

03

April 2008

# IMMOBILIEN **Fokus** HOME & BUSINESS

ÖSTERREICHS INNOVATIVES MAGAZIN FÜR WOHNEN – GEWERBE – IMMOBILIEN



## In alle Himmelsrichtungen

Die Büroachsen wachsen und prägen das Bild der Stadt

News + Mipim: Der größte Immobilienbazar der Welt + Graz blüht auf + Der Immobilienmarkt in Ostösterreich bewegt sich + Büro: Möbel und Hightech  
Finanzfokus: Vorsorgewohnungen + Immobilienfonds + aktuelle Finanzwirtschaft

Österreich € 2,50 • Monatsmagazin • 4. Jg./Nr. 03/2008 • P.b.b. Verlagspostamt A-1010 Wien • Zlg.-Nr.: 06Z036886 M

www.immobilienfokus.at

IMMOBILIEN  
**Fokus**

# Alte Elektroleitungen in der Mietwohnung: Wer ist dafür zuständig?

Strom aus der Steckdose ist eigentlich selbstverständlich – so selbstverständlich, dass man oft vergisst, wie gefährlich der Strom auch sein kann.

**E**lektrischer Strom fordert in Österreich jährlich mindestens 45 Menschenleben. Er ist die bei weitem häufigste Zündquelle. So ist er für rund 35 % aller Brände in Österreich verantwortlich und verursacht so über 99 Mio. EUR Sachschaden, weiß Dr. Friedrich Perner, Brandschutzdirektor von Wien.

Umfragen unter Elektrotechnikern haben ergeben, dass rund 75 % aller Elektroanlagen in Mietwohnungen, die vor 1964 gebaut wurden, total veraltet und gefährlich sind. Sie haben keine oder nur unvollständige Schutzmaßnahmen. Auch in modernen Wohnungen bis zum Baujahr 1990 finden sich oft keine ausreichenden Schutzmaßnahmen. Österreichweit betrifft das rund 500.000 Haushalte warnt die Bundesinnung der Elektrotechniker.

Wer ist nun für die Erhaltung maroder Elektroleitungen zuständig? Mieter und Vermieter schieben sich gerne die Verantwortung gegenseitig zu, und auch die Ge-

richte haben mit diesem Thema oft zu tun. Um die Situation zur Erhaltungspflicht eindeutig festzustellen, muss zunächst geprüft werden, ob ein Bestandsverhältnis dem Mietrechtsgesetz (MRG) oder dem Allgemeinen Bürgerlichen Gesetzbuch (ABGB) unterliegt.

Nicht unter das MRG fallen beispielsweise Gebäude mit maximal zwei Mietobjekten (z. B. Ein- und Zweifamilienhäuser), Ferienwohnungen, Zweitwohnungen der Ausstattungskategorie A oder B oder Dienstwohnungen. Nicht in den „Vollanwendungsbereich“ des MRG fallen vor allem nicht geförderte Neubauten (Baubewilligung nach dem 30.06.1953), Eigentumswohnungen in einem nach dem 08.05.1945 errichteten Gebäude und Dachgeschoßausbauten, welche nach dem 31.12.2001 bewilligt wurden.

Das bedeutet, dass insbesondere alle Altbauwohnungen in so genannten Gründerzeithäusern dem „Vollanwendungsbe-

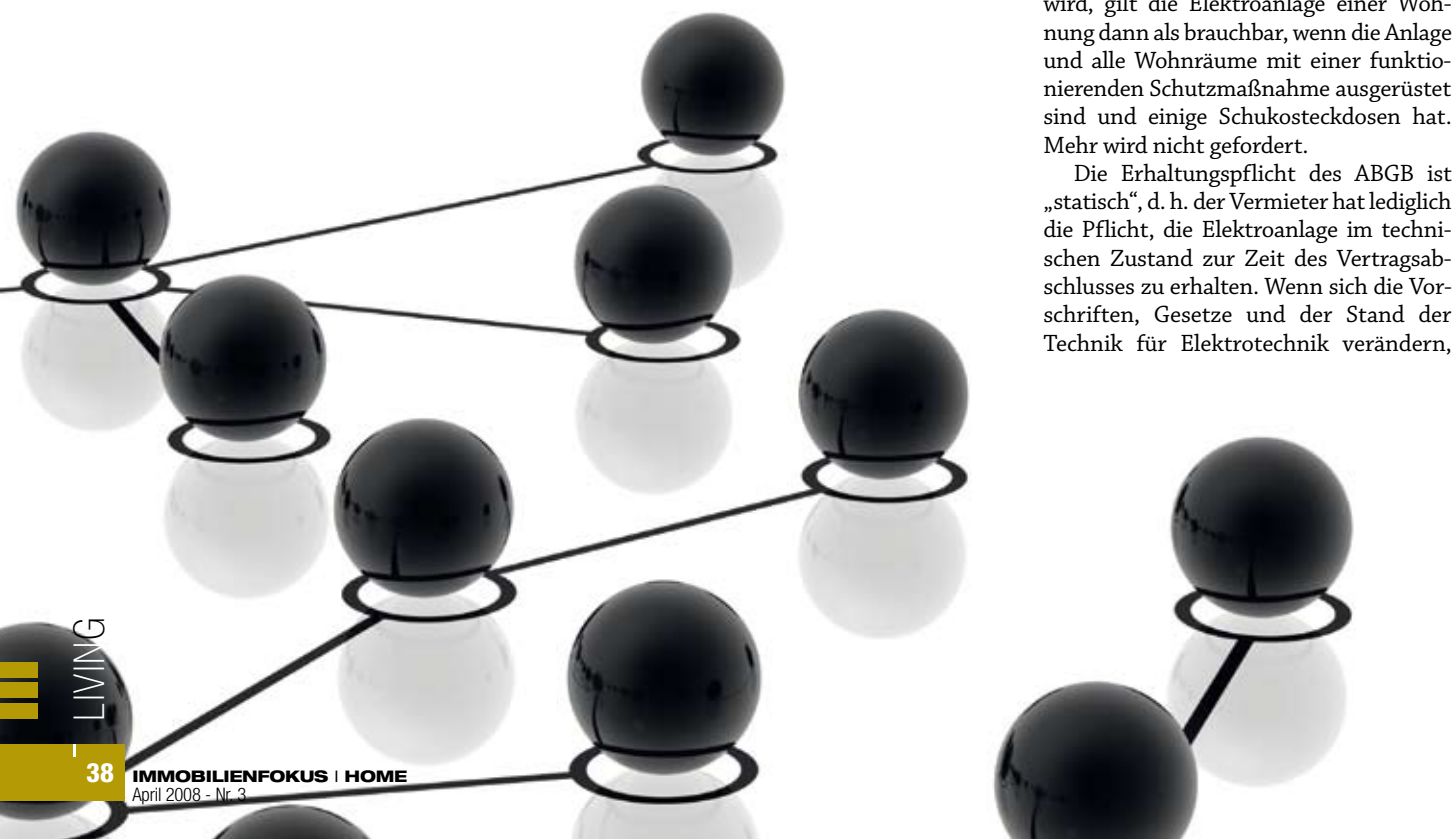
reich“ des MRG unterliegen. Und besonders diese Objekte besitzen oft komplett veraltete Elektroanlagen mit ungenügenden Sicherheitseinrichtungen. Aber auch mietrechtliche Neubauten und vermietete Ein- oder Zweifamilienhäuser, die hinsichtlich der Erhaltungspflicht dem ABGB unterliegen, bieten gerne Streitpotenzial wegen unzureichender Stromleitungen.

## Die „statische“ Erhaltungspflicht des Vermieters nach dem ABGB

Grundsätzlich gilt, dass alle Mietverträge, die nicht in den „Vollanwendungsbereich“ des MRG fallen, bezüglich der Erhaltungspflicht des Vermieters dem ABGB unterliegen. Gemäß § 1096 ABGB ist der Vermieter verpflichtet, eine Wohnung und somit auch die Elektroanlage auf eigene Kosten in einem „brauchbaren Zustand“ zu übergeben und für die Dauer des Mietverhältnisses laufend zu erhalten.

Wenn nichts gesondert vereinbart wird, gilt die Elektroanlage einer Wohnung dann als brauchbar, wenn die Anlage und alle Wohnräume mit einer funktionierenden Schutzmaßnahme ausgerüstet sind und einige Schukosteckdosen hat. Mehr wird nicht gefordert.

Die Erhaltungspflicht des ABGB ist „statisch“, d. h. der Vermieter hat lediglich die Pflicht, die Elektroanlage im technischen Zustand zur Zeit des Vertragsabschlusses zu erhalten. Wenn sich die Vorschriften, Gesetze und der Stand der Technik für Elektrotechnik verändern,



gehen allfällige Verbesserungen zu Lasten des Mieters.

Bis vor Kurzem war es in Mietverträgen sogar zulässig und üblich, die geringen Erhaltungspflichten nach dem ABGB mit einer Vertragsklausel auf den Mieter überzuwälzen. Der Oberste Gerichtshof hat nun diese Klausel bei Verbrauchergeschäften als Ausschluss der Gewährleistungspflicht aufgefasst und als nicht zulässig beurteilt.

Allerdings herrscht im ABGB Vertragsfreiheit. Was als „brauchbar“ gelten soll, kann im Mietvertrag weiterhin einvernehmlich festgelegt werden. So sind mittlerweile Mietverträge üblich geworden, die festhalten, dass die Elektroanlage in keinem brauchbaren Zustand sei und dem Elektrotechnikgesetz nicht entspreche. Zudem kann noch vereinbart werden, dass die Herstellung der Brauchbarkeit der elektrischen Anlage und ihre Erhaltung Teil des Mietzinses und im Rahmen des Mietzinses bereits berücksichtigt sind. Bei einer solchen Vereinbarung im Mietvertrag kann sich der Vermieter beruhigt zurücklehnen. Denn für die elektrische Anlage ist dann jedenfalls nur mehr der Mieter zuständig – und das auf die gesamte Mietdauer.

## FI-Check

Jeder kann den Fehlerstromschutzschalter, kurz FI-Schalter genannt, in seinem Verteilerkasten finden und auf seine Funktionstüchtigkeit prüfen. Es genügt schlicht und einfach ein Drücken auf den Prüfkнопf. Dieser Knopf ist meist größer und hat eine Prüftaste sowie einen Ein/Aus-Kippschalter.

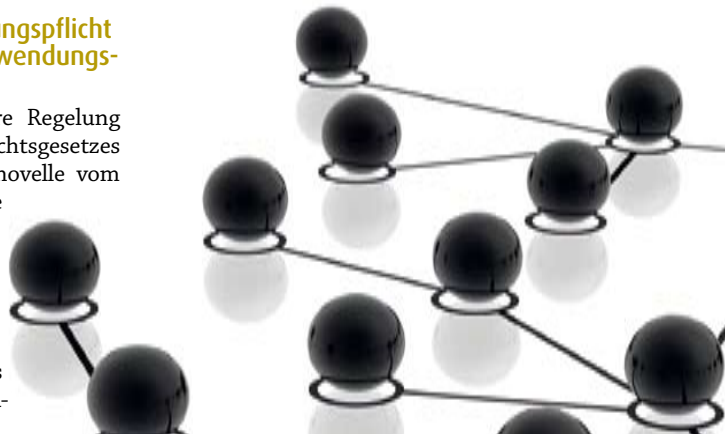
Ein funktionsfähiger FI-Schalter schaltet blitzschnell den Strom im ganzen Wohnbereich ab. Dadurch fallen natürlich sämtliche strombetrie-

benen Geräte kurzfristig aus und man muss die einzelnen Uhren von Herd, Videorecorder etc. wieder neu stellen. Das ist zwar lästig, weiß Ing. Herbert Berger, Innungsmeister der niederösterreichischen Elektrotechniker, kann aber im Fall des Falles Leben retten und verhindert Haushaltsbrände. Am einfachsten gestaltet sich ein FI-Check an den Wochenenden einer Zeitemstellung, weil da die Uhren ohnehin umgestellt werden müssen.

## Die „dynamische“ Erhaltungspflicht des Vermieters im Vollenwendungsbereich des MRG

Die viel mieterfreundlichere Regelung des österreichischen Mietrechtsgesetzes stärkt seit der Wohnrechtsnovelle vom 01.10.2006 noch stärker die Position des Mieters.

Zu Erhaltungsarbeiten an Elektroanlagen ist der Vermieter auf seine Kosten nach § 3 MRG verpflichtet, wenn „ernste Schäden“ für das Haus drohen, etwa bei Brand- und Explosionsgefahr.

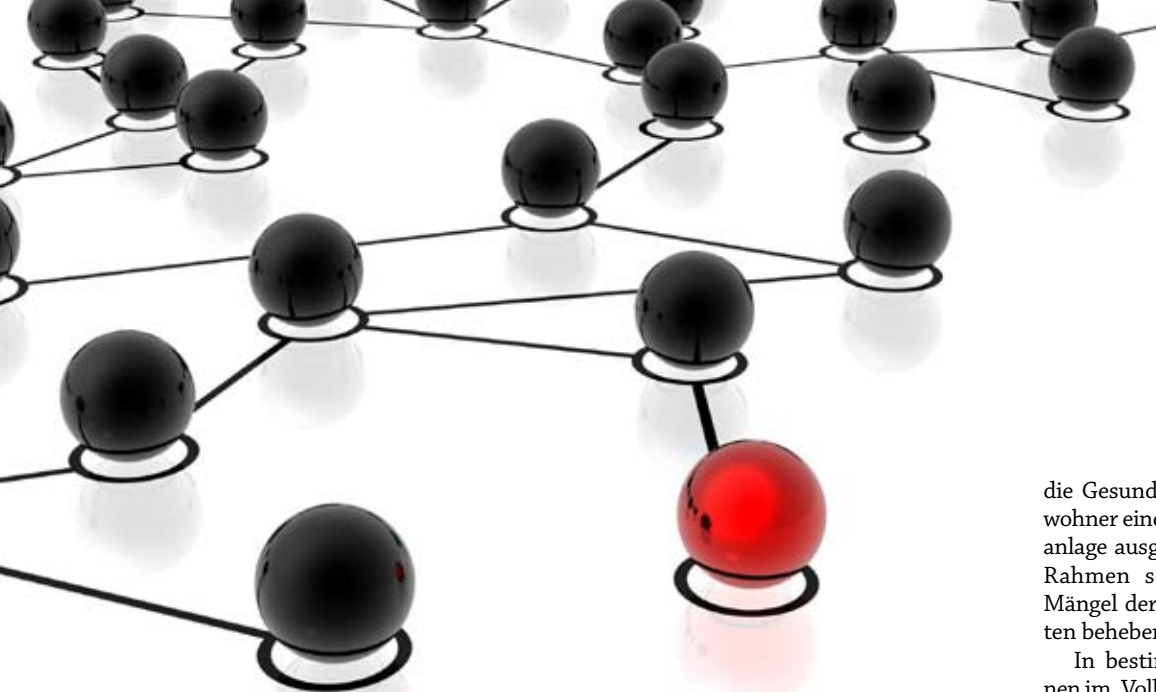


E-CONTROL

## Rote Karte für hohe Energiepreise!

Zeigen Sie Ihren hohen Energiepreisen die rote Karte - Sie haben es selbst in der Hand! In Österreich können alle Energiekunden ihren Energielieferanten frei wählen. Ihren günstigsten Anbieter finden Sie über den kostenlosen Tarifkalkulator der E-Control: [www.e-control.at](http://www.e-control.at) oder unsere Energie-Hotline: **0810 10 25 54**

Energielieferant  
gewechselt –  
GELD GESPART!



### E-Check

Der E-Check ist eine sicherheitstechnische, fachgerechte Überprüfung der gesamten Elektroanlage auf Herz und Nieren durch einen befugten Elektrotechniker. Mit präzisen Messgeräten werden Stock- und Wohnungsverteiler, Stromkreise, Kabelquerschnitte, Isolationswiderstände, Steckdosen, Deckenauslässe, Geräteanschlussdosen und die vorgesehenen Schutzeinrichtungen überprüft. Der E-Check sagt exakt aus, wie es um die Elektroanlage steht.

Jeder, der eine Wohnung oder ein Haus kaufen oder mieten will, sollte vor Abschluss eines Miet- oder Kaufvertrages auf Vorlage eines aktuellen normgerechten Elektrobefundes bestehen, empfiehlt der Wiener Innungsmeisterstellvertreter DI Wolfgang Haybäck. Denn ein Laie kann mit einer oberflächlichen Sichtprüfung nicht beurteilen, ob die Elektroanlage mit funktionstüchtigen Sicherheitseinrichtungen ausgestattet ist und den Anschluss moderner, starker Elektrogeräte gefahrlos verkraften kann. Nach Schätzungen der Bundesinnung der Elektrotechniker entsprechen mindestens 60 % aller Elektroanlagen bei Neuvermietung oder Verkauf eines Wohnobjekts nicht den gesetzlichen Vorschriften und gefährden oft sogar Menschenleben. Generell sollte jede bestehende Elektroanlage alle fünf bis zehn Jahre auf etwaige Abnutzungserscheinungen, Ausfälle oder Fehler geprüft werden.

Die Erfahrung zeigt, dass Konsumenten einen Gebrauchtwagenkauf zumeist nicht ohne einen Ankaufstest abwickeln. Bei einer Immobilientransaktion wird jedoch bei den Elektroinstallationen gerne die „Katze im Sack“ gekauft. Für eine ca. 70 m<sup>2</sup> große Wohnung kann so ein E-Check mit Elektrobefund und Prüfvignette durch einen befugten Elektriker ab 200 Euro durchgeführt werden.

Weiters ist der Vermieter verantwortlich, wenn vom Mietgegenstand „erhebliche Gefahren für die Gesundheit“ für Mieter und Bewohner ausgehen. Als erheblich wird eine Gesundheitsgefahr dann eingestuft, wenn sie für jeden Menschen besteht. Die Erhaltungspflicht fällt jedenfalls auch dem Vermieter zu, wenn dieser kraft einer öffentlich-rechtlichen Verpflichtung Maßnahmen setzen muss.

In der Praxis sind dies vor allem Fälle, wo die Schutzleitung entweder mangelhaft oder gar nicht vorhanden ist. Auch eine an die Wasserleitung angeschlossene Schutzleitung wird in Altbauten noch sehr häufig angetroffen. Früher hat man dazu einfach „Erdleitung“ gesagt; heute ist dies gefährlich und unzulässig. Ebenso oft findet man in Altbauten „teilweise geerdete“ Wohnungsanlagen, in denen oft nur eine einzige geerdete Schukosteckdose in der Küche für den Kühlschrank vorzufinden ist. Die restliche Elektroanlage der Wohnung ist ohne einen Schutzleiter.

Weitere Problempunkte bei alten Elektroanlagen sind fehlende oder mangelhafte Fehlerstromschutzschalter, nicht zeitgemäße Installationsmaterialien (z. B. Metallrohre mit stoffisolierten Drähten) und nicht berührungssichere Vorzähler-sicherungskästen ohne Rückwand.

Zumeist ist bei Altbauwohnungen die sehr wichtige Schutzmaßnahme einer so genannten „Nullung“ nicht durchgeführt. Die Nachrüstung auf die „Nullung“ ist seit 1998 zwingend für Haus- und Wohnungsanlagen bei Neuerrichtung, bei Änderungen der Elektroanlage oder bei der „Wasserleitungserdung“ vorgeschrieben. Allerdings weiß KR Ing. Rudolf Reisl als Bundesinnungsmeister der Elektrotechniker, dass nach Umfragen bis zu 70 % der Hausverwaltungen und Mieter hier säumig sind. Spitzenreiter ist hier das Bundesland Wien.

Wenn solche „erheblichen Gefahren für

die Gesundheit“ für die Mieter oder Bewohner einer Wohnung von einer Elektroanlage ausgehen, muss der Vermieter im Rahmen seiner Erhaltungspflicht die Mängel der Elektroanlage auf seine Kosten beheben.

In bestimmten technischen Situationen im „Vollanwendungsbereich“ des MRG muss er sogar die gesamte Elektroanlage entsprechend den aktuellen Gesetzen, Verordnungen und Normen komplett sanieren. Der Erhaltungsbegriff nach dem MRG ist daher als „dynamisch“ anzusehen. Neue Sicherheitsvorschriften und ein höherer Stand der Technik bei den Elektroanlagen bedeuten stets eine erweiterte Erhaltungspflicht. Diese Erhaltungspflicht ist zwingendes Recht und kann daher durch Vertragsvereinbarungen nicht ausgeschlossen werden. Wenn beispielsweise die Hauptleitung (Steigleitung) für die heute üblichen und zeitgemäßen Elektrogeräte zu schwach dimensioniert ist, kann der Mieter entsprechend einer höchstgerichtlichen Entscheidung die Verstärkung der Steigleitung gegenüber dem Vermieter durchsetzen.

### Instandhaltungs- und Wartungspflicht des Mieters

Auch den Mieter treffen im Vollanwendungsbereich des MRG Pflichten hinsichtlich der Elektroanlage. Sowohl § 3 Elektrotechnikgesetz (ETG) als auch § 8 MRG sehen eine Instandhaltungs- und Wartungspflicht des Mieters vor. Er darf die Anlage nur so betreiben, dass niemandem – weder anderen Mietern noch dem Vermieter – durch den Betrieb der Elektroanlage Schaden droht. Die Wartungspflicht des Mieters nach § 8 MRG greift nur, wenn keine Vermieterpflicht nach § 3 MRG besteht, referiert Fr. Dr. Lenk als ehemalige RichterIn eines wohnrechtlichen Rechtsmittelsenausschusses. In der Regel verbleiben für den Mieter nur Kleinreparaturen, wie etwa Glühlampen auszutauschen oder zerbrochene Steckdosen zu ersetzen.

Falls der Mieter selbst an der Elektroanlage manipuliert hat und die „erhebliche Gesundheitsgefahr“ selbst herbeigeführt hat, trifft den Vermieter jedenfalls keine Erhaltungspflicht. •