

50. Ist der Hausbesitzer verpflichtet, die zu den vermieteten Wohnungen führenden Zugänge, Treppen u. dgl. während der Dunkelheit zu beleuchten?

VI. Civilsenat. Urth. v. 12. Februar 1894 i. S. D. (Bekl.) w. B.  
(Rl.) Rep. VI. 290/93.

I. Landgericht Halle a. S.

II. Oberlandesgericht Naumburg a. S.

Aus den Gründen:

„Die Klägerin wohnte bei dem Beklagten zur Miete. Am 23. Oktober 1891, als sie abends nach 7 Uhr in ihre Wohnung zurückkehren wollte, fiel sie auf dem Hofe des Beklagten in einem Gange, welchen sie zu passieren hatte, über eine dort stehende Kiste. Die verheiratete D. hatte dieselbe am Nachmittage des Tages dort hingestellt, um sich darauf zu setzen, und vergessen, sie wieder wegzunehmen. Klägerin behauptet, durch den Fall einen Beinbruch erlitten zu haben, und nimmt die verheiratete D. und den Revisionskläger solidarisch auf Schadensersatz in Anspruch. Dem letzteren macht sie

zum Vorwurfe, daß er es an einer genügenden Beleuchtung des Ganges habe fehlen lassen. In erster Instanz ist der Anspruch gegen ihn dem Grunde nach für gerechtfertigt erklärt. Die hiergegen eingelegte Berufung ist zurückgewiesen.

In dem Berufungsurteile wird dem Revisionskläger ein grobes Versehen zur Last gelegt, weil er unterlassen habe, für die Beleuchtung des Ganges Sorge zu tragen und die Kiste aus dem Wege zu schaffen. Zunächst führt das Berufungsgericht folgendes aus: aus dem Mietvertrage habe der Mieter den Anspruch auf den gemeinwöhnlichen Gebrauch der vermieteten Sache; die Klägerin habe nicht nur auf Benutzung der ihr von dem Beklagten vermieteten Wohnung, sondern auch der dahin führenden Zugänge, der Treppen, des Hausflures, des Hofes und des Eingangsthores ein Recht gehabt; diese Benutzbarkeit habe der Beklagte während der ganzen Vertragszeit zu gewähren; jede Beeinträchtigung des Rechtes des Mieters, erfolge sie durch den Vermieter selbst oder einen Dritten mit Vorwissen des Vermieters, erzeuge einen Anspruch auf Schadensersatz; dazu komme die allgemeine Pflicht des Beklagten, sein anderen Personen zugängliches Grundstück, das von solchen, namentlich von seinen Mietern, betreten werden müsse, während der allgemeinen Verkehrszeiten in einem Stande zu erhalten, welcher keine Gefahr für Leben und Gesundheit der dort verkehrenden Personen mit sich bringe; in der Thatsache, daß die Klägerin in dem Hause des Beklagten seit längerer Zeit wohne, ohne eine Beleuchtung beansprucht zu haben, sei kein Verzicht auf ihre Rechte zu finden; ebenso unerheblich sei es für die Pflichten des Beklagten, ob in G. der Gebrauch bestehe, die Höfe, auch wenn sie den Zugang zu den Wohnungen bildeten, nicht zu beleuchten; ein solcher Gebrauch befreie den Beklagten nicht von der nach allgemeinen Grundsätzen bestehenden Schadensersatzpflicht; der Beklagte habe durch Unterlassung der Beleuchtung des Hofes gegen die ihm obliegenden Pflichten verstoßen und sich dadurch eines groben Versehens schuldig gemacht.

Mit Recht erhebt die Revision hiergegen den Angriff, daß aus dem Mietvertrage an sich die Verpflichtung des Vermieters zur Beleuchtung der vermieteten Räume nicht hergeleitet werden könne. Es ist richtig, daß nach § 272 A.L.R. I. 21 der Verpächter oder Vermieter die verpachtete oder vermietete Sache in brauchbarem Stande

zu erhalten hat. Zur Unterhaltung eines Hauses gehört aber die Beleuchtung nicht. Der Vermieter hat namentlich auch die dem Mieter zum alleinigen Gebrauche überlassenen Räume zu unterhalten; aber soweit für ihn eine Beleuchtung derselben nötig oder erwünscht ist, hat der letztere selbst auf eigene Kosten dafür zu sorgen, es wäre denn, daß ausnahmsweise der Vermieter eine solche Leistung übernommen hätte.

Bezüglich der Beleuchtung der Zugänge zu den vermieteten Wohnungen und der dahin führenden Treppen kann es, wenn in dem Mietvertrage hierüber nichts bestimmt ist, zuweilen zweifelhaft sein, ob der Vermieter stillschweigend übernommen hat, hierfür zu sorgen. Diese Frage ist nach den Umständen zu entscheiden. Es kommt namentlich auf den Ortsgebrauch bei derartigen Mietverhältnissen an. Daneben kann auch das Verhalten der Kontrahenten, insbesondere der Umstand von Erheblichkeit sein, daß der Mieter den Mietvertrag nach Ablauf der ursprünglich vereinbarten Zeit ohne Remonstration erneuert oder fortgesetzt hat, obgleich er mußte, daß der Vermieter die Zugänge und Treppen zu beleuchten nicht willens war. Auch die Höhe des Mietzinses kann einen Schluß auf die Absicht der Kontrahenten rechtfertigen. Die ausbedungene Miete kann eine so geringe sein, daß schon hieraus erhellt, daß der Vermieter die Beleuchtung der zu der Wohnung führenden Zugänge und Treppen während der üblichen Verkehrszeiten nicht hat übernehmen sollen. Dabei ist indessen zu berücksichtigen, daß, wenn in größeren Häusern dieselben Zugänge und Treppen zu mehreren Wohnungen führen, die von einem einzelnen Mieter zu zahlende Miete nicht entscheidend ist, und daß es auch vorkommen kann, daß der Vermieter die Zugänge und Treppen in seinem eigenen Interesse beleuchten muß oder zu beleuchten pflegt, in welchem Falle die Übernahme einer solchen Leistung in einem Mietvertrage eine besondere Ausgabe für ihn nicht erforderlich machen würde.

Das Berufungsgericht beruft sich für seine Ansicht auf Rindorff, Das preussische Mietrecht (3. Aufl.) S. 56. Hier ist allerdings unter der Überschrift „Reparaturpflicht“ bemerkt: „Wer ferner als Hauswirt sein Haus dem Gebrauche der Mieter und anderer Personen überläßt, ist aus diesem Grunde verpflichtet, dasselbe in allen seinen Teilen im Stande zu halten und zu beleuchten.“ Allein eine

Rechtsquelle ist für diese Behauptung nicht angegeben. Nach der Überschrift wird selbige anscheinend auf die „Reparaturpflicht“ gestützt. Außerdem widerspricht die Ansicht, daß der Vermieter das Haus „in allen seinen Teilen“ zu beleuchten habe, auch dem allgemeinen Gebrauche. Danach übernimmt der Vermieter nicht die Beleuchtung der vermieteten Räume.

Das Berufungsgericht nimmt ferner eine allgemeine Pflicht des Beklagten an, sein anderen Personen zugängliches Grundstück, welches von solchen, namentlich seinen Mietern, betreten werde, während der allgemeinen Verkehrszeiten in einem Zustande zu erhalten, welcher keine Gefahr für Leben und Gesundheit der dort verkehrenden Personen mit sich bringe, und daselbe zu diesem Zwecke insbesondere auch zu beleuchten. Ein Rechtsatz, welcher einem Hausbesitzer, der Wohnungen in seinem Hause vermietet, im öffentlichen Interesse die Verpflichtung auferlegt, die Zugänge zu den Mietwohnungen während der allgemeinen Verkehrszeiten zu beleuchten, existiert nicht. Ein solcher Rechtsatz würde auch, wenn in einem Hause nur eine oder wenige kleine Mietwohnungen vorhanden sind, zu einer verhältnismäßig erheblichen Steigerung der Mietpreise führen müssen.

Dagegen kann es bei größeren Häusern, in denen eine Anzahl Mietwohnungen vorhanden sind, und in welchen, namentlich in den großen Städten, auch des Abends nach eingetretener Dunkelheit die Zugänge und Treppen nicht bloß von den Mietern und deren Hausgenossen, sondern auch von Fremden vielfach betreten werden, im Interesse der öffentlichen Sicherheit geboten sein, daß für eine genügende Beleuchtung derartiger Räume gesorgt wird. In solchen Fällen, in denen, wie man es ausgedrückt hat, ein Verkehr in dem Hause eröffnet ist, kann sich für den Hauswirt aus den Umständen eine Zwangspflicht zur Beleuchtung im Sinne des § 9 A.L.R. I. 6 ergeben, deren Vernachlässigung ihn haftbar macht für den dadurch entstandenen Schaden.

Etwas Anderes ist auch in den von dem Berufungsgerichte angezogenen Entscheidungen des Reichsgerichtes nicht ausgesprochen. In dem in Bd. 14 S. 362 fig. der Sammlung der Entscheidungen in Strafsachen abgedruckten Urteile handelt es sich um die Beleuchtung der Treppen in einem von vielen anderen Personen außer dem Hausbesitzer bewohnten Hause in Stettin. Der erste Richter hatte aus den

Umständen entnommen, daß der Hausbesitzer die Treppe hätte beleuchten lassen sollen. Dieses wurde in der Revisionsinstanz für nicht rechtsirrtümlich erklärt. In dem Urtheile des Reichsgerichtes findet sich die Bemerkung: „Wenn ein Hauseigentümer . . . Mitbewohner aufnimmt und dadurch oder auf andere Weise einen Verkehr in dem Hause herstellt, so hat er die Pflicht, dafür Sorge zu tragen, daß bei dem von ihm hergestellten Verkehre Andere durch die Anlagen des Hauses an ihrem Körper nicht Schaden erleiden.“ Die bei Bolze, Pragis Bd. 4 Nr. 338, erwähnte Entscheidung betrifft ein zu Gerichtszwecken benutztes Gebäude, zu welchem das Publikum Zutritt hatte. Auch hier ist Gewicht darauf gelegt, daß der Justizfiskus einen Verkehr für Andere in dem Hause eröffnet hatte. Das in Gruchot's Beiträgen Bd. 36 S. 447 abgedruckte Urtheil, in welchem es sich um ein sog. „Familienhaus“ handelt, hebt ausdrücklich hervor, daß der Hausbesitzer zu prüfen gehabt hätte, ob eine Beleuchtung des Hausflures vorgeschrieben oder sonst erforderlich sei. Das Urtheil nimmt also eine allgemeine Verpflichtung des Hausbesitzers, für die Beleuchtung der Zugänge zu den vermieteten Wohnungen zu sorgen, nicht an.

Darnach hängt hier die Entscheidung davon ab, ob sich aus den Umständen eine Verpflichtung des Beklagten ergibt, den Gang, in welchem die Klägerin gefallen ist, zu der fraglichen Zeit beleuchten zu lassen.“ . . .