jusline®
»» Recht. Schnell

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

TE OGH 1985/1/29 5Ob1/85 (5Ob2/85)

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 29.01.1985

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat als Revisionsgericht durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofs Dr.Marold als Vorsitzenden und durch die Hofräte des Obersten Gerichtshofs Dr.Griehsler, Dr.Jensik, Dr.Zehetner und Dr.Klinger als Richter in der Rechtssache der klagenden Partei Erwin G***, Hausverwalter, Dornbirn, Eisengasse 18, vertreten durch Dr.Christian Konzett, Rechtsanwalt in Bludenz, wider die beklagte Partei Dipl.Ing.Elmar K***, Architekt, Lustenau, Pontenstraße 20, vertreten durch Dr.Leonhard Lindner, Rechtsanwalt in Dornbirn, wegen 542.920,42 S samt Anhang, infolge Revision der klagenden Partei gegen das Teilurteil des Oberlandesgerichtes Innsbruck als Berufungsgerichtes vom 17.September 1984, GZ 6 R 183/84-59, womit infolge Berufung der klagenden Partei das Urteil des Landesgerichtes Feldkirch vom 30. Dezember 1983, GZ 3 Cg 1220/80-54, teilweise bestätigt wurde, sowie infolge der Rekurse beider Parteien gegen den Beschluß des Oberlandesgerichtes Innsbruck als Berufungsgerichtes vom selben Tag, mit welchem das genannte Urteil des Landesgerichtes Feldkirch zum Teil aufgehoben und die Rechtssache im Umfang der Aufhebung unter Rechtskraftvorbehalt an das Landesgericht Feldkirch zurückverwiesen wurde, in nichtöffentlicher Sitzung zu Recht erkannt und beschlossen:

Spruch

Der Revision wird nicht Folge gegeben.

Die klagende Partei ist schuldig, der beklagten Partei die mit 5.878,65 S bestimmten Kosten des Revisionsverfahrens (darin enthalten 960 S an Barauslagen und 447,15 S an Umsatzsteuer) binnen 14 Tagen bei Exekution zu ersetzen.

Beiden Rekursen wird nicht Folge gegeben.

Die Kosten des Rekursverfahrens sind weitere Kosten des Verfahrens erster Instanz.

Text

Entscheidungsgründe:

Der Kläger ist mit 14.300/717.900-Anteilen Miteigentümer der Liegenschaft EZ 10.805 KG Dornbirn, mit welchen Anteilen das Wohnungseigentum an der Wohnung top.Nr. 19 des Hauses Eisengasse 18 verbunden ist. Seit 5.Dezember 1973 ist der Kläger von den Miteigentümern gewählter Hausverwalter. Die Wohnungseigentumsanlage besteht aus mehreren Wohn- und Geschäftseinheiten, die in den Jahren 1971 und 1972 bezugsfertig an die Wohnungseigtentümer übergeben worden sind. Die Errichtung der Wohnungseigentumsanlage wurde von dem Realitätenvermittler Rudolf H***, dem Rechtsanwalt Dr.Norbert K*** und dem Beklagten gemeinsam mit Wissen und Zustimmung der damaligen Liegenschaftseigentümer Bernhardine B*** und andere betrieben. Der Beklagte hat als Architekt die Planung und Bauleitung übernommen und die organisatorische und administrative Abwicklung des Bauvorhabens in allen technischen Belangen durchgeführt. Er hat insbesondere die Vorentwürfe gezeichnet, die Einreich- und Ausführungspläne verfaßt, die einzelnen Bauleistungen ausgeschrieben und vergeben, die Rechnungen geprüft sowie die Bauleitung und Bauaufsicht ausgeübt. Rechtsanwalt Dr.K*** übernahm die Treuhandschaft für die

Wohnungseigentumsbewerber und schloß in deren Namen den Kauf- und Wohnungseigentumsvertrag ab.

Im Erdgeschoß des Hauses befinden sich 5 Geschäftseinheiten. An der Ostseite des Gebäudes schließt an die Geschäftseinheiten top.Nr. 2 (H***), top.Nr. 3 (M***) und top.Nr. 4 (B***) niveaugleich ein asphaltierter Parkplatz an, unter welchem sich die Tiefgarage befindet.

Mit der am 18.September 1980 beim Erstgericht eingelangten Klage begehrte der Kläger vom Beklagten als Mitorganisator des Projektes Eisengasse 18 sowie als verantwortlicher Planer und Bauleiter aus dem Titel des Schadenersatzes und der Gewährleistung den Betrag von 459.415,47 S, den er in der Tagsatzung zur mündlichen Streitverhandlung vom 2.Juli 1982 auf 402.920,42 S einschränkte (AS 125 f.) und in der Tagsatzung zur mündlichen Streitverhandlung vom 15.Dezember 1983 auf 542.920,42 S ausdehnte. Dieses Begehren stützt sich im wesentlichen auf folgendes Vorbringen:

Bei Beginn der Heizperiode im November 1979 sei festgestellt worden, daß unterhalb der Geschäftseinheit top.Nr. 3 Wasser in den Keller rinne. Nach Öffnung des Bodens habe sich ergeben, daß die Heizringleitung verrostet und undicht gewesen sei. Der von der Wasserbruchversicherung bestellte Sachverständige Ing.Siegfried S*** habe in seinem schriftlichen Gutachten vom 17.Dezember 1979 festgestellt, daß von außen Wasser in den Unterboden der ostseitigen Erdgeschoßräume dringe, wodurch das Durchrosten der Heizringleitung verursacht worden sei. Der hierauf vom Kläger zur Aufklärung des Ursachenzusammenhanges und zur Feststellung der Sanierungsmöglichkeit mit der Erstellung eines Gutachtens beauftragte Sachverständige Ing.Ulrich E*** sei in seinem schriftlichen Gutachten vom 24.März 1980 zu dem Ergebnis gekommen, daß der Wassereintritt auf schwerwiegende Planungsfehler und die mangelnde Bauaufsicht des Beklagten zurückzuführen sei. Insbesondere habe der Beklagte entgegen den Regeln der Sachkunde und Technik die Tiefgaragendecke niveaugleich mit der Kellerdecke des Hauses angeordnet, die Tiefgaragendecke ohne ausreichendes Gefälle geplant und ausführen lassen und weder in der Planung noch in der Ausführung für eine fachgerechte Abdichtung im Bereich zwischen Tiefgaragendecke und Hochbau gesorgt. Diese schuldhaften Fehler und Versäumnisse des Beklagten bei der Planung und Bauleitung hätten schwere Mängel des Bauwerkes bewirkt, welche bis zum Öffnen der Asphaltdecke und Wandanschlüsse sowie der anschließenden Befundaufnahme im Jänner 1980 nicht erkennbar gewesen seien. Durch diese Mängel seien Folgeschäden (insbesondere im Bereich der Geschäftseinheiten top.Nr. 2 bis 4) entstanden. Für die Durchführung der notwendigen Sanierungs- und Reparaturarbeiten seien der Hausgemeinschaft seit November 1979 Kosten von (199.415,47 S, eingeschränkt laut AS 125 f. auf) 142.920,42 S erwachsen. Weitere Sanierungs- und Reparaturarbeiten seien in Auftrag gegeben. Die wesentlichen Baumängel, nämlich die Niveaugleichheit der Fußbodenplatte des Erdgeschoßes des Hauses mit der Tiefgaragendecke sowie das fehlende Gefälle der Betondecke, könnten aber nicht mehr behoben werden. Diese Mängel bewirkten eine dauernde Verschlechterung des Bauwerkes; insbesondere könnten weitere Wassereintritte nicht ausgeschlossen werden. Hiedurch erfahre das Bauwerk (ungeachtet der bereits durchgeführten und der noch in Auftrag gegebenen weiteren Sanierungs- und Reparaturarbeiten) eine dauernde Wertminderung in der Höhe von mindestens 1 % der Baukosten, das seien 260.000 S. Dieser Betrag wurde vom Kläger in der Tagsatzung zur mündlichen Streitverhandlung vom 15.Dezember 1983 auf 400.000 S ausgedehnt und (für den Fall der Behebungsmöglichkeit) auch auf den Titel des Behebungsaufwandes gestützt. Sämtliche übrigen Miteigentümer hätten ihre Ansprüche gegen den Beklagten an den Kläger zur klageweisen Geltendmachung abgetreten. Der Beklagte bestritt das Klagevorbringen - ausgenommen die Höhe der geltend gemachten Sanierungs- und Reparaturkosten von 142.920,42 S -, beantragte Klageabweisung und wendete im wesentlichen ein:

Sowohl die dreijährige Gewährleistungsfrist als auch die dreijährige Verjährungsfrist für allfällige Schadenersatzansprüche gegen den Beklagten seien längst abgelaufen. Es sei nämlich unrichtig, daß das Eindringen von Wasser in den Keller und die Feuchtigkeitsschäden in den Geschäftseinheiten top.Nr. 2 bis 4 erst bei Beginn der Heizperiode im November 1979 festgestellt worden seien. Aus einer Reihe von (in der Klagebeantwortung detailliert angeführten) Protokollen und Schreiben ergebe sich, daß diese Schäden den Wohnungseigentümern und insbesondere dem Kläger schon seit dem Jahre 1973 bekannt gewesen und gegenüber dem Beklagten und der Baufirma I. + R. S*** wiederholt geltend gemacht worden seien. Insbesondere seien schon Anfang der Siebzigerjahre im Geschäftslokal der Firma M*** (top.Nr. 3) gravierende Feuchtigkeitsschäden festzustellen gewesen und es sei schon damals erkennbar gewesen, daß diese Schäden durch von außen eindringendes Wasser verursacht worden seien. Aber auch die Tatsachen, aus denen der Kläger ein Verschulden des Beklagten wegen Planungsfehlern ableite, seien schon seit der Baufertigstellung augenfällig gewesen. Bestritten würden aber auch das Vorliegen der dem Beklagten

zur Last gelegten Fehler und deren Kausalität für den Schadenseintritt. Die Ausführung der Abdichtung sei dem fachlichen Ermessen der Dachdecker- und Spenglerfirma R*** & Co. überlassen worden; für diese Arbeiten sei der Architekt und Bauleiter nicht verantwortlich. Es sei ihm auch nicht zumutbar gewesen zu prüfen, ob die mit den Abdichtungsarbeiten beauftragten Firmen den Untergrund hinreichend geglättet oder rauh und uneben belassen hätten. Mit der für die nicht plangemäße Ausführung der Garagenrohdecke verantwortlichen Firma I. + R. S*** habe die Eigentümergemeinschaft im Jahre 1977 einen außergerichtlichen Vergleich geschlossen und darin auf die weitere Geltendmachung von Ersatzansprüchen wegen Mängeln der Tiefgarage verzichtet. Anschließend habe die Eigentümergemeinschaft auch das bis dahin zurückbehaltene Architektenhonorar des Beklagten ausbezahlt und damit auf allfällige Ansprüche gegenüber dem Beklagten verzichtet. Eine Wertminderung des Bauwerkes sei nicht gegeben. Nach Abschluß der Sanierungsarbeiten seien keine weiteren Durchfeuchtungsschäden mehr zu befürchten. Bei Durchführung der nunmehr für erforderlich erachteten Dichtungsarbeiten bereits anläßlich der Fertigstellung des Bauwerkes wären den Wohnungseigentümern Mehrkosten von mindestens 150.000 S entstanden. Dieser Betrag sei von einer allenfalls zu Recht bestehenden Klageforderung abzuziehen. Die Klagsansprüche seien auch deshalb verjährt, weil sie erst nach dem 21.April 1983 von den Wohnungseigentümern an den Kläger abgetreten worden seien und bis dahin den Zedenten zugestanden seien. Im übrigen sei der Beklagte mit zahlreichen Zedenten niemals in Vertragsbeziehungen gestanden und fehle es an einem rechtswirksamen Beschluß der Miteigentümer betreffend die gegenständliche Klageführung.

Auf die Einwendungen des Beklagten erwiderte der Kläger im wesentlichen folgendes:

Die Beanstandungen in den vom Beklagten zitierten Protokollen und Schreiben aus der Zeit von 1973 bis 1978 hätten nicht die klagegegenständlichen Mängel und Schäden in den Geschäftslokalen im Erdgeschoß, sondern durch andere Mängel verursachte Wassereintritte in die Tiefgarage betroffen. Der mit der Firma S*** im Jahre 1977 abgeschlossene Vergleich beziehe sich nur auf diese zuletzt angeführten Mängel. Der Beklagte habe es auch schuldhaft unterlassen, für eine zeitgerechte Abfolge der Arbeiten zu sorgen. Während in der Geschäftseinheit top.Nr. 3 schon im September 1971 der Estrich und Anfang November 1971 der Bodenbelag verlegt worden sei, sei die Außenisolierung erst im Frühjahr 1972 erfolgt und habe bis dahin ungehindert Wasser in die Unterböden eindringen können. In der Folge aufgetretene Mängel seien daher auf solche Wassereintritte zurückgeführt worden. Die Möglichkeit einer vollständigen Schadensbehebung sei erst durch die im Zuge dieses Prozesses eingeholten Gutachten erkennbar geworden, sodaß für die daraus resultierenden Ansprüche auf Ersatz der Behebungskosten die Verjährungsfrist noch nicht abgelaufen sei. Der Kläger sei schon vor Einbringung der Klage mit der Geltendmachung der Ansprüche durch die Miteigentümer beauftragt worden und es seien ihm insoweit die Ansprüche der Miteigentümer übertragen worden. Außerdem stütze sich die Klagelegitimation auch auf § 17 Abs.1 WEG.

Das Erstgericht wies das Klagebegehren ab. Diese Entscheidung stützt sich zusätzlich zum eingangs angeführten Sachverhalt im wesentlichen auf folgende Feststellungen:

Die Oberkante der südostseitig an die im Erdgeschoß liegenden Geschäftsräumlichkeiten top.Nr.2 bis 4 anschließenden Garagendecke liegt mit der Oberkante der anschließenden Kellerdecke des Hochhauses in einer Ebene. Die Garagendecke weist vom Gebäude weg zum Teil überhaupt kein Gefälle, zum Teil lediglich ein minimales Gefälle bis zu 0,7 % auf. Nach den Regeln der Baukunst ist bei Bauwerken, die gegen nachdrückendes Wasser abzudichten sind, für eine dauernde wirksame Wasserabführung zu sorgen. Nach den schon im Zeitpunkt der Errichtung des Objektes herrschenden Regeln der Baukunst wäre für ein wirksames Abfließen des Regenwassers ein Gefälle der Garagendecke von zumindest 2 % erforderlich gewesen. Die Oberkante der Rohdecke der Garage hätte gegenüber der Oberkante der anschließenden Kellerdecke des Hochhauses tiefer liegen müssen oder es hätttte die Sperrbetonplatte unterhalb der Mauern und Türen des Hochhauses einen Aufstand von 15 cm haben müssen. Mangels ausreichenden Gefälles der Garagendecke kann das durch Regenfälle auf der Garagendecke angestaute Wasser nicht richtig abfließen. Der Mangel an Wasserabflußmöglichkeit bewirkt einen Sickerwasserstau innerhalb des Belages der Asphaltschicht. Das Wasser dringt dadurch in den Asphaltbelag ein, wirkt als Druckwasser, überspült die zu geringen Hochzüge bzw. unterläuft die Randstreifen und die Winkelbleche der Abdichtungen am Haus. Die Garagendecke war als wasserdichte Betondecke mit einem Gefälle von 6 bis 10 cm nach außen geplant. Die ausführende Firma I. + R. S*** hat aber nicht einmal dieses vom Beklagten im Plan vorgesehene Gefälle eingehalten. Die Garagendecke und die Kellerdecke sind durch eine Fuge getrennt. Die Sicherung der Fuge sollte laut Plan mittels der damals üblichen Fugenbänder erfolgen. Eine bituminöse Abdeckung war nicht geplant. Über die Fuge wurde

jedoch nach Ausführung der Hauptarbeiten ein Randdichtungsstreifen bituminös aufgeklebt. Der Anschluß der Abdichtung der Garage an die aufgehenden Mauern des Hochhauses erfolgte teils durch Winkelbleche (etwa 15 cm waagrechter Schenkel, unterschiedlich hoher senkrechter Schenkel), die nicht an allen Stellen die Höhe des auf die Garagendecke aufgezogenen Asphaltbelages erreichen. Teilweise erfolgte der vorgeschriebene Anschluß durch einen bituminösen Randstreifen aus Flämmpappe, der senkrecht und in rechtem Winkel an der Hauswand hochgeführt wurde. Die 50 bis 70 cm breite Pappe wurde zweilagig aufgezogen. Die Oberkante der Garagenrohdecke, auf die die Winkelbleche und die Dachpappe aufgeklebt wurden, war rauh und uneben, teilweise ragten Baustähle heraus. Auf die Dachpappenlage wurde der Apshaltbelag als Heißmischgut ohne Trennschicht aufgebracht. Nach den Regeln der Baukunst dürften bituminöse Bahnen jedoch nicht mit Asphaltheißmischgut unmittelbar überdeckt werden, da durch die Hitze des Heißmischgutes die ansonsten dichtende Schicht der Bitumenbahnen zerstört wird. Zwischen Asphaltschichten und Bitumendichtungen sind in jedem Fall Trennschichten (Betonschutzschichten) anzuordnen.

Die Garagen- und Kellerdecke wurde als Dicht-(Sperr-)Betondecke konstruiert. In einer Zone von 5 cm von der wasserberührten Seite her gerechnet nimmt der Sperrbeton jedoch Wasser und Feuchtigkeit auf. Dies bewirkt, daß die bituminös aufgeklebten Randstreifen von der Feuchtigkeit unterlaufen werden und sich deshalb lösen, weil auf feuchten Unterlagen keine Klebung hält. Diese Auswirkung zeigte sich auch im vorliegenden Fall.

Nach den Regeln der Baukunst müßte die Gebäudetrennfuge auch oberflächlich zumindest mit wasserdichtem Kitt voll verfüllt werden. Um ein Eindringen von Sickerwasser zu verhindern, müssen vor allem bei Anschlüssen an angrenzende Bauwerke feste Abdichtungen konstruiert werden.

Die Abdichtung von waagrechten und schwach geneigten Flächen ist an anschließenden höhergehenden Bauteilen in der Regel 15 cm über die Oberfläche des Nutzbelages (hier Asphalt- bzw. Gartenplatten) hochzuziehen und dort anzuschließen. Unter dem "Anschließen" versteht man die Befestigung von Klemmschienen mit Flanschen oder in einer Mauernut. Im vorliegenden Fall erfolgten die Wandanschlüsse bautechnisch nicht nach den Regeln der damals herrschenden Baukunst. Die Schwarzdeckerarbeiten wurden in diesem Bereich von der Firma R*** & Co. nicht fachgerecht ausgeführt, was eine Mitursache für die Wassereintritte in die Räumlichkeiten im Erdgeschoß war. Die Bauleitung und Bauaufsicht hatte der Beklagte durchzuführen. Auf der Baustelle übte diese Tätigkeit überwiegend der Angestellte des Beklagten, Ing.K***, in dessen Auftrag aus. Für die Art der Ausführung der Isolierarbeiten lagen keine konkreten schriftlichen Pläne oder sonstigen Anweisungen gegenüber der Firma R*** & Co. vor. Dem Beklagten wäre es möglich und auch zumutbar gewesen, die gesamte Planung und Bauaufsicht so durchzuführen, daß die angeführten unzureichenden Konstruktionen (Niveaugleichheit, Gefälle, Wandanschlüsse) und die mangelhafte Ausführung durch die Schwarzdecker- bzw. Baufirma erkannt und verhindert hätten werden können.

Die Miteigentümer der Anlage haben für die Sanierung der gegenständlichen Schäden im Zusammenhang mit Wassereintritten in die Erdgeschoßräumlichkeiten bisher Reparatur- und Sanierungskosten von 142.920,42 S aufgewendet. Diese Kosten stehen in einem ursächlichen Zusammenhang mit der Behebung der Mängel und der Folgeschäden. Bei der vorgegebenen Konstruktion des Bauwerkes (Niveaugleichheit der Garagendecke und der Kellerdecke des Wohnhauses sowie mangelndes Gefälle der Tiefgaragendecke) bietet jedoch die fachgerechte Ausführung der Schwarzdecker- und Spenglerarbeiten mit Winkelblechen und aufgeflämmten bituminösen Dichtungsstreifen allein noch keine Gewähr für eine dauerhafte Lösung des Abdichtungsproblems, da dieser Randstreifen nach wie vor von Wasser aus dem aufliegenden Sickerwasserstau unter Druck unterlaufen werden kann. Um dies zu verhindern und eine dauerhafte Sanierung zu erreichen, müßten noch zusätzlich auf der Parkfläche über der Tiefgarage Abläufe und eine die gesamte Fläche deckende Dichtungshaut sowie eine entsprechende Baufugenausbildung vorgenommen werden. Diese künftigen Sanierungskosten würden insgesamt zumindest einen Betrag von 400.000 S erfordern. Bei sachgerechter Ausführung dieser zusätzlichen Sanierungsarbeiten wäre dann bautechnisch am Gebäude keine Wertminderung mehr vorhanden. Der Beklagte war bei den Gesprächen, die dem Abschluß des Vergleiches mit der Firma I. + R. S*** wegen der mangelhaften Ausführung der Arbeiten im Dezember 1977 vorangingen, persönlich als Vermittler tätig und vertrat dabei die Interessen der Miteigentümer gegenüber der Firma S***. Nach Abschluß dieser Vereinbarung vom Dezember 1977 wurde das bis dahin zurückbehaltene restliche Architektenhonorar von rund 100.000 S an den Beklagten ausbezahlt. Eine Wiedergabe der Feststellungen, die das Erstgericht auf Grund der Beilagen 2 ff. darüber getroffen hat, wann die prozeßgegenständlichen Mängel bzw. Schäden

dem Kläger und den übrigen Miteigentümern zur Kenntnis kamen (S 20 bis 24 der Urteilsausfertigung), kann unterbleiben, weil das Berufungsgericht auf Grund einer durch Verlesung dieser Beilagen durchgeführten teilweisen Beweiswiederholung in Ansehung dieses Beweisthemas zu anderen Feststellungen gelangte.

Sodann stellte das Erstgericht ferner fest:

Schon ab dem Bezug des Büros der Firma M*** (top.Nr. 3 im Erdgeschoß) etwa Ende 1971/Anfang 1972 war Heino H*** als Angestellter dieser Firma in diesem Büro bis August 1978 tätig. "Ziemlich schnell" nach diesem Zeitpunkt stellte H*** Nässeschäden am Innenverputz der Außenwand in Richtung Parkplatz in top.Nr.3 fest. Es trat dabei auch eine Schimmelbildung auf, die Wand war feucht. Diese Nässeschäden traten mit Sicherheit vor 1976 erstmals auf. In einem Telefonat mit dem Beklagten im Jahr 1974 oder 1975 teilte H*** dem Beklagten mit, daß in den Räumlichkeiten des Geschäftslokals der Firma M*** top.Nr.3 an den Wänden Feuchtigkeitsschäden aufgetreten seien. Der Beklagte selbst führte über diese Feuchtigkeitsschäden keine Gespräche mit dem Kläger. Ob H*** diese Feuchtigkeitsschäden dem Kläger schon damals zur Kenntnis gebracht hat, kann nicht festgestellt werden. Die von H*** festgestellten Feuchtigkeitsschäden traten in der Weise auf, daß vom Boden herauf bis auf eine Höhe von etwa 0,5 m der Innenputz in einer Breite von etwa 1 bis 1 1/2 m abgebröckelt war. Es handelte sich dabei auf Grund des Umfanges dieser Feuchtigkeitsschäden am Innenputz um einen offensichtlichen Mangel. Ob in der Folge nach dem ersten Auftreten dieser Feuchtigkeitsschäden die Feuchtigkeit am Innenverputz in top.Nr.3 austrocknete, kann nicht festgestellt werden. Im November 1979 traten jedenfalls am Beginn der Heizperiode verstärkte Feuchtigkeitsschäden auf. Spätestens im Dezember 1979 stellte der Kläger in seiner Eigenschaft als Verwalter die Feuchtigkeitsschäden in der Geschäftseinheit top.Nr.3 selbst fest und verständigte die Wasserbruchversicherung, die den Sachverständigen Ing.S*** mit der Erstellung eines Gutachtens beauftragte. Darin kam dieser zum Ergebnis, daß das Durchrosten der Heizringleitung in top.Nr.3 dadurch verursacht wurde, daß von außen Wasser in den Unterboden der südostseitigen Erdgeschoßräume eingedrungen war. Über Auftrag der Wohnungseigentümergemeinschaft erstellte der Sachverständige Ing.E*** am 24.März 1980 ein schriftliches Gutachten über die Ursache und Höhe der Durchfeuchtungsschäden im Erdgeschoß des Hauses Eisengasse 18.

In der Eigentümerversammlung vom 28.März 1980 wurde einstimmig beschlossen, den Klagevertreter mit der Durchsetzung der Interessen der Wohnungseigentümergemeinschaft im Zusammenhang mit den "versteckten" Baumängeln zu beauftragen und allenfalls auch eine Klage bei Gericht einzubringen. Mit Schreiben vom 21.Mai 1980 forderte der Klagevertreter den Beklagten im Auftrag des Klägers auf, bis 30.Juni 1980 insgesamt an Sanierungskosten und Wertminderung im Zusammenhang mit den im Gutachten des Ing.E*** festgestellten Mängeln und Mängelfolgeschäden den Betrag von 600.000 S an den Kläger zu überweisen. Nach Einbringung der Klage wurden die Miteigentümer in den jährlichen Hausversammlungen jeweils über den Stand dieses Verfahrens informiert und haben dabei keine Einwände gegen die Fortführung des Prozesses erhoben. In der Zeit von Mai bis August 1983 haben 56 von 58 Miteigentümern eine schriftliche Abtretungserklärung folgenden Inhaltes unterfertigt:

"Abtretungserklärung:

Die nachfolgend angeführten Miteigentümer des Hauses Eisengasse 18, 6850 Dornbirn, haben ihre Ansprüche gegen Architekt Dipl.Ing.Elmar K***, 6890 Lustenau, aus dem Titel der Gewährleistung sowie des Schadenersatzes auf Grund mangelhafter Planung und Bauaufsicht bei der Errichtung des Gebäudes Eisengasse 18, insbesondere auch auf Ersatz der dadurch verursachten Mangelfolgeschäden, an den Hausverwalter Erwin G*** zur klageweisen Geltendmachung und Einziehung abgetreten, ihn in der Sache auch schad- und klaglos halten."

Diese 56 Miteigentümer verfügen über 714.027/717.900-Anteile an der Liegenschaft EZ 10.805 KG Dornbirn. Von den Eigentümern der restlichen 3873/717.900-Anteile (Hilda S*** und Horst T***) liegen keine schriftlichen Abtretungserklärungen vor.

Daß der Beklagte in den Jahren nach der bezugsfertigen Übergabe der Anlage eine konkrete Zusage des Inhaltes abgegeben hätte, daß er allfällige Mängel auf seine Kosten und Gefahr beheben werde, konnte das Erstgericht nicht feststellen.

In rechtlicher Hinsicht führte das Erstgericht im wesentlichen aus, der Beklagte habe als mit der Planung, Bauleitung und Bauaufsicht beauftragter Architekt im Interesse der Bauherren an einer mängelfreien Erstellung des Bauwerkes mitzuwirken und im Rahmen seiner Sachkunde dafür Sorge zu tragen gehabt, daß bei Planung und Ausführung des Objektes die allgemein anerkannten Regeln der Technik eingehalten werden. Dem Beklagten könne im vorliegenden

Fall zumindest eine schuldhafte Vernachlässigung der Bauaufsicht vorgeworfen werden. Da die Schäden auch durch die mangelhafte Ausführung der Arbeiten durch die bei Herstellung des Objektes beteiligten Unternehmen verursacht worden seien und sich die Anteile, zu welchen die ausführenden Firmen und der Beklagte zu haften hätten, nicht bestimmen ließen, sei grundsätzlich von einer solidarischen Haftung auszugehen. Gewährleistungsansprüche gegen den Beklagten seien allerdings mangels Klageerhebung innerhalb der dreijährigen Gewährleistungsfrist ab der Übergabe der Wohnhausanlage im Jahre 1972 präkludiert. Auch wenn dem Kläger innerhalb der Gewährleistungsfrist nicht der gesamte Umfang der dem Bauwerk anhaftenden Mängel und der allenfalls entstehenden Mängelbehebungskosten bekannt geworden sei, wäre es seine Aufgabe gewesen, das Werk auf Grund der bestehenden offensichtlichen Mängel auf weitere Mängel hin überprüfen zu lassen, um die konkrete Schadensursache feststellen zu können und eine objektive Grundlage für eine allfällige Klageführung zu schaffen. Eine Zusage der Verbesserung oder Mängelbehebung auf seine Kosten durch den Beklagten, durch welche eine Verlängerung der Gewährleistungsfrist bewirkt werden hätte können, sei weder behauptet noch erwiesen worden.

Der Kläger mache allerdings auch Schadenersatzansprüche geltend. Die Ersatzpflicht für die geltend gemachten Mangelfolgeschäden ergebe sich aus § 932 Abs.1 letzter Satz ABGB und setze ein Verschulden voraus. Auch solche Schadenersatzansprüche seien aber bereits verjährt. Der Lauf der dreijährigen Verjährungsfrist für Schadenersatzansprüche nach § 1489 ABGB beginne mit der Kenntnis des Geschädigten vom Schaden und von der Person des Ersatzpflichtigen. Dabei vermöge allerdings die Unkenntnis der genauen Schadenshöhe und des Schadensumfanges den Beginn der Frist nicht hinauszuschieben. Der Geschädigte dürfe sich bei Erkennen der ersten Schäden infolge der einem Bauwerk anhaftenden Mängel in bezug auf die Folgeschäden nicht passiv verhalten. Für den Beginn der Verjährungsfrist genüge es, daß dem Geschädigten der gesamte, seinen Anspruch begründende Sachverhalt so weit bekannt sei, daß er eine Klage mit Aussicht auf Erfolg erheben könnte. Dabei genüge die Möglichkeit der Einbringung einer Feststellungsklage. Nach den getroffenen Feststellungen sei dem Kläger bzw. der Wohnungseigentümergemeinschaft zumindest vor dem 18. September 1977 selbst bekannt gewesen, daß das Bauwerk im Bereich der Garagendecke unter anderem wegen mangelnden Gefälles und der mangelhaften Verfugungen zur Hochhauswand mit erheblichen Mängeln behaftet war und daß ihnen auf Grund der nicht den Regeln der Baukunst entsprechenden Ausführung der Garagendecke und der mangelhaften Isolierungsarbeiten am Bauwerk Schäden entstanden seien, für die unter anderem der Beklagte zur Haftung herangezogen werden könnte. Andererseits seien zu diesem Zeitpunkt auch bereits die aufgetretenen Feuchtigkeitsschäden im Geschäftslokal top.Nr.3 offensichtlich erkennbar gewesen, sodaß schon vor dem maßgebenden Zeitpunkt 18.September 1977 die Kenntnis eines Schadens, der Person des Ersatzpflichtigen und des Ursachenzusammenhanges vorgelegen sei, ohne daß von einer Überspannung der Erkundigungspflicht des Geschädigten gesprochen werden könnte. Da somit auch Ansprüche aus dem Titel des Schadenersatzes verjährt seien, sei die Klage abzuweisen.

Das Berufungsgericht bestätigte die erstgerichtliche Abweisung eines Betrages von 140.000 S samt 4 % Zinsen seit 16.Dezember 1983 als Teilurteil, hob das Ersturteil im übrigen auf und verwies die Rechtssache im Umfang der Aufhebung zur neuen Verhandlung und Entscheidung an das Erstgericht zurück. Es führte aus:

Was die Beweisrüge betrifft, so wurde zur Beurteilung der Frage, um welche Mängel und Schäden es in den Urkunden Beilagen 2 bis 22 geht und wie weit diese Urkunden für den Beginn des Laufes der Verjährungsfrist von Bedeutung sind, eine teilweise Beweiswiederholung vorgenommen, indem die Beilagen 2 bis 22 dargetan wurden. Auf dieser Grundlage sind weitere Feststellungen über den Urkundeninhalt möglich, die bei Bedachtnahme auf den zeitlichen und sachlichen Zusammenhang zwischen den Urkunden zum Ergebnis führen, daß jedenfalls der Inhalt der vom Beklagten vorgelegten Urkunden (Beilagen 2 bis 22) zur Stützung des Standpunktes, die mit der Klage geltend gemachten Schadenersatzansprüche seien bereits verjährt, nicht geeignet ist. Die Klageansprüche stützen sich darauf, daß in den im Erdgeschoß des Hochhauses ostseitig gelegenen Geschäftsräumen top.Nr.2 bis 4 Feuchtigkeitsschäden auf Grund der nicht fachgerecht geplanten und ausgeführten Abdichtung des Hochhauses gegenüber der Tiefgaragendecke (im Zusammenhang mit weiteren Planungs- und Ausführungsmängeln) aufgetreten sind daß der Eintritt weiterer Schäden auf Grund dieser Mängel entweder überhaupt nicht oder nur mit einem sehr erheblichen Sanierungsaufwand verhindert werden kann. Gegenstand der genannten Urkunden sind hingegen mit Ausnahme der Beilage 2 nicht diese, sondern andere Schäden und Mängel sowohl im Bereich des Hochhauses als auch im Bereich der Tiefgarage. Nach dem Inhalt dieser Urkunden Beilagen 2 bis 22 war zwar der Wohnungseigentümergemeinschaft, insbesondere dem von ihr bestellten Verwalter und Verwaltungsbeirat, das Vorliegen zahlreicher Mängel und Schäden

im Bereich der Wohnungseigentumsanlage bekannt und sind diese auch gegenüber dem Beklagten sowie bauausführenden Firmen wiederholt schon vor dem Jahre 1977 gerügt worden. Hingegen ergibt sich aus den Urkunden nicht die Kenntnis eines Wassereintritts von außen in den ostseitig gelegenen Räumlichkeiten im Parterre des Hochhauses und dessen allfälliger Ursachen.

Aus der Beilage 2 ergibt sich zwar, daß anläßlich der Bauabnahme am 12.April 1973 im Geschäftslokal top.Nr.3 ein Teil des Innenverputzes der Außenwände im Bodenbereich einige Aufblühungen aufwies, während in den Geschäftslokalen top.Nr.2 und 4 keine Mängel festgestellt wurden. Solche Feuchtigkeitsschäden können die verschiedensten Ursachen haben und es ergibt sich aus dem Bauabnahmeprotokoll kein Hinweis auf einen Wassereintritt von außen als Ursache dieser Feuchtigkeitsschäden.

Die vom Erstgericht aus der Beilage 3 (Mängelrüge vom 27.August 1973) zitierten "undichten Anschlüsse" sind dort ausdrücklich als Mängel an der Garage und nicht als solche am Wohnhaus gerügt. Die auch in zahlreichen weiteren Urkunden behandelten Wasserschäden im Bereich der Garage sind aber nicht Gegenstand dieses Verfahrens. Auch im Schreiben der Firma S*** an den Beklagten vom 5. September 1973 (Beilage 4) geht es unter anderem zwar um Wassereintritte an der Garagenostwand und an den Fugen in der Garagendecke, nicht aber um Wasserschäden im Bereich des Hauses und um die mangelhafte Isolierung zwischen Haus und Garagendecke. Im Protokoll über die Eigentümerversammlung vom 26.Juli 1974 (Beilage 5) ist zwar unter dem Tagesordnungspunkt 3 (Baumängel und Garantierückbehalt) neben Wassereinbrüchen im Garagenbereich auch ein Wassereinbruch in das Lokal der Helga H*** an der Ostseite der Wohnanlage angeführt; aus den weiteren Schilderungen dieses Mangels in Punkt 1 des Schreibens vom 16.Jänner 1975 (Beilage 6) und in Punkt 4 des Schreibens vom 10.Juli 1975 (Beilage 10) ergibt sich jedoch eindeutig, daß es sich dabei nicht um einen Wassereintritt vom Tiefgaragendach her handelt, sondern daß sich das Vordach im Bereich dieses Geschäftslokals gesenkt hatte und im Bereich des dadurch entstandenen Risses Wasser durch die Decke in das Geschäftslokal gelangte, sowie Wasser an der Holzfassade entlang herunterlief und ebenfalls in das Geschäft eindrang. Mit Schreiben vom 16.Jänner 1975 (Beilage 6) hat der Verwaltungsbeirat der Eigentümergemeinschaft der Baufirma S*** eine Reihe von Baumängeln bekanntgegeben. Keiner dieser Mängel hat aber mit dem Streitgegenstand etwas zu tun. Insbesondere läßt die Geltendmachung von Wassereinbrüchen im Bereich der Garagenostwand, bei der Garagenmitte, der Garagenseitentür und den Garagenfenstern keinen Zusammenhang mit der mangelhaften Abdichtung des Hochhauses gegenüber der Tiefgaragendecke erkennen.

Die vom Erstgericht zitierten Ausführungen des Verwaltungsbeirates im Schreiben vom 21.Jänner 1975 (Beilage 7) beziehen sich auf die in der Beilage 6 unter den Punkten 2 und 3 gerügten Baumängel, also auf den Wassereintritt in verschiedenen Bereichen der Garage, nicht aber auf Schäden im Bereich des Hochhauses.

Auch unter den Baumängeln, die der Verwaltungsbeirat in seinem Schreiben vom 21.Jänner 1975 an den Beklagten (Beilage 9) zur Begründung der Auferlegung eines Haftrücklasses von 100.000 S angeführt hat, ist ein Wassereintritt in die Räume im Parterre des Hochhauses bzw. eine mangelhafte Abdichtung des Hochhauses gegenüber der Tiefgaragendecke nicht angeführt. Im Zusammenhang mit den Beilagen 5 und 6 steht eindeutig fest, daß es sich bei der in der Beilage 9 unter Punkt 4 angeführten "unzureichenden Beseitigung des Wassergefälles zur Hausmitte" um das Wassergefälle der Dachterrassen im 9. und 10. Obergeschoß, nicht aber um das Gefälle der Tiefgaragendecke handelt.

In der Eigentümerversammlung vom 25.März 1977 (Protokoll Beilage 14) wurde zwar einstimmig beschlossen, bei Nichtgelingen einer befriedigenden Mängelbehebung den Verantwortlichen gerichtlich zu belangen. Daß auch die klagegegenständlichen Mängel zu diesem Zeitpunkt schon bekannt und daher Gegenstand dieser Beschlußfassung waren, läßt sich dem Protokoll über diese Versammlung jedoch nicht entnehmen.

Schließlich betrifft auch das Schreiben der Hausgemeinschaft vom 1. Dezember 1977 an den Beklagten (Beilage 17) lediglich Forderungen im Zusammenhang mit den Mängeln im Bereich der Garage. Aus den vom Erstgericht zur Begründung des Eintrittes der Verjährung herangezogenen Urkunden ergibt sich somit nicht der geringste Anhaltspunkt dafür, daß die klagegegenständlichen Schäden im Bereich der ostseitigen Geschäftslokale im Parterre des Hochhauses sowie die Ursachen dieser Schäden vor dem 18.September 1977 bekannt gewesen wären. Aus den weiteren vom Beklagten vorgelegten Urkunden, auf welche die Einrede der Verjährung ebenfalls gestützt wurde, läßt sich in dieser Richtung kein Anhaltspunkt finden. Der unter Tagesordnungspunkt 6 in der Eigentümerversammlung vom 15.April 1975 (Protokoll Beilage 8) erstattete Bericht über die Situation der Baumängelbehebung befaßt sich mit

dem Versuch der Behebung der undichten Stellen in der Garage. Das Schreiben des Verwaltungsbeirates vom 5.Oktober 1975 (Beilage 11) betrifft die Wasserableitung von der Tiefgaragendecke im Zusammenhang mit dem Eindringen von Wasser in die Tiefgarage durch die Lichtschächte sowie mit der Abdichtung der Trennfuge an der Innenseite der Garagendecke und Garagenostwand. Auch das Schreiben Beilage 12 betrifft lediglich das Eindringen von Wasser in die Garage, nicht jedoch Wassereintritte im Hochhaus. Aus der Tagesordnung für die Eigentümerversammlung vom 25.März 1977 (Beilage 13) läßt sich kein Hinweis auf die klagegegenständlichen Mängel und Schäden entnehmen. Dasselbe gilt für das Schreiben vom 14. März 1977 (Beilage 15). Auch das Schreiben vom 16.April 1977 (Beilage 16) betrifft die Sanierung der Garagendecke und -wände, ohne einen Zusammenhang mit den klagegegenständlichen Mängeln und Schäden erkennen zu lassen. Die Urkunden Beilagen 18 bis 22 stammen aus der Zeit ab April 1977 und sind für die Frage der Verjährung der Klageforderung ohne Bedeutung.

In rechtlicher Hinsicht werde die Annahme einer Präklusion der Gewährleistungsansprüche vom Kläger nicht mehr ausdrücklich bekämpft; sie sei überdies zu Recht erfolgt: Nach § 933 Abs.1 ABGB sei bei unbeweglichen Sachen die Gewährleistungsklage erloschen, wenn das Recht nicht binnen 3 Jahren gerichtlich geltend gemacht werde. Die Frist beginne mit der Ablieferung der Sache in die tatsächliche Gewalt, nicht mit der Übergabe in die rechtliche Gewalt, bei Liegenschaften also schon mit der körperlichen Übergabe und nicht erst mit der bücherlichen Umschreibung. Im vorliegenden Fall habe die Gewährleistungsfrist also mit der Übergabe der Wohnhausanlage spätestens im Jahre 1972 begonnen. Auf die Kenntnis des Mangels komme es für den Beginn der Gewährleistungsfristen nicht an. Allerdings seien nach der Rechtsprechung Verbesserungsversuche eine Anerkennung des Gewährleistungsanspruches und unterbrächen daher die Klagefrist, bei Behebung eines gerügten Mangels beginne eine zweite volle Gewährleistungsfrist neuerlich mit der zweiten Ablieferung. Sage also der Unternehmer nach Ablieferung des Werkes und nach Feststellung von Mängeln dem Besteller deren Verbesserung zu, so laufe eine neue Gewährleistungsfrist ab Vollendung der Verbesserung oder dem erfolglosen Versuch der Verbesserung oder ab der Erklärung, die zugesagte Verbesserung erweise sich als unmöglich. Solche Umstände, die zu einer Verlängerung der Gewährleistungsfrist hätten führen können, seien aber weder geltend gemacht noch vom Erstgericht festgestellt worden. Selbst wenn aber die Veranlassung der Anbringung eines neuen Isolier- und Farbanstriches am Geschäftslokal top.Nr. 3 bei der Bauabnahme vom 12. April 1973 als Verbesserungsversuch gewertet werde, so wäre eine dadurch allenfalls in Gang gesetzte neue Gewährleistungsfrist im Zeitpunkt der Klageeinbringung (18.September 1980) längst wieder abgelaufen gewesen. Soweit die Klageansprüche auf den Titel der Gewährleistung gestützt worden seien, seien sie also zu Recht abgewiesen worden.

Die Klageansprüche seien aber auch auf den Titel des Schadenersatzes gestützt worden. Schadenersatzansprüche unterlägen unabhängig davon, ob sie sich auf die deliktische Haftung oder eine solche wegen Verletzung von Vertragspflichten stützten, der Verjährung nach § 1489 ABGB. Nach dieser Gesetzesstelle verjährten Entschädigungsklagen in drei Jahren von der Zeit an, zu welcher dem Geschädigten der Schaden und die Person des Schädigers (genauer: des Ersatzpflichtigen) bekannt geworden seien. Es entspreche der ständigen Rechtsprechung, daß für den Beginn der kurzen Verjährungsfrist des § 1489 ABGB die Kenntnis der Höhe des Schadens, also der genauen Schadensziffer, nicht erforderlich sei, sondern die Möglichkeit der Ermittlung der Schadenshöhe genüge. Maßgeblich dafür sei die Erwägung, daß zwar für die Geltendmachung eines Leistungsanspruches auch die Schadenshöhe bekannt sein müsse, die Verjährung jedoch auch durch eine Feststellungsklage unterbrochen werden könne. Sei ein - wenn auch der Höhe nach nicht feststehender - Schaden eingetreten, so seien damit die Voraussetzungen für den Ersatzanspruch gegeben und sei dieser dem Grunde nach entstanden. Der Geschädigte müsse hier zur Unterbrechung der Verjährung - auch hinsichtlich des Ersatzanspruches für künftige, jedoch voraussehbare Schäden - eine Feststellungsklage einbringen. Hingegen beginne bei Eintritt nicht vorhersehbarer Folgewirkungen eine neue Verjährungsfrist zu laufen. Um die Frist des § 1489 ABGB auszulösen, müsse dem Geschädigten somit zwar nicht die Höhe des Schadens, wohl aber der gesamte übrige seinen Anspruch begründende Sachverhalt, insbesondere der Eintritt des Schadens, die Person des Ersatzpflichtigen und der Ursachenzusammenhang, so weit bekannt geworden sein, daß er eine Klage mit Aussicht auf Erfolg erheben könne. Der Geschädigte müsse also auch die Ursachen seines Schadens sowie diejenigen Tatsachen kennen, aus denen sich ein Verschulden des Schädigers ableiten lasse. In der Rechtsprechung sei daher angenommen worden, daß die Verjährungsfrist bei Unkenntnis des Geschädigten über die wahren Ursachen seines Schadens z.B. erst mit dem Zeitpunkt zu laufen beginne, in dem der Geschädigte durch ein Sachverständigengutachten von dem schuldhaften

Verhalten des Schädigers überhaupt erfahre. Da auf die Verjährung nach § 1501 ABGB nicht von Amts wegen, sondern nur über Einwendung der Parteien Bedacht zu nehmen sei, treffe jene Partei für das Vorliegen der die Verjährung begründenden Tatsachen die Behauptungs- und Beweislast, welche die Verjährung geltend mache.

Der Beklagte hätte also den Beweis für das Vorliegen der nach den obigen Ausführungen erforderlichen Kenntnisse bei den Geschädigten zu einem Zeitpunkt, der mindestens drei Jahre vor der Klageeinbringung liege, erbringen müssen. Ein solcher Beweis sei dem Beklagten nicht gelungen. Aus den von ihm vorgelegten Urkunden ergebe sich kein Anhaltspunkt dafür, daß dem Kläger und den anderen Wohnungseigentümern die der vorliegenden Klage zugrundeliegenden Schäden und Mängel, nämlich das Eindringen von Wasser von außen in die Geschäftsräume im Parterre des Hochhauses auf Grund unfachgemäßer Abdichtung dieses Gebäudes gegenüber dem Tiefgaragendach, schon mindestens drei Jahre vor Klageeinbringung bekannt gewesen seien. Die in diesen Urkunden angeführten Beanstandungen beträfen im wesentlichen andere Mängel, vor allem im Bereich der Tiefgarage. Daß die mangelnde Isolierung der Tiefgarage immer wieder beanstandet worden sei, lasse nicht den Schluß zu, daß auch der Mangel der Isolierung des Hauses gegenüber dem Tiefgaragendach bekannt gewesen sei. Die im Geschäftslokal top.Nr. 3 schon bald nach Bezug desselben auftretenden Nässeschäden dürften ebenso wie allenfalls in der Folge in den Jahren 1974 bis 1976 aufgetretene Feuchtigkeitsbildungen wieder ausgetrocknet sein; jedenfalls habe das Erstgericht diese Möglichkeit offen gelassen. Es sei auch nicht feststellbar gewesen, daß dem Kläger und den übrigen Miteigentümern (allenfalls mit Ausnahme des Wohnungseigentümers des Geschäftslokals top.Nr.3) Feuchtigkeitsschäden im Büro top.Nr.3 schon vor dem Herbst 1979 bekannt geworden seien. Abgesehen davon wären für solche Nässeschäden verschiedene Ursachen denkbar gewesen und auch verschiedene Personen (neben oder anstelle des Architekten vor allem verschiedene bauausführende Firmen) als Verantwortliche in Frage gekommen. Es möge zwar sein, daß schon vor dem Herbst 1979 für die Geschädigten die Möglichkeit bestanden hätte, die Ursachen der in der Geschäftseinheit top.Nr.3 auftretenden Feuchtigkeitsschäden sowie die dafür Ersatzpflichtigen zu ermitteln. Es hätte dafür jedoch, wie die ab dem Spätherbst 1979 eingeholten Gutachten bewiesen, eines erheblichen Aufwandes und beträchtlicher Eingriffe in die Bausubstanz bedurft. Daß die Miteigentümer davon zunächst Abstand genommen hätten, solange ihnen keine gravierenden Schäden am Bauwerk bekannt gewesen seien, könne ihnen nicht als Verstoß gegen die Erkundigungspflicht des Geschädigten, die nicht überspannt werden dürfe, angelastet werden. Schließlich seien, nachdem es auf Grund der Durchrostung der Heizungsleitungen im Herbst 1979 zu größeren Wasseraustritten gekommen wäre, die erforderlichen Maßnahmen getroffen worden, um die Schadensursachen und die dafür Verantwortlichen zu ermitteln. Erst auf Grund des in diesem Zusammenhang von Ing.Ulrich E*** am 24.März 1980 erstatteten Privatgutachtens seien den Geschädigten die Schadensursachen und die Personen der Verantwortlichen so weit bekannt geworden, daß eine Klage mit Aussicht auf Erfolg habe angestellt werden können. Wie sich aus dem Protokoll über die Eigentümerversammlung vom 28.März 1980 (Beilage 22) - insbesondere aus den Ausführungen zum Tagesordnungspunkt 5 und der dort angeführten

Schadenssumme - ergebe, sei das Gutachten des Ing.E*** den Miteigentümern bei dieser Eigentümerversammlung bereits vorgelegen und habe damit der Lauf der Verjährungsfrist begonnen. Damit sei die mit der am 18.September 1980 eingebrachten Klage geltend gemachte Schadenersatzforderung von eingeschränkt 402.920,42 S (davon 260.000 S für Wertminderung und 142.920,42 S für verschiedene bereits durchgeführte Sanierungs- und Reparaturarbeiten) nicht verjährt. Die Klageabweisung sei also insoweit jedenfalls nicht berechtigt, soweit nicht außer der Verjährung andere Abweisungsgründe bestehen sollten.

In der Tagsatzung zur mündlichen Streitverhandlung vom 15. Dezember 1983 habe der Kläger das Klagebegehren um 140.000 S ausgedehnt. Dies sei durch Ausdehnung des für Wertminderung geltend gemachten Betrages von 260.000 S auf 400.000 S geschehen, wobei dieser Betrag nun erstmalig auch als künftiger Verbesserungsaufwand begehrt worden sei. Diese Ausdehnung sei also nicht wegen Eintritts weiterer, bisher nicht vorhersehbarer Schäden, sondern auf Grund des im Prozeß vom Sachverständigen Ing.S*** erstatteten Gutachtens erfolgt, wonach eine dauerhafte Sanierung mit dem Ziel der Vermeidung künftiger Wasserschäden im Bereich des Erdgeschoßes des Hochhauses einen Aufwand von mindestens 400.000 S erfordern würde. Von Ing.E*** seien die Gesamtsanierungskosten in seinem Privatgutachten vom 24.März 1980 mit 363.440 S angegeben worden. Das Vorliegen von verschiedenen Gutachten über die Schadenshöhe habe den Eintritt der Verjährung nicht zu verhindern vermocht. Für die Unterbrechung der Verjährung sei mangels eines Anerkenntnisses nach § 1497 ABGB die Erhebung der Klage erforderlich gewesen, wobei nach herrschender Auffassung die Unterbrechungswirkung für den in der Klage konkret geltend gemachten Anspruch

mit der Gerichtshängigkeit, also mit dem Zeitpunkt des Einlangens der Klage in der Einlaufstelle, eingetreten sei. Die Klage unterbreche die Verjährung grundsätzlich nur, soweit der Anspruch der Höhe nach geltend gemacht worden sei, nicht schlechthin dem Grunde nach. Ein Feststellungsbegehren, das die Verjährung weiterer Forderungen verhindern hätte können, sei nicht gestellt worden. Werde bei teilbaren Verbindlichkeiten aber nur ein Teil der Forderung mit Klage geltend gemacht, so werde durch diese Klage - falls nicht zugleich ein Feststellungsbegehren gestellt werde - die Verjährung nur für den eingeklagten Teilbetrag unterbrochen. Eine spätere Klageausdehnung wirke daher nicht auf den Zeitpunkt der Klageeinbringung zurück. Die Unkenntnis der genauen Schadenshöhe habe nach Vorliegen des Gutachtens des Ing.E*** Ende März 1980 den Beginn des Laufes der Verjährungsfrist nicht mehr zu verhindern vermocht. Da die Ausdehnung des Klagebegehrens um 140.000 S erst mehr als drei Jahre nach Beginn des Laufes der Verjährungsfrist erfolgt sei, sei die auch hinsichtlich des ausgedehnten Betrages erhobene Verjährungseinrede des Beklagten berechtigt. Hinsichtlich des Betrages von 140.000 S habe das Erstgericht also das Klagebegehren wegen Verjährung zu Recht abgewiesen. Insoweit sei daher das Ersturteil als Teilurteil zu bestätigen.

Hinsichtlich der weiteren, bereits in der Klage geltend gemachten Forderung im Umfang der Einschränkung vom 2.Juli 1982, also im Betrag von 402.920,42 S, samt 4 % Zinsen ab 1.Juni 1980, sei zwar die Abweisung wegen Verjährung nicht berechtigt, die Sache aber auch noch nicht im Sinne einer Klagestattgebung spruchreif. Zunächst sei dem Erstgericht darin beizupflichten, daß dem Beklagten nach dem festgestellten Sachverhalt eine schuldhafte Vernachlässigung der Bauaufsicht vorzuwerfen sei, als deren Folge eine unfachgemäße und mangelhafte Abdichtung des Hochhauses gegenüber der Tiefgaragendecke bestehe, welche zu Wasserschäden in den ostseitig gelegenen Geschäftslokalen top.Nr.2 bis 4 bereits geführt habe und bei nicht sachgemäßer Behebung, welche einen erheblichen Aufwand erfordere, auch in Zukunft zu führen drohe. Der Mangel und die dadurch verursachten Schäden seien zwar auch auf die nicht fachgemäße Bauausführung durch die damit betrauten Firmen zurückzuführen. Da sich die Anteile an der Beschädigung aber nicht bestimmen ließen, sei gemäß § 1302 ABGB die solidarische Haftung des Beklagten zu bejahen.

Die Haftung des Beklagten ergebe sich aus der schuldhaften Vernachlässigung seiner als Architekt vertraglich übernommenen Verpflichtungen. Zur Geltendmachung des aus der Vertragsverletzung entstandenen Schadens seien aber nur die aus dem Vertrag berechtigten Personen legitimiert, grundsätzlich also nur die Vertragspartner des Beklagten, denen gegenüber er die Verpflichtung zur Planung und Bauaufsicht übernommen habe. Darüber hinaus kämen allenfalls auch Schutz- und Sorgfaltspflichten aus dem Vertrag gegenüber dritten Personen in Frage, die zwar nicht Vertragspartner gewesen seien, aber der vertraglichen Leistung nahegestanden hätten oder Rechtsnachfolger der Vertragspartner seien. Ob diese Voraussetzungen für den Kläger und die Miteigentümer, die ihm ihre Ansprüche abgetreten hätten, zuträfen, lasse sich den erstgerichtlichen Feststellungen nicht entnehmen. Der Beklagte habe jedoch ausdrücklich eingewendet, daß er zumindest mit einem großen Teil der Miteigentümer niemals in vertraglichen Beziehungen gestanden sei und auch deshalb Ansprüche gegen ihn nicht erhoben werden könnten. Das Erstgericht werde sich daher mit diesem Einwand auseinanderzusetzen haben.

Der Einwand des Beklagten, die Klageansprüche seien schon deshalb verjährt, weil die Abtretung der Schadenersatzforderungen der Miteigentümer erst nach dem 21.April 1983, also nach Ablauf der Verjährungsfrist, erfolgt sei, sei nicht berechtigt. Durch die Klageeinbringung sei die Verjährung auch dann unterbrochen worden, wenn der Kläger zu diesem Zeitpunkt noch nicht zur Geltendmachung der Ansprüche legitimiert gewesen sei, wenn diese Klagelegitimation nur im Zeitpunkt des Schlusses der Verhandlung erster Instanz gegeben gewesen sei. Aus dem Umstand, daß nach dem Wortlaut des § 1497 ABGB im Falle einer Abweisung der Klage die Verjährung für ununterbrochen zu halten sei, könne nämlich gefolgert werden, daß nicht die Klage, sondern das dem Kläger günstige Urteil den eigentlichen Unterbrechungsgrund darstelle, dessen Wirkungen auf den Zeitpunkt der Klage zurückbezogen würden. Für die Klagelegitimation, also die materielle Berechtigung der Klageforderung, sei aber nach § 406 ZPO der Zeitpunkt des Schlusses der mündlichen Verhandlung erster Instanz maßgebend. Der bei Klageeinbringung allenfalls noch gegebene Mangel der materiellen Berechtigung der Klageforderung könne somit durch während des Prozesses bis zum Schluß der Verhandlung erster Instanz eingetretene Sachverhaltsänderungen noch saniert werden, während bei den formellen Prozeßvoraussetzungen eine nachträgliche Sanierung nur mehr in den im Gesetz ausdrücklich angeführten Fällen zulässig wäre. In dem somit maßgeblichen Zeitpunkt des Schlusses der Verhandlung erster Instanz hätten jedoch bereits die Inhaber von 99,4 % der Miteigentumsanteile ihre Schadenersatzansprüche gegen den Beklagten an den Kläger abgetreten gehabt. Bejahe man die Berechtigung der Eigentümermehrheit zur

Geltendmachung der Klageforderung, so sei auch die davon abgeleitete Legitimation des Klägers zu bejahen. An der gesetzlichen Zulässigkeit der Abtretung von Schadenersatzansprüchen sei nicht zu zweifeln, zumal von der Rechtsprechung auch die Möglichkeit der Abtretung von Gewährleistungsansprüchen bejaht worden sei. Damit ergebe sich die Frage, wer zur Geltendmachung von Gewährleistungs- und Schadenersatzansprüchen wegen Mängeln an den allgemeinen Teilen der Liegenschaft bei gemeinschaftlichem (Wohnungs-)Eigentum überhaupt berechtigt sei. Die Frage, ob jeder einzelne, nur die Mehrheit oder gar nur alle Wohnungseigentümer gemeinsam solche Ansprüche geltend machen könnten, sei in der Rechtsprechung der letzten Jahre nicht einhellig beantwortet worden. Während zunächst die Möglichkeit der Geltendmachung solcher Ansprüche durch einzelne Wohnungseigentümer ohne Erteilung der Zustimmung der übrigen Wohnungseigentümer bejaht worden sei, sei in der Folge für die Geltendmachung durch einzelne Miteigentümer die vorhergehende Fassung eines Mehrheitsbeschlusses verlangt worden. Schließlich sei eine Differenzierung nach der Art der geltend gemachten Ansprüche vorgenommen worden. Es erübrige sich, auf die unterschiedlichen Lösungen für die verschiedenen Gewährleistungsansprüche einzugehen, weil Ansprüche aus dem Titel der Gewährleistung bereits präkludiert seien und somit nur noch Schadenersatzansprüche in Frage kämen. Solche Forderungen würden, soweit es sich um die Folgen von Mängeln handle, die sich - wie im vorliegenden Fall beim Mangel einer fachgerechten Außenisolierung eines Gebäudes - auf die gesamte im gemeinschaftlichen Eigentum stehende Sache auswirkten, als Gesamtforderungen (gemeint wohl: Gesamthandforderungen) der Liegenschaftsmiteigentümer bezeichnet, worüber gemäß § 833 ABGB die Miteigentümermehrheit (auch für die Minderheit bindend) zu entscheiden habe, wenn es nicht um über den Erhaltungszweck hinausgehende bauliche Änderungen gehe. Im vorliegenden Fall liege ein entsprechender Mehrheitsbeschluß (siehe Tagesordnungspunkt 5 des Protokolls vom 28.März 1980, Beilage 22) vor und es sei auch gar nicht behauptet worden, daß von der vorgesehenen Abstimmung nicht alle Miteigentümer so verständigt worden wären, daß sie Gelegenheit zur Stellungnahme gehabt hätten. Auf Grund der Forderungsabtretung durch die Mehrheit der Miteigentümer sei somit die Legitimation des Klägers zur Geltendmachung der Klageansprüche zu bejahen. Daß der Kläger allein auf Grund seiner Eigenschaft als Verwalter zur Geltendmachung des Klageanspruches im eigenen Namen nicht berechtigt wäre, weil er als Verwalter dort, wo die Wohnungseigentümergemeinschaft als Hauseigentümerin Dritten gegenüberstehe, als direkter Stellvertreter der Wohnungseigentümer einzuschreiten habe, habe das Erstgericht unter Hinweis auf die Rechtsprechung zutreffend dargelegt. Die Rechtssache sei jedoch vor allem hinsichtlich der Höhe der zu Recht bestehenden Klageforderung noch nicht entscheidungsreif. Der geltend gemachte Schadenersatzanspruch, bei dem es sich um einen solchen aus Vertragsverletzung handle, stütze sich auf § 1167 letzter Satz und § 932 Abs.1 letzter Satz ABGB. Der Umfang des nach diesen Bestimmungen zustehenden Schadenersatzanspruches sei strittig. Während die neuere Lehre eine Beschränkung auf den Ersatz von Mangelfolgeschäden ablehne und überwiegend einen Anspruch auf das volle Erfüllungsinteresse, somit eine Konkurrenz von Gewährleistungs- und Schadenersatzansprüchen, bejahe, lehne die Rechtsprechung übereinstimmend mit der älteren Lehre den Ersatz eines Schadens, der bereits durch das Vorhandensein des Mangels entstanden sei, als nicht durch das schuldhafte Verhalten des Veräußerers (Unternehmers) verursacht ab. Danach könne der Besteller den Nachteil, den er durch die bloße Tatsache des Mangels erleide, aus dem Titel des Schadenersatzes nicht ersetzt verlangen. Der Schadenersatzanspruch nach den genannten Bestimmungen setze also nach der Rechtsprechung einen Nachteil voraus, der über den durch die mangelhafte Ausführung des Werkes an sich entstandenen Schaden hinausgehe, also einen sogenannten Mangelfolgeschaden. Der Begriff des Mangelfolgeschadens werde von der Rechtsprechung jedoch ausdehnend ausgelegt. Als ersatzfähige, adäquat verursachte Mangelfolgeschäden würden etwa auch die Kosten einer durch mangelhafte Bauführung bedingten notwendigen Verbesserung, die der Besteller selbst habe vornehmen lassen, sowie die Wertminderung des Hauses, sofern Verbesserungen unterblieben seien, bezeichnet. Auf den vorliegenden Fall bezogen ergebe sich daraus, daß grundsätzlich der Ersatz der ursprünglich auf Grund einer abstrakten Schadensberechnung begehrten Wertminderung ebenso wie jener der auf eine konkrete Schadensberechnung gestützten Verbesserungskosten aus dem Titel des Schadenersatzes nach den §§ 932, 1167 ABGB in Frage komme. Der Betrag von 260.000 S sei aber zunächst lediglich auf den Titel der Wertminderung auf Grund abstrakter Schadensberechnung gestützt worden. Erst in der Tagsatzung vom 15.Dezember 1983 sei dieser Betrag zusätzlich aus dem Titel des Behebungsaufwandes begehrt und auf 400.000 S ausgedehnt worden. Soweit dem ursprünglich nur auf abstrakte Schadensberechnung gestützten Schadenersatzbegehren nunmehr auch eine konkrete Schadensberechnung, der die Behauptung der Behebbarkeit der Mängel zugrundeliege, unterstellt werden sollte, liege aber eine Änderung des Klagegrundes und damit eine

Klageänderung im Sinne des § 235 ZPO vor. Da diese Klageänderung erst in der Tagsatzung vom 15.Dezember 1983, also nach Ablauf der Verjährungsfrist, vorgenommen worden sei, stehe der Geltendmachung eines Schadenersatzbegehrens unter Zugrundelegung einer konkreten Schadensberechnung (künftiger Sanierungsaufwand) hinsichtlich des Betrages von 260.000 S das Hindernis der Verjährung entgegen. Werde nämlich ein Anspruch erst im Wege der Klageänderung geltend gemacht, so sei für die Unterbrechung der Verjährung nicht der Zeitpunkt der Klageeinbringung, sondern jener der wirksamen Einbringung der Klageänderung maßgebend. Da aber der Anspruch hinsichtlich des Betrages von 260.000 S wahlweise auch weiterhin auf den Ersatz der durch abstrakte Schadensberechnung ermittelten Wertminderung gestützt werde und ein solcher Anspruch auch bei Behebbarkeit der Mängel zumindest bis zur Höhe des Verbesserungsaufwandes nicht abgelehnt werden könne, werde das Erstgericht durch ergänzende Befragung des Sachverständigen die Höhe der Wertminderung des Bauwerkes durch die vom Beklagten verschuldeten Mängel, die auch nach den bereits vorgenommenen Sanierungsarbeiten noch weiterhin gegeben sei, zu ermitteln und festzustellen haben.

Selbst wenn aber der Anspruch auf Ersatz der künftigen Sanierungskosten auf Grund konkreter Schadensberechnung noch nicht verjährt wäre, wäre die Sache noch nicht spruchreif: Der Beklagte habe nämlich eingewendet, daß den Wohnungseigentümern bei Vornahme der nunmehr zur Verhinderung des Wassereintritts in das Wohngebäude als erforderlich erachteten Dichtungsarbeiten bereits anläßlich der Fertigstellung des Bauwerkes Mehrkosten in Höhe von mindestens 150.000 S entstanden wären, welche von einer allenfalls zu Recht bestehenden Klageforderung abzuziehen seien. Das Erstgericht habe sich mit dieser Einwendung, deren Berechtigung nicht von vornherein verneint werden könne, nicht auseinandergesetzt. Hätten sich die Wohnungseigentümer durch Unterbleiben der nunmehr als erforderlich erachteten Dichtungsarbeiten bereits anläßlich der Fertigstellung des Bauwerkes tatsächlich Mehrkosten erspart, so müßten sie sich den Abzug dieser Mehrkosten von den nunmehr geltend gemachten Mängelbehebungskosten gefallen lassen. Bei Zugrundelegung einer konkreten Schadensberechnung müßte daher die Höhe eines aus diesem Titel berechtigten Abzuges ermittelt werden.

Dasselbe gelte für die allenfalls im weiteren Klagebetrag von 142.920,42 S enthaltenen Mängelsanierungskosten. Der genannte Betrag setze sich aus einer größeren Zahl von Einzelpositionen (Rechnungen) zusammen, die sowohl die Behebung von Mängelfolgeschäden im engeren Sinn (Wasserschäden in den Geschäftsräumen) als auch Verbesserungsaufwand (Verbesserung der Isolierung zwischen Wohngebäude und Tiefgaragendach) beträfen. Während vom Verbesserungsaufwand allenfalls ein Abzug im Sinne der obigen Ausführungen vorzunehmen sei, könnten die Kosten der Behebung der Mängelfolgeschäden im engeren Sinn in voller Höhe zugesprochen werden. Es werde daher festzustellen sein, welcher Teilbetrag der Klageforderung von 142.920,42 S auf die Behebung der Mängelfolgeschäden und welcher auf den Verbesserungsaufwand entfalle. Gegen das Teilurteil des Berufungsgerichtes richtet sich die auf § 503 Abs.1 Z 2 und 4 ZPO gestützte Revision des Klägers mit dem Antrag, das angefochtene Urteil im Sinne der Klage abzuändern. Hilfsweise wird ein Aufhebungsantrag gestellt.

Der Beklagte beantragt, der Revision nicht Folge zu geben. Gegen den unter Rechtskraftvorbehalt gefaßten Aufhebungsbeschluß des Berufungsgerichtes richten sich die Rekurse beider Parteien. Der Kläger stützt seinen Rekurs auf den Rechtsmittelgrund der unrichtigen rechtlichen Beurteilung und beantragt, den angefochtenen Beschluß im Sinne der Klage abzuändern. Hilfsweise wird eine Aufhebung, in eventu eine Verurteilung des Beklagten zur Zahlung von insgesamt 252.920,42 S samt Anhang beantragt. Der Beklagte erhebt Mängel- und Rechtsrüge und beantragt, den angefochtenen Beschluß im Sinne der gänzlichen Klageabweisung abzuändern. Hilfsweise stellt auch er einen Aufhebungsantrag.

Beide Parteien beantragen, dem Rekurs der Gegenseite nicht Folge zu geben.

Rechtliche Beurteilung

Sämtliche Rechtsmittel sind zulässig (§ 502 Abs.4 Z 2,§ 519 Abs.2 ZPO), aber nicht berechtigt.

1.) Zur Revision des Klägers:

Der Kläger wendet sich gegen die Rechtsauffassung des Berufungsgerichtes, daß die hinsichtlich der Klageteilforderung von 140.000 S samt Anhang, die vom Kläger erstmals in der Tagsatzung zur mündlichen Streitverhandlung vom 15.Dezember 1983 im Wege der Klageausdehnung geltendgemacht worden sei, vom Beklagten erhobene Verjährungseinrede berechtigt sei, weil die Klageausdehnung erst mehr als drei Jahre nach dem Beginn des Laufes der Verjährungsfrist erfolgt sei. Er vertritt den Standpunkt, daß die in Rede stehende Teilforderung, soweit sie

auf den für eine dauerhafte Schadensbehebung erforderlichen Verbesserungsaufwand gestützt werde, nicht verjährt sei, weil ihm die Möglichkeit einer solchen dauerhaften Schadensbehebung erst durch die Zustellung des Gutachtens des vom Erstgericht bestellten Sachverständigen Ing.Hubert S*** ON 36 im Jänner 1983 erkennbar geworden sei, während er bis dahin auf Grund des Gutachtens des von ihm selbst beigezogenen Sachverständigen Ing.Ulrich E*** (Beilage D) von einem unbehebbaren Schaden habe ausgehen müssen, der ihn nur zum Begehren auf Wertminderung berechtige. Die Verjährung des Anspruches auf den Ersatz des Verbesserungsaufwandes könne nicht vor der positiven Kenntnis der Möglichkeit, den Schaden zu beheben, zu laufen beginnen. Diesen Ausführungen kann nicht beigepflichtet werden. Das Berufungsgericht hat unter Hinweis auf die einschlägige Lehre und Rechtsprechung zutreffend dargelegt, daß die dreijährige Verjährungsfrist des § 1489 ABGB in dem Zeitpunkt zu laufen beginnt, in dem der Ersatzberechtigte sowohl den Schaden als auch den Ersatzpflichtigen so weit kennt, daß eine Klage mit Aussicht auf Erfolg erhoben werden kann (Schubert in Rummel, ABGB, 2875), wobei die Kenntnis der Schadenshöhe wegen der Möglichkeit der Erhebung einer Feststellungsklage nicht Voraussetzung des Beginnes des Laufes der Verjährungsfrist ist, die Verjährung auch bezüglich der vom Ersatzpflichtigen zu vertretenden vorhersehbaren Folgeschäden in dem Zeitpunkt beginnt, in dem dem Ersatzberechtigten die Rechtsgutbeeinträchtigung, deren Folgen sie sind, bekannt wird, und nur in Ansehung von nicht vorhersehbaren schädigenden Wirkungen eines Schadensfalles - etwa dann, wenn der neue Schaden sich vom früheren durch seine Beschaffenheit unterscheidet oder auf eine bisher nicht wahrgenommene Zwischenursache zurückzuführen ist - ab Kenntnis des Ersatzberechtigten hievon die Verjährungsfrist neu zu laufen beginnt (Schubert a.a.O. 2876 f.; Koziol, Haftpflichtrecht 2 I 317 f.).

Im gegenständlichen Fall gelangte den ersatzberechtigten Mit- und Wohnungseigentümern der Schaden und der ersatzpflichtige Beklagte nach den Feststellungen des Berufungsgerichtes (erst) im März 1980 so weit zur Kenntnis, daß eine Klage mit Aussicht auf Erfolg erhoben werden konnte. Den Ersatzberechtigten wurden in diesem Zeitpunkt auf Grund des Gutachtens des Sachverständigen Ing.E*** die vom Beklagten zu vertretenden Mängel des Bauwerkes und nach Auffassung dieses Sachverständigen notwendige Sanierungskosten (unter Ausschluß der Kosten der Herstellung der tauglich

Quelle: Oberster Gerichtshof (und OLG, LG, BG) OGH, http://www.ogh.gv.at

© 2025 JUSLINE

JUSLINE® ist eine Marke der ADVOKAT Unternehmensberatung Greiter & Greiter GmbH.

www.jusline.at