

1. Beilage zum „Wiesbadener General-Anzeiger“.

Nr. 269.

Dienstag, den 17. November 1903.

18. Jahrgang



Die Haftpflicht des Eigentümers.

Mit der fortschreitenden Geltung des Bürgerlichen Gesetzbuchs mehrten sich auch die Entscheidungen, die nicht nur einen einzelnen Rechtsfall erledigen, sondern von grundlegender und daher weittragender Bedeutung sind. Eine solche Entscheidung enthält das Urteil des Reichsgerichts vom 23. Februar 1903 (Entscheidungen des Reichsgerichts in Zivilsachen, Band 54 S. 53). Die in dieser Entscheidung niedergelegten Grundsätze haben ihren Wert nicht nur für den Privatmann, sondern auch für den Staat, die Gemeinden und sonstigen öffentlichen Korporationen, sie interessieren jeden Eigentümer, mag es sich um einen Grundeigentümer oder um einen Eigentümer beweglicher Sachen handeln. Nur selten ergeht eine Entscheidung, die so in die Tiefen des Bürgerlichen Gesetzbuchs eindringt und aus ihm Grundsätze von solcher Tragweite hervorholt. Folgender Rechtsfall gab dem Reichsgericht zu seiner Entscheidung die Veranlassung: Kläger war abends auf einer dem öffentlichen Verkehr dienenden steinernen Treppe, welche in einer Stadt zwei Ortsteile verband, zu Fall gekommen und hatte sich hierbei eine Verletzung zugezogen. Er machte für den Unfall die Stadtgemeinde verantwortlich mit der Behauptung, daß sie als Eigentümerin der Treppe bei der damals herrschenden Schneeglätte für Säuberung und Bestreuen derselben hätte sorgen müssen, zumal da die Treppe in einem sehr verfallenen Zustande und nicht beleuchtet gewesen sei, und daß die Stadtgemeinde durch Unterlassen der hierfür erforderlichen Vorkehrungen die Verletzung des Klägers verschuldet habe. Das Landgericht entsprach der Klage, das Oberlandesgericht Moskau wies die Klage ab, das Reichsgericht stellte sich aber wieder auf den Standpunkt des Klägers. Schon die ältere Rechtsprechung hatte vor Schaffung des Reichsgerichts den Satz aufgestellt, daß derjenige, der sich dem Publikum gegenüber, sei es Staat, Gemeinde oder Privatier, zu einer Leistung, die seine Wohlfahrt fördern soll, verbunden und eine entsprechende Einrichtung — wie durch den Bau einer Straße — getroffen habe, fortan nicht mehr pflichtlos sei, sondern durch fehlerhaftes Handeln oder Unterlassen verantwortlich werde. Im Anschluß hieran hat auch das Reichsgericht unter der Herrschaft des früheren Rechts in zahlreichen Fällen eine Haftbarkeit nicht bloß des Privateigentümers, sondern auch des Staates oder einer Korporation dann als begründet anerkannt, wenn sie in einem Gebäude oder auf einem sonstigen Raum einen „Verkehr für andere eröffnet hatten“. So ist eine Pflicht zur Beleuchtung des Hauses oder Raumes, zur baulichen Instandhaltung, zum Bestreuen von Plätzen und Zugängen bei Glätte in dem Sinne aufgenommen worden, daß durch Unterlassung der nötigen Fürsorge eine Haftung für den entstandenen Schaden begründet wird. Kamentlich ist des öfters eine Schadenersatzpflicht des Eigentümers bei Unfällen auf schabhaften Straßen, Wegen und Plätzen ausgesprochen worden. Mit Rücksicht auf diese bisherige Rechtsprechung war es von Interesse, wie das Reichsgericht die Frage nunmehr nach dem Bürgerlichen Gesetzbuch entscheiden würde. Der Gerichtshof sagt: Eine Aenderung der bisherigen Auffassung wird durch die Normen des deutschen Bürgerlichen Gesetzbuchs nicht bedingt, im Gegenteil läßt sich aus den Bestimmungen des Bürgerlichen Gesetzbuchs, die den Besitzer eines Grundstücks für eine von diesem ausgehende Beschädigung haftbar machen (§ 836), der allgemeine Grundsatze entnehmen, daß ein jeder auch für Beschädigung durch seine Sachen insoweit aufkommen solle, als er dieselbe bei billiger Rücksichtnahme auf die Interessen anderer hätte verhüten müssen. Hieraus folgt nun nicht, daß der Eigentümer eines Grundstücks schon da,

wo er den öffentlichen Verkehr über sein Grundstück duldet, verpflichtet ist, Vorkehrungen zu treffen, daß das Passieren nicht zu einem gefährlichen wird. Wer aber sein Grundstück zum öffentlichen Verkehr bestimmt und einrichtet, ist verpflichtet, dies in einer Weise zu tun, wie es den Anforderungen der Verkehrssicherheit entspricht. Wer einen Weg dem Publikum zum freien Gebrauch geöffnet hat und hierzu unterhält, hat für den Schaden aufzukommen, der durch mangelhafte Instandhaltung oder Nichtbeseitigung von Verkehrshindernissen verursacht wird. Die nach diesen Ausführungen grundsätzlich bestehende Fürsorgepflicht kann nach Art und Maß der anzuwendenden Sorgfalt im einzelnen Falle fraglich werden. Eine allgemeine Regel hierüber, so hinsichtlich der Verpflichtung, öffentliche Wege und Plätze zu beleuchten, bei Glätte oder Schneeglätte zu bestreuen u. s. w., läßt sich nicht aufstellen, vielmehr bestimmt sich dies beim Rangel einer bestehenden Spezialvorschrift nach den Verhältnissen des Einzelfalles und nach Maßgabe der im Verkehr erforderlichen Sorgfalt. Dabei kann es auf die Art und den Umfang des an dem betreffenden Orte bestimmungsgemäß stattfindenden Verkehrs, auf die sonstigen örtlichen Verhältnisse, auch auf die Linielichkeit und Wirtschaftlichkeit von Sicherungsmaßnahmen u. s. w. ankommen. Dieselben Grundsätze hat das Reichsgericht schon bei Entscheidung anderer Rechtsfälle zur Anwendung gebracht. So entschied es, daß der Eigentümer eines schabhaften Baumes für den Schaden aufzukommen habe, der durch das Umfallen des Baumes verursacht worden war, es entschied ferner, daß der Eigentümer eines vermieteten Hauses für die Reinigung und erforderliche Beleuchtung von Einfahrten, Höfen und sonstigen Grundstücksanteilen zu sorgen habe. Der wesentliche Unterschied zwischen diesen früheren Entscheidungen und der hier mitgeteilten besteht darin, daß das Reichsgericht jetzt keine Auffassung von der Haftung des Eigentümers auf eine breitere Unterlage gestellt und zu einer allgemeingültigen gemacht hat. Aus unserer Entscheidung ergeben sich für jeden Eigentümer wichtige Pflichten. Jeder, welcher das Eigentum an einer beweglichen oder unbeweglichen Sache hat oder erwirbt, hat die im Verkehr erforderliche Sorgfalt, d. h. die Aufmerksamkeit, die von verständigen Menschen beobachtet zu werden pflegt, darauf zu verwenden, daß nicht andere durch die Sache geschädigt werden. Wird diese Sorgfalt vernachlässigt, so haftet der Eigentümer für den entstandenen Schaden, gleichviel ob der Eigentümer ein Privatmann, der Staat oder eine Gemeinde ist.

Entschädigungsansprüche der Mieter.

Der Vermieter hat die vermietete Sache dem Mieter in einem zu dem vertragmäßigen Gebrauche geeigneten Zustande zu überlassen und sie während der Mietzeit in diesem Zustande zu erhalten. Er muß sie dem Mieter überlassen, d. h. also vor allem, er muß den Mieter hineingehen lassen, muß ihm die nötigen Schlüssel übergeben. Er muß auch dafür sorgen, daß die zu beziehende Wohnung in ordnungsmäßigem Zustande ist, also daß die Türen schließen, die Fenster alle da sind, die Oefen in Ordnung sind und so weiter. Er muß die Sache auch in dem ordnungsmäßigen Zustande erhalten, das heißt also, der Vermieter muß — sofern nicht ausdrücklich anderes vereinbart ist — alle nötigen Reparaturen, die der Mieter nicht etwa verschuldet hat, auf seine (des Vermieters) Kosten ausführen lassen. Kommt der Vermieter dieser Pflicht nicht nach, so kann der Mieter ihn auf Ausführung dieser Reparaturen verklagen. Er kann aber auch, wie die Gerichte zur Zeit des früheren Rechts entschieden haben, und wie unbedingt auch jetzt anzunehmen ist, die Reparaturen selbst ausführen und dafür vom Vermieter Ersatz der Kosten fordern.

Ist die vermietete Sache zur Zeit der Ueberlassung an den Mieter mit einem Fehler behaftet, der ihre Tauglichkeit zu dem vertragmäßigen Gebrauche aufhebt oder mindert, oder entsteht im

Laufe der Miete ein solcher Fehler, so ist der Mieter für die Zeit, während welcher die Tauglichkeit aufgehoben ist, von der Entrichtung des Mietzinses befreit, und für die Zeit, in welcher die Tauglichkeit nur gemindert ist, nur zur Entrichtung eines anteilmäßigen Teiles des Mietzinses verpflichtet. Dabei ist besonders zu betonen, daß dieses Recht des Mieters davon gänzlich unabhängig ist, ob den Vermieter eine Schuld an der aufgehobenen oder geminderten Tauglichkeit trifft. Nehmen wir z. B. an, es habe jemand eine Wohnung von drei Zimmern und einer Küche für den jährlichen Mietzins von 480 Mark gemietet. Infolge eines Blitzschlags werden in einer der Stuben die Wände und die Decke so zerstört, daß sie zum Verwohnen (dem vertragmäßigen Gebrauche) einen Monat lang untauglich ist. Wenn dann der Mietpreis von 480 Mark angemessen hoch war und die Stube ein Viertel des Werts der Wohnung ausmacht, so braucht der Mieter für jenen Monat nicht 40 Mark, sondern nur 30 Mark Mietzins zu zahlen. Oder nehmen wir an, es habe jemand einen Keller zum Aufbewahren und auch als Verkaufsstelle für sein Gemüse gemietet. Infolge eines Wollensbruchs dringt von der Straße so viel Wasser in den Keller, daß dieser vollständig unter Wasser gesetzt wird und erst nach sechs Wochen ausgetrocknet und wieder geeignet zum Aufbewahren von Gemüse ist. Für diese sechs Wochen war die Tauglichkeit des Kellers zum vertragmäßigen Gebrauche aufgehoben, und der Mieter braucht für diese Zeit keine Miete zu zahlen. Hat er etwa das Mietgeld schon vorausbezahlt, so kann er es für die betreffende Zeit vom Vermieter zurückfordern. Hierbei ist aber eines vorausgesetzt, nämlich, daß der Mieter dem Vermieter den Fehler rechtzeitig angezeigt hat — sofern es sich um einen Fehler handelt, der sich beseitigen läßt, wie also in den beiden angeführten Beispielen. Dies ist auch ganz folgerichtig. Denn wenn diese Angelegenheit nicht bestände, so könnte ja z. B. der Mieter das Zimmer einfach in seinem geräumten Zustande liegen lassen und für Monate und Monate den Abzug vom Mietpreise machen, während bei einer rechtzeitigen Anzeige der Vermieter vielleicht schon in wenigen Wochen, unter Umständen in wenigen Tagen Abhilfe schaffen kann. Hat der Vermieter einen Fehler der fraglichen Art verschuldet oder seine Beteiligung schuldhafterweise verzögert, so steht dem Mieter nicht nur das Recht auf teilweise oder gänzliche Zurückhaltung des Mietgeldes zu, sondern er kann statt dessen — also nicht daneben, sondern nur eines oder das andere — Schadenersatz verlangen.

Sicher und schmerzlos wirkt das echte Radlauer'sche Gähner-Augenmittel, H. 60 Pf. Nur echt mit der Firma: **Tronca-Apparate**. Berlin Depot: den meisten Apoth. u. Drogerien 1826/58

Ich empfehle

Damen

Westen, Schulterkragen

bühnische geschmackvolle Façons und Muster in allen Größen und Preislagen vorrätig.

Reformbeinkleider

für Damen und Kinder.

L. Schwenck, 9 Mühlgasse 9

Strumpfwaren und Trikotagen.

7938

Der alljährlich in den letzten Tagen vor Weihnachten sich einstellende grosse Andrang veranlaßt mich, meine geehrten Kunden zu bitten, die

Weihnachts-Einkäufe

recht bald vorzunehmen. Ich gewähre aus obigem Grunde

10% Rabatt

auf alle Baar-Einkäufe, die bis incl. 30. November gemacht werden. — Prompter Versandt nach auswärts. — Alle Waren sind offen ausgezeichnet.

Man beachte die Ausstellungen in meinen 6 grossen Schaufenstern.

Kaufhaus Führer, Kirchgasse 48.

Grösstes und feinstes Spielwaren-Geschäft am Platze.

459

Trauringe

Kein Laden. — Grosses Lager.

sowie alle

Gold-, Silberwaaren und Uhren

kaufen Sie sehr billig im

Etagengeschäft von Fritz Lehmann, Goldarbeiter

Langgasse 3, I. Etage, an der Marktstrasse.

900

Sunlight Seife

Sie ist vorzüglich!

Frau A. D. in Stuttgart schreibt:

„Nachdem ich seit einigen Jahren leinene, wollene und Flanell-Wäsche mit Sunlight Seife in lauwarmem Wasser wasche, finde ich, dass die Seife ganz vorzüglich ist und ich mit derselben ausserordentlich zufrieden bin.“