

## Statement Ing. Josef Witke:

In Österreich gibt es rund 1.34 Millionen Hauptmietwohnungen. Insgesamt wurden **849.600**, also mehr als 63% **vor 1970** errichtet, **312.000 sogar vor 1919**. In den meisten dieser alten Wohnungen sind noch heute völlig veraltete, unsichere Elektroanlagen installiert. An vielen wurde unsachgemäß herumgepfuscht, relativ wenige wurden fachgerecht saniert. Je älter so eine Elektroanlage, desto desolater und gefährlicher ist sie. Sie entsprechen weder dem Stand noch der Regel der Technik (Normen, gesetzlichen Bestimmungen).

Solche Altanlagen - vorsichtig gerechnet bis Baujahr 1970 - sind übrigens für moderne Geräte oft überhaupt nicht geeignet. Sie sind dem steigenden Strombedarf unserer Wohlstandsgesellschaft nicht gewachsen. Die Zahl der Geräte im Haushalt, die Strom verbrauchen, steigt sprunghaft an. Bedenkenlos werden diese alten Elektroanlagen überlastet. Grenzenlos leichtsinnig wird manipuliert und gepfuscht. Sicherungen, die Leitungen vor Überlastung und damit vor Bränden schützen, werden einfach verstärkt (streng verboten).

Darüber hinaus können auch Elektroanlagen altern und damit gefährlich werden. In Verteilerkästen, Sicherheitseinrichtungen, Leitungen und Steckdosen kann das Material ermüden oder korrodieren. Kabelverbindungen können sich lockern und Strombrücken mit enormer Hitzeentwicklung bilden. Lebensrettende Sicherheitseinrichtungen, wie der FI, haben für den Schutz des Menschen einen zu hohen Auslösestrom oder werden funktionsunfähig. Pfuscharbeiten und fehlende oder unfachmännische Wartung können gerade hier, ganz abgesehen von versicherungsrechtlichen Konsequenzen, entsetzliche, oft auch tödliche Folgen haben.

## Häufige Gefahrenquelle Pfusch

Nur befugte Elektrotechniker dürfen in Elektroanlagen eingreifen! Jeder Pfusch, jedes – dubiose – Billigangebot kann zu ungeahnten Gefahren führen.

Häufig ist die Anlage nach „Billigreparaturen“ unbrauchbar / gefährlich und muss vom Elektrotechniker neu installiert werden.

Wenn ein Unfall oder ein elektrisch gezündeter Brand passiert, können - wie wir gehört haben – dem Vermieter sogar strafrechtliche Konsequenzen drohen. Beim geringsten Verdacht auf Defekte in der Elektroanlage des Hauses oder in Wohnungen ist ihm daher dringend anzuraten, um jedem Verschuldensvorwurf vorzubeugen einen Elektrotechniker beizuziehen. Der überprüft die Anlage (E-Check) und dokumentiert eventuelle Mängel in einem Elektro-Befund.

Dieser E-Check ist eine umfassende Überprüfung der gesamten Elektroanlage durch einen Elektrotechniker und kostet für eine 70 m<sup>2</sup> Wohnung ca. € 250,-. Ergibt die Anlagenüberprüfung gefährliche Mängel, müssen sie in angemessener Frist entsprechend den aktuellen Normen saniert werden.

Wann ist eine Elektroanlage für die Bewohner so gefährlich, dass sie eine Mängelsanierungspflicht des Vermieters auslöst?

- die Wohnungsinstallation hat keine oder eine nicht funktionsfähige Schutzmaßnahme (Schutzleiter gelb/grüne Leitung) bzw. sie ist nicht an die Steigleitung angeschlossen
- es ist noch immer eine verbotene, unwirksame Wasserleitungserdung installiert
- wo überhaupt kein, ein defekter oder ein Fehlerstromschutzschalter mit zu hohem Auslösestrom höher als 0,03 Ampere (ab 0,06 Ampere Gefahr Hertzflimmern!) ist installiert ist
- ausnahmslos ist nicht jede Steckdose und jeder Lichtauslass an den Schutzleiter angeschlossen
- Kabelverbindungen befinden sich in offenen Dosen, bzw. alten, viereckigen Holzdosens mit Metalldeckel
- Leitungen oder Verteilerkästen sind mangelhaft isoliert, alte, stoffisolierte Kabel sind in metallummantelten Rohren oder Unterputz verlegt, der Isolationswiderstand ist zu gering, Verteilerkästen sind nicht berührungssicher
- die Leitungen sind zu schwach dimensioniert und zu hoch abgesichert
- Stockwerksverteiler: Zuleitung sind zu schwach, der Verteilerkasten ist nicht laienbedienbar / berührungssicher ausgeführt.

Aber bitte Vorsicht, nirgends selbst hineingreifen, nichts berühren, sonst kann man einen Stromschlag bekommen! Schleifenwiderstände als Maß für Schutzmaßnahmen, Leitungen und Sicherungen oder den Auslösestrom eines FI-Schalters kann nur der Elektrotechniker mit speziellen Meßgeräten prüfen und messen.

Erlauben Sie mir nun zum Abschluß auf ein typisch Österreichisches Kuriosum hinzuweisen:

Es ist zumindest befremdlich: Elektroanlagen müssten in Österreich gemäß Elektro-Technik-Gesetz eigentlich „regelmäßig“ überprüft (E-Check) werden. Es wurde aber bisher - z.B. durch eine Verordnung - nicht festgelegt, wann und wie oft überprüft werden muss. Daher tut auch niemand etwas. Und die vielen Opfer und Brände werden von der Politik nicht einmal ignoriert.

Andere Betriebsmittel, von denen vergleichbare Gefahrenpotentiale für Leib, Leben und Sachwerte ausgehen, wie etwa Autos, Gasthermen und Heizkessel müssen regelmäßig vom Fachmann überprüft werden. Dafür gibt es Fristen. Sind sie kaputt, werden sie selbstverständlich repariert oder ausgetauscht. Und auch an den Rauchfangkehrer, der uns mindestens zweimal pro Jahr mit vorgeschriebenen Kehrterminen plagt, haben wir uns schon gewöhnt!

Eine wirksame Verbesserung der untragbaren Situation bringt ein gesetzlich verpflichtender E-Check mit Anlagenbuch und Elektrobefund.

Politisch ist eine etwa 10-jährige Prüffrist offensichtlich nicht durchsetzbar. Als tragfähiger Kompromiss muss aber zumindest bei jeder Neuvermietung einer Immobilie der E-Check verpflichtend vorgeschrieben werden. Das könnte bei etwa 70.000 bis 100.000 (Schätzung, genau Zahlen gibt es nicht!) Wohnungswechseln pro Jahr gefährlichen Elektroanlagen in absehbarer Zeit den Garaus machen und brächte Rechtssicherheit für Vermieter und Mieter.

Bis wir diese Forderung durchgesetzt haben, sollte jeder, der eine Wohnung vermietet, bezüglich der Elektroanlage Vorsicht walten lassen. Bestandobjekte sollte er nur dann zu Kauf oder Miete anbieten, wenn, neben anderen Befunden, ein

aktueller Elektrobefund vorliegt. Damit schießt er jeden Vorwurf der fahrlässigkeit aus und ist vor bösen Überraschungen und Streitereien sicher.

- Der Vermieter kann Zustand der Elektroanlage dokumentieren, jeder Pfusch eines Mieters während des Mietverhältnisses wird offengelegt und kann auf Kosten dieses Mieters saniert werden
- Der Mieter „kauft nicht die Katze im Sack“.

Zu guter Letzt noch eines:

Wir haben von Frau Dr. Lenk viel über Verschulden und Fahrlässigkeit gehört. Zur Klarstellung dieses Begriffes möchte ich noch einige Beispiele anführen, woran der Mieter / Vermieter als Laie bei allgemein üblicher Sorgfalt offenkundig hätte erkennen müssen, dass eine Elektroanlage offenkundig gefährlich sein könnte?

- Sieht man da noch alte Schraubsicherungen?
- stoffisolierte Kabel führen zu oder von den Sicherungen
- Fehlt ein Fehlerstromschutzschalter (Name angeschrieben) oder hat er einen zu hohen Auslösestrom (0,3 oder 0,1 A)?
- Haben Lichtauslässe an der Decke noch stoffisolierte und / oder nur zwei Leitungen, fehlt also der Schutzleiter?
- Haben Steckdosen nur zwei Steckkontakte, also keine Schutzkontakte (Schukosteckdosen),
- Finden sich hoch oben an den Wänden noch alte hölzerne Verteilerdosen mit Blechdeckel (viereckig)?
- Gibt es häufige Ausfälle von Sicherungen oder FI-Schalter

Bleibt er trotz solcher Indizien untätig, handelt er fahrlässig. Ihm können im Falle des Falles rechtliche Konsequenzen drohen.