

## Mindeststandard für die Elektrizitätsversorgung einer Mietwohnung?

von Rechtsanwalt Patrick Hawighorst

Der Bundesgerichtshof hat sich kürzlich mit einer sowohl für Mieter als auch Vermieter interessanten Frage auseinandergesetzt, nämlich was für einen Mindeststandard der Stromversorgung ein Vermieter seinem Mieter garantieren muss (BGH, Urteil vom 10.02.2010 – Az. VIII ZR 343/08). Eine große Anzahl von Mietern in Deutschland lebt in Mietwohnungen, die bereits vor vielen Jahrzehnten errichtet wurden. Dies führt nicht selten zu Problemen mit der Stromversorgung, da die Nutzung von Elektrogeräten seit damals deutlich zugenommen hat. So werden heute in der Küche Elektroherde, Glaskeramik-Kochfelder, Mikrowellen und Kaffee-Vollautomaten betrieben, gleichzeitig laufen TV-Geräte, PCs, Spielekonsolen und Surround-Anlagen während nebenher im Badezimmer die Waschmaschine und der stromfressende Trockner ihre Arbeit verrichten. Gerade in Altbauten ist die Stromversorgung oft noch nicht auf solche Lasten ausgelegt und es kommt zu Überlastungen. Im günstigsten Fall muss einfach eine Sicherung wieder reingedrückt werden. Im schlimmsten Fall erleiden teure Elektrogeräte Schäden durch Überspannungen oder es kommt gar zu einem Kabelbrand.

Von einer solchen mangelhaften Stromversorgung war auch der Mieter betroffen, dessen Fall der Bundesgerichtshof nunmehr zu entscheiden hatte. Dieser Mieter einer Altbauwohnung hatte auf-

grund der mangelhaften Stromversorgung die Miete über einen längeren Zeitraum gemindert. Der Vermieter klagte daraufhin die einbehaltene Miete ein. Nachdem das Amt- und Landgericht in den Vorinstanzen unterschiedlich geurteilt hatten, gab nun der Bundesgerichtshof größtenteils dem Mieter recht.

Zwar hatte in dem zugrunde liegenden Mietvertrag der Vermieter versucht, die Nutzung von Elektrogeräten durch den Mieter zu beschränken, indem er eine einschränkende Klausel in den Mietvertrag einbrachte. Nach dieser sollte der Mieter nur zur Aufstellung von Haushaltgeräten berechtigt sein, „wenn und soweit die Kapazität der vorhandenen Installation ausreicht“. Das Gericht stellte aber klar, dass auch der Mieter einer nicht modernisierten Altbauwohnung grundsätzlich Anspruch auf eine Elektrizitätsversorgung habe, die den Betrieb eines größeren Haushaltsgerätes wie einer Waschmaschine und gleichzeitig weiterer haushaltsüblicher Geräte ermögliche.

Die entsprechende Klausel des Vermieters wertete das Gericht als nicht eindeutig genug und gab somit der Revision des Mieters statt. Nunmehr muss die Vorinstanz neu über den Fall entscheiden.

Sind Sie als Mieter oder Vermieter von einem ähnlichen Fall betroffen? Wir beraten Sie gerne über ihre Rechte aus dem Mietvertrag.

## Das Bußgeldverfahren und was dabei zu beachten ist

von Rechtsanwalt Martin Bergmann

Das Bußgeldverfahren beginnt meistens mit der Zusendung eines Anhörungsbogens zu einem vermeintlich begangenen Verkehrsdelikt. In diesem Fall muss der Halter nur Angaben zu seiner Person machen. Angaben zur Sache sind nicht erforderlich. Wenn der Halter nicht der Fahrer war, muss dieser (z.B. ein Familienmitglied) erst ermittelt werden. Hierfür hat die zuständige Behörde nur 3 Monate Zeit, da der Verkehrsverstoß danach verjährt ist.

Wenn geklärt werden muss, ob der Fahrzeughalter oder eine andere Person am Steuer saß, wird in der Regel die Polizei eingeschaltet. Deshalb müssen Halter und der möglicherweise tatsächliche Fahrer mit Ermittlungen im privaten Umfeld rechnen. Entweder wird man auf das Revier vorgeladen oder Familienmitglieder und Nachbarn werden befragt. Auch werden Ermittlungen bei dem zuständigen Einwohnermeldeamt durchgeführt (Vergleich von Passbildern).

An dieser Stelle kann ich nur darauf hinweisen, dass kein Betroffener polizeilichen Vorladungen nachkommen oder zugeben muss, den Verkehrsverstoß selbst begangen zu haben. Wichtig ist insbesondere, dass Familienmitglieder ein Zeugnisverweigerungsrecht haben, d.h., dass sie keine Antwort auf die Frage geben müssen, wer beispielsweise die Person ist, die auf einem Be-

weisfoto zu sehen ist, obwohl die ermittelnden Beamten oft derartiges behaupten. Auch ist es ein „beliebtes Spiel“ mit einer Fahrtenbuchaufgabe zu drohen, wenn keine Angaben zur Sache im Anhörungsbogen gemacht werden.

Wenn Ihnen ein Bußgeldbescheid zugestellt wird, haben Sie 2 Wochen, um gegen diesen Einspruch einzulegen. Hierbei ist zu berücksichtigen, dass die Frist bereits ab Zustellung oder dem Einwurf der Benachrichtigung in den Briefkasten zu laufen beginnt und nicht etwa erst ab dem Zeitpunkt, wenn der Bescheid von Ihnen bei der Post abgeholt wird.

Selbst wenn die Anschuldigung aus dem Bußgeldbescheid im Prinzip zutrifft, gibt es gute Gründe, den Bußgeldbescheid per Einspruch anzufechten. Einer der häufigsten ist, dass der Fahrer nicht der Halter war und daher die Verjährung der Verfolgung des tatsächlichen Fahrers bereits eingetreten ist oder man diese eintreten lassen kann. Spätestens wenn Sie einen Bußgeldbescheid bekommen, sollten Sie einen Rechtsanwalt beauftragen, da nur dieser Einsicht in die Ermittlungsakten nehmen kann, um die Beweise, wie etwa Messprotokolle, Eichunterlagen, Fotos und Videofilme zu überprüfen. Dieses ist insbesondere dann wichtig, wenn ein Fahrverbot oder der Entzug der Fahrerlaubnis drohen.

# BÜLTE · QUICK · BERGMANN

Notare · Fachanwälte · Rechtsanwälte



### Norbert Bülte

Rechtsanwalt und Notar  
· Bau- und Architektenrecht  
· Erbrecht  
· Familienrecht



### Volker Quick

Rechtsanwalt und Notar  
Fachanwalt für Arbeitsrecht  
· IT-Recht  
· Handels- und Gesellschaftsrecht  
· Wettbewerbsrecht



### Martin Bergmann

Rechtsanwalt  
Fachanwalt für Strafrecht  
Fachanwalt für Verkehrsrecht  
· Verkehrsstraf- und Ordnungswidrigkeitenrecht  
· Verkehrsunfallrecht  
· Autokauf- und Leasingrecht



### Nicolas Tenfelde

Rechtsanwalt  
Fachanwalt für Verwaltungsrecht  
· Sozial- und Sozialversicherungsrecht  
· Verbraucherrecht  
· Gewerblicher Rechtsschutz



### Patrick Hawighorst

Rechtsanwalt  
Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht  
· Arzt- und Arzthaftungsrecht  
· Versicherungsrecht  
· Inkasso

Parkplatz: Einfahrt über die Bahnhofstraße