

**BGH-URTEIL 2004**

# Auch alte Anlagen müssen heutigen Anforderungen genügen

Ist die elektrische Anlage einer Mietwohnung schon in die Jahre gekommen, wird ihr Zustand als Teil der Mietsache relevant. Durch einen E-CHECK lässt sich einfach eine Aussage zur bestimmungsgemäßen Nutzbarkeit treffen.

Der Bundesgerichtshof hatte sich im Juli 2004 mit einer Klage eines Mieters in Bezug auf die elektrische Anlage einer als unsaniert vermieteten Altbauwohnung befasst. Der in den Vorentscheidungen gefasste Beschluss, dass kein Anspruch auf Instandsetzung der elektrischen Anlage auf einen für Neubauten maßgeblichen Stand oder geänderte technische Normen besteht, wurde anschließend relativiert. Denn trotz einer Vermietung als unsanierter Altbau muss die Mietsache (inklusive der Elektroanlage) den heutigen Lebensgewohnheiten entsprechend genutzt werden können.

Bezogen auf das Mietrecht wurde folgende Urteilsbegründung (VIII ZR 281/03) geliefert:

- Der zum vertragsgemäßen Gebrauch geeignete Zustand der Wohnung, der mangels konkreter vertraglicher Vereinbarungen nach der Verkehrsanschauung zu bestimmen ist, muss auch bei der Anmietung einer unrenovierten Wohnung in einem Altbau einem Mindeststandard genügen, der ein zeitgemäßes Wohnen ermöglicht und alle mit der Haushaltsführung üblicherweise verbundenen Tätigkeiten unter Einsatz technischer Hilfsmittel erlaubt.
  - Hierzu gehört die Bereitstellung einer Stromversorgung, die einen Betrieb der gewöhnlichen Haushaltsgeräte ermöglicht. Unabhängig vom Baualter des Gebäudes oder einer Modernisierung der Wohnung darf im Allgemeinen erwartet werden, dass zumindest ein größeres Haushaltsgerät wie Waschmaschine oder Geschirrspülmaschine und gleichzeitig weitere haushaltsübliche Elektrogeräte wie etwa ein Staubsauger in der Wohnung benutzt werden können.
- Zu einer zeitgemäßen Wohnnutzung gehört außerdem, dass das Badezimmer über eine Stromversorgung verfügt, die nicht nur eine Beleuchtung, sondern auch den Betrieb von kleineren elektrischen Geräten über eine Steckdose ermöglicht.

## Zeitgemäße Nutzung der Elektroanlage

Mit einem E-CHECK erfolgt üblicherweise der Abgleich der zum Zeitpunkt der Errichtung gültigen anerkannten Regeln der Technik mit dem derzeitigen Zustand der Elektroanlage. Ist eine sichere und, dem Urteil folgend, auch zeitgemäße Nutzung der Elektroanlage nicht mehr möglich, wird das E-CHECK-Unternehmen passende Modernisierungen vorschlagen. Diese richten sich dann an den Vermieter als Anlagenbetreiber der elektrischen Anlage.

Insoweit wird nachvollziehbar, warum auch die VDE-Normen (VDE 0105-100) zwischenzeitlich die Empfehlung aussprechen, spätestens bei einem Mieterwechsel die elektrische Anlage auf einen ordnungsgemäßen, sicheren Zustand hin zu überprüfen. So können neben der Beseitigung von Sicherheitsmängeln auch Anpassungen erfolgen, die mit der Zeit durch Nutzungsänderungen der elektrischen Anlagenanteile notwendig geworden sind.

(HAE)

**E|HANDWERK** 

Die inneren Werte Ihrer Immobilie  
**Sorgenfrei verwalten  
und vermieten.**

**E|HANDWERK** 

Elektronikinstallation, Elektronik und IT auf neuestem Stand? Der E-CHECK gibt Sicherheit.



Öffentliche Vermieter



**Mit Sicherheit besser leben.**



Die beiden Kompetenzbroschüren sind im Online-Shop der FEU GmbH unter den Artikel-Nummern 2171 bzw. 2176 verfügbar.

Grafiken: ArGe Medien im ZVEH