

S. 341 / Nr. 53 Obligationenrecht (d)

BGE 60 II 341

53. Urteil der I. Zivilabteilung vom 16. Oktober 1934 i. S. Décosterd gegen Breisch.

Seite: 341

Regeste:

Haftung des Werkeigentümers, Art. 58 OR. 33

Haftung des Vermieters, Art. 254/55 OR.

Mangelhafte Unterhaltung ist die Nichtersetzung defekter Glühbirnen der Treppenhausbeleuchtung (Erw. 2).

Abdingbarkeit der Haftung aus Art. 58 OR durch Vertrag? Die Überbindung der Pflicht auf den Mieter, für die Treppenhausbeleuchtung auf seiner Etage zu sorgen, lässt die Haftbarkeit des Eigentümers für die Beleuchtung der übrigen Stockwerke unberührt (Erw. 3).

Vertragliche Anzeigepflicht des Mieters: Keine Verletzung, wenn er über die Person des Vermieters aus Gründen, die dieser zu verantworten hat, im Ungewissen ist. (Erw. 4).

Selbstverschulden des Mieters bei der Benützung der Treppe (Erw. 5).

A. - Die Klägerin ist seit dem Jahre 1930 Mieterin der Wohnung im 3. Stockwerk der Liegenschaft Steinenvorstadt 17 in Basel. Von den Bestimmungen des Mietvertrages ist zu erwähnen, dass nach § 6 der Mieter beim Mietantritt oder während der Dauer der Miete hervortretende Mängel sofort dem Vermieter anzuzeigen und diesen zur Abhilfe aufzufordern hatte, ansonst er dem Vermieter gegenüber schadenersatzpflichtig werde und sich des Rechtes auf irgendwelche Entschädigungsansprüche begeben; § 9 sodann bezeichnet als Sache des Mieters u. a. das Liefern und Ersetzen von elektrischen Glühbirnen und Sicherungen in Wohnung und Treppenhaus.

Die Beklagte hat laut Publikation im Amtsblatt vom 4. November 1931 die Liegenschaft Steinenvorstadt 17 mit Vertrag vom 3. Oktober 1931 erworben und ist unbestrittenermassen in die bestehenden Mietverträge eingetreten. Hievon wurde der Klägerin jedoch vorerst keine Mitteilung gemacht; erst auf ihre Anfrage vom 16. November 1931, ob sie die Mietverträge übernommen habe, antwortete die Beklagte am 19. November, dass dies den Tatsachen entspreche.

Seite: 342

Seit dem 17. November 1931 brannte die Treppenhausbeleuchtung im 2. Stock nicht mehr. Als die Klägerin am 20. November, gegen 7 Uhr abends, die Treppe hinunterstieg, kam sie im 2. Stock auf der untersten oder zweituntersten Treppenstufe zu Fall; sie war im Begriff gewesen, Ausgänge zu machen und trug daher unter dem rechten Arm eine Literflasche, in der rechten Hand das Konsumbüchlein, das Portemonnaie und einen Schlüsselbund, während sie sich mit der linken Hand am Treppengeländer festhielt. Durch den Sturz erlitt sie erhebliche Verletzungen am rechten Fuss und Knie, sowie an der linken Hüfte.

B. - Mit Klage vom 30. Januar/18. Februar 1933 hat die Klägerin die Beklagte auf die Bezahlung einer Schadenersatzsumme von 14872 Fr. 20 Cts. nebst 5% Zins seit dem 20. November 1931 belangt. Die Beklagte hat Abweisung der Klage beantragt.

C. - Sowohl das Bezirksgericht Arlesheim, wie das Obergericht des Kantons Basel-Landschaft, dieses mit Urteil vom 20. April 1934, zugestellt am 19. Juni, haben die Klage abgewiesen.

D. - Gegen dieses Urteil hat die Klägerin rechtzeitig und in der vorgeschriebenen Form die Berufung an das Bundesgericht ergriffen mit dem Begehren auf Gutheissung der Klage, eventuell auf Rückweisung der Streitsache an die Vorinstanz zur neuen Entscheidung.

Die Beklagte hat auf Abweisung der Berufung und Bestätigung des angefochtenen Entscheides angetragen.

Das Bundesgericht zieht in Erwägung:

1.- Die Klage stützt sich sowohl auf Art. 58 OR, Haftung des Werkeigentümers, als auf Art. 254 f. OR, Pflicht des Vermieters, die Mietsache in vertragsgemäsem Zustand zu erhalten. Wie die Vorinstanz zutreffend ausführt, steht es nach der in der Literatur allgemein anerkannten Auffassung dem Mieter frei, sich wegen eines Schadens, der auf einen Mangel des Mietobjektes

Seite: 343

zurückzuführen ist, auf den Mietvertrag oder auf die gesetzliche Haftung des Werkeigentümers zu berufen (BECKER, Anm. 32, OSER-SCHÖNENBERGER, Anm. 17 zu Art. 58 OR; von TUHR OR I S. 361 f.). Die Anspruchsberechtigung der Klägerin ist daher unter den beiden geltendgemachten Gesichtspunkten zu prüfen.

2.- Die beiden Vorinstanzen haben die Anwendbarkeit des Art. 58 OR abgelehnt mit der Begründung, eine mangelhafte Unterhaltung liege nicht vor, da nach den Feststellungen des Experten das Versagen der Treppenhausbeleuchtung in 2. Stock nicht auf die Feuchtigkeit des Hauses zurückzuführen sei, und ein Defektwerden der Glühlampe oder deren Wegnahme durch irgendeine Mietpartei nicht der Hauseigentümer zu verantworten habe. Dieser Auffassung kann nicht beigetreten werden.

Auszugehen ist davon, wie auch die Vorinstanz implicite anerkennt, dass zum mindestens in städtischen Verhältnissen, wie sie hier vorliegen, das Fehlen einer ausreichenden Treppenhausbeleuchtung als Mangel im Sinne von Art. 58 OR anzusprechen ist. Das häufige Kommen und Gehen zahlreicher Leute, der Mieter, Besucher, Lieferanten, Briefträger, Hausierer usw., das in einem Miethaus der Natur der Sache nach unvermeidlich ist, schafft für den Hauseigentümer die Verpflichtung, für einen Zustand zu sorgen, in welchem dieser Verkehr möglichst gefahrlos vor sich gehen kann. So hat das Bundesgericht schon im Jahre 1899 entschieden, dass das Fehlen einer genügenden Beleuchtung in einem als Zugang zu zwei Häusern dienenden privaten Gässchen als Werkmangel anzusehen sei (BGE 25 II S. 111 f.). Gehört aber die genügende Beleuchtung des Treppenhauses zum ordnungsgemässen Unterhalt der Liegenschaft, so hat der Eigentümer bei deren Versagen - sofern dieses wenigstens nicht auf eine allgemeine Unterbrechung der Stromzufuhr zurückzuführen ist - die Pflicht, für die Wiederinstandstellung besorgt zu sein; unterlässt er dies, so liegt darin eine mangelhafte Unterhaltung im Sinne von Art. 58 OR.

Seite: 344

Nach den verbindlichen Feststellungen der Vorinstanz war nun im vorliegenden Falle die Beleuchtung der Treppe bei Versagen der Brennstelle im 2. Stock ungenügend, da eine solche Dunkelheit herrschte, dass die Umriss der Treppe nur noch ganz schwach erkennbar waren. In der Belassung dieses Zustandes lag daher eine mangelhafte Unterhaltung, und zwar ohne Rücksicht darauf, ob die Ursache des Versagens der Lampe in der Feuchtigkeit des Hauses, dem Ausbrennen der Glühbirne oder der Wegnahme derselben durch irgendeinen Dritten zu suchen ist; zum Unterhalt gehört auch die Beseitigung von Mängeln, welche durch Zufall oder rechtswidrige Einwirkung Dritter entstanden sind (von TUHR OR I S. 361 Anm. 16). Wenn die Vorinstanz als haftungsbegründend nur ein Versagen anerkennen will, das auf Feuchtigkeit des Hauses zurückzuführen ist, so geht sie von der irrtümlichen Annahme aus, dass nicht die unzulängliche Beleuchtung als solche, sondern nur deren Ursache als Mangel im Sinne des Gesetzes angesehen werden könne. Die erste Voraussetzung, nämlich das Vorliegen eines für den Schaden kausalen Mangels, ist daher zu bejahen.

3.- Die Beklagte macht geltend - und die beiden Vorinstanzen haben ihr darin beigepflichtet -, dass sie die Haftbarkeit aus Art. 58 OR durch § 9 des Mietvertrages wegbedungen habe, indem durch diese Bestimmung dem Mieter die Pflicht zur Ersetzung von Glühbirnen und Sicherungen auch im Treppenhaus überbunden worden sei. Ob ein vertraglicher, zum Voraus erklärter Verzicht auf die Ansprüche aus Art. 58 OR zulässig sei oder nicht, wird in der Literatur nicht einheitlich beantwortet. VON TUHR, OR I S. 361 f., bejaht diese Frage ohne Einschränkung; OSER-SCHÖNENBERGER, Anm. 17 zu Art. 58 OR, betrachtet den Verzicht als zulässig, soweit er sich nur auf eine Vermögensschädigung bezieht, halt jedoch dessen Zulässigkeit für fraglich für den Fall, wo die Schädigung in einer Tötung oder Körperverletzung

Seite: 345

besteht - was hier zutreffen würde -, da ein solcher Verzicht vor Art. 27 Abs. 2 ZGB - Verbot der übermässigen Beschränkung der persönlichen Freiheit - nicht bestehen könnte. Dieselbe Auffassung wird vertreten von BÖCKLI: Die Billigkeitshaftung des Art. 58 OR, Diss. Bern 1918, S. 54 f., sowie von ROTHENHÄUSLER: Die Verantwortlichkeit des Grund- und Werkeigentümers nach schweizerischem Zivilrecht, Diss. Zürich 1919, S. 62 f., wiewohl letzterer immerhin ein Argument für die rechtliche Wirkungslosigkeit der vertraglichen Wegbedingung darin erblickt, dass das ebenfalls den Grundsatz der Kausalhaft aufstellende Eisenbahnhaftpflichtgesetz in Art. 16 jede zum Voraus getroffene Ausschliessung oder Beschränkung der Haftbarkeit als ungültig erklärt. Das Bundesgericht hat in seinem - nicht veröffentlichten - Entscheid vom 7. Februar 1933 i. S. Buchwalder c. Société immobilière chemin Furet E aus diesem ausdrücklichen Verbot der Haftungsbeschränkung, wie es ausser in Art. 16 EHG nun auch in Art. 43 Abs. 1 des Automobilgesetzes ausgesprochen ist, den gegenteiligen Schluss gezogen, dass es nämlich im Falle des Art. 58 OR mangels einer ausdrücklichen entgegenstehenden gesetzlichen Bestimmung grundsätzlich zulässig sei, auf die Ansprüche aus Art. 58 OR zum Voraus zu verzichten, und zwar sei ein solcher Verzicht gleich zu behandeln wie die in Art. 44 Abs. 1 OR behandelte Einwilligung des Geschädigten in die unerlaubte Handlung.

Im vorliegenden Falle braucht indes diese Streitfrage nicht entschieden zu werden, weshalb sich eine Prüfung erübrigt, ob an der im vorstehenden Entscheid vertretenen Rechtsauffassung festgehalten

werden könne. Denn der erwähnte § 9 des Mietvertrages hat offensichtlich nicht die von der Beklagten heute behauptete Tragweite. Es sollte durch ihn dem Mieter nur die Pflicht überbunden werden, für die Treppenhausbeleuchtung auf seiner Etage aufzukommen; hinsichtlich der übrigen Stockwerke blieb daher dem einzelnen Mieter nach wie vor

Seite: 346

der Eigentümer und Vermieter verantwortlich, und um diesen Fall handelt es sich hier. Ob der Eigentümerin ihrerseits auf Grund einer dem § 9 entsprechenden Vereinbarung mit dem Mieter des 2. Stockes ein Rückgriffsrecht auf diesen zustehe, ist hier nicht zu untersuchen; da die Klägerin zu dem Nebenmieter in keinem vertraglichen Verhältnis steht, so könnte sie aus einer solchen Verpflichtung desselben in seinem Mietvertrag gegen ihn keinerlei Ansprüche herleiten. Dass mit § 9 des Vertrages sich die Beklagte der Sorge für die gesamte Treppenhausbeleuchtung entledigen und sie auf die Gesamtheit der Mieter überwälzen wollte, wobei es dann deren Sache wäre, sich über die einzelnen daraus entstehenden Fragen auseinanderzusetzen, und dass die Mieter sich durch die Annahme des § 9 mit dieser Regelung einverstanden erklären wollten, darf mangels einer ausdrücklichen und eindeutigen Abrede dieses Inhaltes nicht angenommen werden. Die grundsätzliche Haftbarkeit der Beklagten aus Art. 58 OR ist daher zu bejahen.

4.- Aber auch unter dem Gesichtspunkte des Art. 254 f. OR ist die Beklagte haftbar. Sie hatte, wie erwähnt, die vertragliche Pflicht, für eine genügende Treppenhausbeleuchtung auf den übrigen Stockwerken zu sorgen; eine Verletzung dieser Obliegenheit macht nach Art. 255 Abs. 3 den Vermieter schadenersatzpflichtig, wenn er nicht nachweist, dass ihm keinerlei Verschulden zur Last falle. Von der Ersatzpflicht kann er sich nun u. a. auch durch den Nachweis der Nichtkenntnis des eingetretenen Mangels befreien; denn es obliegt ihm natürlich nicht die Pflicht, während der Mietzeit den Mietgegenstand dauernd hinsichtlich der Vertragsgemässheit zu überwachen (OSER-SCHÖNENBERGER, Anm. 3 zu Art. 255 OR). Es ist vielmehr Sache des Mieters, dem Vermieter diese Mängel zur Kenntnis zu bringen, und erst wenn dieser dann keine Abhilfe schafft, tritt seine Haftbarkeit in Wirkung. Diese Pflicht zur sofortigen Mängelanzeige ist im vorliegenden Fall der Klägerin überdies durch

Seite: 347

§ 6 des Mietvertrages ausdrücklich überbunden worden unter der Androhung des Verlustes jeglicher Entschädigungsansprüche. Die Vorinstanz hat nun den Standpunkt eingenommen, dass die Klägerin diese Anzeigepflicht verletzt habe, weil sie vom Aussetzen der Lampe vom 17. November an bis zum Unfall am 20. November weder bei dem Mieter im 2. Stock, noch bei dem früheren Vermieter, noch bei der neuen Eigentümerin reklamiert habe, deren Namen und Adresse sie durch Anfrage beim Grundbuchamt leicht hätte feststellen können. Diese Auffassung ist jedoch unhaltbar. Zu einer Reklamation beim Mieter des zweiten Stockes war die Klägerin weder verpflichtet noch berechtigt, da sie zu diesem in keinem Vertragsverhältnis stand und ihm gegenüber keinen Anspruch auf Behebung des Mangels hatte. Sie ihrer Ansprüche aber deshalb verlustig zu erklären, weil sie weder beim früheren Vermieter, noch bei der Beklagten vorstellig wurde, geht im vorliegenden Fall nicht an, da es in erster Linie die Schuld der Beklagten ist, dass sich die Klägerin in Ungewissheit darüber bestand, an wen sie sich eigentlich zu wenden habe. Wie nämlich aus den Akten hervorgeht, hatte die Beklagte, die am 3. Oktober 1931 Eigentümerin der Liegenschaft geworden war und die Mietverträge übernommen hatte, bis zum 19. November, also während annähernd 7 Wochen, nichts vorgekehrt, um die Klägerin von diesen Vorgängen in Kenntnis zu setzen, und auch die Mitteilung vom 19. November erfolgte nur in Beantwortung der Anfrage der Klägerin vom 16. November. Von einer Erkundigungspflicht der Klägerin in dieser Hinsicht kann entgegen der Auffassung der Vorinstanz nicht die Rede sein; es ist gegenteils Sache des neuen Vermieters, dem Mieter die Übernahme des Mietvertrages anzuzeigen. Dies ergibt sich schon daraus, dass nach den Grundsätzen der Abtretung (Art. 167 OR), die bezüglich des Überganges der Rechte des früheren Vermieters auf den Erwerber Anwendung finden (OSER-SCHÖNENBERGER Anm. 11, BECKER, Anm. 7 zu

Seite: 348

Art. 259 OR), der Mieter den Mietzins gültig an den früheren Vermieter bezahlen kann, wenn ihm vom Übergang keine Anzeige gemacht worden ist. Und ebenso ist nach den Regeln des Schuldübernahmerechtes, das für die Verpflichtungen des Vermieters beim Eintritt des Erwerbers der Liegenschaft in die Mietverträge gilt (OSER-SCHÖNENBERGER, Anm. 10, BECKER, Anm. 3 zu Art. 259 OR), Voraussetzung für eine Reklamation der Klägerin bei der Beklagten deren Erklärung, dass sie in der Mietvertrag eingetreten sei.

Wenn sich die Beklagte darauf beruft, dass die Klägerin aus der Publikation im Amtsblatt vom 4. November 1931 vom Eigentumsübergang habe Kenntnis haben müssen, so ist ihr entgegenzuhalten, dass selbst dann, wenn dies angenommen werden wollte, die Klägerin noch keinen Aufschluss

darüber gehabt hätte, ob auch die Mietverträge übernommen worden seien. Eine stillschweigende Übernahme des Mietvertrages nach Art. 259 Abs. 2 OR kommt nicht in Frage, da die Beklagte bis zum 31. Dezember 1931 die Möglichkeit hatte, auf den 1. April 1932 zu kündigen.

Als am 17. November 1931 die Lampe im 2. Stock nicht mehr brannte, hatte die Klägerin somit aus Gründen, die von der Beklagten zu verantworten sind, keine Gewissheit darüber, an wen sie sich nun eigentlich zu halten habe.

5.- Die Vorinstanz hat die Klage schliesslich auch wegen Selbstverschuldens der Klägerin abgewiesen. Der eine für diesen Entscheid angeführte Grund, die Klägerin hätte während 3 Tagen genügend Zeit gehabt, bei der Eigentümerin Abhilfe zu verlangen, fällt nach den vorstehenden Erwägungen ausser Betracht. Ebensowenig kann selbstverständlich ein Verschulden darin erblickt werden, dass die Klägerin ihre Ausgänge nicht bei Tageslicht machte; dazu ist eine Hausfrau im Winter, wenn die Tage kurz sind, oftmals gar nicht in der Lage, ganz abgesehen davon, dass die Zeit zwischen 6 und 7 Uhr abends

Seite: 349

erfahrungsgemäss häufig zu Ausgängen verwendet wird. Die defekte oder fehlende Glühbirne auf Kosten der Beklagten zu ersetzen, bestand für die Klägerin keine Veranlassung; sie hatte eine Taschenlampe, die ihr genügte, und wenn deren Batterie am Unfalltage gerade ausgebrannt war und sie eine andere nicht zur Hand hatte, so liegt darin selbstverständlich kein Verschulden.

Das hauptsächlichste Verschuldensmoment erblickt die Vorinstanz darin, dass die Klägerin beim Benutzen der dunkeln Treppe jede Sorgfalt ausser acht gelassen habe, indem sie unter dem rechten Arm eine Literflasche und in der rechten Hand das Konsumbüchlein, den Geldbeutel und den Schlüsselbund getragen habe. Nun mag es richtig sein, dass eine gewisse Unvorsichtigkeit der Klägerin das ihre zum Sturze beigetragen haben mag; allein in diesem Verhalten eine grobe, die Kausalhaft und die vertragliche Haftung der Beklagten ausschliessende Fahrlässigkeit erblicken zu wollen, geht zu weit. Wenn die Klägerin in der rechten Hand auch einige Gegenstände trug, deren eine Hausfrau beim Einkauf nun einmal bedarf, so kann darin umsoweniger eine grobe Unvorsichtigkeit erblickt werden, als sie ja die linke Hand frei hatte, um sich mit ihr am Geländer festzuhalten. In Würdigung der gesamten Umstände rechtfertigt es sich, wegen Selbstverschuldens der Klägerin einen Abzug von nicht über 25% eintreten zu lassen.

6.- Zur Festsetzung des Schadens der Klägerin und nachheriger Bestimmung der Ersatzsumme gemäss den vorstehenden Erwägungen ist die Sache an die Vorinstanz zurückzuweisen (Art. 82 OG). Demnach erkennt das Bundesgericht:

Die Berufung wird dahin gutgeheissen, dass das Urteil des Obergerichtes des Kantons Basel-Landschaft vom 20. April 1934 aufgehoben und die Sache zu neuer Entscheidung im Sinne der Erwägungen an die Vorinstanz zurückgewiesen wird