

## **Rechtsanwaltskammer des Saarlandes**

### **Wohnungsmieter hat Anspruch auf ausreichende Elektrizitätsversorgung**

Nach wie vor gibt es sie in vielen deutschen Städten: Altbauwohnungen, die nur schlecht oder gar nicht saniert wurden. Die Mieter müssen dann oft mit zahlreichen Mängeln leben. Das reicht von der ungestrichenen Fassade über schlechte Fensterisolierungen bis hin zur eingeschränkten Stromversorgung. Letzteres wollte ein Mieter nicht einsehen. Wegen schwacher Stromversorgung seiner Wohnung und wegen weiterer Mängel minderte er die Miete. Der Vermieter klagte daraufhin die rückständige Miete ein und wollte die Wohnung räumen lassen. Doch der Bundesgerichtshof stoppte sein Verlangen.

Begründung: Auch der Mieter einer nicht modernisierten Altbauwohnung habe grundsätzlich einen Anspruch auf eine Elektrizitätsversorgung, die zumindest den Betrieb eines größeren Haushaltsgerätes wie einer Waschmaschine und gleichzeitig weiterer haushaltsüblicher Geräte ermöglicht. Zu Unrecht habe die Vorinstanz angenommen, dass die Parteien im entschiedenen Fall einen davon abweichenden Standard vereinbart hätten. Ein unter dem Mindeststandard liegender Zustand sei nur dann vertragsgemäß, wenn er eindeutig vereinbart ist.

„Genau daran haperte es im entschiedenen Fall. Der Vermieter hatte zwar in den Mietvertrag hineingeschrieben, dass der Mieter eventuell erforderlich werdende Reparaturen zur Verstärkung des Stromnetzes aus eigener Tasche zahlen sollte. Diese Klausel hielten die Karlsruher Richter allerdings für rechtswidrig, weil sie den Mieter einseitig und unangemessen benachteilige“, erläutert Rechtsanwalt Christoph Heimes von der Rechtsanwaltskammer des Saarlandes die Entscheidung. Grundsätzlich gilt, dass der Vermieter eine jederzeit mängelfreie Wohnung auf seine Kosten vorhalten muss. Bei Meinungsverschiedenheiten oder Ärger sollten betroffene Mieter lieber gleich einen Fachanwalt für Wohnungseigentums- und Mietrecht aufsuchen, der sie hinsichtlich ihrer Rechte und Pflichten in jeweiligen Einzelfall umfassend informiert.

Kurzfassung:

## **Rechtsanwaltskammer des Saarlandes**

### **Vermieter haftet für schwache Stromversorgung**

Der Bundesgerichtshof hat seine Rechtsprechung bestätigt, wonach ein Wohnungsmieter grundsätzlich Anspruch auf eine Elektrizitätsversorgung hat, die zumindest den Betrieb eines größeren Haushaltsgerätes wie z. B. einer Waschmaschine und gleichzeitig weiterer haushaltsüblicher Geräte ermöglicht. Die klagende Vermieterin verlangte von dem beklagten Mieter Zahlung rückständiger Miete und Räumung der vermieteten Altbauwohnung. Der Mieter hatte die Miete zuvor wegen zu schwacher Stromversorgung der Wohnung gemindert. Laut Mietvertrag sollte der Mieter bei einer Überlastung des vorhandenen Stromnetzes die Kosten einer Verstärkung tragen. Diese Klausel hielt der Bundesgerichtshof allerdings für rechtswidrig, weil sie den Mieter unangemessen belaste. Dieser hätte nämlich gegen den Vermieter selbst dann keine Gewährleistungsansprüche, wenn das Stromnetz in der Wohnung völlig defekt wäre.

Quelle: Bundesgerichtshof, Urteil vom 10. Februar 2010, Az.: VIII ZR 343/08