**Rechtsgrundlagen**

Wenn die Durchführung von Prüfungen nicht im Miet-/ Nutzungsvertrag der Immobilie auf den Mieter übertragen wurde, ist der Vermieter für die Durchführung der Prüfung zuständig. Die Verpflichtung zur Durchführung der Prüfung des Mietgegenstandes ergibt sich aus den §§ 535 bis 538 sowie dem § 823 des BGB.

***§ 535 Inhalt und Hauptpflichten des Mietvertrags***

*(1) Durch den Mietvertrag wird der Vermieter verpflichtet, dem Mieter den Gebrauch der Mietsache während der Mietzeit zu gewähren. Der Vermieter hat die Mietsache dem Mieter in einem zum vertragsgemäßen Gebrauch geeigneten Zustand zu überlassen und sie während der Miet-zeit in diesem Zustand zu erhalten. Er hat die auf der Mietsache ruhenden Lasten zu tragen.*

***§ 538 Abnutzung der Mietsache durch vertragsgemäßen Gebrauch***

*Veränderungen oder Verschlechterungen der Mietsache, die durch den vertragsgemäßen Gebrauch herbeigeführt werden, hat der Mieter nicht zu vertreten.*

***§ 823 Schadensersatzpflicht***

*(1) Wer vorsätzlich oder fahrlässig das Leben, den Körper, die Gesundheit, die Freiheit, das Eigentum oder ein sonstiges Recht eines anderen widerrechtlich verletzt, ist dem anderen zum Ersatz des daraus entstehenden Schadens verpflichtet.*

Erst mit dem zwingend benötigten regelwerkskonformen Prüfprotokoll, welches bescheinigt, dass die elektrische Anlage in dem Gebäude den Sicherheitsvorschriften und Errichtungsnormen entspricht, ist man als Mieter bei der Nutzung der gemieteten Räume auf der sicheren Seite.

**Hinweis:**

Diese Prüfungen müssen in geeigneten Zeitabständen wiederholt werden. Die Prüffrist muss durch den für die Prüfung Verantwortlichen in Anlehnung an die VDE 0105-100:2015-10
Abs. 5.3.3.1 ermittelt werden.

**Fazit:**

Vor einem Erstbezug bzw. Umzug in neue Räume ist durch den Mieter ein normkonform ausgefülltes Prüfprotokoll vom Vermieter bzw. der zuständigen Stelle einzufordern. Bei dem Prüfprotokoll sind die Anforderungen aus der VDE 0100-600 bzw. VDE 0105-100 zu berücksichtigen. Hierdurch kann der Mieter (Arbeitgeber) nachweislich seiner Pflicht bzgl. der erforderlichen Schutzmaßnahmen, z. B. gemäß § 618 BGB, für seine Mitarbeiter nachkommen.