

OGH 17.11.2015, 4 Ob 192/15m â?? titellose WeiterbenÄtzung des Pachtobjektes durch bisherigen PÄchter kann Schadenersatzpflichten gegenÄber dem NachpÄchter ausÄssen

## 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 Bestandobjekt ohne gÄltigen Rechtstitel weiterbenÄtzen und erst durch RÄumungsklage des Bestandgebers zur RÄckstellung des Bestandobjektes verhalten werden. Ein derart rechtswidriges Verhalten des Bestandnehmers berechtigt nicht nur den Bestandgeber â?? neben der Verrechnung eines angemessenen, mÄglicherweise Äber dem bisherigen Mietzins gelegenen BenÄtzungsentgeltes â?? zur Geltendmachung von VermÄgensschÄden, sondern macht den bisherigen Bestandnehmer bei Verschulden auch haftpflichtig gegenÄber dem neuen Bestandnehmer. Dies wird vom HÄchstgericht im vorliegenden Judikat, dem die Verpachtung eines Buffetbetriebes in einer Sonderkrankenanstalt zugrunde lag, exemplarisch herausgearbeitet. Obwohl zwischen VorpÄchter und NachpÄchter keine Vertragsbeziehung besteht und das Pachtrecht des neuen PÄchters keinen absoluten Schutz genieÄt, anerkennt die Rechtsprechung, dass auch eine bloÄ schuldrechtliche Beziehung zwischen zwei Personen (im gegenstÄndlichen Fall zwischen der VerpÄchterin und dem NachpÄchter) gegen Eingriffe Dritter unter bestimmten Voraussetzungen Schutz genieÄt, sodass der Eingriff eines Dritten (im gegenstÄndlichen Fall der VorpÄchterin) diesen wegen BeeintrÄchtigung fremder Forderungsrechte dem Forderungsinhaber (im konkreten Fall dem NachpÄchter) gegenÄber schadenersatzpflichtig machen kann. Als dogmatische Grundlage fÄr 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 GeschÄdigten 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 (â??Das Recht auf Leistungsbewirkung entfaltet absolute Wirkungâ?? â?? 8 Ob 194/01i uva; RIS-Justiz RS 0025920 [T5]). Der OGH betont, dass die Haftungsgrundlage des Â§ 1295 Abs 2 ABGB auch dann erfÄllt ist, wenn der schÄdigende Dritte (im konkreten Fall die VorpÄchterin) im Bewusstsein des Bestehens des fremden Anspruchs (d.h. des Bestandrechtes des NachpÄchters) und des Nichtbestehens eines eigenen Anspruchs durch sein vorsÄtzliches Handeln (oder Unterlassen) die ErfÄllung des fremden Vertrags (zwischen VerpÄchterin und NachpÄchter) vereitelt und den GlÄubiger (NachpÄchter) dadurch vorsÄtzlich schÄdigt, wobei bereits bedingter SchÄdigungsvorsatz ausreicht. Zusammenfassend bleibt festzuhalten, dass ein Schadenersatzanspruch des geschÄdigten GlÄubigers gegen einen Dritten, der die ErfÄllung des Vertrags vorsÄtzlich vereitelt, auch bei einem redlichen (vertragskonformen bzw schuldlosen) Verhalten des Schuldners in Betracht kommt.