. Der Umfang der Instandhaltungspflicht ist nunmehr unter ausdrücklicher Aufrechterhaltung der sonstigen Bestimmungen des § 1096 ABGB in § 3 MRG näher geregelt. Der Vermieter schuldet diese Qualität der Bestandsache während der gesamten Vertragszeit. Fehlt sie, so liegt insoweit Nichterfüllung vor. Erleidet der Mieter dadurch einen Schaden, kann er nach den Grundsätzen des Schadenersatzrechtes Ersatz verlangen. Hat der Mieter den Mangel und den dadurch verursachten Schaden nachgewiesen, obliegt es dem Vermieter, sich zu entlasten (Reischauer in Rummel, ABGB, Rdz 20 zu § 1298, derselbe in "Der Entlastungsbeweis des Schuldners" 262 f.; MietSlg. 33.156, 32.170, 31.183, 21.156). Im vorliegenden Fall kam es bereits seit dem Jahre 1976 infolge von Undichtheiten des Preßkiesdaches zu Wassereintritten in das unter dem Dach gelegene Bestandsobjekt. Die Beklagten ließen immer nur eine Teilreparatur durchführen, obwohl sie wiederholt darauf hingewiesen wurden, daß nur durch eine Gesamtsanierung des Daches ein weiterer Wassereintritt verhindert werden kann. Infolge der Undichtheit des Preßkiesdaches kam es auch im März 1983 neuerlich zu einem Wassereintritt durch das Dach. Am 1. April 1983 traten größere Wassermengen aus dem Regenabflußrohr aus. In beiden Fällen wurden Waren der Klägerin beschädigt, die Gesamtschadenssumme beträgt S 233.332,14. Ein Teil des geschilderten Sachverhaltes hat sich bereits vor dem Inkrafttreten des Mietrechtsgesetzes verwirklicht. Fragen des zeitlichen Geltungsbereiches sind jedoch hier deshalb nicht zu erörtern, weil sowohl nach der alten als auch nach der neuen Rechtslage eine Verletzung der Instandhaltungspflicht der Beklagten nicht zweifelhaft sein kann. Insoweit wird die rechtliche Beurteilung durch das Berufungsgericht von der Revision auch nicht in Zweifel gezogen. Zu ihrer Entlastung haben die Beklagten in erster Instanz lediglich vorgebracht, daß weder sie noch die Firma H*** ein Verschulden treffe. Ein konkretes Sachvorbringen wurde hiezu nicht erstattet. Die Schadhaftheit des Daches und die dadurch bedingte Gefahr weiteren Wassereintrittes war seit Jahren bekannt, sodaß den Beklagten ihre Untätigkeit - mangels anderer Behauptungen zu ihrer Entlastung - jedenfalls vorzuwerfen ist. Gemäß § 1313 a ABGB haben sie auch für die Säumigkeit des Hausverwalters einzustehen. Das Regenabflußrohr wurde zwar im März 1983 von dem mit der Dachreparatur beauftragten Gewerbsmann besichtigt, das Ergebnis der Besichtigung konnte jedoch nicht festgestellt werden. Diese einmalige Untersuchung, deren Ergebnis noch dazu unbekannt blieb, reicht gleichfalls für eine Entlastung der Beklagten nicht aus. Nur für einen unvorhersehbaren Wasseraustritt hätten sie nicht einzustehen (MietSlg. 34.281). Derartiges wurde von ihnen aber nicht einmal behauptet.

Die Verbindlichkeit des Vermieters, den Mieter im bedungenen Gebrauch nicht zu stören, erfaßt auch sonstige Beeinträchtigungen wie z.B. durch Staub und Lärm durch Dritte (Reischauer, Entlastungsbeweis 263). Maßnahmen und Arbeiten zur Instandhaltung und Instandsetzung muß der Mieter jedoch dulden. Der Vermieter hat jedoch den Mieter von bevorstehenden Reparaturarbeiten zu verständigen, damit dieser Vorsorge gegen eine Verschmutzung des Bestandsobjektes treffen kann (MietSlg. 18.165). Ist mit der Durchführung der Reparaturarbeit verbundenen

Staub- und Schmutzentwicklung aber auch die Gefahr eines Schadens für Sachen des Mieters gegeben, 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. Auch in Ansehung dieser Vertragspflicht hat der Vermieter für das Verschulden seiner Erfüllungsgehilfen einzustehen. Im vorliegenden Fall waren der Klägerin zwar die Reparaturarbeiten am Regenabflußrohr angekündigt worden, eine Warnung über die damit verbundene Staub- und Schmutzeinwirkung, die eine Schädigung der im Atelier gelagerten Ware der Klägerin zur Folge hatte, unterblieb jedoch. Hinsichtlich des Mitschuldeinwandes ist dem Berufungsgericht darin beizupflichten, daß sich die Prüfung des Mitverschuldens auf jene tatsächlichen Umstände zu beschränken hat, die vom Beklagten eingewendet wurden (ZVR 1981/45; ZVR 1973/1 uva). Von den Beklagten wurde aber der Klägerin lediglich zum Vorwurf gemacht, den Professionisten den Zutritt zum Atelier verweigert zu haben, was nicht als erwiesen angenommen wurde. Der Vorwurf der Sorglosigkeit durch Unterlassung von Vorkehrungen gegen Schmutz- und Staubeinwirkungen anlässlich der Reparaturarbeiten vom 1. April 1983 läßt sich dem Vorbringen der Beklagten jedoch nicht entnehmen. Demgemäß ist der Revision ein Erfolg zu versagen.

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

Anmerkung

E10041

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:1986:0070OB00662.86.1126.000

Dokumentnummer

JJT_19861126_OGH0002_0070OB00662_8600000_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