



Heise & Förster

Inhaber Oliver Bube e.K.

Elektroinstallationen

Ruhrstraße. 90, 22761 Hamburg

Tel. 040 – 850 30 47, Fax 040 – 851 52 65

E-Mail: info@heise-foerster.de

Homepage: www.heise-foerster.de



Für Vermieter

E-CHECK - für alle, die sicher sein wollen

Wer als Vermieter auf die vorsorgliche Prüfung elektrischer Anlagen verzichtet, riskiert das Wohl seiner Mieter

Wenn der Föhn Funken sprüht und die Sicherung durchknallt, kann es schon zu spät sein. Schwere Verletzungen oder gar Tod - Unfälle durch elektrischen Stromschlag sind unvorhersehbar und können dramatische Folgen haben. Wer erst handelt, wenn etwas passiert ist, gefährdet das Wohl anderer.

Zu Irritationen hat deshalb das Urteil des Bundesgerichtshofs (BGH) zu regelmäßigen Generalinspektionen der Elektroleitungen und -geräte in Mietwohnungen geführt. Darin hat der BGH festgestellt: Der Vermieter ist gesetzlich nicht verpflichtet, im Rahmen seiner Verkehrssicherungspflicht die Elektroinstallation und -geräte regelmäßig einer Generalinspektion zu unterziehen.

Keinen Zweifel hat der BGH allerdings daran gelassen, dass den Vermieter die vertragliche Nebenpflicht trifft, die Mietsache in einem verkehrssicheren Zustand zu erhalten. Diese Pflicht erstreckt sich grundsätzlich auf alle Teile des Hauses.

Deshalb empfiehlt das Elektrohandwerk Hauseigentümern und Vermietern, elektrische Anlagen und Geräte regelmäßig gemäß VDE Bestimmungen überprüfen zu lassen – nichts anderes ist der E-CHECK. Denn einzig diese Prüfung bietet allen Seiten Sicherheit – Mieter und Vermieter gleichermaßen. Wird eine Prüfung allerdings erst dann als erforderlich angesehen, wenn bereits Schäden aufgetreten sind, kann es in vielen Fällen zu spät sein. Denn Defekte an der Elektrik können schlimmste Folgen nach sich ziehen und Leib und Leben gefährden.

Insbesondere nach einem Mieterwechsel ist der Vermieter daher gut beraten, den Zustand der Elektroinstallation in der Wohnung oder im Haus mit einem E-CHECK überprüfen und protokollieren zu lassen. So kann er im Schadensfall nachweisen, dass die Mietsache bei der Übergabe in einem verkehrssicheren Zustand war. Denn wer als Vermieter die für ihn kosteneffiziente normengerechte Prüfung der elektrischen Installation grundsätzlich verneint, bringt das Wohl seiner Mieter in Gefahr.

Erst im Jahr 2007 hatte der BGH festgestellt, dass die Kosten für die regelmäßige Überprüfung der elektrischen Anlagen zu den umlegbaren betrieblichen Nebenkosten eines Mietobjektes zählen, sofern dies im Mietvertrag festgelegt ist. Das gilt auch, wenn zur Durchführung keine Rechtspflicht besteht. Das Elektrohandwerk empfiehlt deshalb allen Vermietern, die auf der sicheren Seite sein wollen, weiterhin auf eine regelmäßige Prüfung elektrischer Anlagen zu setzen.

Von der BGH-Entscheidung zugunsten Vermietern unberührt bleibt die gesetzliche Pflicht zur regelmäßigen Überprüfung der elektrischen Anlagen und Geräte im gewerblichen Bereich. Unternehmer (gewerblich oder freiberuflich) müssen generell auch weiterhin zum Schutze ihrer Arbeitnehmer eine Gefährdungsanalyse der elektrischen Werkzeuge, Geräte, Maschinen oder Anlagen vornehmen und Pläne zur Überprüfung erstellen und natürlich Überprüfungen regelmäßig durchführen.

Quelle: <http://www.e-check.de/der-e-check/fuer-vermieter.html>

