jusline®
»» Recht. Schnell

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

TE OGH 2009/12/15 9Ob91/09m

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 15.12.2009

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat als Revisionsgericht durch den Vizepräsidenten des Obersten Gerichtshofs Dr. Rohrer als Vorsitzenden und durch die Hofräte des Obersten Gerichtshofs Dr. Spenling, Dr. Hradil und Dr. Hopf sowie die Hofrätin des Obersten Gerichtshofs Dr. Glawischnig als weitere Richter in der Rechtssache der klagenden Partei G***** K*****, Pensionistin, *****, vertreten durch Dr. Christoph Brandweiner und Dr. Gabriela Brandweiner-Reiter, Rechtsanwälte in Salzburg, gegen die beklagte Partei I***** GmbH, *****, vertreten durch Dr. Bruno Heinz, Rechtsanwalt in Salzburg, wegen 10.000 EUR sA und Feststellung, über die Revision der beklagten Partei gegen das Urteil des Oberlandesgerichts Linz als Berufungsgericht vom 30. Juni 2009, GZ 3 R 214/08y-18, womit über Berufung beider Parteien das Teil-Zwischenurteil des Landesgerichts Salzburg vom 14. Oktober 2008, GZ 3 Cg 111/08t-7, bestätigt wurde, in nichtöffentlicher Sitzung zu Recht erkannt:

Spruch

Der Revision wird Folge gegeben.

Die Entscheidungen der Vorinstanzen werden dahin abgeändert, dass sie als Teilurteil zu lauten haben:

„Das Klagebegehren, die beklagte Partei sei schuldig, der klagenden Partei 10.000 EUR samt 4 % Zinsen seit 2. 4. 2008 zu zahlen, wird abgewiesen.

Die Entscheidung über die Kosten des Verfahrens erster Instanz bleibt der Endentscheidung vorbehalten."

Die klagende Partei ist schuldig, der beklagten Partei binnen 14 Tagen die mit 2.102,23 EUR (darin 274,03 EUR Umsatzsteuer und 467 EUR Barauslagen) bestimmten Kosten des Berufungsverfahrens sowie die mit 1.986,27 EUR (darin 92,83 EUR Umsatzsteuer und 617 EUR Barauslagen) bestimmten Kosten des Revisionsverfahrens zu ersetzen.

Text

Entscheidungsgründe:

Die Klägerin stellte ihren PKW in der Tiefgarage eines Einkaufszentrums ab, um in diesem Einkaufszentrum einzukaufen. Nach Beendigung ihres Einkaufs entwertete sie ihr Parkticket und ging zwischen der Front ihres Fahrzeugs und der Garagenwand zur Tür ihres Fahrzeugs. Dabei trat sie in eine etwa 30 bis 35 große, mehrere Zentimeter tiefe Vertiefung im Boden, in der die Öffnung eines Abflussrohrs eingelassen war. Die Klägerin geriet dadurch zu Sturz und verletzte sich.

Nach den in der Tiefgarage ausgehängten „Vertrags- und Einstellbedingungen" erkennt der Benutzer der Parkeinrichtung mit der Annahme des Parkscheins an, einen Mietvertrag über einen Fahrzeugabstellplatz zu den kundgemachten „Vertrags- und Einstellbedingungen" abgeschlossen zu haben. Wer Vermieter des Fahrzeugabstellplatzes ist, geht aus den „Vertrags- und Einstellbedingungen" nicht hervor.

Die O***** GmbH ist Wohnungseigentümerin von Anteilen der Liegenschaft, mit denen Wohnungseigentum an

Geschäften, Lagern und Büros und auch „an der Tiefgarage" (S 14 des Berufungsurteils) verbunden ist.

Die O***** GmbH (in der Folge: Wohnungseigentümerin) bestellte mit Verwaltervollmacht vom 7. 3. 2003 die Beklagte zum bevollmächtigten Vertreter. Die der Beklagten erteilte Vollmacht ermächtigt diese zu allen Rechtshandlungen und faktischen Verfügungen, welche die ordnungsgemäße Verwaltung der Liegenschaftsanteile der Wohnungseigentümerin an der Liegenschaft betreffen.

Der Klagevertreter machte zunächst außergerichtlich Schmerzengeldansprüche der Klägerin gegenüber der Wohnungseigentümerin geltend und ersuchte, das Forderungsschreiben an die zuständige Haftpflichtversicherung weiterzuleiten und ihm die Versicherung und die Polizzennummer bekannt zu geben. Dieses Schreiben wurde von der Beklagten beantwortet, die dem Klagevertreter mitteilte, bereits eine Versicherungsmeldung bei der zuständigen Versicherung erstattet zu haben. Nach Erhalt einer Rückmeldung werde sie mit dem Klagevertreter Kontakt aufnehmen und zu den Schmerzengeldansprüchen Stellung nehmen.

Der Klagevertreter wendete sich in weiterer Folge an die Beklagte und wies ihr gegenüber schriftlich darauf hin, dass sich weder aus dem Ticket noch aus den Vertrags- und Einstellbedingungen ergebe, mit wem der „Mietvertrag" abgeschlossen worden sei. Er gehe davon aus, dass der Mietvertrag mit der Beklagten persönlich geschlossen worden sei, da sein an die Wohnungseigentümerin gerichtetes Schreiben an die Beklagte weitergeleitet worden sei. Er ersuchte die Beklagte um das Anerkenntnis ihrer Haftung.

Daraufhin erhielt der Klagevertreter ein Schreiben einer Versicherung, die sich als Haftpflichtversicherung der Beklagten bezeichnete und jede Haftung ablehnte, weil ihren Versicherungsnehmer kein Verschulden am Unfall treffe.

Die Klägerin begehrte daraufhin mit ihrer Klage von der Beklagten 10.000 EUR an Schmerzengeld und die Feststellung der Haftung der Beklagten für die aus dem Unfall resultierenden künftigen Schäden der Klägerin. Die Beklagte sei Betreiberin der Tiefgarage und hafte aufgrund der Verletzung vertraglicher Nebenpflichten. Die Gefahrenstelle sei auch für einen sorgfältigen Benutzer wegen der schlechten Beleuchtung nicht zu erkennen. Die Beklagte habe daher ihre Verpflichtung, für die gefahrlose Benutzbarkeit der Garage zu sorgen, verletzt.

Die Beklagte beantragte, das Klagebegehren abzuweisen. Sie bestritt ihre Passivlegitimation. Sie sei weder Betreiberin, noch Halterin oder Vermieterin der Garage und sei mit der Klägerin in keinem Vertragsverhältnis gestanden. Vielmehr sei sie bevollmächtigte Vertreterin der Wohnungseigentümerin. Mit der Betreuung der Garage in technischer Hinsicht, mit der Reinigung und mit der Bewachung seien andere Unternehmungen beauftragt. Der von der Klägerin angesprochene Abfluss befinde sich in einem Bereich, der als Fahrzeugabstellfläche und nicht als Zugangsweg für Fußgänger diene. Der Klägerin wäre es möglich gewesen, über den üblichen Zugangsweg zu gehen. Sie sei unaufmerksam gewesen.

In der vorbereitenden Tagsatzung brachte die Klägerin ergänzend vor, dass die Beklagte jedenfalls als Verwalterin verpflichtet sei, Gefahrenquellen abzusichern. Es sei daher ohne Belang, ob die Klägerin den Mietvertrag mit der Wohnungseigentümerin oder der Beklagten als Verwalterin abgeschlossen habe. Der Verwaltungsvertrag entfalte Schutzwirkungen zu Gunsten Dritter, nämlich der Garagenabstellplatzmieter.

Dem hielt die Beklagte entgegen, dass sich die Klägerin auf einen Vertrag mit Schutzwirkungen zu Gunsten Dritter nicht berufen könne, weil sie ohnedies in einer Vertragsbeziehung zum Geschäft gestanden sei, in dem die Klägerin eingekauft habe. Die Beklagte habe sämtliche Verwalterpflichten erfüllt und namens der Wohnungseigentümerin Fachfirmen betraut, die ihre Vertragspflichten ebenfalls ordnungsgemäß erfüllt haben.

Über Antrag der Klägerin trug das Erstgericht schließlich der Beklagten auf, bekannt zu geben, wer als Vermieter der Tiefgarage auftrete. Die Beklagte erklärte daraufhin, dass ihr nicht bekannt sei, wer Vermieter der Tiefgarage sei.

Das Erstgericht sprach mit Teil-Zwischenurteil aus, dass das Klagebegehren dem Grunde nach zu zwei Drittel zu Recht bestehe.

Es erachtete als nicht feststellbar, welche Verfügungen und Vereinbarungen die Beklagte betreffend die Parkfläche in der Tiefgarage getroffen habe und ob die Beklagte die Tiefgarage selbst verwalte und betreibe.

Das Erstgericht vertrat die Rechtsauffassung, dass die Beklagte der Klägerin vertraglich hafte, weil für die Klägerin ihr Vertragspartner nicht erkennbar gewesen sei. Auch im Zuge der vorprozessualen Korrespondenz sei das Forderungsschreiben des Klägers an die Beklagte weitergeleitet worden. Die Versicherung der Beklagten habe die

Haftung für die Ansprüche der Klägerin nur mangels Verschulden abgelehnt, aber nicht behauptet, dass jemand anderer Vermieter sei. Im Verfahren habe die Beklagte den Vermieter nicht bekanntgegeben. Selbst als Verwalterin wäre die Beklagte überdies verpflichtet gewesen, die in Rede stehende Vertiefung abzusichern. Die Klägerin müsse sich aber Sorglosigkeit in eigenen Belangen vorwerfen lassen, weil ein durchschnittlich sorgfältiger Benützer der Garage seinen Weg nicht zwischen Fahrzeugfront und Wand gewählt hätte. Es sei von einer Haftungsteilung im Verhältnis von 1 : 2 zu Gunsten der Klägerin auszugehen.

Das von beiden Seiten angerufene Berufungsgericht bestätigte das Ersturteil.

Zwar mache die Beklagte zu Recht geltend, dass ihr in der vorbereitenden Tagsatzung erstattetes Vorbringen und die dazu angebotenen Beweise nicht wegen Verschleppungsabsicht hätten zurückgewiesen werden dürfen. Dieses Vorbringen sei aber ohnedies nicht entscheidungserheblich. Eine vertragliche Haftung der Beklagten als von der Wohnungseigentümerin betraute Verwalterin scheide nämlich schon deshalb aus, weil der Klägerin ein vertraglicher Anspruch gegen den Vermieter des Fahrzeugabstellplatzes zustehe. Ein geschädigter Dritter falle aber dann nicht in den Schutzbereich eines fremden Vertrags, wenn er selbst einen deckungsgleichen Schadenersatzanspruch gegen einen der beiden Vertragspartner habe. Die Beklagte sei nicht Hausverwalter der Liegenschaft, sondern verwalte für die Wohnungseigentümerin deren Liegenschaftsanteil. Dies ändere nichts daran, dass die Vertragspflichten aus dem Bestandverhältnis zwischen dem Mieter eines Abstellplatzes auf den der Wohnungseigentümerin zur alleinigen Benützung zugewiesenen Teilen der Liegenschaft - hier der Tiefgarage - weiterhin die Vermieterin des Fahrzeugabstellplatzes treffen.

Damit bleibe zu klären, wer Vermieter des Abstellplatzes sei. Entgegen der Meinung des Erstgerichts erlaube es der Ablauf der Vorkorrespondenz noch nicht, die Beklagte als Vermieterin zu behandeln und zur Erfüllung einer die Vermieterin treffenden Schadenersatzverpflichtung zu verhalten. Eine Behandlung der Beklagten als Scheinvermieterin könnte höchstens einen Anspruch der Klägerin auf Ersatz des Vertrauensschadens begründen, der jedoch nicht Gegenstand des Verfahrens sei.

Allerdings sei es hier aufgrund der besonderen Beweisschwierigkeiten der Klägerin, die keinen Einblick in die maßgebenden Verträge und Maßnahmen habe, ausnahmsweise gerechtfertigt, die Beklagte mit dem Beweis zu belasten, dass und warum aus der Sicht eines redlichen Erklärungsempfängers - entgegen dem aus der vorprozessualen Korrespondenz zurechenbar gesetzten Rechtsschein - tatsächlich jemand anderer als die Beklagte Vermieterin des Fahrzeugabstellplatzes gewesen sei. Eine solche Beweislastumkehr sei nach der Rechtsprechung geboten, wenn sich vor der beweisbelasteten Partei mangels genauer Kenntnisse über die Tatumstände unverhältnismäßige Beweisschwierigkeiten auftürmen, wogegen diese Kenntnisse deren Gegner zur Verfügung stehen und es diesem leicht möglich und zumutbar sei, für die erforderliche Aufklärung zu sorgen. Diese Voraussetzungen seien hier erfüllt, weil die Beklagte als bevollmächtigte Vertreterin der Wohnungseigentümerin wissen muss, ob sie selbst oder wer sonst die Tiefgarage betreibt. Demgegenüber habe die Klägerin keine Möglichkeit, dies in Erfahrung zu bringen.

Den ihr obliegenden Beweis, wer Vermieter der Garage sei, habe die Beklagte trotz der Aufforderung, den Vermieter bekannt zu geben, bis zuletzt nicht angetreten. Damit gehe der ungeklärt gebliebene Umstand zu ihren Lasten. Im Ergebnis sei daher das Erstgericht zu Recht davon ausgegangen, dass die Beklagte Vermieterin des von der Klägerin benützten Fahrzeugabstellplatzes gewesen sei.

Im Übrigen vertrat das Berufungsgericht ebenfalls die Auffassung, dass die Beklagte ihre vertragliche Nebenverpflichtung, für eine gefahrlose Benützbarkeit des Stellplatzes sowie der Zu- und Abgänge zu sorgen, verletzt habe. Auch die vom Erstgericht vorgenommene Haftungsteilung wurde vom Berufungsgericht gebilligt.

Das Berufungsgericht sprach zunächst aus, dass die ordentliche Revision nicht zulässig sei. Über Antrag der Beklagten änderte es diesen Ausspruch im Sinne der Zulassung der ordentlichen Revision ab. Das Berufungsgericht begründete dies mit der Möglichkeit, dass seine Entscheidung als Überraschungsentscheidung qualifiziert werden könnte, sowie damit, dass gesicherte Rechtsprechung zur Frage fehle, ob ein vorprozessual gesetzter Rechtsschein, Vertragspartner gewesen zu sein, im nachfolgenden Prozess nach Treu und Glauben die Beweislastverteilung bezüglich der Passivlegitimation beeinflussen könne.

Gegen das Berufungsurteil richtet sich die Revision der Beklagten mit dem Antrag, es im Sinne der Abweisung des Klagebegehrens abzuändern. Hilfsweise wird ein Aufhebungsantrag gestellt.

Die Klägerin beantragt, die Revision zurückzuweisen, hilfsweise, ihr nicht Folge zu geben.

Rechtliche Beurteilung

Die Revision ist - wie sich aus den folgenden Ausführungen ergibt - zulässig und auch berechtigt.

I. Im Gegensatz zur Meinung der Vorinstanzen besteht kein hinreichender Grund für die Annahme, die Beklagte sei als Betreiberin der Tiefgarage und Vermieterin der darin gelegenen Abstellplätze aufgetreten.

I.1. Für die Beklagte bestand schon deshalb keine Notwendigkeit, sich vom Anschein der Vermietereigenschaft „freizubeweisen", weil die Klägerin die von der Beklagten in der Klagebeantwortung aufgestellte Behauptung, nicht Betreiberin der Garage und Vermieterin der Abstellplätze zu sein, gar nicht bestritten hat. Vielmehr hat die Klägerin nunmehr ihr Klagebegehren (auch) auf den zwischen der Klägerin und der Wohnungseigentümerin geschlossenen Vertrag gestützt, aus dem sie Schutzpflichten zu ihren Gunsten ableitete. Behauptungen, dass die Beklagte entgegen ihres in der Klagebeantwortung erstatteten Vorbringens als Vermieterin des Abstellplatzes aufgetreten sei, hat sie nicht aufgestellt; entsprechende Beweise hat sie weder angeboten, noch eingefordert.

I.2. Überdies liegen auch die Voraussetzungen für die vom Berufungsgericht angenommene Verschiebung der Beweislast nicht vor. Eine derartige Verschiebung ist nach ständiger Rechtsprechung auf besondere Ausnahmefälle beschränkt, in denen eine Beweisführung von der an sich dazu verpflichteten Partei billigerweise nicht erwartet werden kann, weil es sich um Umstände handelt, die allein in der Sphäre der Gegenseite liegen und daher nur ihr bekannt und damit auch nur durch sie beweisbar sind. In solchen Fällen gibt die „Nähe zum Beweis" - im Einzelfall - den Ausschlag für die Zuteilung der Beweislast; etwa dann, wenn Tatfragen zu klären sind, die „tief in die Sphäre einer Partei hineinführen". Zu einer Verschiebung der Beweislast kommt es also (nur) dann, wenn für die eine Partei mangels genauer Kenntnis der Tatumstände ganz besondere, unverhältnismäßige Beweisschwierigkeiten bestehen, während der anderen Partei diese Kenntnisse zur Verfügung stehen und es ihr daher nicht nur leicht möglich, sondern nach Treu und Glauben auch ohne weiteres zumutbar ist, die erforderlichen Aufklärungen zu geben; allein durch die „Nähe zum Beweis" oder durch - wenn auch erhebliche - Beweisschwierigkeiten ist eine Verschiebung der Beweislast hingegen nicht gerechtfertigt (RIS-Justiz RS0040182; 10 Ob 21/08y; 6 Ob 44/09b).

I.3. Von ganz besonderen, unverhältnismäßigen Beweisschwierigkeiten der Klägerin kann hier nicht die Rede sein. Wie die Feststellungen über die vorprozessuale Korrespondenz zeigen, wusste sie von den Rechten der Wohnungseigentümerin an der Garage (die im Übrigen nunmehr in der Revision auch von der Beklagten als Vermieterin benannt wurde). Demgemäß hat die Klägerin ihre Forderungen zunächst gegenüber der Wohnungseigentümerin erhoben. Diese hat ihre Vermietereigenschaft auch gar nicht bestritten, sondern das Forderungsschreiben an die Beklagte - die von ihr bestellte Verwalterin ihrer Miteigentumsanteile - weitergeleitet. Dass das Forderungsschreiben der Klägerin nicht von der Wohnungseigentümerin, sondern von der Beklagten - einer Gesellschaft, die schon ihn ihrem Namen den Zusatz „Verwaltung" trägt - beantwortet wurde, rechtfertigte für sich allein keineswegs den zwingenden Schluss, dass die Beklagte selbst im eigenen Namen als Betreiberin der Garage und als Vermieterin der Abstellplätze auftrete. Dies muss umso mehr gelten, als die Beklagte in ihrem Antwortschreiben die Vermieterstellung der in Anspruch genommenen Wohnungseigentümerin nicht bestritt, sondern überhaupt nicht ansprach, und eine Stellungnahme einer Versicherung ankündigte. Richtig ist, dass die Beklagte, die ja schon die Antwort der Versicherung angekündigt hatte, in weiterer Folge ein Schreiben der Klägerin, in dem diese die Beklagte als Vermieterin bezeichnete, nicht beantwortete. Ein zu einer Beweislastumkehr führender „Rechtsschein" wurde dadurch aber nicht begründet. Umso weniger trifft dies für das Ablehnungsschreiben der Versicherung zu, das ebenfalls keine Aussagen zur Person des Vermieters enthielt. Den bei dieser Situation naheliegenden Schritt - nämlich eine Klärung der Vermietereigenschaft durch eine Anfrage bei der materiell berechtigten Wohnungseigentümerin - hat die Klägerin aber nicht getan. Ebenso wenig hat sie gegenüber der Beklagten auf einer klaren Stellungnahme zur Frage der Person des Vermieters beharrt. Auch im Prozess wäre eine Beweisführung keineswegs unmöglich gewesen. Immerhin wäre es der Klägerin freigestanden, die Einvernahme von Vertretern sowohl der Wohnungseigentümerin als auch der Beklagten zu beantragen und auf diesem Weg die Frage nach der Vermieterstellung zu klären.

Vor diesem Hintergrund fehlt es an einer hinreichenden Grundlage, von der Beklagten zu verlangen, sich von einem vermeintlichen Anschein der Vermietereigenschaft „freizubeweisen".

I.4. Die aufgrund der negativen Feststellung des Erstgerichts gegebene Unklarheit über die Vermieterstellung geht daher zu Lasten der Klägerin. Sie kann sich daher nicht mit Erfolg auf einen zwischen ihr und der Beklagten

geschlossenen Mietvertrag stützen.

II. Die Haftung der Beklagten gegenüber der Klägerin nach den Regeln über den Vertrag mit Schutzwirkungen zu Gunsten Dritter (hier: des Vertrags zwischen der Wohnungseigentümerin und der Beklagten) hat das Berufungsgericht zutreffend verneint. Nach der vom Berufungsgericht dazu zutreffend zitierten ständigen Rechtsprechung des Obersten Gerichtshof wird nämlich ein geschädigter Dritter dann nicht in den Schutzbereich eines fremden Vertrags einbezogen, wenn er selbst einen deckungsgleichen Schadenersatzanspruch gegen einen der beiden Vertragspartner hat (10 Ob 96/08b; RIS-Justiz RS0022814). Ist - wie nunmehr in der Revision behauptet und von der Beklagten in der Revisionsbeantwortung nicht bestritten - die Wohnungseigentümerin auch als Vermieterin der ihr zur alleinigen Nutzung zugewiesenenGarage aufgetreten, schließt daher der Vertrag zwischen der Klägerin und der Wohnungseigentümerin die Haftung der Beklagten aus. War die Beklagte hingegen auch für einen dritten Vermieter tätig - wofür allerdings nichts spricht und was auch niemand behauptet hat - wäre die Haftung der Beklagten durch den zwischen diesem dritten Vermieter und der Klägerin bestehenden Vertrag ausgeschlossen. Im Übrigen steht aufgrund der negativen Feststellung des Erstgerichts gar nicht fest, ob die Beklagte die Garage überhaupt verwaltet hat.

III. Auf eine deliktische Haftung der Beklagten hat sich die Klägerin nicht berufen.

IV. Damit erweist sich das Klagebegehren als nicht berechtigt.

V. Ist das gegen ein den Anspruch dem Grunde nach ganz oder teilweise bejahendes Zwischenurteil erhobene Rechtsmittel zur Gänze erfolgreich, ist das Zwischenurteil in ein klageabweisendes (End-)Urteil abzuändern (RIS-Justiz RS0040791). Das Erstgericht hat mit seinem Teil-Zwischenurteil aber nur über das Zahlungsbegehren der Klägerin (dem Grunde nach) entschieden. Nur über dieses Begehren kann daher in der vorliegenden Entscheidung (im abweisenden Sinn) entschieden werden. Über das noch offene Feststellungsbegehren wird das Erstgericht gesondert zu entscheiden haben.

VI. Über die Kosten des Rechtsmittelverfahrens kann schon jetzt entschieden werden. Die Entscheidung über diese Kosten gründet sich auf die §§ 41, 50 Abs 1 ZPO. Die Beklagte hat Anspruch auf Ersatz der Kosten ihrer Berufung, ihrer Berufungsbeantwortung und ihrer Revision. Bei der Ermittlung der Bemessungsgrundlage ist ebenfalls zu berücksichtigen, dass sich die bisher getroffenen Entscheidungen nur auf das Zahlungsbegehren der Klägerin beziehen. Der Vorbehalt der Entscheidung über die Kosten des erstinstanzlichen Verfahrens gründet sich auf die §§ 392 Abs 2, 393 Abs 4 und 52 Abs 2 ZPO.

Textnummer

E92745

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:2009:0090OB00091.09M.1215.000

Im RIS seit

14.01.2010

Zuletzt aktualisiert am

08.10.2012

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