

## Entwurf Statement Dr. Lenk

In Österreichs Haushalten gibt es hunderttausende völlig überaltete, gefährliche Elektroinstallationen.

Das ist eine Folge der österreichischen Rechtslage. Einerseits müssen dem Gesetz entsprechend elektrische Betriebsmittel vom „Betreiber“, also im Regelfall dem Mieter, zwar in „sicherem Zustand“ gehalten werden. Andererseits müssen sie aber im Haushaltsbereich - anders als andere gefährliche Betriebsmittel wie etwa Autos, Durchlauferhitzer, Heizthermen, Rauchfänge etc - nicht in regelmäßigen Abständen überprüft werden.

Nach einer weiteren Eigenart der österreichischen Rechtslage dürfen selbst Uraltanlagen heute noch so weiterbetrieben werden, wie sie einst konzipiert und bewilligt wurden. Allerdings nur dann, wenn sie nicht wesentlich verändert wurden und wenn sie in dem Umfang betrieben werden, für den sie einst konzipiert wurden. Also **ohne** den heute selbstverständlichen Anschluss von Geschirrspülern, Waschmaschinen, Kühlschränken und anderen modernen elektrischen Helferlein.

Die Folgen dieser Rechtslage sind sträflicher Leichtsinns, widerrechtlich manipulierte, überlastete, oder im Pfusch teilsanierte Anlagen und unkontrollierter Wildwuchs.

Welche Gefahren von solchen Elektroinstallationen ausgehen, werden ihnen gleich Josef Witke und Dr. Friedrich Perner darlegen.

Nach Elektrounfällen oder elektrisch gezündeten Bränden drohen Vermietern in Zukunft vermehrt straf- und zivilrechtliche Konsequenzen (Versicherung, Schadenersatz). Das liegt an der aktuellen mieterfreundlicher Gesetzgebung und Rechtssprechung der letzten 11/2 Jahre. Das LRG Korneuburg hat im Herbst 2007 den Anfang gemacht: ein Kleinkind war infolge einer gefährliche Elektroanlage gestorben. Nur wegen des besonderen Mietverhältnisses ist der angeklagte Vermieter noch einmal gimpflich davongekommen.

Grundsätzlich sind Vermieter gegenüber ihrem Mieter zur „Fürsorge“ verpflichtet. Die Elektroanlage muß „gefahrfrei“ verwendet werden können. Der Vermieter muss den Mieter über eventuelle Gefahren zumindest aufklären.

Darüber hinaus sind Vermieter nach aktuellem Mietrecht zur „Erhaltung“ verpflichtet, das heißt sie müssen mängelbehafteter Elektroanlagen auf eigene Kosten mängelfrei stellen.

Bei Wohnungen, die dem Vollenwendungsbereich des Mietrechtsgesetzes unterliegen - das sind in Österreich rund 800.000 – müssen Vermieter Mängel an einer Elektroanlage, von denen „erhebliche Gesundheitsgefahren“ für Mieter und / oder „ein erster Schäden für das Haus“ ausgehen, auf ihre Kosten beseitigen.

Das mieterfreundliche Wohnrecht nimmt Vermieter verstärkt in die Pflicht. Wenn sie eine Sorgfaltspflicht verletzen und diese Sorgfaltspflichtverletzung ursächlich für einen Elektrounfall oder elektrisch gezündeten Brand ist, dann ist das ein Fall für den Staatsanwalt.

Eine straf- bzw. zivilrechtliche Haftung greift immer dann, wenn ein zuordenbares Verschulden ursächlich (kausal) für einen Elektrounfall oder elektrogezündeten Brand ist.

Die Strafraumen für fahrlässige Tötung, herbeiführen einer Feuersbrunst oder Gemeingefährdung reichen je nach dem Verschuldensgrad und den Folgen von 3 Monaten bis zu 5 Jahren Gefängnis!.

Strafrechtliche Verfolgung, also die persönliche Haftung für Tun oder Unterlassen, setzt also ein Verschulden voraus.

- Der Verpflichtete verletzt - auch durch Unterlassen - Fürsorgepflichten
- Der Verpflichtete weiß oder hätte bei allgemein üblicher Sorgfalt um die Gefährlichkeit der Elektroinstallation wissen müssen (leichte Fahrlässigkeit). Eine solche leichte Fahrlässigkeit liegt im Konkreten vor, wenn Elektroinstallationen offenkundig, also auch für den Laien erkennbar, gefährlich sind und der

Verpflichtete untätig bleibt. Da wäre unverzüglich ein befugter Elektrotechniker beizuziehen. Details dazu wird ihnen Josef Witke darlegen.

- Die „durchschnittliche Sorgfaltspflicht“ eines Hausverwalters unterliegt strengeren Maßstäben. Er gilt rechtlich gesehen als „Sachverständiger“. Er muß so handeln, wie ein durchschnittlicher Hausverwalter mit entsprechenden Kenntnissen handeln würde. Bevor er also z.B.: eine Wohnung neu vermietet, müsste er sich davon überzeugen, ob die Elektroanlage gefahrlos verwendet werden kann.

Allerdings muss man die Haftungsbereiche Vermieter / Mieter voneinander Abgrenzen. Die Frage ist, wer hätte handeln müssen, wer hat was vernachlässigt?

#### Dazu einige Beispiele:

Ein Vermieter läßt gesetzskonform die Hausanlage (Steigleitung) sanieren und einen Hausschutzleiter installieren. Einzelne Wohnungsanlagen werden vom Stockwerksverteiler aus nicht mit diesem Schutzleiter verbunden. Infolge mangelnder Schutzmaßnahme passiert ein Unfall oder elektrisch gezündeter Brand: der Vermieter hat das gewußt oder zumindest wissen müssen. Er handelt schuldhaft!

Der Mieter erkennt als Laie an Indizien, dass seine Elektroanlage gefährlich ist. Er läßt durch einen Elektrotechniker einen Elektrobefund erstellen, der die Gefährlichkeit der Anlage nachweist und zeigt diese Mängel dem Vermieter an. Vor der Sanierung des Mangels innerhalb einer angemessenen Behebungsfrist kommt es zu einem Elektrounfall oder –brand. Wenn der Vermieter dem Mieter die Weiterverwendung der Elektroanlage nicht untersagt, kann ein Mitverschulden vorliegen.

Der Mieter verstärkt die Sicherungen einer alten, zu schwach dimensionierten Anlage selbst oder per „Pfuscher“, um moderne Elektrogeräte anschließen zu können (streng verboten!). damit handelt er fhrlässig. Ist diese Manipulation ist dann ursächlich für einen Elektrobrand trifft den Mieter ein Alleinverschulden.

Den Mieter trifft nach § 1097 ABGB eine Anzeigepflicht. Hätte er an Indizien als Laie mit durchschnittlicher Sorgfalt erkennen müssen, dass seine Elektroanlage gefährlich ist, so müßte er das dem Vermieter anzeigen. Zeigt er diese Mängel dem Vermieter nicht an, so haftet er bei kausalen Stromunfällen und stromgezündeten Bränden sowohl straf- als auch zivilrechtlich!

In einem Zinshaus, gebaut vor dem zweiten Weltkrieg oder gar um die Jahrhundertwende finden sich in den Elektroanlagen höchstwahrscheinlich keine oder zumindest nicht ausreichende Schutzmaßnahmen, wie etwa die heute verbotene Wasserleitungserdung oder gar kein Erdleiter. Ob und was an den Anlagen inzwischen von Mietern herumgepuscht oder ordentlich saniert wurde, ist unbekannt. Der Vermieter oder Hausverwalter weiß oder hätte wissen müssen, dass unter Umständen nur unzureichende oder gar keine Schutzmaßnahmen vorhanden sind. Er müßte sich, wäre er „durchschnittlich sorgfältig“, vom Zustand der Elektroanlagen zumindest vor einer Neuvermietung bei einer Wohnungsbesichtigung bzw. durch einen E-Check vom Zustand der Elektroanlage überzeugen. Versäumt er diese Sorgfaltspflicht und ist dieses Pflichtversäumnis ursächlich für einen Elektrounfall oder elektrisch gezündeten Brand, trifft den Vermieter ein auch strafrechtlich relevantes Verschulden. Wenn der Mieter als Laie die Gefährlichkeit der Anlage nicht erkennen konnte, trifft den Vermieter sogar ein Alleinverschulden. Dazu ein typisches Beispiel: Ein Mieter zieht in eine Wohnung ein. Alle Steckdosen sind - das ist offensichtlich - mit Schutzkontakten versehen. Innerhalb der Steckdosen ist aber keiner der Schutzkontakte angeschlossen. Der Schutzleiter fehlt.

Zur Rechtssicherheit und Absicherung vor solchen Risiken alter Elektroanlagen ist sowohl Vermietern als auch Mietern ein Elektrobefund (E-Check) durch einen Fachmann zumindest vor jeder Neuvermietung zu empfehlen