



### **Anspruch auf Elektrizitätsversorgung in Mietwohnung**

BGB § 535 Abs. 1 Satz 2

Der Mieter hat grundsätzlich Anspruch auf eine Elektrizitätsversorgung, die zumindest den Betrieb eines größeren Haushaltsgeräts wie einer Waschmaschine und gleichzeitig weiterer haushaltsüblicher Geräte wie zum Beispiel eines Staubsaugers ermöglicht. Auf eine unterhalb dieses Mindeststandards liegende Beschaffenheit kann der Mieter nur bei eindeutiger Vereinbarung verwiesen werden. Dem genügt eine Formulklausel, nach der der Mieter in der Wohnung Haushaltsmaschinen nur im Rahmen der Kapazität der vorhandenen Installationen aufstellen darf, nicht (im Anschluss an BGH, Urteil vom 26. Juli 2004 VIII ZR 281/03, NJW 2004, 3174).

BGH, Urteil vom 10. Februar 2010 - VIII ZR 343/08 –

#### **Aus den Gründen:**

Der Beklagte mietete von der Rechtsvorgängerin der Kläger (im Folgenden: Klägerin) im Mai 1985 eine Wohnung. Die Miete beträgt 563,47 € zuzüglich einer Nebenkostenvorauszahlung in Höhe von 117,23 €. In § 7 Nr. 11 des Formularmietvertrags heißt es:

"Der Mieter ist berechtigt, in den Räumen Haushaltsmaschinen (z.B. Wasch- und Geschirrspülmaschinen, Trockenautomaten) aufzustellen, wenn und soweit die Kapazität der vorhandenen Installationen ausreicht und Belästigungen der Hausbewohner und Nachbarn sowie Beeinträchtigungen der Mietsache und des Grundstücks nicht zu erwarten sind. Im Falle des Anschlusses von Elektrogeräten, die zu einer Überlastung des vorhandenen Netzes führen, ist der Mieter verpflichtet, die Kosten der Verstärkung oder sonstigen Änderung des Netzes zu tragen (einschließlich der Energieumstellungs- und Folgekosten)."

In § 10 Nr. 3 ist bestimmt:

"Zu Instandsetzungen jeglicher Art, baulichen oder sonstigen Änderung und neuen Einrichtungen bedarf der Mieter der vorherigen schriftlichen Zustimmung des Vermieters. Eigenmächtiges Handeln verpflichtet den Vermieter aus keinem rechtlichen Gesichtspunkt zur Übernahme der Kosten und berechtigt den Mieter nicht zu Aufrechnung oder Zurückbehaltung."

Der Beklagte hat die Miete wegen behaupteter Mängel in unterschiedlicher Höhe gemindert und die Aufrechnung mit (streitigen) Gegenforderungen erklärt. Die Klägerin hat mit Schreiben vom 20. 11. 2006 wegen aufgelaufener Mietrückstände die fristlose Kündigung des Mietverhältnisses erklärt. Die Annahme des Berufungsgerichts, der Beklagte habe die Miete nicht im Hinblick auf die schwache Stromversorgung seiner Wohnung mindern dürfen, ist von Rechtsfehlern beeinflusst.

a) Im Ausgangspunkt zutreffend geht das Berufungsgericht allerdings davon aus, dass auch der Mieter einer nicht modernisierten Altbauwohnung grundsätzlich einen Anspruch auf eine Elektrizitätsversorgung hat, die zumindest den Betrieb eines größeren Haushaltsgeräts wie einer Waschmaschine und gleichzeitig weiterer haushaltsüblicher Geräte wie zum Beispiel eines Staubsaugers ermöglicht (BGH, Urt. v. v. 26.7.2004 VIII ZR 281/03, NJW 2004, 3174). Zutreffend ist ferner die Auffassung des Berufungsgerichts, dass die Parteien einen darunter liegenden Standard vertraglich vereinbaren können. Zu Unrecht hat das Berufungsgericht aber angenommen, dass die Parteien mit den formularmäßigen Bestimmungen in § 7 Nr. 11 des Mietvertrages eine derartige Vereinbarung getroffen haben.

aa) Ein unter dem Mindeststandard liegender Zustand ist nach der Rechtsprechung des Senats nur dann vertragsgemäß, wenn er eindeutig vereinbart ist (BGH, Urt. v. 20.1.1993, aaO). Eine solche eindeutige Vereinbarung im Hinblick auf die Elektroinstallation ergibt sich aus § 7 Nr. 11 des Mietvertrags auch unter Berücksichtigung der von der Revisionsrweiterung in diesem Zusammenhang angeführten (günstigen) Kaltmiete von 563 € für die ca. 147 qm große Wohnung des Beklagten indes nicht.

bb) Gemäß § 7 Nr. 11 des Mietvertrags ist der Mieter zwar nur im Rahmen der Kapazität der elektrischen Installation zum Anschluss von Haushaltsmaschinen an die Stromversorgung berechtigt und darüber hinaus sogar verpflichtet, das Elektrizitätsnetz auf eigene Kosten zu verstärken, wenn es durch den Anschluss eines Haushaltsgeräts zu einer Netzüberlastung kommt. Angaben zur tatsächlichen Beschaffenheit der Elektroinstallation in der dem Beklagten vermieteten Wohnung enthält die Klausel aber nicht. Insbesondere lässt sich ihr nicht entnehmen, dass die vorhandene Stromversorgung den Einsatz üblicher Haushaltsmaschinen nicht erlaubt und somit nicht dem Mindeststandard genügt, den auch der Mieter einer nicht sanierten Altbauwohnung grundsätzlich erwarten darf. Die Klausel kann deshalb nicht dahin verstanden werden, dass die Parteien einen unter dem Mindeststandard liegenden Zustand der Elektroanlage als vertragsgemäß angesehen hätten.

cc) Darüber hinaus ist die formularmäßige Regelung in § 7 Nr. 11 des Mietvertrags wegen unangemessener Benachteiligung des Mieters ohnehin gemäß § 307 BGB unwirksam. Nach der Rechtsprechung des Senats sind Reparaturklauseln in Allgemeinen Geschäftsbedingungen nur wirksam, wenn sie gegenständlich und betragsmäßig in dem gebotenen Umfang beschränkt sind (BGHZ 108, 1, 8 ff.; 118, 194, 196). Die hier verwendete Klausel geht darüber weit hinaus, indem sie jedenfalls bei der nach § 305c Abs. 2 BGB maßgeblichen kundenfeindlichsten Auslegung eine vollständige Freizeichnung des Vermieters für den Zustand der elektrischen Anlage vorsieht. Denn der Mieter muss nach § 7 Nr. 11 des Mietvertrags bei einer Überlastung der Elektroanlage die Kosten für die Verstärkung des Netzes unbeschränkt tragen und hätte demnach selbst bei einem völlig defekten Elektronetz, an das überhaupt kein Gerät angeschlossen werden kann, keine Gewährleistungsansprüche gegen den Vermieter.