

ren. Die „Vertragsübernahme“ ist die zulässige, weil gegen keine Wertentscheidungen des österr. Privatrechts verstoßende Form des Parteiwechsels eines Schuldverhältnisses, bei dem die Gesamtheit der wechselseitigen Rechte und Pflichten aus dem Verhältnis durch einen einheitlichen Akt (Forderungsabtretung und Schuldübernahme) auf eine dritte Person übertragen wird, ohne daß dadurch der Inhalt oder die rechtliche Identität des bisherigen Schuldverhältnisses verändert werden (SZ 54/163 = JBl 1984, 439 = EvBl 1984/54; JBl 1975, 429 = EvBl 1975/30 ua; Ertl in *Rummel*, ABGB Rz 1 zu § 1404, Rz 2 zu § 1407 mwN; Mader in *Schwimmann*, ABGB Rz 7 zu §§ 1405 ff). Die Vertragsübernahme wird nach hA nicht mehr als Kombination aus Forderungs- und Schuldübernahme („Zerlegungstheorie“), sondern als einheitliches Rechtsgeschäft („Einheitstheorie“) begriffen. Denn ein Schuldverhältnis besteht nicht nur aus Forderungen und Schulden, sondern beinhaltet auch vertragsbezogene Gestaltungsrechte, wozu auch das Recht zum Rücktritt vom Vertrag zählt (*Krejci* zu OGH JBl 1986, 131; *Gschnitzer*, Zur Vertragsübernahme, besonders beim Kreditverhältnis, FS Wilburg [1965] 99, 101).

Voraussetzung für eine Vertragsübernahme ist auf jeden Fall die Übereinkunft aller drei beteiligten Vertragsparteien, der verbleibenden „Restpartei“, der ausscheidenden „Altpartei“ und der eintretenden „Neupartei“ (SZ 56/140; JBl 1975, 429; EvBl 1973/65 = HS 8386; MietSlg 31.196; 8 Ob 596/88 ua; *Krejci*, Ist zur Vertragsübernahme bei Unternehmensveräußerung Dreiparteienvereinbarung erforderlich? ÖJZ 1975, 449 ff, 452; *Koziol-Welser* aaO 287 f; Ertl in *Rummel*, ABGB Rz 2 zu § 1406; *Mayrhofer-Ehrenzweig*³, Schuldrecht I 533 ff mwN in FN 7; *Pieper*, Vertragsübernahme und Vertragsbeitritt 191 ff; vgl auch *Wilhelm*, Übergang des Bestandverhältnisses durch Vermächtnis, JBl 1972, 79 ff, 82). Die Vertragsübernahme ist nur dann vollständig, also auch gegenüber dem verbleibenden Partner wirksam, wenn auch dieser der Vereinbarung zugestimmt hat (JBl 1975, 429; EvBl 1965/30; 4 Ob 506/81, 1 Ob 751/79 ua). Die in der Rsp vorgenommene Einschränkung, die Zustimmung des Gläubigers sei nur dann erforderlich, wenn ein Schuldnerwechsel eintritt, also die Schuld wenigstens zum Teil aufrecht bleibt und nicht voll erfüllt wird (JBl 1975, 429 ua), ihr noch Rechte aus dem Vertrag zustehen (*Ertl* aaO), kommt hier nicht zum Tragen, weil der Vertrag von beiden Seiten noch nicht vollständig erfüllt ist.

Wenn eine Partei wechselt, müssen auch die Gestaltungsrechte, die ihr zustehen, übergehen, und die verbleibende Partei muß die ihr zustehenden Gestaltungsrechte nunmehr gegen die eintretende Partei geltend machen (*Gschnitzer* aaO). Solange aber die Zustimmung der verbleibenden Partei nicht vorliegt oder wenn sie überhaupt nicht erteilt wird, ist ein Vertrag zwischen der ausscheidenden und der eintretenden Partei der verbleibenden Partei gegenüber jedenfalls hinsichtlich der Frage, an wen rechtsgeschäftliche, den „übernommenen“ Vertrag selbst betreffende Erklärungen zu richten sind, wirkungslos. Vor ihrer Zustimmung muß die verbleibende Partei die eintretende Partei nicht als Vertragspartner akzeptieren; ihre den Vertrag selbst betreffenden Gestaltungsrechte hat sie ausschließlich gegenüber der ausscheidenden Partei geltend zu machen, diese ist Adressat ihrer bezüglichen Willenserklärungen. Nur den Vertragsparteien steht die gerichtliche Geltendmachung von Gestaltungsrechten zu (SZ 60/69); gleiches muß für die außergesellschaftliche Geltendmachung gelten. Das bedeutet hier bei einem Vertragsrücktritt der Bekl als verbleibender Partei die Pflicht zur Geltendmachung gegenüber der Gemeinschaftschuldnerin als ihrer Vertragspartnerin.

Wenn bei einer unvollständigen Vertragsübernahme das Element einer Zession zu berücksichtigen ist, wovon

der Erstrichter in Übereinstimmung mit den E EvBl 1975/30 und EvBl 1973/65, die erkennbar noch auf dem Boden der „Zerlegungstheorie“ standen, ausging, mag zulässigerweise (vgl SZ 51/38 ua) eine künftige Forderung der ausscheidenden Partei X.-GmbH aus dem Titel einer Vertragsstrafe auf die Kl übergegangen sein. Das Gestaltungsrecht der Bekl auf Vertragsrücktritt erfuhr aber dadurch keinen neuen Adressaten, wie das BerG zutreffend erkannte.

Da die X.-GmbH als Vertragspartnerin der Bekl durch die Konkursöffnung über ihr Vermögen hinsichtlich des durch die Konkursöffnung ihrer freien Verfügung entzogenen Vermögens (Konkursmasse) Verfügungsunfähig ist (SZ 46/52; *Bartsch-Pollak*³ I 34 ff) und dem für sie verfügungsberechtigten Masseverwalter gegenüber von den Bekl ein Vertragsrücktritt nicht erklärt wurde, ist der zwischen der X.-GmbH und den Bekl abgeschlossene Vertrag aufrecht. Damit fehlt jede Grundlage für den geltend gemachten Anspruch.

Objektiv-abstrakte Schadensberechnung – Maßgeblicher Zeitpunkt

§§ 1293 und 1323 ABGB:

Fiktive Reparaturkosten gebühren nur in Höhe der objektiven Wertminderung.

Der positive Schaden besteht bei objektiv-abstrakter Berechnung in der Differenz des gemeinen Wertes des beschädigten Rechtsgutes vor und nach der Beschädigung ohne Rücksicht auf die Rückwirkungen des Schadensereignisses auf das sonstige Vermögen des Geschädigten. Beim Interessesatz ist hingegen auf alle Veränderungen in der gesamten Vermögenslage des Geschädigten abzustellen.

Der objektiv-abstrakt berechnete Schaden ist selbst in den Fällen, in denen der Ersatz des Interesses begehrt werden könnte, das Minimum dessen, das der Geschädigte jedenfalls und somit auch in dem Fall begehren kann, in dem das subjektiv berechnete Interesse geringer als der objektiv-abstrakt ermittelte Schaden wäre.

Maßgeblicher Zeitpunkt für die Ausmittlung des objektiv-abstrakt berechneten Schadens ist der des Eintritts der Schädigung.

OGH 21. 2. 1990, 1 Ob 701/89 (OLG Wien 28. 6. 1989, 14 R 40/89; LGZ Wien 4. 11. 1988, 39 Cg 23/88)

Die Kl sind Miteigentümerinnen der Liegenschaft EZ 2076 KG M. mit dem Haus M-Gasse 24. Südwestlich davon liegt die im Eigentum der bekl Parteien stehende Liegenschaft mit dem Haus E-Straße 2 c. Das Haus der Kl wurde in den Jahren 1912 und 1913 errichtet, die Benützungsbewilligung wurde am 1. 12. 1913 erteilt. Im Jahre 1967 wurden in Parapeten, Mauerbögen und den Mauerpfeilern der hofseits gelegenen Abortgruppe und des Stiegenhauses Setzungsrisse bis zu einer Stärke von 1 cm festgestellt. Dadurch waren die Türen der im Setzungsbezug liegenden Wohnungen verzogen und schlecht schließbar. Mit Bescheid der MA 37 vom 21. 3. 1968 wurde eine Unterfangung der in Setzung geratenen Teile der Hofhauptmauer, des Stiegenhauses und der Hauseinfahrt angeordnet. Mit Bescheid dieser MA vom 17. 7. 1968 wurde die Bewilligung erteilt, die Fundamente nach dem System „Wölzl“ zu unterfangen. Es wurden 3 bis 6,75 m lange Einpreßpfähle in den Boden gepreßt. Da aber tragfähiger Boden selbst in einer Tiefe von 15 m noch nicht vorhanden war, konnten die Pfähle dort nicht aufsitzen. Das Gebäude verblieb so in einem labilen Zustand, der aber noch nicht zu einem Absinken der Pfähle führte.

Im Jahre 1973 führte die Nebenintervenientin im Auftrag der bekl Parteien auf der Liegenschaft Wien 12., E-Straße 2 c, Fundierungsarbeiten für einen dort zu er-

ric
der
(St
sch
fol
Rol
ten
Ur:
1,6
die
37.
sch
ker
du
Pfe
der
bö
put
ang
her
BG
sch
die
rüc
zur
bu
unt
Bet
Mä
I
rat
der
alle
zur
I
stu
De:
auf
vor
Beg
Urt
an
lun
Sch
Au:
die
lieg
De:
ver
her
wü
las:
ren
Es:
auf
glü
wei
Zei
der
gev
wei
ger
ger
Re:
Zus
sell
spä
tur
her
Hö:
zwi

richtenden Bau durch. Zwischen dem 20. 11. 1973 und dem 21. 3. 1974 wurden insgesamt 414 Rammpfähle (Stahlrohre) mit 40 cm Durchmesser und Längen zwischen 6,3 m und 8 m eingeschlagen. Das Einschlagen erfolgte mittels eines 1250 kg schweren „Bären“, der auf die Rohre aufschlug und durch eine Explosion von verdichtetem Dieselöl wieder in die Höhe geschleudert wurde. Ursprünglich betrug die Fallhöhe des Rammbären 1,5 bis 1,6 m. Nach Beginn der Fundierungsarbeiten erstatteten die Mieter des Hauses M-Gasse 24 eine Anzeige an die MA 37. Durch die Erschütterungen seien im 3. und 4. Wohngeschloß bedenkliche Risse an den Wänden und Zimmerdecken aufgetreten. Ein am 23. 11. 1973 von der Baubehörde durchgeführter Augenschein ergab, daß im 3. Stock ein Pfeiler des Stiegenhauses ca 1 cm abgesenkt war und an der Untersicht des Stiegenlaufes sowie über den Mauerbögen der Mittelmauer Rißbildungen und leichte Verputzlockerungen aufgetreten waren. Daraufhin wurde angeordnet, daß die Fallhöhe des Rammbären auf 0,8 m herabzusetzen sei. Die im Beweissicherungsverfahren des BG F. festgestellten und einige weitere detailliert beschriebene Schäden des Hauses der Kl sind auf die Fundierungsarbeiten der Liegenschaft der bekl Parteien zurückzuführen. Die im August 1975 festgestellten Setzungserscheinungen haben sich nicht erweitert. Die Behebung der Schäden hätte auf der Preisbasis April 1976 unter Abzug von darin enthaltenen Verbesserungen den Betrag von S 806.164,32, die Behebung auf Preisbasis März 1978 S 1.172.381,- erfordert.

Die Kl begehren zuletzt den Ersatz der (fiktiven) Reparaturkosten von S 1.076.941,27 sA und die Feststellung der Haftung der bekl Parteien zur ungeteilten Hand für alle Schäden am Hause, die auf die Fundierungsarbeiten zurückzuführen seien.

Im ersten Rechtsgang gaben die Vorinstanzen dem Leistungs- und dem Feststellungsbegehren zur Gänze statt. Der OGH gab den Revisionen der bekl Parteien und der auf ihrer Seite beigetretenen Nebenintervenientin mit B vom 3. 3. 1982, 1 Ob 841/81 = SZ 55/28, auf dessen nähere Begründung verwiesen wird, Folge. Der OGH hob die Urteile der Vorinstanzen auf und verwies die Rechtssache an das Prozeßgericht I. Instanz zur neuerlichen Verhandlung und Entscheidung zurück. Er führte aus, der Schadenersatz habe den Zweck, dem Beschädigten einen Ausgleich für die erlittene Einbuße zukommen zu lassen; die primäre Funktion des gesamten Schadenersatzrechtes liege in der Verwirklichung dieses Ausgleichsgedankens. Der Zuspruch fiktiver Reparaturkosten in voller Höhe verbiete sich daher dann, wenn die Reparaturkosten höher als die objektive Wertminderung seien. Andernfalls würde man die Prinzipien des Schadenersatzrechtes verlassen und dem Geschädigten nicht nur den ihm gebührenden Ausgleich für den erlittenen Schaden zuerkennen. Es würde vielmehr eine Bereicherung des Geschädigten auf Kosten des Schädigers eintreten. Aufgrund der mißglückten Sanierung des Hauses müsse davon ausgegangen werden, daß der Verkehrswert des Hauses der Kl zum Zeitpunkt des schadensstiftenden Ereignisses geringer als der eines nicht gefährdeten Hauses in vergleichbarer Lage gewesen sei, weil einem Käufer nicht verschwiegen hätte werden dürfen, daß mit unter Umständen sehr kostspieligen neuerlichen Fundierungsarbeiten in absehbarer Zeit gerechnet werden müsse. Werde durch eine notwendige Reparatur nicht nur der vor der Schädigung entstandene Zustand wiederhergestellt, sondern gleichzeitig, weil dieselbe Reparatur auch ohne das schadensstiftende Ereignis später hätte vorgenommen werden müssen, über die Naturalherstellung hinaus eine Verbesserung des Hauses herbeigeführt, so bestehe der Schaden nicht in der vollen Höhe der Reparaturkosten, sondern nur in der Differenz zwischen dem auch ohne das Schadensereignis vermin-

derten Verkehrswert und dem durch das schädigende Ereignis noch weiter verringerten Verkehrswert. Es sei also der Verkehrswert vor der Schädigung und der nach dieser Schädigung zu ermitteln.

Im zweiten Rechtsgang ist nur mehr das Leistungsbegehren mit einem Betrag von S 840.000,- sA offen.

Das ErstG gab dem Klagebegehren statt.

Das BerG änderte über Berufungen der bekl Parteien und des auf ihrer Seite beigetretenen Nebenintervenienten das Urteil des ErstG nach teilweiser Beweiswiederholung dahin ab, daß es das Klagebegehren abwies. Es stellte fest, gehe man davon aus, daß entsprechend dem technischen Wissensstand im Jahre 1973 die Fundierung des Hauses der Kl durch Pfähle nach dem System „Wölzl“ technisch ausreichend saniert worden sei, sodaß eine dauernde Stabilität des Gebäudes hergestellt worden wäre, so betrage der Verkehrswert der Liegenschaft vor Eintritt des schädigenden Ereignisses S 1.200.000,-. Ginge man davon aus, daß die Sanierung nach dem System „Wölzl“ mangels Tragfähigkeit des Bodens mißglückt sei, sodaß mit uU sehr kostspieligen neuerlichen Fundierungsarbeiten in absehbarer Zeit gerechnet werden müsse, so betrage der Verkehrswert dieser Liegenschaft vor Eintritt des schädigenden Ereignisses S 600.000,-. Nach Eintritt des schädigenden Ereignisses und dem Entstehen der Risse infolge der Fundierungsarbeiten am Grundstück der bekl Parteien habe der Verkehrswert der Liegenschaft der Kl ebenfalls S 600.000,- betragen. Gehe man hypothetisch davon aus, daß das Haus durch das schädigende Ereignis und allenfalls infolge später entstandener weiterer Schäden wirtschaftlich abbruchreif sei, betrage der Verkehrswert der Liegenschaft der Klägerinnen S 460.000,-. Ein statistisch feststellbarer Verkehrswert der Liegenschaft sei nicht vorhanden, sodaß seine Feststellung lediglich aufgrund hypothetischer Überlegungen fiktiver Käufer von solchen Liegenschaften erfolgen könne, es müsse hypothetisch gefragt werden, welche Preise der in Frage kommende Käuferkreis für die Liegenschaft geboten hätte, wenn er die Tatsache einer unzureichenden Fundamentierung und die damit für die Stabilität des Hauses verbundenen Gefahren als Argument für eine Reduktion des Kaufpreises herangezogen hätte. Dabei sei es einleuchtend, daß die für ein Haus mit unzureichender Fundamentierung gebotenen Preise etwa die Hälfte dessen betragen, was für ein Haus mit technisch geglückter Sanierung geboten worden wäre. Da 1973 derartige Häuser mit technisch unzureichender Fundamentierung nur von einem Käuferkreis gekauft worden seien, der nicht eine Wertanlage in Häusern, sondern eine Baugrundreserve, also Grundstücke gesucht habe, die nur langfristig hätten verwertet werden können, sei es klar, daß für Gebäude mit technisch einwandfreier Fundamentierung höhere Preise bezahlt worden wären als für solche mit unzureichender Fundamentierung, weil bis zu einer in der Zukunft liegenden Verwertung des Grundstückes mit diesem ein gesicherter Ertrag hätte erzielt werden können, während im anderen Fall durch ein Nachgeben der Fundamente zu hohe Sanierungskosten hätten entstehen können. Eine unmittelbare Verwertung des Grundstückes durch Aussiedlung und Abbruch sei im damaligen Zeitpunkt nicht denkbar gewesen, weil die Aussiedlungs- und Abbruchkosten höher gelegen seien als der Grundwert. Aus dieser Überlegung ergebe sich auch, daß ein Kauf der Häuser nur für jene Institutionen in Frage gekommen wäre, die langfristig eine Baugrundreserve hätten anlegen wollen und mit einem langfristigen überproportionalen Ansteigen der Grundstückspreise gerechnet hätten, sodaß in weiterer Zukunft eine wirtschaftliche Verwertung der Liegenschaften möglich gewesen wäre. Eine Feststellung der Sanierungskosten der Fundamente habe unterbleiben können, weil jedenfalls davon ausgegangen werden müs-

se, daß diese mehr als S 600.000,- betragen hätten, also jedenfalls größer gewesen wären als die Differenz zwischen dem Verkehrswert von Häusern mit technisch einwandfrei sanierten Fundamenten und jener mit unzureichend sanierten Fundamenten. Es sei auch plausibel, daß bei unzureichend fundierten Häusern, bei denen uU sehr kostspielige Fundierungsarbeiten in absehbarer Zeit notwendig werden könnten, der Verkehrswert nicht differiere, wenn infolge äußerer Einwirkungen bereits Risse, Sprünge und Verschiebungen entstanden seien, weil auch ohne diese bereits zutage getretenen Folgen einer unzureichenden Fundamentierung mit solchen Arbeiten jedenfalls zu rechnen gewesen wäre. Aus diesen Feststellungen ergebe sich, daß die Differenz der Verkehrswerte der Liegenschaft der Klägerinnen vor und nach Eintritt des schädigenden Ereignisses null sei. Ausgehend von den in der E des OGH 1 Ob 814/81 dargelegten Gesichtspunkten hätten die Kl durch die Fundierungsarbeiten der bekl Parteien, die durch die Nebenintervenientin durchgeführt worden seien, keinen Schaden erlitten.

Die Revision der Kl ist teilweise berechtigt.

Auszugehen ist von der die Vorinstanzen und auch den OGH mit Beschluß vom 3. 3. 1982 = SZ 55/28 bindend ausgesprochenen Rechtsansicht, daß sich der Zuspruch fiktiver Reparaturkosten in voller Höhe dann verbietet, wenn die Reparaturkosten höher als die objektive Wertminderung sind. Andernfalls würde man die Prinzipien des Schadenersatzrechtes verlassen und dem Geschädigten nicht nur den ihm gebührenden Ausgleich für den erlittenen Schaden zuerkennen, es würde vielmehr eine Bereicherung des Geschädigten auf Kosten des Schädigers eintreten. Im vorliegenden Fall ist daher der Schaden nicht in der Höhe der vollen Reparaturkosten eingetreten, er besteht nur in der Differenz zwischen dem auch ohne das Schadenereignis verminderten Verkehrswert und dem durch das schädigende Ereignis noch weiter verringerten Verkehrswert. Soweit die Kl anstelle des zuzusprechenden Differenzschadens erneut den Zuspruch der (fiktiven) Reparaturkosten begehren, sind sie auf diese Ausführungen zu verweisen.

Der Umfang des zu leistenden Ersatzes kann sich nach dem Ersatz des positiven – hier objektiv-abstrakt berechneten – Schadens oder dem des Interesses bestimmen. Der maßgebliche Unterschied beider Ermittlungsarten liegt darin, daß sich positiver Schaden aufgrund objektiv-abstrakter Berechnung in der Differenz des gemeinen Wertes des beschädigten Rechtsgutes vor und nach der Beschädigung ohne Rücksicht auf die Rückwirkungen des Schadenereignisses auf das sonstige Vermögen des Geschädigten ergibt, während beim Interesseersatz auf alle Veränderungen in der gesamten Vermögenslage des Geschädigten abgestellt wird (ZVR 1988/104; JBI 1987, 325 ua; Koziol, Österreichisches Haftpflichtrecht² I 30f, 33f, 81, 188ff; Bydlinski, Probleme der Schadensverursachung 28; Apathy, ZVR 1981, 261f). Der objektiv-abstrakt berechnete Schaden ist selbst in den Fällen, in denen der Ersatz des Interesses begehrt werden könnte, das Minimum dessen, das der Geschädigte jedenfalls und somit auch in dem Fall begehren kann, in dem das subjektiv berechnete Interesse geringer als der objektiv-abstrakt ermittelte Schaden wäre (Koziol aaO 32, 193, 277; Ehrenzweig-Mayrhofer, Schuldrecht Allgemeiner Teil³, 320f; Bydlinski aaO 29; Apathy, Aufwendungen zur Schadensbeseitigung 54; Ertl, Inflation, Privatrecht und Wertsicherung 174). Maßgeblicher Zeitpunkt für die Ausmittlung des objektiv-abstrakt berechneten Schadens ist der des *Eintrittes der Schädigung*. In diesem Zeitpunkt tritt an die Stelle der Wertminderung des verletzten Gutes der dem Geschädigten zustehende Schadenersatzanspruch, so daß auch das spätere Schicksal der beschädigten Sache ohne Bedeutung ist (SZ 52/188; Koziol aaO 31, 32, 192f;

Ehrenzweig-Mayrhofer aaO 316, 320; Bydlinski aaO; Ertl aaO; Harrer in Schwimann, ABGB Rz 6 zu § 1332; vgl SZ 43/49; Larenz, Lehrbuch des Schuldrechts¹⁴ I 525).

Wendet man diese Grundsätze auf den vom BerG festgestellten Sachverhalt an, folgt daraus, daß den Kl ein Schadenersatzanspruch in der Höhe von S 600.000,- zusteht. Der Wert der Liegenschaft, auf der sich ein durch anscheinend sanierte Setzungsschäden instandgesetztes Haus befand, war zwar geringer als der eines Hauses, das solche Setzungsschäden nicht erlitten hatte, betrug aber, da die maßgeblichen Verkehrskreise zum Zeitpunkt der Schädigung der Ansicht waren, die gewählte Sanierungsmethode wäre beständig und ausreichend, S 1.200.000,-. Nach dem Schadenereignis betrug der Verkehrswert der Liegenschaft aber (für Anleger von Baureserven) S 600.000,-. Ohne Bedeutung ist dann aber, daß und zu welchem Zeitpunkt immer sich nach dem schädigenden Ereignis herausgestellt hatte, daß die Sanierung des Hauses nach der Methode „Wölzl“ nach jetzt erst gewonnener Erkenntnis als mißglückt angesehen werden mußte, so daß, wäre dies bereits zum Zeitpunkt des schädigenden Ereignisses bekannt gewesen, der Verkehrswert des Hauses vor und nach den durch die Ramppfähle hervorgerufenen Erschütterungen S 600.000,- betragen hätte.

Der Revision ist teilweise Folge zu geben, das Urteil des BerG ist dahin abzuändern, daß dem noch offenen Klagebegehren mit einem Betrag von S 600.000,- sA stattzugeben ist.

* * *

Das vorliegende Urteil beendet einen Prozeß, auf dessen rechtskräftige Erledigung die Parteien immerhin 14 Jahre warten mußten. Mit dieser Endentscheidung wird dem Kl ein nach Ansicht des Glossators weit überhöhter Betrag zuerkannt, weil der OGH die dogmatische Einordnung des zu lösenden Problems unter die Fallgruppe der Anlagenschäden nicht erkannte; jedenfalls findet sich in der E keine Auseinandersetzung, warum dieser Fall anders entschieden wurde als vergleichbare Sachverhalte in der Vergangenheit (vgl OGH JBI 1974, 318; ZVR 1979/99; ZVR 1980/151). Ausschlaggebend für das abweichende Ergebnis kann wohl auch nicht sein, daß dem Kl nicht zugemutet werden sollte, daß ihm nach 6jähriger Prozeßdauer zwar die Verkehrswerteinbuße dem Grunde nach zuerkannt wurde, ihm aber nach weiterem 8jährigen Prozessieren nicht lapidar mitgeteilt werden sollte, daß sein realer Schaden in concreto ausnahmsweise zu keiner Vermögenseinbuße geführt habe. Das hätte dann wohl auch schon nach 6 Jahren absehbar sein müssen!

Die Kardinalfrage der vorliegenden E kann wie folgt formuliert werden: Ist die erst im Laufe des Prozesses gewonnene Erkenntnis, daß die aufgrund von Fundierungsarbeiten auf einer Nachbarliegenschaft bewirkten Setzungsschäden einige Zeit später ohnehin aufgetreten wären, weil die vor dem schädigenden Ereignis durchgeführte Sanierung nicht lege artis erfolgt war, im Rahmen der objektiv-abstrakten Schadensberechnung zu beachten oder ist für diese lediglich der Kenntnisstand im Zeitpunkt des Schadenseintritts maßgeblich?

Der OGH entschied sich für die erste Variante. Seine Argumentation kann wie folgt zusammengefaßt werden: Da zum Zeitpunkt des Schadenseintritts nicht bekannt war, daß die angewandte Sanierungsmethode langfristig nicht erfolgreich sein konnte, weil die Pfähle nicht tief genug in den Boden gerammt worden waren, ging er bei der Berechnung des objektiven Schadens davon aus, daß es sich im Zeitpunkt der Schädigung um ein erfolgreich saniertes Haus gehandelt habe. Insofern ergibt sich ein gewisser Widerspruch zur E des OGH im ersten Rechtsgang (SZ 55/28), in der ausdrücklich darauf hingewiesen

wor
Ha
wei
lich
ster
sei.
H
dur
Käu
wie
där
er -
San
läss
mar
mac
es a
Ein
nich
där
satz
In
nun,
de v
zeitl
zieh
auf
scha
Fäll
spät
die
Sach
dern
von
sich
den
Fest
bei
vorh
Schä
en S
Be
einer
reits
spät
unfä
sicht
82; F
hofer
in S
Schä
der I
Wi
ten a
Prob
Sach
abge
Zure
Es st
ren (
ten
Verk
dann
Sum
Wenn
che a
Ents
hand
Na
Verk
50%

worden ist, daß der Verkehrswert eines erfolglos sanierten Hauses geringer sei als der eines erfolgreich sanierten, weil der Eigentümer bei einem Verkauf den Käufer redlicherweise darauf hinweisen müsse, daß alsbald mit Kosten aus erforderlich werdenden Sanierungen zu rechnen sei.

Hätte der Eigentümer im Zeitpunkt der Schädigung durch den Bekl das Haus verkaufen wollen und einen Käufer zur Hand gehabt, kommt es in der Tat darauf an, wieviel dieser mit und ohne den aktuellen Sanierungsbedarf dafür geboten hätte. Durch diese Transaktion hätte er – bei gegebener Aufklärung über die durchgeführte Sanierung – das Risiko einer späteren Werteinbuße zulässigerweise auf den Käufer überwälzen können, sieht man von dessen innerhalb der 3-Jahresfrist geltend zu machenden Gewährleistungsrechten ab. Insofern kommt es auf den damaligen Wissensstand der Beteiligten an. Eine solche konkrete Verkaufsabsicht bestand jedoch nicht; die bei dieser bewirkte Vermögenseinbuße hätte darüber hinaus auch lediglich im Rahmen des Interessesatzes eine Rolle gespielt.

Im Rahmen der objektiv-abstrakten Schadensberechnung kommt es hingegen lediglich auf die logische Sekunde vor und nach dem schädigenden Ereignis an. Diese zeitliche Begrenzung gegenüber dem Interessesatz bezieht sich aber nur auf äußere Einwirkungen, nicht aber auf später gewonnene Erkenntnisse in bezug auf Eigenschaften zum Zeitpunkt der Schädigung! Während in den Fällen der überholenden Kausalität ein äußeres Ereignis später zum gleichen realen Schaden geführt hätte, ist für die Anlagenschäden kennzeichnend, daß die beschädigte Sache bzw geschädigte Person den ihren Wert vermin-dernden Faktor bereits in sich trägt, sodaß deren Wert von vorneherein gemindert ist. In den Anlagefällen stellt sich zumeist auch erst geraume Zeit nach dem schädigenden Ereignis, häufig im Zuge von Untersuchungen zur Feststellung bzw Beseitigung des Schadens heraus, daß bei einer Sache oder Person eine „krankhafte“ Anlage vorhanden ist, sodaß der vom Schädiger zu ersetzende Schaden geringer ist als bei Schädigung einer mangelfreien Sache bzw gesunden Person.

Besonders anschaulich ist das beim Erwerbsschaden einer verletzten Person: Trägt diese eine Krankheit bereits in sich, die unabhängig vom schädigenden Ereignis später zum Ausbruch gekommen wäre und eine Erwerbsunfähigkeit bewirkt hätte, führt das nach einhelliger Ansicht (Koziol, Österreichisches Haftpflichtrecht² I [1980] 82; Reischauer in Rummel, ABGB Rz 15 zu § 1302; Mayrhofer, Schuldrecht Allgemeiner Teil [1986] 263f; Harrer in Schwimann, ABGB §§ 1301f Rz 36) dazu, daß der Schädiger lediglich für den Zeitraum bis zum Ausbruch der Krankheit haftet.

Während bei Personenschäden eine nach Zeitabschnitten abgestufte Abstraktion durchgeführt wird (Bydlinski, Probleme der Schadensverursachung [1964] 53f), ist bei Sachschäden mit dem schädigenden Ereignis der Schaden abgeschlossen, sodaß eine derartige zeitabschnittsweise Zurechnung ausscheidet (Koziol, Haftpflichtrecht² I 83). Es stellt sich indes die Frage, ob der Zeitpunkt des späteren (fiktiven) Schadenseintritts aufgrund der krankhaften Anlage nicht doch im Rahmen der Ermittlung des Verkehrswertes eine Rolle spielen könnte. Das muß insb dann so sein, wenn sich der Wert einer Sache nach der Summe der künftigen kapitalisierten Nutzungen bemißt. Wenn bei späterer Zerstörung aufgrund eines in der Sache angelegten Bazillus jeglicher Anspruch entfällt, muß Entsprechendes gelten, wenn es sich um eine Werteinbuße handelt.

Nach den Feststellungen des BerG beläuft sich der Verkehrswert eines sanierungsbedürftigen Hauses auf 50% desjenigen eines erfolgreich sanierten Hauses, bei

dem in absehbarer Zeit keine Sanierung zu erwarten ist. Darüberhinaus wurde festgestellt, daß der Verkehrswert durch die vom Bekl verursachten Setzungsschäden so gleich von S 1,2 Mio auf S 600.000,- fiel. Das BerG zog den mE voreiligen Schluß, daß der Verkehrswert auch ohne die durch den Bekl verursachten Setzungsschäden nicht höher gewesen wäre, weil ein Käufer in Kenntnis des künftigen Sanierungsbedarfs keinen höheren Preis als S 600.000,- bezahlt hätte.

Diese Schlußfolgerung ist gerade bei Zugrundelegung der Preisbildungsmechanismen, die das BerG angenommen hat, nicht zwingend: Der Wert von S 600.000,- wurde nämlich deshalb als Untergrenze angesetzt, weil potentielle Käufer derartige mit Sanierungserfordernissen behaftete Liegenschaften nicht wegen der möglichen Mieterträge erwerben. Sie kaufen die Liegenschaft samt sanierungsbedürftigem Haus vielmehr deshalb, weil sie mit einer überproportionalen Steigerung der Baupreise rechnen, sodaß zu einem späteren Zeitpunkt der Abbruch des Hauses und die Absiedlung der Bewohner ökonomisch sinnvoll werden.

Gerade bei diesem Kalkül spielt es aber eine Rolle, ob ein Sanierungsbedarf sofort gegeben ist oder erst in absehbarer Zukunft. Selbst die Bekl haben zugestanden, daß die gleichen Schäden ohne die Fundierungsarbeiten auf der Nachbarliegenschaft erst in 10 Jahren eingetreten wären. Wären die Preise für Bauliegenschaften bis dahin soweit gestiegen, daß eine Absiedlung der Bewohner und ein Abbruch des Hauses zugunsten einer Neuverbauung sich auszahlte, wirkte es sich für einen solchen Käufer überhaupt nicht nachteilig aus, daß zu diesem künftigen Zeitpunkt Sanierungsarbeiten notwendig würden.

Wirtschaftlich vernünftig denkende Parteien werden daher einen bereits feststehenden aktuellen Sanierungsbedarf und eine in der Zukunft drohende derartige Gefahr unterschiedlich beurteilen, sodaß es wenig plausibel ist, daß für ein Haus mit einem aktuellen Sanierungsbedarf der gleiche Preis erzielt werden kann wie für eines, bei dem ein solcher lediglich in Zukunft zu befürchten ist. Wenn sich aber der zu erzielende Preis unterscheidet, liegt durch die Auslösung eines aktuellen Sanierungsbedarfs eine Verkehrswerteinbuße vor, die jedenfalls größer als Null ist.

Das richtige Ergebnis liegt daher mE in der Mitte zwischen der gänzlichen Ablehnung durch das BerG und dem Zuspruch der vollen Verkehrswerteinbuße eines erfolgreich sanierten Hauses durch den OGH. Quantitativ nähert sich das Ergebnis umso mehr dem des BerG (also Null), je kürzer der zeitliche Abstand zwischen realem Schadenseintritt und Ausbruch der krankhaften Anlage einerseits und je langfristiger die Erwartung über das sprunghafte Ansteigen der Baupreise andererseits ist.

Christian Huber

Umfang des Schadenersatzes bei Beschädigung einzelner Hausteile

§§ 305, 1323 und 1322 ABGB:

Erfordert die gänzliche Zerstörung einer Sache eine Neuanschaffung, hat der Geschädigte Anspruch auf den Wiederkaufswert. Im Fall der bloßen Sachbeschädigung ist die Differenz des gemeinen Wertes der Sache vor und nach der Beschädigung zu ersetzen. Die vollen Reparaturkosten sind nur dann zu ersetzen, wenn dadurch keine Verbesserung der beschädigten Sache herbeigeführt wird. Wird durch eine notwendige Reparatur eine Verbesserung der beschädigten Sache herbeigeführt, weil dieselbe Reparatur auch ohne das schadenstiftende Ereignis später hätte vorgenommen werden müssen, so besteht der Schaden nur in der Differenz zwischen dem ohne das Schadeneignis verminderten Verkehrswert und dem durch das