jusline®
»» Recht. Schnell

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

TE OGH 1985/5/23 6Ob562/85

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 23.05.1985

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat als Revisionsgericht durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofes Dr. Samsegger als Vorsitzenden und durch die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Dr. Resch, Dr. Schobel, Dr. Riedler und Dr. Schlosser als weitere Richter in der Rechtssache der klagenden Partei Edith A, Hausfrau, North Sydney 2060, Australien, vertreten durch Dr. Reinhold Nachbaur, Rechtsanwalt in Feldkirch, wider die beklagte Partei Ing. Mahmud B, Nachrichtentechniker, Liechtensteinerstraße 41, 6800 Feldkirch, vertreten durch Dr. Clement Achammer, Rechtsanwalt in Feldkirch, wegen 73.227,48 S s. A., infolge der Revisionen beider Parteien gegen das Urteil des Landesgerichtes Feldkirch als Berufungsgerichtes vom 22.Jänner 1985, GZ 1 a R 17/85-22, womit infolge der Berufungen beider Parteien das Urteil des Bezirksgerichtes Feldkirch vom 10.Oktober 1984, GZ C 342/84-17, teilweise abgeändert wurde, in nichtöffentlicher Sitzung

1. den Beschluß

gefaßt:

Spruch

Die Revision der klagenden Partei wird im vollen Umfang, jene der beklagten Partei hingegen nur insoweit zurückgewiesen, als der Zuspruch eines weiteren Betrages von 3.000 S samt 4 % Zinsen seit 10. November 1983 bekämpft wird.

Die Parteien haben in diesem Umfang die Kosten des Revisionsverfahrens selbst zu tragen.

2. zu Recht erkannt:

Im weiteren Umfang wird der Revision der beklagten Partei nicht Folge gegeben.

Die beklagte Partei ist schuldig, der klagenden Partei die mit 2.700,15 S bestimmten Kosten des Revisionsverfahrens (darin 223,65 S Umsatzsteuer und 240 S Barauslagen) binnen 14 Tagen bei Exekution zu bezahlen.

Text

Entscheidungsgründe:

Die Klägerin ist als Rechtsnachfolgerin des Richard C Eigentümerin des Hauses in Feldkirch-Tisis, Liechtensteinerstraße 41; dieser hatte das Haus dem Beklagten mit Vertrag vom 30.Juni 1981 für die Dauer vom 1.August 1981 bis 31. August 1984 um einen monatlichen Zins von 3.000 S vermietet. Die streiterheblichen Vertragsbestimmungen haben nachstehenden Wortlaut:

'Der Mieter haftet für alle Schäden, die er durch eigenes Verschulden oder durch Verschulden Dritter, denen er Zutritt zu dieser Liegenschaft gestattet hat, durch unsachgemäße Bedienung, Handhabung oder Behandlung des Mietgegenstandes verschuldet, z.B. durch Einfrierenlassen von Wasser oder Heizungsanlagen, Verstopfen der Aborte

oder der Abwasserleitung, Wasserrohrbrüche, Unfälle durch Glatteis oder Schnee, wegen mangelnder rechtzeitiger Beseitigung, grundsätzlich für Unfälle im Haus und Grundstück durch dritte Personen, für die der Hauseigentümer grundsätzlich haftbar wäre, u. s.w.' (Punkt I.10).

'Der Heizungstank ist derzeit bis zu einer Höhe von 55 cm gefüllt und hat der Mieter den Tank mit einer Füllung in der gleichen Höhe bei Beendigung des Mietverhältnisses zurückzustellen' (Punkt I.13).

Die Klägerin begehrte vom Beklagten zuletzt (ON 5) die Zahlung von 73.227,48 S s.A. Sie brachte hiezu vor, der Beklagte habe das Haus bis zum Aufkündigungstermin nicht entsprechend versorgt, so daß es zu erheblichen Frostschäden gekommen sei. Die Waschküche sei total verrußt gewesen. Die Behebungskosten beliefen sich auf 44.267,71 S an Installationsarbeiten und 28.699,80 S an Malerarbeiten; von diesen werde ein Abzug von 20 % gemacht, so daß nur 22.959,84 S geltend gemacht würden. überdies schulde der Beklagte den Mietzins für die Monate November und Dezember 1983 (je 3.000 S).

Der Beklagte wendete ein, als übergabetermin sei der 20.November 1983 vereinbart worden. Diesen Termin habe die Klägerin nicht eingehalten. Der Beklagte habe sich zwar noch bis Ende des Monates im Hause aufgehalten, dann aber die Schlüssel beim öffentlichen Notar Dr. Peter D hinterlegt. Erst am 5.Dezember 1983 habe er erfahren, daß die Klägerin am 7.Dezember 1983 eintreffen werde. Er habe deshalb das Haus heizen wollen, dabei aber einen Frostschaden festgestellt. Hiefür sei er aber nicht verantwortlich. Das Erstgericht gab dem Klagebegehren mit 16.248 S s.A statt und wies das Mehrbegehren von 56.979,48 S s.A ab. Es traf nachstehende Feststellungen:

Nachdem es zwischen den Streitteilen wegen der Wertsicherungsklausel zu einer Auseinandersetzung gekommen war, teilte der Beklagte der Klägerin mit Schreiben vom 5.Oktober 1983 (im Ersturteil offenbar irrig: 15.Oktober 1983) mit, er werde das Bestandverhältnis nicht bis zum vereinbarten Endtermin fortsetzen, sondern noch in diesem Monat ausziehen. Im Zuge eines Ferngesprächs vom 15.Oktober 1983 teilte er Raimund A, dem Ehemann der Klägerin, mit, er sehe keine Basis für die Fortsetzung des Bestandverhältnisses und werde deshalb ausziehen; tatsächlich war er gerade im Begriff, in eine andere Wohnung umzuziehen. Er hatte das Bestandverhältnis schon am 28.September 1983 zum 30.November 1983 gerichtlich aufgekündigt, doch wurde die Aufkündigung vom Erstgericht mit Urteil vom 22.Dezember 1983 als unwirksam aufgehoben. Da Raimund A der Meinung war, die Klägerin könne angesichts der gerichtlichen Aufkündigung nichts gegen den Auszug des Beklagten unternehmen, wurde diesem mitgeteilt, die Klägerin werde am 20.November 1983 nach Feldkirch kommen, um das Mietobjekt zu übernehmen. Da der Beklagte versicherte, das Bestandobjekt sei in Ordnung, verzichtete die Klägerin auf den Mietzins für November 1983. Tatsächlich zog der Beklagte am 15.Oktober 1983 aus. Er verrichtete zwar noch bis Ende des Monates verschiedene Arbeiten im Haus, doch war nicht mehr feststellbar, wann er es das letzte Mal (vor dem 6.Dezember 1983) betreten hatte. Die Klägerin erschien nicht, wie angekündigt, am 20.November, sondern erst am 6. oder 7. Dezember 1983 in Feldkirch. Am 30.November 1983 teilte sie dem Beklagten auf einer Postkarte mit, sie werde am 7.Dezember 1983 in Feldkirch zur Haus- und Inventarübernahme erscheinen. Am 30.November 1983 überbrachte der Beklagte die Hausschlüssel dem öffentlichen Notar Dr. Josef E, der den Beklagten an Notar Dr. Peter D verwies; dieser nahm die Schlüssel entgegen. Am 6.Dezember 1983 betrat der Beklagte noch einmal das Haus, um die Heizung abzustellen. Dabei mußte er Frostschäden an den Heizkörpern feststellen. An welchem Tag diese Schäden eingetreten sind, war nicht mehr feststellbar. Die Temperatur bewegte sich in Feldkirch vom 15.November bis 20.November 1983 von -7,2 bis +4,6 Grad und vom 21. November bis 25.November von -6,2 bis +6,4 Grad; vom 26.November bis Anfang Dezember 1983 waren die Temperaturen nicht unter den Gefrierpunkt abgesunken, während sie vom 1.Dezember bis 7.Dezember 1983 stets unter O Grad lagen (Tiefsttemperatur -12,2 Grad). Für die Behebung der Frostschäden (an der Heizungsanlage, an einer WC-Schale und an Rohrleitungen) mußte die Klägerin 44.267,61 S aufwenden; darin sind allerdings auch die Kosten für einen neuen Boiler im Betrag von 1.400 S enthalten, wobei nicht feststeht, ob auch dieser Aufwand auf die Frosteinwirkung zurückzuführen ist. Noch während des aufrechten Bestandverhältnisses entstand in der Waschküche ein Brand, dessen Ursache ungeklärt blieb. Die Malerarbeiten infolge der Frost- und Brandschäden erforderten einen Aufwand von 28.699,80 S; auf die Behebung des Brandschadens entfiel dabei ein Betrag von

13.248 S.

Diesen Sachverhalt beurteilte das Erstgericht dahin, der Beklagte hafte für den Brandschaden gemäß§ 1111 ABGB. Da die Klägerin den vereinbarten übernahmetermin nicht eingehalten habe, sei die Gefahr für den zufälligen Untergang

und die zufällige Beschädigung danach auf sie übergegangen. Der Beklagte sei weder nach dem Gesetz noch vertraglich zur weiteren Beheizung des Hauses verpflichtet gewesen. Den Mietzins für November 1983 müsse der Beklagte noch entrichten, weil der Verzicht nur für den Fall der übergabe in ordnungsgemäßem Zustand erklärt worden sei. Das Gericht zweiter Instanz gab beiden Berufungen teilweise Folge und änderte das angefochtene Urteil dahin ab, daß es dem Klagebegehren mit 41.921,92 S (richtig: 41.912,92 S) s.A stattgab und das Mehrbegehren von 31.314,56 S s.A abwies; die Revision ließ es zu. Es übernahm die erstinstanzlichen Feststellungen und führte in rechtlicher Hinsicht aus, gemäß § 1109 ABGB habe der Bestandnehmer das Bestandobjekt nach Beendigung des Bestandverhältnisses im übernommenen Zustand zurückzustellen. Zur übergabe gehöre auch die Zurückstellung der Hausschlüssel. Der Bestandgeber sei zur übernahme verpflichtet, was sich schon aus dem Wesen des Schuldverhältnisses ergebe. Aus der bloßen Mitteilung der Klägerin, sie werde am 20.November 1983 zur übernahme erscheinen, könne noch keine Beendigung des Mietverhältnisses zu diesem Zeitpunkt abgeleitet werden. Der Beklagte habe auch danach noch Arbeiten im Haus verrichtet. Er habe die Schlüssel erst am 30. November 1983 bei Notar Dr. Peter D hinterlegt. Es sei daher von einer einvernehmlichen Auflösung des Bestandverhältnisses zum 30.November 1983 auszugehen. Da die Klägerin das Bestandobjekt an diesem Tage nicht übernommen habe, sei sie in Annahmeverzug geraten, so daß gemäß § 1419 ABGB die widrigen Folgen auf sie gefallen seien. Da zur ordnungsgemäßen übergabe auch die Rückstellung der Schlüssel gehöre und Notar Dr. Peter D nicht Bevollmächtigter der Klägerin gewesen sei, wäre der Beklagte zu deren übergabe an einen vom Gericht zu bestellenden Verwahrer verpflichtet gewesen. Bei Gläubigerverzug hafte der Schuldner nur mehr für Vorsatz und grobe Fahrlässigkeit. Da die Klägerin die Frist des § 1111 ABGB gewahrt habe, sei zu prüfen, für welche der Schäden, die noch vor übergabe des Bestandobjektes eingetreten seien, der Beklagte einzustehen habe. Das treffe auf den Rußschaden jedenfalls zu, weil dieser noch vor dem Annahmeverzug eingetreten sei und der Beklagte nicht den Entlastungsbeweis angetreten habe. Allerdings müsse ein Abzug von 20 % gemacht werden, weil die Klägerin selbst bloß 80 % ihrer Aufwendungen geltend gemacht habe. Daß der Frostschaden während des Gläubigerverzuges eingetreten sei, stehe nicht fest. Der Beklagte sei aber auch während dieses Zeitraumes zu schadensverhütenden Vorkehrungen verhalten gewesen; doch gelte insoweit nicht mehr die Beweislastumkehr nach § 1298 ABGB. Trotz des Gläubigerverzuges hätten den Beklagten gewisse Schutzpflichten getroffen. Ihm sei bekannt gewesen, daß die Klägerin das Mietobjekt nicht termingerecht übernehmen werde. Er sei nach dem Vertrag verpflichtet gewesen, das Objekt vor Schäden zu bewahren. Daß angesichts der Witterung mit Frostschäden zu rechnen gewesen sei, habe auch der Beklagte erkennen können. Er habe sich auch nur darauf berufen, daß er für Schäden nach dem 30.November 1983 nicht mehr hafte. Er hätte deshalb die Heizung anstellen oder vom Wasser entleeren müssen. Der Beklagte habe deshalb für den Frostschaden einzustehen. Da sich aber auch die Klägerin nicht habe darauf verlassen dürfen, daß der Beklagte das Haus nach dem vereinbarten übergabetermin versorgen werde, hätte sie gleichfalls entsprechende Vorkehrungen treffen müssen, so daß eine Schadenstragung im Verhältnis 1 : 1 gerechtfertigt erscheine. Der Schaden setze sich aus den Kosten der Instandsetzungsarbeiten von 44.267,61 S und den darauf entfallenden Malerarbeiten - unter Abzug von 20 % 12.361,44 S - zusammen. Außerdem habe der Beklagte noch den Mietzins für November 1983 zu entrichten. Die halben Kosten der Behebung der Frostschäden (28.314,53 S), die Kosten der Behebung der Rußschäden (10.598,40 S) sowie der Mietzins für November 1983 (3.000 S) ließen einen Klagszuspruch von 41.921,92 S (richtig: 41.912,92 S) errechnen. Das Urteil des Berufungsgerichtes bekämpfen beide Teile mit Revision. Während die Klägerin die Abänderung dahin begehrt, daß ihr statt 41.921,92 S s.A 70.227,45 S s.A zugesprochen werden, beantragt der Beklagte, das angefochtene Urteil im Sinne einer Klagsstattgebung bloß mit dem Betrag von 10.598,40 S s.A unter Abweisung des gesamten Mehrbegehrens abzuändern.

Rechtliche Beurteilung

Die Revision der Klägerin ist im vollen Umfang, jene des Beklagten soweit unzulässig, als über die Wiederherstellung des erstgerichtlichen Urteiles hinaus die Abweisung des Mehrbegehrens von 3.000 S s.A (= Mietzins für November 1983) begehrt wird. Seit der Neufassung der §§ 502 Abs 3 und 528 Abs 1 Z 1 ZPO durch die Zivilverfahrens-Novelle 1983 ist die Anfechtbarkeit teilweise bestätigender Entscheidungen abweichend von den Rechtssätzen des Jud. 56 neu (= SZ 24/335) geregelt. Demnach ist gegen den bestätigenden Teil eines Berufungsurteiles die Revision gemäß § 502 Abs 3 ZPO nur zulässig, wenn dieser Teil an Geld (oder Geldeswert) 60.000 S übersteigt (RZ 1985/6, S 22;6 Ob 1526/84 u. a.). Das Berufungsgericht hat das erstinstanzliche Urteil insoweit bestätigt, als es dem Klagebegehren mit 13.598,40 S - das sind 3.000 S an Mietzins für November 1983 und 10.598,40 S an Malerarbeiten zur Behebung der Rußschäden - stattgab und das Mehrbegehren von 31.314,53 S (das sind 3.000 S an Mietzins für Dezember 1983 und die halben

Kosten der Behebung der Frostschäden von 28.314,53 S) abwies. Da die Bestätigung des stattgebenden und jene des abweislichen Teiles des erstinstanzlichen Urteiles insgesamt bloß den Teilstreitwert von 44.912,93 S erreicht, übersteigt dieser Teil des Berufungsurteiles nicht die für die Zulässigkeit der Revision im § 502 Abs 3 ZPO bestimmte Wertgrenze, so daß die Revision der Klägerin zur Gänze und die des Beklagten soweit, als er den Zuspruch von 3.000 S anficht, unzulässig und deshalb zurückzuweisen sind.

Die Revision des Beklagten ist, soweit sie - wegen der Fragen des Annahmeverzuges - überhaupt zulässig ist, nicht berechtigt. Die Feststellung des Berufungsgerichtes, zwischen den Streitteilen sei der 30.November 1983 als Rückstellungstermin vereinbart worden, wird nicht bekämpft; der Beklagte geht vielmehr selbst von diesem Termin aus. Zutreffend hat das Gericht zweiter Instanz daraus den Schluß gezogen, daß die Klägerin ab diesem Zeitpunkt in Annahmeverzug geraten ist (SZ 34/4; vgl. Reischauer in Rummel, ABGB, Rdz 3 zu § 1419). Es trifft auch zu, daß die aus dem schon beendeten Bestandverhältnis entspringende Verbindlichkeit zur Rückstellung des Mietobjektes in dem Zustand, in welchem es der Mieter übernommen hat (§ 1109 ABGB), weiterhin aufrecht war (vgl. SZ 45/11 u.a.; Reischauer aaO Rdz 10). Allerdings vermindert sich die Haftung des Schuldners nach Eintritt des Gläubigerverzuges nach herrschender Lehre und Rechtsprechung (SZ 54/90; HS 6312 uva; Gschnitzer im Klang-Komm. 2 VI 392; Bydlinski im Klang-Komm. 2 IV/2 349; Ehrenzweig System 2 II/1 309; Koziol-Welser, Grundriß des bürgerlichen Rechts 6 I 197; aA Reischauer aaO Rdz 9) auf vorsätzliche und grob fahrlässige Beschädigung oder Zerstörung der geschuldeten Sache; wird deshalb der Leistungsgegenstand - hier das Mietobjekt - vom Schuldner während des Annahmeverzuges bloß leicht fahrlässig beschädigt, hat er für die Folgen nicht einzustehen (SZ 54/90 ua). Das hat das Berufungsgericht gleichfalls richtig erkannt; es läßt aber jede Begründung vermissen, weshalb dem Beklagten grobe Fahrlässigkeit zur Last falle.

Die Vorinstanzen konnten nicht feststellen, ob die Frostschäden vor dem vereinbarten übergabetermin oder erst während des Gläubigerverzuges der Klägerin eingetreten sind. Stünde nach dem vorher Gesagten fest, daß das Mietobjekt erst während des Annahmeverzuges von den erwähnten Schäden betroffen wurde, müßte die Klägerin behaupten und beweisen, daß dem Beklagten an diesen Schäden grobes Verschulden zur Last fiel. Demnach wären anspruchsbegründender Sachverhalt - unter anderem - Tatsachen, vermöge welcher die Gerichte auf grobes Verschulden schließen müßten. Dagegen ist es nicht erforderlich, daß die Klägerin selbst eine Qualifikation in einer bestimmten Richtung vornimmt; auch bei unterlassener rechtlicher Wertung durch die Klägerin ist zu prüfen, ob nach dem festgestellten Sachverhalt grobe Fahrlässigkeit des Beklagten anzunehmen ist (7 Ob 5/85). Die Klägerin hat in erster Instanz allerdings lediglich behauptet, der Beklagte habe die notwendige Vorsorge unterlassen (AS 2 und 22). Das Erstgericht hat jedoch darüber hinaus festgestellt, daß während des Annahmeverzuges stets Temperaturen unter dem Gefrierpunkt herrschten und die Tiefstwerte sehr erheblich darunter lagen. Auch vor- und nachher gab es immer wieder Minusgrade. Der Beklagte hatte sich schon im Mietvertrag (I.10.) ausdrücklich verpflichtet, für Schäden infolge 'Einfrierenlassens von Wasser und Heizungsanlagen' einzustehen. Bei den herrschenden Witterungsverhältnissen mußte es für den Beklagten - einen Techniker - geradezu selbstverständlich sein, die Wasser- und Heizungsanlagen durch geeignete, an sich auch leicht zu bewerkstelligende Vorkehrungen - Anstellen der Heizung oder Entleerung der Wasserrohre und der Heizungsanlage - vor Frostschäden zu bewahren. Die Unterlassung solcher Maßnahmen ist ihm als schwerwiegender Verstoß gegen seine (insoweit noch wirksamen) vertraglichen Sorgfaltspflichten vorzuwerfen, zumal der eingetretene Schade für ihn nach den Umständen geradezu als wahrscheinlich zu gewärtigen war (SZ 51/128 uva). Hat der Beklagte somit nach den erstinstanzlichen Feststellungen grobe Fahrlässigkeit zu verantworten, kann es dahingestellt bleiben, ob der Frostschaden vor oder erst nach dem Eintritt des Gläubigerverzuges der Klägerin eingetreten ist; der Beklagte hätte in jedem Fall hiefür einzustehen, sodaß das Berufungsgericht seine Haftung zumindest im Ergebnis zu Recht bejaht hat.

Ob und inwieweit sich die Klägerin wegen Sorgfaltswidrigkeit in eigenen Belangen (§ 1304 ABGB) eine Schadensteilung gefallen lassen muß, wie sie das Gericht zweiter Instanz angenommen hat, ist mangels (zulässiger) Anfechtung seitens der Klägerin nicht weiter zu prüfen.

Die Kostenentscheidung beruht, soweit die Rechtsmittel als unzulässig zurückgewiesen wurden, auf den §§ 40, 50 ZPO; im übrigen gründet sie sich auf die §§ 41, 50 ZPO.

Anmerkung

E05904

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:1985:0060OB00562.85.0523.000

Dokumentnummer

JJT_19850523_OGH0002_0060OB00562_8500000_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