

Amtsgericht Potsdam

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

§§ 276, 535, 536, 538 BGB

- 1. Schäden des Mieters an Elektro-Haushaltsgeräten, die wegen mangelhafter Elektroinstallation im Miethaus entstanden sind, hat der Vermieter zu ersetzen.**
- 2. Die Einstandspflicht des Vermieters ändert sich nicht dadurch, dass die Elektroanlage aus der DDR-Zeiten stammt.**

AG Potsdam, Urteil vom 23.06.1994, Az.: 20 C 913/92

Gründe:

Die Kläger können von der Beklagten Schadensersatz aus dem Ereignis v. 5.9.1991 verlangen, § 538 Abs. 1 2. Alt. BGB. Gemäß § 536 BGB hat der Vermieter die Pflicht, dem Mieter die vermietete Sache in einem zu dem vertragsgemäßen Gebrauch geeigneten Zustand zu überlassen und sie während der Mietzeit in diesem Zustand zu belassen. Zu dieser Instandhaltungspflicht gehört auch die Verpflichtung, die Mietsache während der Mietzeit in regelmäßigen Abständen auf ihren ordnungsgemäßen Zustand hin zu überprüfen. Bei der Vermietung von Räumen erstreckt sich diese Verpflichtung auch auf außerhalb der Räumlichkeiten liegenden Teile, soweit diese, wie hier die Elektroinstallation, dazu dienen, die vertragsgemäße Nutzung der vermieteten Wohnung zu gewährleisten.

Dieses hatte die Beklagte nicht getan. Sie hat zwar vorgetragen, daß sie eine Elektrofirma mit der Überprüfung der Elektroanlage in Potsdam beauftragt hatte. Sie hat jedoch nicht vorgetragen, daß die Elektroinstallation sich in einem ordnungsgemäßen Zustand befunden hatte. Der damals beauftragte Monteur konnte natürlich keine Feststellungen treffen, die mit dem Schadensereignis in Zusammenhang gestanden hätten, da das Schadensereignis erst wesentlich später aufgetreten war. Auch der Vortrag der Beklagten, daß die Elektroanlage aus DDR-Zeiten nicht den Anforderungen der alten Bundesländer entsprechen könne, vermag an ihrer Einstandspflicht nichts zu ändern. Die Kläger hatten lediglich Haushaltsgeräte am Elektronetz angeschlossen. Das Anschließen und Betreiben von haushaltsüblichen Geräten gehört jedoch zum vertragsgemäßen Gebrauch einer Wohnung.

Auch das zu den Gerichtsakten gereichte Guthaben des Rheinisch-Westfälischen TÜV "zur Entstehung von Schäden an Elektrogeräten der ehemaligen DDR" ist nicht geeignet, ein Unterlassen der Beklagten zu verneinen. Dieses Gutachten ist lediglich allgemein gehalten und bezieht sich nicht auf die konkrete Elektroinstallation des Hauses in Potsdam. Die Beklagte hat den Mangel i.S. des § 276 BGB zu vertreten und ist somit den Klägern zum Ersatz des Schadens, den diese durch den Defekt in der Elektroanlage des Hauses erlitten hatten, verpflichtet.

Bei der Ermittlung der Höhe des Schadensersatzes geht das Gericht davon aus, daß die Elektrogeräte nach 48 Monaten abgeschrieben sind. Die Höhe des Schadensersatzes wird vom Gericht wie folgt berechnet:

Glühlampen: 13,74 DM; Reparatur des Fernsehers: 300,16 DM; Videorecorder (Neupreis DM 799,-, Alter 8 Monate): 666,- DM; Kofferradio (Neupreis DM 65,-, Alter 6 Monate): 56,88 DM; Kassettenrecorder (Neupreis DM 65,-, Alter 6 Monate): 56,88 DM; Uhrenradio (Neupreis DM 60,-, Alter 6 Monate): 52,50 DM; Telefongebühren: 6,21 DM; insgesamt: 1.152,37 DM.

Ersetzt verlangen können die Kläger dagegen nicht den Anteil für die Telefongrundgebühren, da diese nicht durch das Schadensereignis verursacht worden sind. Ebenso wenig können die Fahrtkosten zugesprochen werden, da insoweit nicht substantiiert vorgetragen wurde.