

September 2022

Update

Diese Ausgabe behandelt die neueste Judikatur des OGH zu den Themen:

- Supermarkt trifft weite Verkehrssicherungspflicht
- Testament: Drei Heftklammern gleichen Heftbindung
- Insektenschutz muss wirksam sein
- Stündliches Krähen muss nicht geduldet werden

Darüber hinaus wird kurz der wesentliche Inhalt der Kreditinstitute-Immobilienfinanzierungsmaßnahmen-Verordnung (KIM-VO) erläutert.

1. Judikatur

- ▷ **Supermarkt trifft umfassende Verkehrssicherungspflicht:** Die Klägerin im gegenständlichen Verfahren betrat als Kundin einen Supermarkt und steuerte direkt ein Regal an. Etwa einen Meter von diesem Regal entfernt lag auf dem Fliesenboden die Blechabdeckung eines Kühlregals, das dort von dem Mitarbeiter eines Reparaturunternehmens abgelegt worden war. Im Geschäft waren keine Warnschilder wegen der Reparaturarbeiten aufgestellt. Außerdem war gerade kein Arbeiter in unmittelbarer Nähe tätig. Sonstige Absicherungsmaßnahmen waren nicht vorhanden. Das Blechstück war über einen Meter lang und hob sich durch seine dunkelbraune Farbe von dem helleren Fliesenboden deutlich ab. Neben der Blechabdeckung lag zusätzlich ein zusammengerolltes Kabel. Nichtsdestotrotz kam die Kundin zu Sturz, als sie sich von dem Regal entfernte und auf dem Blechstück ausrutschte. Daraufhin verlangte die Klägerin Schadenersatz für die erlittenen Verletzungen. **Ihrer Meinung nach habe die beklagte Betreiberin des Supermarkts ihre Verkehrssicherungspflichten verletzt, da sie eine leicht vermeidbare ungesicherte Gefahrenquelle geschaffen habe. Auch hafte sie gemäß § 1313a ABGB für die Mitarbeiter des Reparaturunternehmens als ihre Erfüllungsgehilfen.** Die Beklagte entgegnete der Kundin, sie selbst habe den Unfall alleine verschuldet, da sie das ganz leicht erkennbare Hindernis durch eigene Unachtsamkeit übersehen habe. Das Erstgericht wies das Begehren auf Schadenersatz ab. Von der Betreiberin des Supermarkts könne nicht verlangt werden, alle möglichen Gefahrenquellen im Geschäft zu beseitigen.

Die Klägerin hingegen hätte bei entsprechender Aufmerksamkeit die Reparaturarbeiten bemerken und den Unfall verhindern können. Das Berufungsgericht sah jedoch sehr wohl ein Mitverschulden der Supermarktbetreiberin, die Entscheidung wurde dahingehend abgeändert, dass dem Klagebegehren dem Grunde nach zu zwei Drittel stattgegeben wurde. Das Berufungsgericht war der Meinung, dass es eine auffallende Sorglosigkeit darstelle, ein großes Blechteil am Gangboden zwischen den Regalen abzulegen, obwohl es einfach gewesen wäre es während der Arbeit so zu deponieren, dass es keine Gefahr für Kunden darstellt. **Ein Drittel des Verschuldens blieb der Klägerin zugerechnet, da auch sie unachtsam gehandelt hatte.**

Der OGH teilte die Ansicht des Berufungsgerichts, dass mit einem auf dem kundenfrequentierten Gangbereich eines Supermarkts ohne reparaturbedingte Notwendigkeit herumliegende Blechstück eine erhebliche Gefahrenquelle geschaffen wird. Dass Kunden, die ein Geschäft betreten, ihre Blicke vornehmlich auf die Verkaufsregale richten werden, entspreche der **allgemeinen Lebenserfahrung**. Der OGH bestätigte abermals die Mitverschuldensquote (8 Ob 78/22m).

Dieses Update betrifft folgende Teile der Bücher:

- o *Zankl*, Bürgerliches Recht⁹ Rz 195
- o *Zankl*, Casebook Bürgerliches Recht¹⁰ Fälle 154, 189, 196
- o *Zankl*, Zivilrecht 24³ Seite 71 und unter dem Begriff „Mitverschulden“

- ▷ **Testament: Drei Heftklammern gleichen Heftbindung:** Im Jahr 2017 unterfertigte der 2020 verstorbene Erblasser ein aus zwei Blättern bestehendes, maschinengeschriebenes Testament, in dem er den Erstantragsteller zu seinem Alleinerben einsetzte. Auf der ersten, doppelseitig bedruckten Seite setzte er allgemeine Regelungen sowie den Alleinerben fest. Auf dem zweiten, bloß einseitig bedruckten Blatt fanden die Schlussklausel, Angabe von Ort und Datum, die handschriftliche Nuncupatio des Erblassers und dessen Unterschrift sowie die Unterschrift der drei Testamentszeugen samt handschriftlichem Zeugenzusatz Platz. **Die beiden Blätter wurden mit drei Heftklammern „seitlich verbunden“.** Der Erstantragsteller gab aufgrund des Testaments eine bedingte Erbantrittserklärung zum gesamten Nachlass ab. Er war der Meinung, die zur Gültigkeit des Testaments notwendige äußere Urkundeneinheit ist gegeben, da die mehrfache Klammerung die zwei Blätter zu einem Bogen verbinde. Die Zweit- bis Achtzehntantragsteller, jeweils Cousins und Cousinen des Erblassers unterschiedlichen Grades, waren anderer Meinung. Sie gaben unter Vorbehalt der Quote bedingte Erbantrittserklärungen aufgrund des Gesetzes ab und brachten vor, das Testament weise keine äußere Urkundeneinheit vor, man könne die drei Heftklammern ohne deren Zerstörung oder Beschädigung lösen. Ein äußerer Zusammenhang ist nur dann zu bejahen, wenn entweder vor der Leistung der Unterschriften von Erblasser und Zeugen oder während des Testiervorgangs

(uno actu mit diesem, also in unmittelbarem Anschluss daran) die äußere Urkundeneinheit hergestellt wurde, indem die einzelnen losen Blätter der Urkunde so fest miteinander verbunden wurden, dass die Verbindung nur mit Zerstörung oder Beschädigung der Urkunde gelöst werden kann, wie zB beim Binden, Kleben oder Nähen der Urkundenteile.

Das Landesgericht Innsbruck als Rekursgericht änderte den Beschluss des Bezirksgericht Kufstein, welcher zu Lasten des Alleinerben ausgefallen war, dahingehend ab, dass es das Erbrecht des Erstantragstellers festlegte. Das Rekursgericht führte aus, dass [der Oberste Gerichtshof zwar das Vorliegen äußerer Urkundeneinheit in den Fällen verneine, dass zwei lose Blätter mit einer einzigen Heftklammer verbunden seien, das Klammern an sich werde in den Entscheidungen aber nicht grundsätzlich als ungeeignet abgelehnt](#). Da letztlich auch die vom Obersten Gerichtshof als jedenfalls geeignet angesehenen Verbindungsarten des [Bindens, Klebens oder Nähens keine absolute Fälschungssicherheit gewähren könnten, unterscheidet sich die Verwendung dreier Heftklammern, die im Ergebnis einer Heftbindung nahe komme, nicht substantiell vom Binden, Kleben oder Nähen](#). Der OGH bestätigte diese Ausführungen. Somit erbte der im Testament eingesetzte Mann (2 Ob 25/22y).

Dieses Update betrifft folgende Teile der Bücher:

- o *Zankl*, Bürgerliches Recht⁹ Rz 495d
- o *Zankl*, Casebook Bürgerliches Recht¹⁰ Fall 263
- o *Zankl*, Zivilrecht 24³ Seite 161 und unter dem Begriff „Fremdhändiges Testament“

- ▷ **Insektenschutz muss wirksam sein:** Der Kläger beauftragte den Beklagten mit der Lieferung und der Montage von Sonnen- und Insektenschutzrollos für sein Einfamilienhaus, wofür dieser 12.154,94 EUR bezahlte. Nach kurzer Zeit stellten sich die Rollos als wirkungslos heraus, da das Eindringen von Insekten weiter möglich war. Die Ursache hierfür war ein ca acht bis zehn Millimeter breiter Spalt zwischen der Rückwand des Raffstorekastens und dem Insektenschutzgewebe. Nachdem der Kläger dies dem Beklagten mitteilte, wies dieser die Beschwerden mit dem Argument ab, er könne nichts machen und dass dies dem System entspreche. Auch die vom Kläger kontaktierte Herstellerin der Rollos, welche sich im darauf folgenden Prozess als Nebenintervenientin aufseiten des Beklagten beteiligte, erklärte den Spalt zu einer für dieses Rollomodell üblichen Eigenschaft. [Das Landesgerichts für Zivilrechtssachen Graz als Erstgericht gab der auf Rückzahlung der gezahlten 12.154,94 EUR Zug um Zug gegen Rückgabe der Rollos gerichteten Klage statt](#). Nachdem das Berufungsgericht die Klage mit der Begründung, es handle sich um einen geringfügigen Mangel iSd § 932 Abs 4 ABGB, abwies, stellte der Oberste Gerichtshof das Ersturteil wieder her. In der Ausführung machte der OGH eindeutig klar, dass der Beklagte den irrigen Standpunkt eingenommen hatte, ihn träfe keine Verbesserungspflicht, da der Sonnen- und Insektenschutz mangelfrei wäre. Somit ist der Kläger berechtigt, Wandlung

oder Preisminderung zu begehren. Das Recht zur Wandlung hat der Kläger nur, falls es sich bei dem Mangel um keinen geringfügigen handelt. Der OGH erklärte, dass in dieser Causa dem Interesse des Übernehmers entscheidendes Gewicht zu kommt, weil der Mangel jedenfalls ein schwerer ist, da die Rollos eindeutig ihren Zweck verfehlen. **Abschließend führte der Oberste Gerichtshof aus, dass das Aberkennen des Rechtes auf Wandlung dazu führen würde, dass der Kläger Preisminderung geltend machen müsste. Dadurch zwänge man ihn, ein Produkt zu behalten, an dem er niemals Interesse hatte, nämlich einen Sonnenschutz ohne Insektenschutz (8 Ob 13/21a).**

Dieses Update betrifft folgende Teile der Bücher:

- o *Zankl*, Bürgerliches Recht⁹ Rz 110 ff, 112, 120
- o *Zankl*, Casebook Bürgerliches Recht¹⁰ Fälle 114, 121, 130, 147
- o *Zankl*, Zivilrecht 24³ Seite 43 und unter dem Begriff „Gewährleistung“

- ▷ **Stündliches Krähen muss nicht geduldet werden:** Ein Wiener klagte zwei für die Hühnerhaltung verantwortliche Anrainer auf Unterlassung. **Er sah in den von krähenden und kämpfenden Hähnen verursachten Geräuschen einen ungebührlichen, schlafbehindernden und störenden Lärm.** Der Kläger warf den Beklagten außerdem vor, dass die Beeinträchtigung das ortsübliche Ausmaß überschreite. Die Beklagten entgegneten, die Hühnerhaltung sei im 23. Wiener Bezirk ortsüblich. Das Krähen vor sieben Uhr in der Früh sei nicht der Regelfall, ein Krähen im Stall sei nicht lauter als der Umgebungslärm. Der Kläger habe die Hühnerhaltung zwischen 2012 und 2015 unbeanstandet geduldet, weshalb allfällige Ansprüche auch verschwiegen oder verjährt seien. Das Bezirksgericht jedoch befand diese Einwände als unzureichend und erkannte die Beklagten als schuldig die Verursachung des das ortsübliche Maß überschreitenden Lärms zu unterlassen. Das Berufungsgericht bestätigte diese Entscheidung. **Der OGH bejahte das Vorliegen unzulässiger Immissionen iSd § 364 Abs 2 ABGB ausgehend von in dem Prozess gemachten Feststellungen. Diese deuteten darauf hin, dass die Voraussetzungen sowohl der objektiven Lautstärke als auch der subjektiven Lästigkeit gegeben seien.** Der Oberste Gerichtshof zog einige Umstände bei der Verurteilung der Beklagten heran. Unter anderem folgende: Wien als dicht besiedeltes Gebiet, deutliches Übersteigen der Umgebungsgerausche durch das Krähen in der Nacht und untermittags, die deutliche Wahrnehmbarkeit des täglichen Krähens in der Wohnung des Klägers, nächtlich fast stündlich für einige Minuten und tagsüber teilweise eine halbe Stunde durchgehend (3 Ob 54/22w).

Dieses Update betrifft folgende Teile der Bücher:

- o *Zankl*, Bürgerliches Recht⁹ Rz 316a
- o *Zankl*, Casebook Bürgerliches Recht¹⁰ Fälle 52, 117, 149, 226
- o *Zankl*, Zivilrecht 24³ Seiten 111 f und unter dem Begriff „Immissionen“

2. Gesetzgebung

▷ **Kreditinstitute-Immobilienfinanzierungsmaßnahmen-Verordnung**

(KIM-VO): Um systemische Risiken bei der Finanzierung von Wohnimmobilien einzudämmen und Kreditnehmer vor Überschuldung zu schützen, ist mit 1.8.2022 die KIM-VO der FMA in Kraft getreten.

Die private Wohnimmobilienfinanzierung erfährt dadurch einige Einschränkungen: So beträgt grds die maximale Kreditlaufzeit nunmehr 35 Jahre, die maximale Beleihungsquote 90 % (was gemeinsam mit Nebenkosten iHv 10% zu einem notwendigen Eigenfinanzierungsanteil von 20 % führt) und die monatlichen Kreditzahlungen dürfen nicht mehr als 40 % des Einkommens ausmachen.

Betroffen sind davon ab 1.8.2022 geschlossene Finanzierungsverträge, die für den Bau oder Erwerb von Wohnimmobilien bestimmt sind, und deren Kreditnehmer natürliche Personen als Verbraucher sind. Um allerdings Renovierungen zu begünstigen, sind Finanzierungen bis maximal 50.000 € ausgenommen.

Dieses Update betrifft folgende Teile der Bücher:

- o Zankl, Bürgerliches Recht⁹ Rz 164, 251e
- o Zankl, Zivilrecht 24³ Seite 67 und unter den Begriffen „Darlehen/Kredit“ und „Hypothekar- und Immobilienkreditgesetz“