

§§ 1090, 1295, 1298 ABGB**Sturz im dunklen Treppenhaus - Haftet der Vermieter für daraus entstandenen Schaden?**

Die Mieterin einer Wohnung ging nächtens von ihrer Mietwohnung zum ebenfalls gemieteten PKW-Abstellplatz in einer Garage. Dazu musste sie über einen im Freien gelegenen Fußweg und ein daran anschließendes Treppenhaus gehen.

Aufgrund pflanzlicher Verwachsungen drang kein Licht von der grundsätzlich als ausreichende Beleuchtungsquelle dienenden Straßenlaterne zum Treppenabgang. Die Mieterin stürzte, da sie den Beginn des Treppenabganges nicht sah, ins Leere und brach sich ein Bein.

Der Oberste Gerichtshof (8 Ob 138/10t) musste nun klären, ob den Vermieter eine Pflicht, für eine ausreichende Beleuchtung zu sorgen, trifft.

Diesbezüglich führte der OGH aus, dass eine mietvertragliche Nebenleistungspflicht des Vermieters besteht, den Zugang zu den vermieteten Objekten (somit auch zum Tiefgaragenstellplatz) während der gesamten Bestandzeit in sicherem Zustand zu erhalten. Erleidet ein Mieter durch die mangelhafte Beschaffenheit des Zugangs einen Schaden, ist ihm der Vermieter ersatzpflichtig, sofern er nicht nachweisen kann, dass ihn an der Nichterfüllung seiner Erhaltungspflicht kein Verschulden trifft.

Der Vermieter musste daher Schadenersatz leisten. Allerdings ging der OGH in diesem Fall von einem überwiegenden Verschulden der Mieterin (3:1) aus, da diese trotz absoluter Dunkelheit mit unverminderter Geschwindigkeit auf die ihr bekannte Gefahrenquelle zuging, anstatt sich vorsichtig voranzutasten.

