



### **Neue Elektrotechnikverordnung in Kraft seit 13. Juli 2010 – Dokumentationspflicht über Schutzeinrichtungen bei Neuvermietungen von Wohnungen**

Der BM für Wirtschaft, Familie und Jugend hat mit Wirksamkeit 13. Juli 2010 eine neue Elektrotechnikverordnung (Elektrotechnikverordnung 2002/A2 = ETV 2002/A2) erlassen<sup>1</sup>, die in § 7a ab nun beim Abschluss von Hauptmietverträgen über Wohnungen im Voll- und Teilanwendungsbereich des MRG<sup>2</sup> den Vermieter verpflichtet, die Ausstattung der Wohnung mit einem Zusatzschutz gegen elektrischen Schlag gemäß ÖVE ÖNORM 8001-1/A1, /A2, /A3 und /A4 oder aber einem unmittelbar vor den in der Wohnung befindlichen Leitungsschutzeinrichtungen eingebauten Fehlerstrom-Schutzschalter (mit einem Nennfehlerstrom von nicht mehr als 30 mA) sicherzustellen und darüber eine Dokumentation zu erstellen.

Der letzte Satz des § 7a ETV 2002/A2 scheint von unmittelbarer mietrechtlicher Bedeutung zu sein: *„Liegt hierüber [= über das Vorhandensein der Schutzeinrichtung] keine geeignete Dokumentation vor, so kann die Mieterin bzw. der Mieter nicht davon ausgehen, dass die elektrische Anlage diesen Anforderungen entspricht.“* Meines Erachtens führt diese Anordnung jedoch keinesfalls dazu, dass bei Verletzung der Dokumentationspflicht die elektrische Anlage gleichsam automatisch nicht dem Stand der Technik entspricht und die Wohnung daher als unbrauchbar zu qualifizieren ist (was für die Kategorieeinstufung im Vollanwendungsbereich des MRG von höchster Relevanz wäre)<sup>3</sup>, vielmehr wird (höchstens) eine widerlegliche Vermutung geschaffen: Kann in einem Mietzinsüberprüfungsverfahren der Vermieter den Nachweis erbringen, dass die Elektroinstallationen in der vermieteten Wohnung dem Stand der Technik entsprechen, so muss wohl die Verletzung der Dokumentationspflicht mietrechtlich konsequenzenlos bleiben.

Zu beachten bleibt freilich, dass das Elektrotechnikgesetz 1992 eine Reihe von Verwaltungsstrafbestimmungen enthält, so etwa auch für den Fall, dass eine im Verordnungswege geschaffene Verpflichtung zur Erbringung eines Nachweises der Erfüllung der Sicherheitsanforderungen verletzt wird.

<sup>1</sup> BGBl II 223/2010. Zur Information liegt das BGBl dem Newsletter bei.

<sup>2</sup> Die Verordnung verweist auf die „*Vermietung einer Wohnung im Sinne des § 2 Abs. 1 MRG*“. § 2 Abs 1 MRG wird entgegen seinem Wortlaut von der Rechtsprechung auch als im Teilanwendungsbereich des MRG anwendbar erachtet.

<sup>3</sup> Ganz abgesehen davon, dass selbst bei tatsächlicher Unbrauchbarkeit der Wohnung eine Rügeobliegenheit des Mieters nach § 15a Abs 2 MRG vorläge.

Die neue Verordnung lässt erhebliche Zweifelsfragen offen, insbesondere was genau unter einer „geeigneten Dokumentation“ im Sinne des letzten Satzes des § 7a ETV 2002/A2 zu verstehen ist. Sobald gesicherte Informationen (um welche sich der Fachverband der Immobilien- und Vermögenstreuhänder bemüht) vorliegen, werden wir umgehend darüber informieren.

**FH-Doz. Mag. Christoph Kothbauer**  
c.kothbauer@onlinehausverwaltung.at

east real group

online hausverwaltung & immobilientreuhand gmbh  
kreuzgasse 70 | 1180 wien  
www.onlinehausverwaltung.at  
service@onlinehausverwaltung.at