

OGH-Entscheidungen

Schadensrecht: Die Wegehalterhaftung des § 1319a ABGB mit ihrem besonderen Haftungsprivileg (Haftung nur für grobes Verschulden) kommt für Wege im Inneren einer Liegenschaft in aller Regel nicht in Betracht. „Weg“ im Sinne des § 1319a ABGB ist nämlich eine Landfläche, die von jedermann unter den gleichen Bedingungen benützt werden darf. Wegen im Inneren einer Liegenschaft mangelt es aber im Regelfall am Merkmal der „Zulässigkeit der allgemeinen Benützung“. Selbst wenn die Eigentümer der Liegenschaft einen der allgemeinen Benützung dienenden Durchgang über ihre Liegenschaft gestatten und damit einen Weg eröffnen, erstreckt sich die Wegehalterhaftung des § 1319a ABGB mit ihrem Haftungsprivileg nur auf diesen Durchgang und nicht auf die anderen unbebauten Liegenschaftsflächen, die (nur) den Wohnungseigentümern (oder Mietern) zur Benützung zustehen. Soweit keine Wegehalterhaftung in Betracht kommt, haften die Liegenschaftseigentümer nach den (strengerem) Regeln der Verkehrssicherungspflicht (Haftung auch für leichte Fahrlässigkeit, Beweislastumkehr hinsichtlich des Verschuldens). **(OGH, 5 Ob 117/07b)**

»»»» <<<<<<

Maklerrecht: Den Makler trifft die Verpflichtung zur Aufklärung eines insoweit unerfahrenen Vermieters über die – wirtschaftlich eminent wichtige – Möglichkeit einer Befristung eines Mietverhältnisses. Die unterlassene Aufklärung führt allein aber noch nicht zu einem Schadenersatzanspruch des Vermieters. Vielmehr sind Feststellungen darüber zu treffen, ob der Vermieter bei Aufklärung über die Befristungsmöglichkeit auch tatsächlich eine solche Befristung des Mietvertrages verlangt hätte, ob der Mieter darauf eingegangen wäre und verneinendenfalls wie der Vermieter sonst mit dem Haus weiter verfahren wäre. Ohne solche Feststellungen lässt sich die Kausalität der dem Makler angelasteten Pflichtverletzung nicht beurteilen. **(OGH, 5 Ob 275/06m)**

»»»» <<<<<<

Mietrecht: Das Recht auf Mietzinsanhebung steht gemäß § 12a Abs 3 MRG nur bei Änderung der rechtlichen und wirtschaftlichen Einflussmöglichkeiten zu. Diese Voraussetzungen müssen im Sinne der „Machtwechseltheorie“ kumulativ vorliegen. Die davon abweichenden Entscheidungen 5 Ob 161/04v und 5 Ob 262/02v wurden mit eingehender Begründung in der Entscheidung 6 Ob 88/06v mit dem Hinweis abgelehnt, dass der 5. Senat in anderen Entscheidungen (5 Ob 21/04f, 5 Ob 267/05h) wieder zur „Machtwechseltheorie“ zurückgekehrt sei, also zur Auffassung, dass der Gesellschafterwechsel allein ohne wirtschaftlichen Machtwechsel eine Mietzinsanhebung nicht rechtfertige. Im Hinblick darauf, dass der 5. Senat in einer weiteren Folgeentscheidung in einem vergleichbaren Fall der Umschichtung im Rahmen eines Konzerns der Mietergesellschaft ein Zinsanhebungsrecht mangels „Änderung der Einflussmöglichkeiten“ verneinte (5 Ob 170/05v) kann nunmehr von einer gefestigten und wohl einheitlichen Rechtsprechung gesprochen werden. **(OGH, 3 Ob 78/07b)**