

sich aus den obigen Ausführungen, die zugleich eindeutig erkennen lassen, daß der Verklagte die ihn treffende Verpflichtung zur Anbringung einer Treppenhausebeleuchtung zumindest grob fahrlässig unterlassen hat.

Der Einwand eines mitwirkenden Verschuldens der Klägerin kann nicht durchgreifen. Den Ausführungen des Verklagten, daß die Klägerin verpflichtet sei, in erster Linie alles im Interesse der eigenen Sicherheit und Gesundheit zu tun, was geeignet sei, Schaden zu verhindern, ist beizupflichten. Nach Auffassung des Senates hat die Klägerin ihrerseits aber alles getan, um einen etwaigen Schaden von sich abzuwenden. Nach den angeführten tatsächlichen Feststellungen in erster Instanz ist die Klägerin stehen geblieben, um mit Hilfe der Streichhölzer die erloschene Kerze wieder anzuzünden. Mehr konnte sie nicht tun. Es muß berücksichtigt werden, daß auch das Anzünden eines Streichholzes einen Bewegungsvorgang darstellt, der sich insbesondere z. B. bei ungünstiger Fußstellung — wenngleich er nicht erheblich ist — auf den ganzen Körper überträgt. Wollte man verlangen, daß sich die Klägerin an die Wand anlehnte, um dort nach Finden eines Haltes die Streichhölzer anzuzünden, so wäre dies nicht nur mit einer Bewegung der Hände, sondern auch der Füße bzw. des ganzen Körpers verbunden gewesen. Dabei hätte die Klägerin aber erst recht fallen können. Diese Möglichkeit bestand in gleichem Maße auch dann, wenn sich die Klägerin zunächst mit der Hand an die Wand herangetastet, sodann den noch erforderlichen Schritt zur Wand getan und dort das Streichholz anzuzünden versucht hätte. Aus diesen Erwägungen folgt, daß die Klägerin kein Mitverschulden trifft. Selbst wenn aber ein geringfügiges Mitverschulden der Klägerin vorhanden wäre, bliebe es mit Rücksicht auf das in hohem Grade überwiegende Verschulden des Verklagten außer Betracht.

Anmerkung:

Das Bezirksgericht bejaht in seinem Urteil eine vertragliche Verpflichtung des Vermieters zur Anbringung und Instandhaltung der Haus- und Treppenhausebeleuchtung, die auch, in analoger Anwendung, für die Keller- und Bodenbeleuchtung als bestehend angesehen werden muß. Wenn auch dieser grundsätzliche Feststellung des Bezirksgerichts zuzustimmen ist, da sie den demokratischen Prinzipien unseres Mietrechts entspricht, erscheint mir doch hinsichtlich der Entscheidungsbegründung ein kritischer Hinweis angebracht.

Ich vertrete, im Gegensatz zum Bezirksgericht, die Meinung, daß die Bezugnahme auf die „allgemeine Verkehrssitte“ zur Begründung der getroffenen Entscheidung nicht erforderlich war und auch der Weg über § 4 RMietenG nicht unbedingt begangen zu werden brauchte. Wollte man es insbesondere öder allein auf die herrschende Verkehrssitte abstellen, so würde dies zu einer weiteren Rechtsunsicherheit und einer Uneinheitlichkeit der Rechtsprechung, die insbesondere auf mietrechtlichem Gebiet tunlichst vermieden werden sollte, führen. Ebenso erscheint mir die Heranziehung von § 4 RMietenG keine glückliche Lösung zu sein, da es sich hierbei — unter Berücksichtigung der §§ 1 und 3 — lediglich um die Frage der Mietfestsetzung bzw. die Höhe der Miete handelt, die mit dem hier zu behandelnden Problem, nämlich den Pflichten des Vermieters, nur indirekte Verbindung hat und deshalb schwerlich als Gesetzesgrundlage für den vorliegenden Fall anwendbar ist.

Soweit es die Verpflichtung des Vermieters aus Vertrag betrifft, dürfte die einzig richtige Lösung des Problems die Anwendung des § 536 BGB sein. Die Instandhaltungspflichten des Vermieters erstreckt sich auch auf die von dem Mieter nicht ausdrücklich gemieteten, aber zur Ausübung seines Mietrechtes unbedingt zu benutzenden Räumlichkeiten wie Flur und Treppenhause. Eine solche Anwendung des § 536 BGB stellt m. E. keine unzulässige Ausweitung der gesetzlichen Regelung dar, sondern ist als gesetzliche Verpflichtung Inhalt jedes Mietvertrages, soweit nicht etwa durch Vertrag ausdrücklich etwas anderes vereinbart worden ist.

Unabhängig von den vertraglichen Verpflichtungen des Vermieters, deren Begründung aus § 536 BGB ich für richtig halte, können im konkreten Schadensfall auch die Deliktvorschriften der §§ 823 ff. BGB Anwendung finden, wenn, wie das Bezirksgericht zutreffend ausführt, die Verletzung der Vertragspflichten sich gleichzeitig als unerlaubte Handlung darstellt. Sollte man hierzu eine andere Meinung vertreten, so würde dies zu nicht vertretbaren Unbilligkeiten führen.

Helmut Röckert,
Staatsanwalt beim Staatsanwalt des Bezirks Erfurt

§ 2 der AO über die Kreditgebung für Wiederinstandsetzung bzw. Wiederaufbau privater Wohnbauten vom 2. September 1949 (ZVOBl. S. 714) in Verbindung mit § 6 Abs. 4 Satz 2 der 1. DB hierzu vom 20. Februar 1950 (GBI. S. 315).

Nur dinglich gesicherte Darlehen, die dem Grundstückseigentümer zum Wiederaufbau seiner Wohnbauten gewährt wurden, sind, wenn das Grundstück mit einer Aufbaugrundschuld belastet wird, gestundet.

BG Karl-Marx-Stadt, Urt. vom 25. Januar 1957 — 5b S 294/56.

Die Klägerin ist Eigentümerin eines Miethauses, in dem die Verklagten eine Wohnung gemietet haben. 1948 haben die Verklagten der Klägerin zum Wiederaufbau der durch Kriegseinwirkungen stark zerstörten Wohnung einen Baukostenzuschuß von 3000 RM als Darlehen gegeben. Es wurde vereinbart, daß die Verklagten zum Zwecke der Tilgung berechtigt sein sollen, von der monatlichen Miete jeweils die Hälfte abzuziehen, bis die 3000 RM gedeckt sind. 1955 wurde das Grundstück zur Durchführung notwendiger Instandsetzungsarbeiten mit einer Aufbaugrundschuld von 19 500 DM belastet. Die Klägerin hat vorgetragen, daß dadurch das Recht der Verklagten, zur allmählichen Tilgung des von ihnen gegebenen Baukostenzuschusses die Hälfte der Miete einzubehalten, weggefallen sei, da alle übrigen Belastungen des Grundstücks einschließlich der persönlichen Forderungen nunmehr gestundet seien. Dies wollten die Verklagten jedoch nicht anerkennen. Sie hätten trotz mehrfacher Mahnung weiterhin nur die halbe Miete gezahlt. Sie hat daher beantragt, die Verklagten zur Zahlung des Differenzbetrages zu verurteilen.

Die Verklagten haben Klageabweisung beantragt. Sie haben vorgetragen, daß nur dingliche Belastungen einschließlich der ihnen zugrunde liegenden persönlichen Forderungen gestundet seien, nicht jedoch im Zusammenhang mit dem Grundstückseigentum stehende persönliche Forderungen an den Eigentümer schlechthin.

Das Kreisgericht hat die Verklagten antragsgemäß verurteilt. Die dagegen eingelegte Berufung hatte Erfolg.

Aus den Gründen:

Die tatsächliche Verbindung zwischen der Pflicht des Mieters aus § 535 Satz 2 BGB, dem Vermieter den vereinbarten Mietzins zu entrichten, mit der Pflicht des Darlehensempfängers aus § 607 Abs. 1 BGB, dem Darlehensgeber die Summe zurückzuerstatten, ändert nichts daran, daß es sich hinsichtlich des Baukostenzuschusses um einen Darlehensvertrag handelt, der grundsätzlich zu den einseitigen schuldrechtlichen Verträgen gehört. Mit der zwischen den Parteien unbestrittenen Hingabe des Baukostenzuschusses (Darlehensbetrages) von ursprünglich 3000 RM an die Klägerin wurde diese verpflichtet, den empfangenen Geldbetrag zurückzuerstatten. Zu welchem Zeitpunkt oder in welchem Zeitraum die Rückerstattung erfolgen soll, ob der Darlehensempfänger Zinsen zu zahlen hat und ob die Rückerstattung eine Kündigung voraussetzt oder nicht, oder ob es lediglich bei den im Gesetz (§§ 607 ff. BGB) vorgesehenen Bestimmungen bleiben soll, unterliegt der freien Vereinbarung der Vertragschließenden.

In dem vorliegenden Fall waren sich diese darüber einig, daß sich die Rückerstattung des Darlehens durch den Darlehensempfänger auf einen längeren Zeitraum erstrecken und in Form von verhältnismäßig niedrigen monatlichen Beträgen erfolgen sollte. Es ist nur als Angelegenheit der einfacheren und vernünftigeren Regelung der beiderseitigen Rechte und Pflichten aus dem Mietvertrag einerseits und dem Darlehensvertrag andererseits anzusehen, wenn die Mieter und Darlehensgeber nach dem Darlehensvertrag berechtigt sind, von der monatlichen Miete jeweils die Hälfte abzuziehen, anstatt erst den vollen Mietzins an den Vermieter und Darlehensempfänger zu zahlen, um von diesem sofort wieder die Hälfte davon als den vereinbarten monatlichen Rückerstattungsbetrag in Empfang zu nehmen.