

# Die „Elektrotechnikverordnung 2010“ vom 12. Juli 2010

## Wird mit ihr eine Kompetenzkollision hervorgerufen oder lediglich eine Konkretisierung allgemein gehaltener mietrechtlicher Begriffe im Bereich der Elektrotechnik geboten?

In der stillen Zeit der Sommerpause ist mit dem Ausgabedatum 12. 7. 2010 die 2. Novelle zur Elektrotechnikverordnung 2002 als

### BUNDESGESETZBLATT FÜR DIE REPUBLIK ÖSTERREICH

Jahrgang 2010      Ausgegeben am 12. Juli 2010      Teil II

223. Verordnung:      Elektrotechnikverordnung 2002/A2 - ETV 2002/A2

223. Verordnung des Bundesministers für Wirtschaft, Familie und Jugend, mit der die Elektrotechnikverordnung 2002 geändert wird (Elektrotechnikverordnung 2002/A2 - ETV 2002/A2)

erschienen.

Zunächst etwas zur Erläuterung der in der Gesetznomenklatur für den Titel und die zugehörige Abkürzung angewandten Bezeichnung „.../A2“:

Bereits die 1. Novelle zur Elektrotechnikverordnung 2002 (ausgegeben am 30. 1. 2006) wurde mit dem Titel „Elektrotechnikverordnung 2002/A1 – ETV 2002/A1“ versehen. Die Zusatzbezeichnungen „.../A1“ und „.../A2“ leiten sich aus den Gepflogenheiten ab, bei den internationalen elektrotechnischen Normen, insbesondere im Rahmen der IEC (*International Electrotechnical Commission* – Internationale Elektrotechnische Kommission), Ergänzungen im Sinne von Novellierungen in der jeweiligen Publikationsnummer mit einem Suffix zu kennzeichnen, zB IEC 60364-6-61/A1. Dabei steht „/A1“ für „Amendment 1“ (mit der begrifflichen Übersetzung: Berichtigung, Ergänzung). Diese Bezeichnungsweise wird auch bei den jüngeren österreichischen elektrotechnischen Normen und Bestimmungen verwendet. Auch das ist eine Spielart der vielfach zitierten Globalisierung. In der Fachwelt wird sich aller Wahrscheinlichkeit nach, wie schon bei der vorangegangenen Novelle der Elektrotechnikverordnung („ETV 2006“) auch hier die Kurzbezeichnung „ETV 2010“ einbürgern.

Nun zur eigentlichen Thematik: Bisher dienten die Elektrotechnikverordnungen, wie immer auch deren Titel gelaute hat, im Wesentlichen der Aktualisierung der jeweils verbindlich erklärten elektrotechnischen Bestimmungen auf Basis § 2 des Elektrotechnikgesetzes 1992 – ETG 1992, BGBl 1993/106 (und davor des Elektrotechnikgesetzes aus dem Jahre 1965, BGBl 1965/57 in der jeweils gültigen Fas-

sung) und hat naturgemäß in erster Linie die Errichtung, Änderung und Erweiterung elektrischer Anlagen betroffen, worunter unter anderem auch die „Elektroinstallationen“ im Wohnbereich (im Sinne des Begriffes „Hausinstallationen“) fallen.

Mit dem neu hinzugefügten und ab dem der Herausgabe folgenden Werktag (13. 7. 2010) gültigen

**§ 7a. Bei Vermietung einer Wohnung gemäß § 2 Abs. 1 MRG, BGBl. Nr. 520/1981 iGF, 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 den 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.

wird zweifelsohne, wenn auch nur implizit, insofern in das Mietrecht eingegriffen, als hinsichtlich des dort verwendeten Begriffes der Brauchbarkeit ein klares Kriterium definiert wird. In so manchen Streifällen wurde bislang auf den Grundsatz des Elektrotechnikgesetzes zurückgegriffen, der lautet:

§ 4 (1) Auf bestehende elektrische Anlagen und elektrische Betriebsmittel, welche nach den zur Zeit ihrer Errichtung beziehungsweise Herstellung in Geltung gestandenen elektrotechnischen Sicherheitsvorschriften errichtet beziehungsweise hergestellt wurden, finden neue elektrotechnische Sicherheitsvorschriften keine Anwendung. Für diese Anlagen und Betriebsmittel bleiben im allgemeinen die zur Zeit ihrer Errichtung beziehungsweise Herstellung in Geltung gestandenen elektrotechnischen Sicherheitsvorschriften weiter in Kraft.

Da in vielen Fällen nicht einwandfrei feststellbar war, wann eine Hausinstallation zuletzt wesentlich geändert oder wesentlich erweitert worden ist, konnte die betroffene Anlage auf den Stand der elektrotechnischen Sicherheitsvorschriften von „anno dazumal“ zurückgesetzt werden, was in den meisten Fällen, sofern die alten Sicherheitsvorschriften auch richtig interpretiert wurden, zwar einen Grad der elek-

trotechnische Sicherheit implizierte, der nicht als absolut gefährlich zu beurteilen ist, aber dem „Stand der Technik“<sup>1</sup> nicht entspricht.

Mit dem neuen § 7a trägt der Ordnungsgeber (der Bundesminister für Wirtschaft, Familie und Jugend ist zufolge der Kompetenzordnung in der Bundesverfassung Behörde für die Sicherheit elektrischer Anlagen) der Verordnungs-ermächtigung im Elektrotechnikgesetz:

§ 4 (2) Der Bundesminister für wirtschaftliche Angelegenheiten (*nunmehr Bundesministers für Wirtschaft, Familie und Jugend*) kann jedoch generell durch Verordnung oder die Behörde (§ 13) individuell durch Bescheid bestehende elektrische Anlagen oder elektrische Betriebsmittel in den Geltungsbereich neuer elektrotechnischer Sicherheitsvorschriften einbeziehen, wenn

- a) durch die Anwendung der neuen elektrotechnischen Sicherheitsvorschriften erhebliche Mißstände beseitigt werden, welche die Sicherheit von Personen oder Sachen, ferner die Betriebs- und Störungssicherheit der elektrischen Anlagen und elektrischen Betriebsmittel sowie sonstiger Anlagen in ihrer Umgebung gefährden oder wenn
- b) die Umstellung auf die neuen elektrotechnischen Sicherheitsvorschriften ohne größere Beeinträchtigung des Betriebes durchgeführt werden kann und die Kosten der Umstellung für den Verpflichteten verhältnismäßig gering sind.

insofern Rechnung, als er die Diskrepanz zwischen der Anwendbarkeit alter elektrotechnischer Sicherheitsvorschriften, wie dies der § 4 Abs 1 im Elektrotechnikgesetz zulässt, und dem „Stand der Technik“<sup>1</sup> zwar nicht zur Gänze beseitigt aber doch erheblich mildert. Dabei wird Umfang und Ausführung in Gestalt des „Zusatzschutzes“ durch die dezidiert angeführten Österreichischen Bestimmungen für die Elektrotechnik ÖVE/ÖNORM E 8001-1 in der derzeit gültigen Fassung eindeutig bestimmt.

Anzuwenden ist der neue § 7a der Elektrotechnikverordnung „bei der Vermietung von Wohnungen gemäß § 2 Abs. 1 MRG, BGBl. Nr. 520/1981 iGF“. Dieser lautet:

Hauptmiete liegt vor, wenn der Mietvertrag mit dem Eigentümer oder dem dinglich oder obligatorisch berechtigten Fruchtnießer der Liegenschaft oder mit dem Mieter oder Pächter eines ganzen Hauses geschlossen wird. Steht der Mietgegenstand im Wohnungseigentum, so wird Hauptmiete durch den Mietvertrag mit dem Wohnungseigentümer begründet. Wenn am Mietgegenstand Wohnungseigentum erst begründet werden soll, kommt durch den mit dem Wohnungseigentumsbewerber geschlossenen Mietvertrag Hauptmiete mit dem Eigentümer oder den Eigentümern der Liegenschaft zustande, doch geht mit der Begründung von Wohnungseigentum am Mietgegenstand die Rechtsstellung des Vermieters auf den Wohnungseigentümer über. An den wirksam geschlossenen Hauptmietvertrag sind ab der Übergabe des Mietgegenstandes an den Hauptmieter die Rechtsnachfolger des Vermieters auch dann gebunden, wenn der Vertrag nicht in die öffentlichen Bücher eingetragen ist. Enthält ein Hauptmietvertrag Nebenabreden ungewöhnlichen Inhalts, so ist der Rechtsnachfolger des Vermieters an diese Nebenabreden nur gebunden, wenn er sie kannte oder kennen mußte. Soweit das Mietverhältnis zwischen dem Mieter oder Pächter eines ganzen Hauses und dessen Vermieter aufgelöst wird, tritt der Vermieter in den Hauptmietvertrag zwischen dem Mieter oder Pächter des ganzen Hauses und dessen Mieter ein.

Ob die Einschränkung auf Wohnungen im § 7a der Elektrotechnikverordnung im Gegensatz zur Definition der Hauptmiete im vorigen § 2 Abs 1 MRG, in dem allgemein ein Mietgegenstand angesprochen ist (zB auch ein Ge-

schäftslokal), tatsächlich im wörtlich Sinne zu sehen ist, erscheint fraglich. Denn sowohl die Definition der „Hausinstallation“ in der mit der Elektrotechnikverordnung verbindlich erklärten Österreichischen Bestimmung für die Elektrotechnik ÖVE/ÖNORM E 8001-1:2000-03-01:

### 3.1.14 Hausinstallation

Starkstromanlage mit Nennspannungen bis 250 V gegen Erde für alle Wohnbereiche sowie andere Starkstromanlagen mit Nennspannungen bis 250 V gegen Erde, die in Umfang und Art der Ausführung den Starkstromanlagen für Wohnräume entsprechen.

Anmerkung: Büroräume, Geschäftslokale, Schulen, Amtsräume, Gaststätten und Hotels etc sind Wohnräumen im Sinne dieser Begriffsbestimmung gleichzusetzen.

als auch der § 1 Abs 1 MRG:

(1) Dieses Bundesgesetz gilt für die Miete von Wohnungen, einzelnen Wohnungsteilen oder Geschäftsräumlichkeiten aller Art (wie im besonderen von Geschäftsräumen, Magazinen, Werkstätten, Arbeitsräumen, Amts- oder Kanzleiräumen) samt den etwa mitgemieteten (§ 1091 ABGB) Haus- oder Grundflächen (wie im besonderen von Hausgärten, Abstell-, Lade- oder Parkflächen) und für die genossenschaftlichen Nutzungsverträge über derartige Objekte (im folgenden Mietgegenstände genannt); in diesem Bundesgesetz wird unter Mietvertrag auch der genossenschaftliche Nutzungsvertrag, unter Mietzins auch das auf Grund eines genossenschaftlichen Nutzungsvertrages zu bezahlende Nutzungsentgelt verstanden.

erweitern den Wohnungsbegriff erheblich. Eine Antwort darauf wird die künftige Spruchpraxis geben, sofern darauf Bezug nehmende Ansprüche gestellt werden.

Implizit miterfasst zu den reinen Mietwohnungen sind Genossenschaftswohnungen, wie aus dem oben wiedergegebenen § 1 Abs 1 MRG hervorgeht.

Ob beim Verkauf von Eigentumswohnungen und sonstigen Liegenschaftsobjekten für Wohnzwecke (und allenfalls auch für andere Zwecke), insbesondere für Fälle von Altsubstanzparifizierungen und alten Eigentumswohnungen, im Sinne einer analogen Billigkeit ebenfalls der § 7a der Elektrotechnikverordnung erfolgreich herangezogen werden kann, wird ebenfalls erst eine künftige Spruchpraxis klären können.

Bei der Vermietung von Wohnungen im Rahmen einer Hauptmiete (eingeschlossen sind jedenfalls Genossenschaftswohnungen und allenfalls auch andere Mietobjekte sowie unter Umständen auch der Eigentumswechsel von Eigentumswohnungen) ist nach § 7a der Elektrotechnikverordnung folgende Mindestforderung zu erfüllen:

- In die elektrische Anlage einer Wohnung (Elektroinstallation, Hausinstallation), die über keinen „Zusatzschutz“ im Sinne der zitierten Österreichischen Bestimmungen für die Elektrotechnik verfügt, ist zum Schutz von Personen in der elektrischen Anlage, unabhängig vom sonstigen Zustand der elektrischen Anlage, ein Fehlerstrom-Schutzschalter mit einem Nennfehlerstrom von nicht mehr als 30 mA vor den in der Wohnung befindlichen Leitungsschutzeinrichtungen einzubauen. Damit wird eine allenfalls bestehende Mangelhaftigkeit der elektrotechnischen Schutzmaßnahmen nach Maßgabe der nach den Bestimmungen des Elektrotechnikgesetzes jeweils anzuwendenden Bestimmungen für die Elektrotech-

nik zwar nicht behoben, das Sicherheitsniveau der Anlage aber dennoch verbessert.

Gibt es für die Einhaltung dieser Forderung keine gültige Dokumentation, dh weder einen Nachweis über den Einbau eines Fehlerstrom-Schutzschalters mit einem Nennfehlerstrom von maximal 30 mA noch ein regelkonformes Prüfprotokoll über die Einhaltung der geltenden Österreichischen Bestimmungen für die Elektrotechnik hinsichtlich des Schutzes von Personen in der elektrischen Anlage, wird als Konsequenz postuliert: Der Wohnungsmieter kann nicht davon ausgehen, dass die elektrische Anlage diesen Anforderungen entspricht. Das klingt zunächst wie eine Binsenweisheit, liefert aber einerseits ein unumstößliches Argument für die mietrechtliche Unbrauchbarkeit. Andererseits führt dies bei Nichtbeachtung durch den Mieter aber auch dazu, dass dieser in Widerspruch mit der allgemeinen Sicherheitsanforderung des Elektrotechnikgesetzes gerät und zwar wegen:

§ 3 (1) Elektrische Betriebsmittel und **elektrische Anlagen** sind innerhalb des ganzen Bundesgebietes so zu errichten, herzustellen, instandzuhalten und zu **betreiben**, daß ihre Betriebssicherheit, die **Sicherheit von Personen** und Sachen, ferner in ihrem Gefährdungs- und Störungsbereich der sichere und ungestörte Betrieb anderer elektrischer Anlagen und Betriebsmittel sowie sonstiger Anlagen **gewährleistet ist**. Um dies zu gewährleisten, ist gegebenenfalls bei Konstruktion und Herstellung elektrischer Betriebsmittel nicht nur auf den normalen Gebrauch, sondern auch auf die nach vernünftigem Ermessen zu erwartende Benutzung Bedacht zu nehmen. In anderen Rechtsvorschriften enthaltene Bestimmungen über den Schutz des Lebens und der Gesundheit von Personen werden durch diese Bestimmungen nicht berührt.

All diese Überlegungen führen zu dem Schluss, dass der neue § 7a der Elektrotechnikverordnung 2002/A2 hinsichtlich seines Inhalts zwar aus dem Elektrotechnikbereich erwächst, aber damit sehr wohl auf das Mietrecht dahingehend Einfluss ausübt, indem dadurch die gemäß § 4 Abs 1 ETG anzuwendenden Österreichischen Bestimmungen für die Elektrotechnik (jeweils zeitlich zutreffenden „Regeln der Technik“<sup>2</sup>) hinsichtlich der Sicherheit von Personen in elektrischen Anlagen (Hausinstallationen) dem „Stand der Technik“<sup>1</sup> insoweit angenähert werden, als der Einbau eines Fehlerstrom-Schutzschalters mit einem Nennfehlerstrom von maximal 30 mA zum Minimalersatz für den Zusatzschutz gemäß der geltenden Österreichischen Bestimmungen für die Elektrotechnik erklärt wird. Es werden neben elektrotechnischen Fachleuten damit auch Mieter und Vermieter, sowie deren allfällige Rechtsvertreter angesprochen. In diesem Zusammenhang wird aus dem MRG ergänzend zitiert:

§ 3 Abs. 1 a) Der Vermieter hat nach Maßgabe der rechtlichen, wirtschaftlichen und technischen Gegebenheiten und Möglichkeiten dafür zu sorgen, dass das Haus, die Mietgegenstände und die der gemeinsamen Benützung der Bewohner des Hauses dienenden Anlagen im jeweils **ortsüblichen Standard** erhalten und **erhebliche Gefahren für die Gesundheit der Bewohner** beseitigt werden.

und

§ 3 Abs. 2 Z 2. die Arbeiten, die zur Erhaltung der Mietgegenstände des Hauses erforderlich sind; diese Arbeiten jedoch nur dann, wenn es sich um die Behebung von ernsten Schäden des Hauses oder um die Beseitigung einer vom Mietgegenstand ausgehenden erheblichen Gesundheitsgefährdung handelt oder wenn sie erforderlich sind, um einen zu vermietenden Mietgegenstand in **brauchbarem Zustand** zu übergeben;

Mit dem neuen § 7a definiert die Elektrotechnikverordnung die Begriffe „ortsüblicher Standard“, „brauchbarer Zustand“ und „erhebliche Gefahren für die Gesundheit der Bewohner“ aus dem MRG hinsichtlich der Sicherheit von Personen für den Bereich der elektrischen Anlage (Hausinstallation), also aus fachtechnischer Sicht, unbeschadet deren sonstiger sicherheitsrelevanter Beurteilung nach den Bestimmungen des Elektrotechnikgesetzes und der auf seiner Grundlage erlassenen Verordnungen, mit der Forderung, dass ein Fehlerstrom-Schutzschalters mit einem Nennfehlerstrom von maximal 30 mA an Eingang der elektrischen Anlage fachgerecht installiert sein muss.

Wie weit dieser Schulterschluss zwischen elektrotechnischer Sicherheit und Mietrecht zur einfacheren und vor allem einheitlicheren Beurteilung des Sicherheitsniveaus im Wohnbereich beitragen kann, wird insbesondere die künftige Spruchpraxis erweisen. Darin bestand offensichtlich die vordergründige Intention des Ordnungsgebers.

Es wurde bereits die Prognose laut, dass die Verquickung des Verwaltungsrechts, dem das gesamte Elektrotechnikrecht (Elektrotechnikgesetz einschließlich aller auf seiner Grundlage erlassenen Verordnungen) zuzurechnen ist, mit dem Mietrecht, das zur Zivilrechtssphäre zählt, Rechtsprobleme aufwerfen könnte, die dann den Verfassungsgerichtshof beschäftigen müssten. Dem ist entgegenzuhalten, dass mit dem neuen § 7a der Elektrotechnikverordnung lediglich für die aus fachtechnischer Sicht nur allgemein gehaltenen Begriffe des Mietrechts wie

- „ortsüblichen Standard“ im § 3 Abs 1 lit a MRG,
- „erhebliche Gefahren für die Gesundheit der Bewohner“ im § 3 Abs 1 lit a MRG,
- „brauchbarer Zustand des Mietgegenstands“ im § 3 Abs 2 Z 2 MRG

konkrete Beurteilungskriterien aus dem Bereich der Elektrotechnik geboten werden, um divergierenden Auslegungen, wie sie in der Vergangenheit vielfach entstanden sind, zu begegnen. In diesem Sinne möge die Absicht der „Elektrotechnikverordnung 2010“ gesehen werden. Dann stünde ihrer Anwendung als „Kriterienquelle“ im Rahmen des Mietrechts wohl kein Hindernis entgegen.

### Anmerkungen:

<sup>1</sup> Definition aus einem österreichischen Bundesgesetz: Der Stand der Technik ist der auf den einschlägigen wissenschaftlichen Erkenntnissen beruhende Entwicklungsstand fortschrittlicher technologischer Verfahren, Einrichtungen und Betriebsweisen, deren Funktionstüchtigkeit erprobt und erwiesen ist. Bei der Bestimmung des Standes der Technik sind insbesondere vergleichbare Verfahren, Einrichtungen oder Betriebsweisen heranzuziehen.

<sup>2</sup> Vom Stand der Technik unterscheidet sich der Begriff der allgemein anerkannte Regeln der Technik, er stellt tendenziell eine geringere Stufe der technischen Entwicklung dar, die Techniken müssen sich bereits in der Praxis bewährt haben. Die allgemein anerkannten Regeln der Technik bilden damit ein niedrigeres Anforderungsniveau, als der Stand der Technik. Sie sind häufig in Form von Normen bzw technischen Bestimmungen festgeschrieben und hinken hinsichtlich ihrer Aktualität dem Stand der Technik nach.

### Korrespondenz:

Dipl.-Ing. Franz Zankel

Tel.: 0664 / 2032666

E-Mail: [franz.zankel@gerichts-sv.at](mailto:franz.zankel@gerichts-sv.at)

Homepage: <http://mitglieder.gerichts-sv.at/Zankel/>