

43. Ist der Hausbesizer, der sein Haus im ganzen oder einen abgeschlossenen Teil des Hauses vermietet hat, für den Schaden verantwortlich, den ein Dritter infolge der Abnutzung der Treppe erleidet, wenn der Mieter dem zur Instandhaltung der Mieträume verpflichteten Besizer keine Anzeige von der Abnutzung gemacht hat? Wie verhält sich dies, wenn der Mieter mit Wissen des Besizers einen Verkehr in den Mieträumen eröffnet hat?

VI. Zivilsenat. Ur. v. 19. März 1908 i. S. E. (Rl.) w. F. u. Gen.
(Bekl.). Rep. VI. 285/07.

- I. Landgericht Dresden.
- II. Oberlandesgericht daselbst.

Der Kläger war beim Verlassen des Postamtes 3 zu Dresden, daß im Hause der Beklagten mietweise untergebracht war, auf der Treppe im Innern des Gebäudes gestürzt. Wegen der dabei erlittenen

Verletzung verklagte er die Beklagten auf Schadensersatz, indem er behauptete, sein Sturz sei dadurch herbeigeführt, daß das Besageisen der Kante einer Stufe infolge des starken Verkehrs derart geglättet gewesen sei, daß es dem Fuße keinen Halt geboten habe. Die Revision gegen das die Klage abweisende Urteil des Oberlandesgerichts wurde zurückgewiesen.

Aus den Gründen:

... „Im Erdgeschoße war der Post neben einer Reihe anderer Diensträume die Schalterhalle mit der im Innern des Hauses von der Halle zum Ausgange nach der Straße führenden Treppe, auf der sich der Unfall ereignet hat, vermietet. Die Treppe wie die Halle dienten allein den Zwecken der Post und bildeten nicht etwa den Ausgang und Durchgang zu Räumen, die nicht der Post, sondern anderen Parteien vermietet waren. Hiernach hatten die Beklagten keinen Verkehr auf der Treppe eröffnet, und sie können nicht aus dem Gesichtspunkte in Anspruch genommen werden, daß sie unterlassen hätten, für die Sicherheit des von ihnen eröffneten Verkehrs zu sorgen. Denn wenn auch der Eigentümer, der sein Haus im ganzen oder einen der Benutzung der übrigen Mieter entzogenen Teil einem anderen vermietet, weiß, daß darin ein Verkehr fremder Personen stattfinden soll, so fallen doch nicht ihm, sondern dem Mieter, dem die Macht über das Haus oder den Hausanteil und die Verfügung über den darin sich abspielenden Verkehr übertragen ist, die besonderen Vorkehrungen zu; die sich aus der Pflicht ergeben, den Verkehr im Innern des Hauses vor Gefährdung zu schützen (vgl. Entsch. des R.G.'s in Zivilf. Bd. 54 S. 56; Jurist. Wochenschr. 1905 S. 80 Nr. 20).

Die Beklagten sind daher dem Kläger nur dann ersatzpflichtig, wenn er beweist, daß sie in sonstiger Weise aus Fahrlässigkeit die ihm widerfahrne Beschädigung verursacht haben. Sie werden nun nicht belangt, weil die bauliche Anlage der Treppe fehlerhaft gewesen sei, sondern lediglich, weil sie Mängel nicht beseitigt hätten, die durch die Abnutzung der Treppe infolge starken Gebrauches entstanden seien. Nach § 4 des Mietvertrages zwischen den Beklagten und der Post waren sie verpflichtet, die vermieteten Räume in gutem baulichen Zustande zu erhalten und sämtliche Instandsetzungsarbeiten auf ihre Kosten ausführen zu lassen. Instandsetzungsarbeiten im Innern der einem Mieter allein vermieteten Räume — und hierzu gehören

auch Flur, Treppen und Gänge, wenn das Haus im ganzen oder ein abgeschlossener Teil vermietet ist — braucht der Vermieter erst dann vorzunehmen, wenn er von dem Mieter Mitteilung von der eingetretenen Abnutzung und der Notwendigkeit, ihr abzuhelpfen, erhalten hat. Dies folgt aus § 545 Abs. 1 B.G.B., wie aus der Natur des Mietverhältnisses, das dem Vermieter kein Recht gibt, die vermieteten Räume zu betreten, um sich von ihrer baulichen Beschaffenheit zu überzeugen. Unter den Parteien ist unstreitig, daß den Beklagten vor dem Unfalle keine Anzeige von einer ordnungswidrigen Glätte der Stufen, der der Kläger seinen Sturz zuschreibt, gemacht worden ist, und daß, sobald die Anzeige an sie gelangte, die Stufen unverzüglich ausgebessert worden sind. Der Kläger hat auch nicht behauptet, daß die Beklagten auf andere Weise, etwa bei dem Besuche der Post, Kenntnis erhalten hätten, daß sich die Treppe in einem verkehrgefährlichen Zustande befinde. Die Frage bedarf daher keiner Erörterung, ob sie in diesem Falle auch ohne Anzeige des Mieters zur Beseitigung eines solchen Zustandes verpflichtet gewesen wären und jedem Dritten für den Schaden, den er durch ihre Unterlassung erlitten, haften würden.

Nach alledem fehlt es an jedem Nachweise, daß die Beklagten durch eine widerrechtliche, auf Verletzung pflichtmäßiger Sorgfalt beruhende Versäumnis die Beschädigung des Klägers herbeigeführt haben.“ . . .