

# Der E-CHECK für Vermieter

Das Elektrohandwerk nimmt Stellung zum aktuellen BGH-Urteil

---

## **Wer als Vermieter auf die 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 sind nicht selten die Folge.

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 – Mietern und Vermietern 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.

Wer als Vermieter die für ihn kostenneutrale normengerechte Prüfung der elektrischen Installation grundsätzlich verneint, bringt das Wohl seiner Mieter in Gefahr.

Erst im vergangenen Jahr hatte der BGH festgestellt, dass die Kosten für die regelmäßige Überprüfung der elektrischen Anlagen zu den umlegbaren betrieblichen Nebenkosten eines Mietobjektes zählen. 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 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.

# Der E-CHECK - eine sichere Entscheidung

## Keine Qual der Wahl

Aus- und Umbauten sind immer mit Veränderungen beziehungsweise Erweiterungen der Elektroinstallation verbunden. Die richtige Installationsart muss gewählt, geprüftes Installationsmaterial eingesetzt werden. Die sinnvolle Aufteilung der Stromkreise ist gleichfalls zu beachten. Kurz: Gerade bei Aus- und Umbauten darf die Einhaltung der VDE-Bestimmungen nicht vernachlässigt werden.

## Modernisierer und Bauherren:

Als Vermieter und/oder Hausverwalter werden Sie oftmals mit fälligen Renovierungen, modernisierenden Aus- und Umbauten konfrontiert. Neue, die Sicherheit betreffende juristische Regelungen verkomplizieren die häufig sowieso schon langwierige Angelegenheit zusätzlich.

Hier schafft der E-CHECK Abhilfe, weil Sie durch ihn alle Prüf- und Messergebnisse schwarz auf weiß vorliegen haben und sich somit unangenehme Überraschungen ersparen. Der E-CHECK verschafft Ihnen Sicherheit und Klarheit in allen Punkten, da er garantiert, dass die Elektroinstallation wie auch die Elektrogeräte dem jeweils erforderlichen Stand der Sicherheitstechnik entsprechen, gefährliche Mängel erkannt und beseitigt wurden und ein Messprotokoll den einwandfreien Zustand dokumentiert.

## Typische Problemstellen bei Modernisierungen:

- Welche Möglichkeiten gibt es, Haustechniksysteme zu integrieren und Energie zu sparen?
- Welche Energiespartetechniken wie z.B. intelligente Beleuchtungssysteme können gezielt genutzt werden?
- Welche regenerativen Energiequellen können eingesetzt werden?
- Gibt es Elektroleitungen, die nachträglich installiert wurden?
- Sind aufgrund zu kleiner Verteiler eventuell zu wenig Stromkreise vorhanden?

Größte Sorgfalt ist vor allem bei der Renovierung von Badezimmern geboten. Die geltenden VDE-Bestimmungen sehen speziell für Bäder zusätzliche Schutzmaßnahmen vor, um die Sicherheit des Benutzers zu erhöhen.

## Die Rechtslage:

Unwissenheit schützt vor Haftung nicht. Ein Vermieter haftet auch dann für entstandene Schäden, wenn er sich auf Unkenntnis der technischen Vorschriften oder den Zustand der elektrischen Anlage beruft. So will es das Gesetz. Prüfung, Haftung und Beweislast des Vermieters bei Stromschäden wurden schon in verschiedenen Gerichtsurteilen bestätigt.

## Haben Sie noch mehr Informationsbedarf?

Weitere Fragen rund um den E-CHECK beantworten wir Ihnen gerne im Rahmen einer persönlichen Beratung. Dieses Informationsblatt haben wir in Zusammenarbeit mit dem Innungsverband für das Elektrohandwerk für Sie ausgearbeitet und zusammengestellt.

Stand: Juni 2009 - alle Angaben ohne Gewähr

Elektro- und Lichthaus Knapp GmbH  
Dieselstraße 1  
71229 Leonberg

Telefon: 07152 / 939 74-0  
Telefax: 07152 / 939 74-4  
E-Mail: info@elk-leonberg.de