

Elektrotechnikverordnung

„Bei Vermietung einer Wohnung gemäß § 2 Abs. 1 MRG, BGBl Nr. 520/1981 idgF, ist sicherzustellen, dass die elektrische Anlage der Wohnung den Bestimmungen des ETG 1992 entspricht; bei Anlagen, die über keinen Zusatzschutz gemäß ÖVE/ÖNORM E 8001-1:2000-03-01, in der Fassung der Änderungen ÖVE/ÖNORM E 8001-1/A1:2002-04-01, ÖVE/ÖNORM E 8001-1/A2:2003-11-01, ÖVE/ÖNORM E 8001-1/A3:2007-10-01 und ÖVE/ÖNORM E 8001-1/A4: 2009-04-01, verfügen, ist, unbeschadet des vorhandenen Anlagenzustandes, der Schutz von Personen in der elektrischen Anlage durch den Einbau mindestens eines Fehlerstrom-Schutzschalters mit einem Nennfehlerstrom von nicht mehr als 30 mA, unmittelbar vor der in der Wohnung befindlichen Leitungsschutzeinrichtungen, sicherzustellen. Liegt hierüber keine geeignete Dokumentation vor, so kann die Mieterin bzw. der Mieter der Wohnung nicht davon ausgehen, dass die elektrische Anlage diesen Anforderungen entspricht“.

Sie haben nicht gleich Alles verstanden? Der Autor auch nicht; es soll aber dennoch versucht werden, ein wenig Licht ins Dunkel dieser Verordnung zu bringen.

Zunächst fällt auf, dass der Gesetzgeber zwar ausdrücklich auch der Mieterinnen gedenkt (die sich [und dies erschließt sich dem Autor erst jetzt in voller Tragweite] bisher im Wohnrecht [mangels dezidierter Erwähnung] als bloßes Anhängsel zu den Mietern betrachten mussten [oder vielleicht gar Zweifel hatten, ob sie bei der Erwähnung des Mieters überhaupt mit angesprochen waren?]), Untermieter (gleichviel aber wohl auch Untermieterinnen) weiterhin in Stromschlaggefahr verharren lässt.

Es bleibt unergründlich, welche Überlegungen den Anstoß gegeben haben, das Rechtsverhältnis Miete über § 2 Abs 1 MRG (die Regelung dient der Klarstellung, was unter Hauptmiete im MRG zu verstehen ist) zu definieren. Sollte damit – was natürlich dem Wirtschaftsministerium keineswegs unterstellt werden soll – der Versuch unternommen worden sein, die Anwendbarkeit der Verordnung auf Mietverhältnisse nach dem MRG zu beschränken und somit jene nach dem WGG auszunehmen, so scheint dieser gescheitert, zumal durch ausdrücklichen Verweis in § 20 Abs 1 Z 1 lit b WGG die Anwendbarkeit (auch) des § 2 MRG im Bereich der gemeinnützigen Bestandverhältnisse angeordnet wird.

Allerdings ist es mit dieser seltsam anmutenden Formulierung gelungen, neben Untermietverhältnissen auch solche auszunehmen, für die das MRG (und damit dessen § 2) überhaupt nicht gilt. Motto: „Mangelnder Kündigungsschutz = fehlender Überlebensschutz“? Die Formulierung „Bei Vermietung einer Wohnung“ deutet – wenn auch nicht mit letzter Klarheit – darauf hin, dass offenbar (nur) an die Neuvermietung (also Mietvertragsabschluss nach dem 12.7.2010) gedacht wird.

Zumindest vom vereinbarten Verwendungszweck des Bestandobjekts her gibt es keine Unklarheiten; die Regelung gilt *expressis verbis* nur für Wohnungen. Motto: ?

Klargestellt ist damit weiters, dass der (in die Schutznorm fallende) Mieter nicht nur einen Rechtsanspruch auf insofern mängelfreien Zustand der Elektrik seiner Miet-

wohnung hat (dies ergibt sich seit der WRN 2006 allerdings schon aus § 3 Abs 1 Z 2 MRG), sondern auch auf (Ausföhlung einer oder bloß Einsicht in eine?) „geeignete Dokumentation“ (hierüber). Eine unmittelbare Sanktion bei Nichteinhaltung ist indes nicht zu erblicken.

Was nun das MRG (dessen Völlanwendungsbereich) betrifft, kann nur nochmals betont werden (siehe dazu etwa ÖVI/Dirnbacher, MRG idF der WRN 2009, 94), dass die Vermietung unbrauchbarer Wohnungen der Ausstattungskategorie D (§ 15a Abs 1 Z 4 MRG) für den Vermieter zum „Bumerang“ werden kann, weil damit zwar der Anspruch auf einen den Maximalbetrag von derzeit monatlich 0,77 EUR je Quadratmeter Nutzfläche übersteigenden Mietzins (insbesondere auf Verrechnung eines Richtwertmietzinses) verloren ist, nicht aber das Recht des Mieters, nach Übergabe der Wohnung die Beseitigung erheblicher Gesundheitsgefährdungen zu begehren bzw durchzusetzen. Insofern kann die MRG-Regelung über die (an sich bis dato mögliche) Neuvermietung von (unbrauchbaren) Kategorie D-Wohnungen als (de facto) obsolet betrachtet werden.

Der neue § 7a ETV 2002/A2 kann (und wird aller Voraussicht nach von der Rechtsprechung) so interpretiert werden, dass eine den dort genannten Anforderungen nicht entsprechende Elektrik als erhebliche Gesundheitsgefährdung anzusehen ist (und damit der Erhaltungspflicht des Vermieters unterliegt bzw diese auslöst). Damit ist aber auch eindeutig klargestellt, dass entsprechende Sanierungsarbeiten (auch vor der Neuvermietung) der Brauchbarmachung des Mietobjektes dienen und somit als Ausgabe in der Hauptmietzinsabrechnung ausgewiesen werden dürfen (§ 20 Abs 1 Z 2 lit a MRG). Ausgehend davon, dass auch die „Dokumentation“ über den der neuen Verordnung entsprechenden Zustand als (zwingende und damit unabdingbare) Vermieterpflicht anzusehen ist, muss dies mE ebenso für die angemessenen Kosten der Erstellung dieses Nachweises gelten (Anregung an den Gesetzgeber: Klarstellung iS einer ausdrücklichen Erwähnung in § 20 Abs 1 Z 2 MRG mit der nächsten Novelle).

Anders sieht es aus bei der Vermietung im Bereich der Teilausnahmen vom MRG (und damit des Öfteren bei Vermietung von im Wohnungseigentum stehenden Objekten). Hier erwächst dem (Neu-)Mieter aus § 7a ETV 2002/A2 möglicherweise ein neuer Anspruch auf Zurverfügungstellung einer (elektrotechnisch) ungefährlichen Wohnung.

Die WRN 2006 brachte mit sich, dass die Gleichsetzung „Erhaltungspflicht des Vermieters im Völlanwendungsbereich des MRG entspricht (weitgehend) der Erhaltungspflicht der Eigentümergemeinschaft im WEG“ nicht mehr zutrifft. Die (MRG-) Vermieterpflicht zur Beseitigung erheblicher Gesundheitsgefährdungen wurde nicht auch der Eigentümergemeinschaft (im Sinne einer Beseitigung von „bloß“ gesundheitsgefährdenden Mängeln im Inneren eines Wohnungseigentumsobjekts) überbunden. Sohin kann der (vermietungswillige und daher dem § 7a ETV 2002/A2 unterworfenen) Wohnungseigentümer die „elektrische Aufrüstung“ seines Wohnungseigentumsobjekts jedenfalls dann nicht von der Eigentümergemeinschaft begehren, wenn der status quo nicht auch zugleich eine Gefährdung der Substanz des Gebäudes (etwa Brandgefahr) darstellt.

Zusammenfassend kann sohin gesagt werden:

Die Neuregelung in § 7a ETV 2002/A2 kann für manche Vermieter eine Erweiterung der Pflichten – bezogen auf den Zustand einer Wohnung im Neuvermietungsfall – bewirken.

Die Bestimmung kommt jedoch nach ihrer eigenen Definition des Anwendungsbereichs nicht bei Völlausnahmen vom MRG zum Tragen. Im Völlanwendungsbereich

des MRG ergibt sich gegenüber der bereits mit der WRN 2006 erfolgten Erweiterung der Erhaltungspflichten des Vermieters in § 3 Abs 2 MRG keine Veränderung (sieht man von der nunmehrigen „Dokumentationspflicht“ des „ungefährlichen Zustands der Elektrik“ ab).

Jedenfalls aber sollte – im Sinne einer ausgewogenen Pflichtenverteilung – mit der nächsten Novelle des Mietrechtsgesetzes (die möglicherweise eine effektive Erweiterung der Erhaltungspflichten des Vermieters bringen wird; Stichwort: Heizung [Therme] und Warmwasseraufbereitung) auch daran gedacht werden, den Vermieter (vor dem Hintergrund eines immer älter werdenden Zinshausbestandes) nicht nur mit neuen kostenverursachenden Belastungen auszustatten.

Dr. Wolfgang Dirnbacher (aus dem Herausgeberbrief zur neuesten Lieferung der EWr, Entscheidungen Wohnrecht)

Quellenverweis: www.oevi.at