

Die Beklagten wenden ein, die Verlängerung der Klagefrist durch den Richter widerspreche dem Charakter einer Verwirkungsfrist; die vorläufige Eintragung habe daher mit dem unbenutzten Ablauf der zwei Monate ihre Wirkung verloren. Dem ist nicht beizupflichten. Das ZGB sieht in Art. 961 am Ende die Ansetzung einer Klagefrist durch den Richter vor, ohne deren Dauer ein für allemal zu bestimmen (anders als etwa Art. 107 Abs. 1 SchKG, wonach die vom Betreibungsamt anzusetzende Frist zur Anhebung der Widerspruchsklage unabänderlich zehn Tage zu betragen hat). Der Richter hat also die Frist nach seinem Ermessen zu bestimmen. Daher steht das Bundesrecht auch der nachträglichen Verlängerung der Frist durch den Richter (hier gemäss § 79 der luzernischen ZPO) nicht entgegen. Durch solche Fristerstreckung wird dem Verwirkungscharakter der Frist nicht Abbruch getan, sondern nur der Endpunkt der Frist hinausgeschoben.

Wenn Art. 961 Abs. 3 ZGB den Richter verpflichtet, bei Bewilligung der Vormerkung deren Wirkung zeitlich und sachlich genau festzustellen, so heisst das nicht, es müsse auch für den Fall der Prozessanhebung ein bestimmter Endtermin festgesetzt werden. Vielmehr genügt es, den Fortbestand der bewilligten Eintragung an die Bedingung zu knüpfen, dass der Hauptprozess binnen bestimmter (allenfalls zu verlängernder) Frist angehoben werde. Ist der Hauptprozess bei Bewilligung der vorläufigen Eintragung bereits hängig, so braucht gar keine Wirkungsdauer festgesetzt zu werden.

Eine andere Frage ist, ob das Pfandrecht nach Beendigung des Hauptprozesses binnen bestimmter Frist zur endgültigen Eintragung angemeldet werden müsse. Fehlt es an richterlicher Fristbestimmung hiefür und ordnet der Richter die endgültige Eintragung auch nicht selbst an, so mag der Berechtigte sie zu beliebiger Zeit beim Grundbuchamt nachsuchen; bis dahin besteht solchenfalls die vorläufige Eintragung weiter, wofern der Beklagte nicht deren Löschung für denjenigen Betrag erwirkt,

der allenfalls durch das Urteil nicht geschützt worden ist.

2. — Eine weitere Einwendung der Beklagten geht dahin, die vorläufige Eintragung habe am 5./9. August 1937 gar nicht mehr gültig vorgenommen werden können, nachdem die Klägerin bereits früher eine vorläufige Eintragung erlangt und dann in deren Löschung eingewilligt hatte. Allein das Bundesrecht verbietet die Wiederholung solcher Eintragungen nicht, sofern die letzte noch binnen der Frist des Art. 839 Abs. 2 ZGB erfolgt.

3. — (Höhe der durch das Pfandrecht zu sichernden Forderung).

Demnach erkennt das Bundesgericht:

Die Berufung wird abgewiesen und das Urteil des Obergerichtes des Kantons Luzern vom 16. Februar 1940 bestätigt.

IV. OBLIGATIONENRECHT

DROIT DES OBLIGATIONS

26. Urteil der I. Zivilabteilung vom 8. Mai 1940

i. S. Michel gegen Erben Ackermann.

Werkhaftung, Art. 58 OR. Geringfügige Vertiefungen im Bodenbelag einer Privatwohnung sind keine Werkmängel.

Responsabilité du propriétaire pour les défauts de l'ouvrage, art. 58 CO.

De légers enfoncements qui se sont produits dans le sol d'un appartement particulier ne constituent pas des défauts de l'ouvrage.

Responsabilità del proprietario di un'opera (art. 58 CO).
Leggere incavature del pavimento di un appartamento privato non sono difetti dell'opera.

A. — Der Beklagte Michel ist Eigentümer des Hauses Scheuchzerstrasse 164 in Zürich 6. Anfangs 1935 vermietete er die Parterrewohnung mit Ladenlokal an Arnold Acker-

mann, der mit seiner Schwester Hedy zusammen ein Milchgeschäft betrieb. Zwischen dem Ladenlokal und der Wohnung befindet sich ein ziemlich dunkler, mit einem Inlaid-Belag versehener Korridor. Der Bodenbelag weist an zwei nahe beieinander liegenden Stellen Vertiefungen auf, die ca. 2 Hand gross und ca. 2-3 mm tief sind. Am 29. März 1935, wenige Tage nach dem Mietantritt, kam die Mutter der Mieter, Frau Rosa Ackermann, erstmals zu diesen zu Besuch. Als die 45 Jahre alte, etwas beleibte Frau aus dem Laden durch den Korridor nach der Küche ging, glitt sie bei den erwähnten Vertiefungen aus und kam zu Fall, wobei sie sich einen Bruch des rechten Oberschenkels zuzog. Im Verlaufe der langwierigen Behandlung erkrankte sie an einem Nierenleiden, dem sie am 23. Dezember 1937 erlag.

B. — Mit Klage vom 25. März 1936 hatte die Verunfallte den Beklagten Michel als Eigentümer des Hauses aus Werkhaftung auf Ersatz des ihr aus dem Unfall erwachsenen Schadens belangt. Nach ihrem Tode traten ihre Erben, nämlich ihr Ehemann, der Sohn und die Tochter, in den Prozess ein. Sie verlangen Bezahlung von Fr. 25,000.—, nämlich rund Fr. 13,000.— für Heilungskosten, Fr. 8000.— Entschädigung für gänzliche Arbeitsunfähigkeit der Verunfallten vom Unfall bis zum Todestage, sowie Fr. 6000.— Genugtuung, zusammen Fr. 27,000.—, herabgesetzt auf Fr. 25,000.—.

C. — Der Beklagte beantragte Abweisung der Klage, im Wesentlichen mit der Begründung, es fehle an einem haftungsbegründenden, für den Unfall kausalen Werkmangel.

D. — Sowohl das Bezirksgericht, wie das Obergericht Zürich hiessen die Klage im Betrage von Fr. 20,089.35 nebst 5% Zins seit 25. März 1936 gut.

E. — Gegen das Urteil des Obergerichts vom 24. Januar 1940 ergriff der Beklagte die Berufung an das Bundesgericht mit dem Antrag auf Abweisung der Klage. Die

Kläger beantragen Abweisung der Berufung und Bestätigung des angefochtenen Urteils.

Das Bundesgericht zieht in Erwägung :

1. — Die Vorinstanz hat festgestellt, dass Frau Ackermann infolge der geschilderten Vertiefungen des Bodenbelages ausgeglitten ist und nicht etwa, wie der Beklagte behauptet hat, weil der Boden überhaupt glatt und gewichst war. Diese Feststellung der Vorinstanz bezieht sich auf den tatsächlichen Unfallhergang und ist daher für das Bundesgericht verbindlich. Rechtsfrage und daher vom Bundesgericht frei zu überprüfen ist dagegen, ob diese Unebenheit des Bodenbelages, welche zu dem Unfall Anlass gegeben hat, als Werkmangel im Sinne von Art. 58 OR anzusehen ist, für den der Beklagte einzustehen hat.

2. — a) Die Vertiefungen bildeten zusammen mit der Glätte des Bodens eine gewisse Gefahrenquelle ; wie die Vorinstanz auf Grund verschiedener Zeugenaussagen festgestellt hat, sind an der betreffenden Stelle schon wiederholt andere Personen, frühere Mieter, Dienstmädchen, ausgeglitten. Entgegen der Meinung der Vorinstanz darf jedoch hieraus nicht ohne weiteres gefolgert werden, dass die Vertiefungen haftungsbegründende Werkmängel darstellen. Die grundsätzliche Pflicht des Eigentümers, für einen einwandfreien Zustand des Werkes besorgt zu sein, ist nicht unbegrenzt. Der Eigentümer darf von denjenigen, die mit dem Werk in Berührung kommen, die Beobachtung eines gewissen Mindestmasses von Vorsicht erwarten. Geringfügige Mängel, die bei Anwendung dieser Vorsicht normalerweise nicht Anlass zu Unfällen geben, braucht er nicht zu beseitigen. Um einen Mangel solcher Art handelte es sich aber bei den hier in Frage stehenden Vertiefungen. Ob deren Entstehungsursache in einer normalen Abnutzung des Bodenbelages zu suchen ist oder darin, dass sich der Boden geworfen hat, kann dahingestellt bleiben. Auf jeden Fall war der Belag als solcher überhaupt nicht oder doch ganz unbedeutend durch

Bruch beschädigt, da die Vertiefungen nur 2-3 mm betrug. Die Verpflichtung zur Behebung aller derartiger untergeordneter Mängel, zu denen z. B. auch abgetretene Türschwellen, ausgetretene Treppenstufen und dergl. gezählt werden müssen, wie sie im Laufe der Zeit bei jedem Gebäude notwendigerweise entstehen, würde vor allem bei älteren Häusern zu einer unerträglichen Belastung des Eigentümers führen, die zum Gebäudewert und dem Ertrag in keinem Verhältnis stünde. Dass die Reparatur des einzelnen Mangels für sich allein betrachtet nicht mit grossen Kosten verbunden wäre, ist unerheblich; denn es ist die Lage in Betracht zu ziehen, die durch die Verpflichtung zur Beseitigung aller Mängel von entsprechender Bedeutung geschaffen würde.

b) Die Vorinstanz stützt sich für die Bejahung der Mangelhaftigkeit auf die beiden Entscheide Band 57 II 47 ff. und 60 II 341 ff. Im ersten Falle hat das Bundesgericht die Kombination von Marmorplatten mit gewichstem Linoleum für einen Fussboden in einem kantonalen Obergerichtsgebäude wegen der Gefahr des Ausgleitens als mangelhaft erklärt. Die Vorinstanz übersieht jedoch, dass es sich hier im Gegensatz zu jenem Fall nicht um ein öffentliches Gebäude, sondern um eine Privatwohnung handelt. An den Fussboden eines öffentlichen Gebäudes müssen erheblich strengere Anforderungen gestellt werden, weil er nicht nur von den Mietern und gelegentlichen Besuchern, sondern von einer unbeschränkten Anzahl von Personen jeglichen Alters und Standes begangen werden muss und zwar unter Umständen, in denen die Aufmerksamkeit der Benützer durch andere Dinge, wie den Zweck ihres Aufenthaltes im betreffenden Gebäude, vollauf in Anspruch genommen wird. Aus Erwägungen ähnlicher Art kann auch der zweite von der Vorinstanz erwähnte Entscheid, 60 II 341 ff., nicht zum Vergleich herangezogen werden. Wenn das Bundesgericht dort das Fehlen einer ausreichenden Treppenhausbeleuchtung in einem städtischen Miethause als Werkmangel betrachtete,

so hatte das seinen Grund ebenfalls darin, dass es sich auch dort um eine einer weiteren Öffentlichkeit zugängliche Örtlichkeit handelte, hinsichtlich deren Beschaffenheit ebenfalls grössere Anforderungen gerechtfertigt sind.

3. — Fehlt der Unebenheit des Bodens der Charakter eines Werkmangels, so kann dahingestellt bleiben, ob Frau Ackermann zufolge eigener Unvorsichtigkeit oder wegen eines unglücklichen Zufalles ausgeglitten ist. Denn selbst falls letzteres zutreffen sollte, vermöchte dies die Haftbarkeit des Beklagten nicht herbeizuführen. Es sei lediglich bemerkt, dass der Auffassung der Vorinstanz, wer eine fremde Wohnung betrete, dürfe sich in derselben so frei und unbesorgt bewegen wie zu Hause, nicht beipflichtet werden kann. Wer einen halbdunkeln Korridor in einer ihm nicht vertrauten Wohnung betritt, hat sich gegenteils einer besondern Vorsicht zu befleissen. Er darf nicht, wie dies an einem öffentlichen oder sonst allgemein zugänglichen Ort der Fall sein mag, davon ausgehen, es sei keinerlei Gefahr vorhanden. Er hat vielmehr darauf Rücksicht zu nehmen, dass ihm Möbelstücke im Wege stehen, dass Treppenstufen vorhanden sein könnten usw.

4. — Die Verneinung eines Werkmangels zieht die vollumfängliche Abweisung der Klage nach sich, ohne dass das Vorliegen des adäquaten Kausalzusammenhanges zwischen dem Unfall und dem Tod der Frau Ackermann, sowie die Frage der Schadenshöhe geprüft zu werden brauchen.

Demnach erkennt das Bundesgericht :

Die Berufung wird gutgeheissen, das Urteil des Obergerichts des Kantons Zürich vom 24. Januar 1940 aufgehoben und die Klage abgewiesen.