

TE OGH 1983/3/10 7Ob545/83

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 10.03.1983

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat als Revisionsgericht durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofes Dr. Flick als Vorsitzenden und durch die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Dr. Petrasch, Dr. Wurz, Dr. Warta und Dr. Egermann als Richter in der Rechtssache der klagenden Partei Ing. Josef Peter S*****, vertreten durch Dr. Olaf Borodajkewycz, Rechtsanwalt in Wien, wider die beklagte Partei Ing. Richard L*****, vertreten durch Dr. Rudolf Riedl, Rechtsanwalt in Wien, wegen 26.640 S s. A., infolge Revision der klagenden Partei gegen das Urteil des Oberlandesgerichtes Wien als Berufungsgerichtes vom 19. November 1982, GZ 16 R 187/82-26, womit infolge Berufung der beklagten Partei das Urteil des Landesgerichtes für Zivilrechtssachen Wien vom 9. Juni 1982, GZ 30 Cg 26/81-21, abgeändert wurde, in nichtöffentlicher Sitzung den Beschluß

gefaßt:

Spruch

Der Revision wird Folge gegeben.

Die Urteile der Untergerichte werden im Rahmen der Anfechtung (Forderung von 26.640 S s. A. gegen Ing. Richard L*****) aufgehoben. In diesem Umfang wird die Sache zur neuerlichen Entscheidung nach Verfahrensergänzung an das Erstgericht zurückverwiesen. Die Kosten des Rechsmittelverfahrens sind weitere Verfahrenskosten.

Text

Begründung:

Die Ehegattin des Klägers, die diesem ihre Ansprüche abgetreten hat, ist Mieterin einer Wohnung im ersten Stock des Hauses *****. Das darunterliegende Lokal hat Rudolf L***** gemietet, gegen den das Klagebegehren bereits rechtskräftig abgewiesen worden ist. Der Beklagte hat im Auftrag des Rudolf L***** Umbauarbeiten in dem von diesem gemieteten Lokal vorgenommen. Diese Arbeiten sind von der Baubehörde bewilligt und nach den Regeln der Technik ordnungsgemäß ausgeführt worden. Selbst bei ordnungsgemäßer Ausführung derartiger Arbeiten sind aber Rißbildungen und Setzungen an Teilen des Hauses nicht auszuschließen, was der Beklagte seinem Auftraggeber nicht mitgeteilt hat. Obwohl bereits zu Beginn der Arbeiten Risse in den Mauern der klägerischen Wohnung aufgetreten sind und der Beklagte davon in Kenntnis gesetzt wurde, hat er seine Arbeiten fortgesetzt, wodurch es zu weiteren Schäden in der klägerischen Wohnung gekommen ist, deren Ausmaß vom Erstgericht mit 26.640 S festgestellt wurde. Dem auf Zahlung dieses Betrages gerichteten Begehren des Klägers hat das Erstgericht stattgegeben, während das Berufungsgericht die Klage auch in diesem Umfang (die bereits durch das Erstgericht erfolgte Abweisung eines Mehrbegehrens blieb unbekämpft) abgewiesen hat. Das Berufungsgericht vertrat den Standpunkt, Schäden an einem Bestandobjekt treten im Vermögen des Vermieters ein, weshalb nur dieser ihren Ersatz verlangen könne, es sei denn,

der Mieter hätte diese Schäden bereits selbst behoben. Dies sei im vorliegenden Fall jedoch nicht behauptet worden. Eine arglistige Schädigung der Ehegattin des Klägers durch den Beklagten sei weder behauptet noch festgestellt worden.

Rechtliche Beurteilung

Die vom Kläger gegen das Urteil des Berufungsgerichtes wegen unrichtiger rechtlicher Beurteilung erhobene Revision (der Beklagte beantragt, dieser Revision nicht Folge zu geben) ist gerechtfertigt. Richtig ist zwar grundsätzlich, daß der Schaden der durch die Beschädigung einer vermieteten Sache entsteht, nicht im Vermögen des Mieters, sondern im Vermögen des Eigentümers der Sache eintritt (SZ 46/36 u. a.). Demnach kann der Mieter den Ersatz eines solchen Schadens nur verlangen, wenn er ihn selbst behoben hat (MietSlg. 15.125 u. a.). Daß die Ehegattin des Klägers die eingetretenen Schäden bereits behoben hätte, wurde gar nicht behauptet. Soweit sich aber ein Schaden gar nicht im Vermögen der Ehegattin des Klägers ereignet haben sollte, fehlt eine Grundvoraussetzung für einen Schadenersatzanspruch.

Die aufgezeigte Judikatur beruht jedoch auf der Erwägung, daß die Verpflichtung des Bestandgebers, das Bestandsobjekt in brauchbarem Zustand zu erhalten und den Bestandnehmer in dem bedungenen Gebrauch oder Genuß der Bestandsache nicht stören (§ 1096 ABGB) auch dessen Pflicht umfaßt, für eine möglichst geringe Behinderung des Bestandnehmers in dem Gebrauch der Bestandsache durch eine Bauführung Sorge zu tragen. Hierbei macht es keinen Unterschied, ob die Bauführung vom Bestandgeber selbst oder von einem weiteren Mieter des Hauses vorgenommen wird (MietSlg. 25.117, 23.122 u. a.). Kommt der Vermieter dieser Verpflichtung schuldhaft nicht nach, so haftet er für den dem Bestandnehmer durch die Bauführung am Bestandsobjekt entstandenen Schaden (MietSlg. 27.167 u. a.). Demnach wird der Ersatzanspruch des Vermieters gegen den Schädiger aus § 1096 ABGB abgeleitet. Nach der Verkehrssitte hat jedoch kleinere Ausbesserungen der Bestandsache der Bestandnehmer zu tragen (Gschnitzer, Schuldrecht, Besonderer Teil und Schadenersatz, 53). Derartige kleinere Ausbesserungen werden regelmäßig die Ausbesserung und Erneuerung der Malerei, der Tapeten oder des Fußbodenbelages sein. Inwieweit auch noch andere Ausbesserungen darunter fallen, wird nur nach der Verkehrssitte beurteilt werden können.

Im vorliegenden Fall steht fest, daß auch Malerarbeiten und Fußbodenverlegearbeiten notwendig sind, die unter die oben erwähnten kleineren Ausbesserungen fallen könnten, die nach der Verkehrssitte der Mieter vorzunehmen hätte. Handelt es sich aber um Arbeiten, die nach der Verkehrssitte der Mieter vorzunehmen hat, deren Vornahme also nicht gemäß § 1096 ABGB vom Vermieter zu tragen sind, so ist der diesbezügliche Schaden im Vermögen des Mieters eingetreten. Zu seiner Geltendmachung ist der Mieter daher nicht abgeleitet vom Vermieter, sondern direkt legitimiert.

Das Verfahren erweist sich sohin in der Richtung als ergänzungsbedürftig, welche der notwendigen Arbeiten nach der Verkehrssitte vom Mieter vorzunehmen wären. Da bezüglich der übrigen Arbeiten weder eine Vornahme durch den Mieter noch eine Abtretung des diesbezüglichen Anspruches durch den Vermieter behauptet worden ist, erweist sich, zumindest nach dem derzeitigen Stand des Verfahrens, das Klagebegehren in diesem Umfang als nicht gerechtfertigt. Allerdings kann dieser Umfang mangels entsprechender Feststellungen noch nicht abgegrenzt werden.

Was nun die Haftung des Beklagten für die Schäden im Vermögen des Mieters anlangt (dasselbe muß natürlich auch für andere vom Mieter bereits behobene oder solche Schäden gelten, bezüglich derer dem Mieter der Anspruch vom Vermieter abgetreten worden ist), ist darauf zu verweisen, daß jeden, der eine Gefahrenquelle schafft, eine Verkehrssicherungspflicht trifft (Kozioł II, 52, JBl 1973, 35, SZ 37/97 u. a.). Es bestehen Schutz- und Sorgfaltspflichten neben dem Vertragspartner auch gegenüber dritten Personen, die der vertraglichen Leistung nahestehen (EvBl. 1977/205, MietSlg. 33.217, 29.205 u. a.). Derartige Sorgfaltspflichten werden durch eine behördliche Bewilligung nicht beseitigt. Hiedurch wird nur die behördliche Erlaubnis zur Ausführung von Arbeiten erteilt. Die Verpflichtung des Ausführenden, Dritte vor Schäden zu bewahren, wird hiedurch nicht berührt. Auch die Erteilung des Auftrages zur Ausführung von Arbeiten berechtigt den Empfänger des Auftrages nicht, in Rechte Dritter, soweit diese für ihn erkennbar sind, einzugreifen. Ein Baumeister, der im Auftrag eines Mieters an dessen Mietobjekt Arbeiten vornimmt, von denen er wissen kann, daß sie zu Schäden Dritter führen können, haftet diesem gegenüber, falls er mit ihnen nichts anderes vereinbart hat, auch dann für den Ersatz des für ihn vorhersehbaren Schadens, wenn seine Arbeiten von der Baubehörde bewilligt und von ihm fachgemäß ausgeführt worden sind. In einem solchen Falle muß auch der Rechtswidrigkeitszusammenhang bejaht werden. Bei objektiver Rechtswidrigkeit wird nämlich für jene verursachten Schäden gehaftet, die vom Schutzzweck der betreffenden Norm erfaßt werden. Die Norm muß den Schutz des

Geschädigten bezwecken, aber auch die Art des Schadens muß vom Normzweck erfaßt sein (vgl. Koziol² I, 151, Gschnitzer, Schuldrecht, Besonderer Teil und Schadenersatz, 167, SZ 47/140, SZ 34/112 u. a.). Die allgemeine Verkehrssicherungspflicht soll verhindern, daß Personen durch Verletzung dieser Pflicht in ihrem Vermögen zu Schaden kommen (vgl. MietSlg. 31.242).

Im vorliegenden Fall steht fest, daß die Art der vom Beklagten vorgenommenen Arbeiten Schäden der aufgetretenen Art nicht ausschließt. Dies mußte dem Beklagten, als Bauunternehmer, bekannt sein. Er hat daher den Eintritt solcher Schäden in Kauf genommen, ohne sich entsprechend mit dem Mieter der betroffenen Wohnung auseinanderzusetzen. Auch die baubehördliche Bewilligung befreite ihn nicht von einer entsprechenden Sorgfaltspflicht gegenüber jene Personen, in deren Sphäre er durch seine Arbeiten einzugreifen gedachte. Der Fall liegt ähnlich wie jener des § 364a ABGB, in welchem zwar kein Untersagungsrecht des Betroffenen besteht, diesem aber, ungeachtet der behördlichen Genehmigung, ein Schadenersatzanspruch verbleibt. Allerdings ist ein Schadenersatzanspruch, wie der vorliegende, nicht vom Verschulden unabhängig, jedoch muß in der Tatsache des Inkaufnehmens eines zu erwartenden Schadens ein Verschulden erblickt werden, das die Haftung des Bauunternehmers begründet.

Soweit das Klagebegehren auf die Beseitigung von Schäden entfällt, deren Behebung nach der Verkehrssitte vom Mieter zu tragen ist, erweist es sich als gerechtfertigt. Es muß daher das Verfahren in Richtung der Abgrenzung dieser Schäden ergänzt werden. Hierzu bedarf es einer Verhandlung in erster Instanz, weshalb auch das Ersturteil im bekämpften Umfange aufzuheben war (§ 510 ZPO).

Die Kostenentscheidung gründet sich auf § 52 ZPO.

Anmerkung

E74019 7Ob545.83

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:1983:0070OB00545.83.0310.000

Dokumentnummer

JJT_19830310_OGH0002_0070OB00545_8300000_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