

OGH 17.11.2015, 4 Ob 192/15m à?? titellose WeiterbenÀtzung des Pachtobjektes durch bisherigen PÀchter kann Schadenersatzpflichten gegenÀber dem NachpÀchter ausÀssen

Description

Date Created

02.06.2016

Meta Fields

Inhalt : Es kommt in der Praxis immer wieder vor, dass Bestandnehmer nach Ablauf der vereinbarten Vertragsbefristung das Bestandsobjekt ohne gÀltigen Rechtstitel weiterbenÀtzen und erst durch RÀumungsklage des Bestandgebers zur RÀckstellung des Bestandsobjektes verhalten werden. Ein derart rechtswidriges Verhalten des Bestandnehmers berechtigt nicht nur den Bestandgeber à? neben der Verrechnung eines angemessenen, mÀglicherweise Àber dem bisherigen Mietzins gelegenen BenÀtzungsentgeltes à? zur Geltendmachung von VermÀgensschÀden, sondern macht den bisherigen Bestandnehmer bei Verschulden auch haftpflichtig gegenÀber dem neuen Bestandnehmer. Dies wird vom HÀchstgericht im vorliegenden Judikat, dem die Verpachtung eines Buffetbetriebes in einer Sonderkrankenanstalt zugrunde lag, exemplarisch herausgearbeitet. Obwohl zwischen VorpÀchter und NachpÀchter keine Vertragsbeziehung besteht und das Pachtrecht des neuen PÀchters keinen absoluten Schutz genieÀt, anerkennt die Rechtsprechung, dass auch eine bloÙ schuldrechtliche Beziehung zwischen zwei Personen (im gegenstÀndlichen Fall zwischen der VerpÀchterin und dem NachpÀchter) gegen Eingriffe Dritter unter bestimmten Voraussetzungen Schutz genieÀt, sodass der Eingriff eines Dritten (im gegenstÀndlichen Fall der VorpÀchterin) diesen wegen BeeintrÀchtigung fremder Forderungsrechte dem Forderungsinhaber (im konkreten Fall dem NachpÀchter) gegenÀber schadenersatzpflichtig machen kann. Als dogmatische Grundlage fÀr einen derartigen Schadenersatzanspruch kommt Â§ 1295 Abs 2 ABGB in Betracht. Von der Rechtsprechung wird ein derartiger Schadenersatzanspruch vor allem bei wissentlicher Verleitung zum Vertragsbruch durch den Dritten oder auch dann anerkannt, wenn der Dritte in arglistiger Weise im Zusammenspiel mit dem Schuldner bewusst zum Nachteil des GeschÀdigten handelt. Die schadenersatzrechtliche Judikatur geht hier aber noch einen Schritt weiter, indem der Dritte nicht nur dann haftpflichtig wird, wenn er auf den schuldnerischen Leistungswillen in Richtung Vertragsbruch oder dolosem Zusammenwirken aktiv Einfluss nimmt, sondern schon dann, wenn der Dritte in Kenntnis des fremden Forderungsrechts die schlichte Leistungsbewirkung vereitelt (à?Das Recht auf Leistungsbewirkung entfaltet absolute Wirkungà? à? 8 Ob 194/01i uva; RIS-Justiz RS 0025920 [T5]). Der OGH betont, dass die Haftungsgrundlage des Â§ 1295 Abs 2 ABGB auch dann erfÀllt ist, wenn der schÀdigende Dritte (im konkreten Fall die VorpÀchterin) im Bewusstsein des Bestehens des fremden Anspruchs (d.h. des Bestandrechtes des NachpÀchters) und des Nichtbestehens eines eigenen Anspruchs durch sein vorsÀtzliches Handeln (oder Unterlassen) die ErfÀllung des fremden Vertrags (zwischen VerpÀchterin und NachpÀchter) vereitelt und den GlÀubiger (NachpÀchter) dadurch vorsÀtzlich schÀdigt, wobei bereits bedingter SchÀdigungsvorsatz ausreicht. Zusammenfassend bleibt festzuhalten, dass ein Schadenersatzanspruch des geschÀdigten GlÀubigers gegen einen Dritten, der die ErfÀllung des Vertrags vorsÀtzlich vereitelt, auch bei einem redlichen (vertragskonformen bzw schuldlosen) Verhalten des Schuldners in Betracht kommt.