

Vermehrte Reinigungskosten stellen keine „Schäden der Fassade“ dar

1. Ein Leistungsbegehren auf „ewige Rente“ lässt keinen Feststellungsbedarf für künftige Schäden offen.
2. Schmutz auf der Fassade oder (vermehrte) Reinigungskosten sind keine „Schäden der Fassade“.

OGH 4.7.2013, 6 Ob 109/13t

Deskriptoren: Aufklärungspflichtverletzung, Mangelhaftigkeit des Werks, künftig vermehrter Reinigungsaufwand, Schaden; §§ 922 Abs 1, 1167 ABGB, §§ 502 Abs 1, 508a Abs 2, 510 Abs 3 ZPO.

Sachverhalt

Die beiden beklagten Architekten haben aufgrund eines entsprechenden Vertrages für die Klägerin eine gekrümmte Fassade für den Neubau eines Bürogebäudes geplant.

Grundsätzlich ist der Reinigungsaufwand einer gekrümmten Fassade höher als der einer vertikalen Fassade. Aufgrund der Krümmung können nämlich Ansammlungen von Staub und Schmutz besser haften. Wäre die Klägerin im Zuge der Vertragsverhandlungen auf den erhöhten Reinigungsbedarf einer gekrümmten Fassade hingewiesen worden, hätte sie sich nicht dafür entschieden.

Die Klägerin wirft den Beklagten vor, sie nicht über den erhöhten Reinigungsaufwand bei einer gekrümmten Fassade aufgeklärt zu haben. Sie begehrt für verschiedene aus dieser Aufklärungspflichtverletzung resultierende Schäden einen Teilbetrag von 35.000 EUR sowie die Feststellung der Haftung der Beklagten zur ungeteilten Hand für alle Schäden der Fassade, die sich aus der besonderen Form der Fassade ergeben.

Das Zahlungsbegehren wird auf verschiedene Grundlagen gestützt:

- a) notwendige häufigere Reinigung, wobei der Barwert einer „ewigen Rente“ begehrt wird.
- b) Preisminderung des Honorars.
- c) verminderter Verkehrswert des Gebäudes aufgrund höherer Betriebskosten.
- d) verminderte Lebensdauer der Fassade wegen häufiger Reinigung.

Die Vorinstanzen haben das Klagebegehren abgewiesen.

Aus den Entscheidungsgründen:

Der OGH weist die außerordentliche Revision der Klägerin zurück:

1. [...] Nach den Feststellungen waren die Kosten der Fassadenreinigung vor der Errichtung der Fassade kein Thema. Die Klägerin hat auch nicht vorgebracht, es habe eine Vereinbarung über die Schmutzanfälligkeit der Fassade oder die Reinigungshäufigkeit gegeben. Die Klägerin hat somit gar nicht behauptet, das Bürogebäude entspreche nicht der Vereinbarung. Ein Mangel des Werks (vgl §§ 1167, 922 Abs 1 ABGB) liegt somit nicht vor, weshalb im Ergebnis gewährleistungsrechtliche Preisminderungsansprüche von den Vorinstanzen jedenfalls vertretbar verneint wurden.

2. Die Klägerin releviert als weitere erhebliche Rechtsfrage, es fehle oberstgerichtliche Rechtsprechung zur Frage, ob ein bezifferbarer Schaden dadurch unbeachtlich werde, weil sich nicht ausschließen lasse, dass ein Erwerber erhöhte Betriebskosten nicht bei seiner Kaufpreisbildung berücksichtige.

Diese Ausführungen gehen nicht vom festgestellten Sachverhalt aus, wonach die erhöhten Fassadenreinigungskosten zwar eine um einen Hundertstelprozentpunkt verminderte Bruttorendite bewirken, derartige Unterschiede bei der Bruttorendite aber vom Markt bei derartigen Investitionen regelmäßig nicht beachtet werden.

Der Folgesatz der Feststellungen, auf den sich die Klägerin stützt („Würde ein solcher Unterschied doch Beachtung finden, ergäbe sich infolge des geringeren Reinigungsbedarfs bei gerader Fassade ein um rund 125.000 EUR höherer Verkaufspreis.“), steht im Conjunctivus irrealis und spiegelt somit lediglich eine fiktive, jedoch keine reale Situation wider.

3. Bereits das Erstgericht hat im Rahmen der rechtlichen Beurteilung seines Urteils ausgeführt, eine künftige Reinigungsabsicht könne nicht festgestellt werden. Die Klägerin hat in ihrer Berufung diese Ausführung zutreffend als (dislozierte) Feststellung verstanden und bekämpft. Das Berufungsgericht hat sich mit der betreffenden Beweisrüge ausreichend befasst (RIS-Justiz RS0043371 [T2]) und sie für nicht berechtigt erachtet.

[...]

5. Soweit das Klagebegehren auf eine „ewige Rente“ für künftigen vermehrten Reinigungsaufwand gestützt wird, ist mit den Vorinstanzen darauf zu verweisen, dass

mangels feststehender künftiger Reinigungsabsicht der Klägerin der Beweis eines künftigen Schadens nicht gelungen ist. Auf die Frage, ob ein Schadenersatzanspruch für solche allfälligen künftigen Schäden überhaupt schon fällig wäre, muss daher nicht eingegangen werden.

6. Die Klägerin meint schließlich in der Revision, dem Feststellungsbegehren hätte stattgegeben werden müssen, weil künftige Schäden auch in künftigen höheren Reinigungskosten liegen könnten.

Dem ist zu entgegnen, dass die Klägerin die Feststellung der Haftung der Beklagten zur ungeteilten Hand für alle Schäden der Fassade begehrt hat und aus ihrem dazu

erstatteten Vorbringen samt den Beweisanboten (ON 31, 47) deutlich wird, dass sie damit nur künftige Schäden an der Substanz der Fassade („verkürzte Lebensdauer“), nicht aber auch künftigen vermehrten Reinigungsaufwand gemeint hat (was sich auch mit dem Leistungsbegehren der „ewigen Rente“ nicht vereinbaren lässt, weil dieses keinen Feststellungsbedarf für künftige Schäden offen lässt).

Es steht fest, dass durch öftere Reinigungen der Fassade deren Lebensdauer nicht verringert wird. Überdies wäre Schmutz auf der Fassade oder wären (vermehrte) Reinigungskosten keine „Schäden der Fassade“.

Anmerkung

Von Hermann Wenusch (am Verfahren beteiligt)

Gegenständlich handelt es sich um die Zurückweisung einer außerordentlichen Revision, weshalb die Begründung nur sehr knapp ist, womit Unschärfen zwingend verbunden sind.

Wenn der OGH konstatiert, dass die Klägerin gar nicht behauptet habe, das Bürogebäude entspreche nicht der Vereinbarung, so ist das zwar vollkommen richtig, nur ist das für die Lösung des Falles unerheblich: Es wird nämlich übersehen, dass die Beklagten nicht die Herstellung des Gebäudes, sondern (bloß) dessen Planung samt entsprechender Beratung geschuldet haben. Das Klagebegehren wird nun (ua) auf die Mangelhaftigkeit genau dieser Leistung der Beklagten und eben nicht auf die Mangelhaftigkeit des Gebäudes gestützt (selbst das Berufungsgericht ist von einer Mangelhaftigkeit der Leistung der Beklagten ausgegangen, auch wenn es vermeint, ein Preisminderungsanspruch scheide aus, weil er sich nicht errechnen lasse).

Das Klagebegehren wurde auch darauf gestützt, dass die durch die häufigen Reinigungen erhöhten Betriebskosten dazu führen, dass sich der Verkehrswert des Gebäudes reduziert: Konkret geht es immerhin um Reini-

gungskosten von jährlich zumindest € 9.300,-, was den Feststellungen des Erstgerichts zufolge die Bruttorendite von 6,35 auf 6,34% sinken lässt. Dazu stellt das Erstgericht weiters fest: „derartige Unterschiede bei der Bruttorendite werden vom Markt bei derartigen Investitionen regelmäßig nicht beachtet. Würde ein solcher Unterschied doch Beachtung finden, ergebe sich infolge des geringeren Reinigungsbedarfs bei gerader Fassade ein um rund € 125.000,- höherer Verkaufspreis“. MaW urteilt der OGH, dass selbst ein rechnerisch feststehender Nachteil keinen Schaden darstellt, wenn sich dieser innerhalb der Schätzungsbandbreite bewegt.

Nur am Rande sei zuletzt bemerkt, dass

- a) fast kurios erscheinen muss, dass keine Reinigungsabsicht der Klägerin festgestellt wird, obwohl das Klagebegehren ursprünglich ausschließlich auf zukünftig notwendig erhöhte Reinigungskosten gestützt wurde;
- b) eine Fassade wohl der einzige Gegenstand auf Erden ist, dessen Lebensdauer sich durch häufigere Reinigung nicht verkürzt („Steter Tropfen höhlt den Stein“ ist zumindest nicht gerichtsnotorisch).