



BGH-Urteil zur regelmäßigen Überprüfung elektrischer Anlagen und Geräte in Mietwohnungen

Das Urteil des BGH

Der BGH hat mit Urteil vom 15.10.2008 (Az: VIII ZR 321/07) entschieden, dass es nicht zur Verkehrssicherungspflicht des Vermieters gehört, anlassunabhängig regelmäßig die elektrischen Anlagen im Haus überprüfen zu lassen.

Der gegen den Vermieter klagende Mieter hatte vom Vermieter Schadensersatz für Löschwasserschäden in seiner Wohnung verlangt, die durch die Brandbekämpfung in der Nachbarwohnung verursacht worden waren. In der neben der Wohnung des Mieters liegenden Wohnung war es im Bereich der Kochnische zu einem Brand gekommen. Der Kläger behauptet, der Brand sei durch einen technischen Defekt mit Kurzschluss im Bereich der Dunstabzugshaube verursacht worden.

Der Mieter war entgegen dem BGH der Ansicht, der Vermieter hätte im Rahmen einer bestehenden Verkehrssicherungspflicht durch regelmäßige Kontrollen defekte Elektroleitungen erkennen und reparieren müssen. So wäre es zu dem Brand und zu den dadurch verursachten Löschwasserschäden nicht gekommen.

Zur Vermeidung von zur Sicherung ihrer Immobilie und der Mieter kann den Vermietern der E-CHECK auch weiterhin angeboten werden. Nach dem nun ergangenen BGH-Urteil ist allerdings eine Bezugnahme auf ältere Urteile, die sich zur Überprüfungspflicht elektrischer Anlagen geäußert haben, nicht mehr zu empfehlen

Weiterhin anlassabhängige Überprüfungen

Der Vermieter hat, resultierend aus seiner Verkehrssicherungspflicht, auch nach dem nun ergangenen BGH-Urteil, als verantwortlicher für den Zustand der Mietsache bei hinreichend konkretem Anlass eine Überprüfung vorzunehmen. Solche Anlässe können gegeben sein, wenn es im Gebäude bereits zu Kabelbränden oder anderen sicherheitsrelevanten Defekten gekommen ist. Den Mieter trifft die Pflicht, den Vermieter auf ihm auffallende Unregelmäßigkeiten beim Betrieb der elektrischen Anlage, wie zum Beispiel häufiges Auslösen der Sicherungen und konkrete Schäden an Leitungen oder ähnlichem, hinweisen. Nur dann kann der Vermieter seine Wartungs- und Reparaturpflichten erfüllen.



BGH: E-CHECK als Betriebskosten umlegbar

Bereits 2007 hatte der BGH entschieden, dass der Vermieter die Revision der Elektroanlage, bei entsprechender Vereinbarung mit dem Mieter, als Betriebskosten auf die Betriebskostenabrechnung umlegen kann (BGH, Urteil vom 14. Februar 2007 – VIII ZR 123/06).

Bis zu diesem Urteil war der BGH auch noch der Auffassung, dass bei Maßnahmen wie dem E-CHECK, wie auch bei den in der Betriebeskostenverordnung ausdrücklich erwähnten Wartungsmaßnahmen für die Betriebsbereitschaft und Betriebssicherheit von Fahrstühlen, sowie bei den Gebühren für den Schornsteinfeger, „die Erfüllung der Verkehrssicherungspflichten des Vermieters im Vordergrund“ steht (vgl. BGH, aaO. S. 6 f).

Das jetzt ergangene Urteil bricht zwar mit der Auffassung, dass eine Verkehrssicherungspflicht in Form einer regelmäßigen Generalinspektion der Elektroleitungen und Elektrogeräte gegeben ist. Es besteht aber keine Veranlassung daran zu zweifeln, dass der Vermieter, nach Vereinbarung, auch weiterhin die Kosten umlegen kann.

Der E-CHECK bleibt auch daher weiterhin für den Vermieter sowohl wirtschaftlich, wie auch zum vorbeugenden Schutz seiner Immobilie und der Mieter sinnvoll.

Weiterhin unternehmerische Verkehrssicherungspflichten durch Arbeitsschutz

Zu beachten ist letztlich, dass das Urteil nur Mietverhältnisse betrifft. Unternehmer (gewerblich oder freiberuflich) müssen generell weiterhin auch zum Schutze ihrer Arbeitnehmer eine Gefährdungsanalyse der elektrischen Werkzeuge, Geräte, Maschinen oder Anlagen vornehmen und Pläne zur Überprüfung erstellen und natürlich Überprüfungen regelmäßig durchführen. Diese Pflichten resultieren unabhängig von der nun vorliegenden BGH-Entscheidung aus dem gesetzlichen Arbeitsschutz-, sowie den sozialversicherungsrechtlichen Unfallverhütungsbestimmungen der Berufsgenossenschaften. Sie treffen unmittelbar den Unternehmer als Arbeitgeber.

Insbesondere die Technischen Regeln für Betriebssicherheit (TRBS) haben in jüngerer Vergangenheit die Verpflichtungen der Unternehmer so umfassend präzisiert und erweitert, dass ausdrücklich nur noch der Fachmann deren Einhaltung sicherstellen kann.

(RA Alexander Neuhäuser, ZVEH)

Fundstellen

Urteil BGH, Urteil vom 15.10.2008 - VIII ZR 321/07 noch nicht veröffentlicht

[BGH, Urteil vom 14. Februar 2007 – VIII ZR 123/06](#)

Pressemitteilung Nr. 192/08 vom 15.10.2008 unter www.bundesgerichtshof.de