

Gesetzliche Grundlage: BGB § 536

Überlassungs- und Instandhaltungspflicht des Vermieters

Der Vermieter hat die vermietete Sache dem Mieter in einem zu dem vertragsgemäßen Gebrauch geeigneten Zustand zu überlassen und sie während der Mietzeit in diesem Zustand zu erhalten.

Gerichtsurteil:

1. Der Vermieter ist im Rahmen der ihn treffenden Instandhaltungspflicht gehalten, die elektrotechnische Anlage des vermieteten Gebäudes nach Maßgabe der anerkannten Regeln der Technik, den VDE-Bestimmungen und den wegen der Prüffristen einschlägigen Unfallverhütungsvorschriften Elektrische Anlagen und Betriebsmittel ... 94 (VBG 4) regelmäßig zu prüfen.
2. Kommt der Vermieter dieser Prüfpflicht nicht nach und wird der Mieter durch einen in der elektrischen Anlage auftretenden Fehler geschädigt (Kabelbrand), so ist der Vermieter dem Mieter für diesen Schaden einstandspflichtig. Dabei spricht eine - widerlegbare - Vermutung dafür, dass das auf dem Fehler der Elektroinstallation beruhende Schadensereignis bei Beachtung der anerkannten Regeln der Technik (Einhaltung der Überprüfungsfristen) vermieden worden wäre.
3. Diese aus § 7 563 BGB herzuleitenden Überprüfungspflichten treffen private wie gewerbliche Vermieter gleichermaßen.

OLG Saarbrücken, Urteil vom 04.06.1993 - 4 U 109/92