



ELEKTROBEFUND MIETE

Was ist wichtig?

Merkblatt #5

Rudolf-Anton PREYER

Der Elektrobefund (E-Befund):

Was ist zu beachten?

Vermieter müssen Elektrobefund vorlegen

Seit Juli 2010 gilt die Elektrotechnik-Verordnung (ETV 2002/A2) und besagt, dass nur Wohnungen mit einwandfreien und geprüften Elektroanlagen vermietet werden dürfen.

Nur bei Neuvermietungen

Der so genannte Elektrobefund darf nur von einem Fachbetrieb ausgestellt werden. Die vorgeschriebene detaillierte Prüfung der Anlagen muss bei jedem Mieterwechsel gemacht werden.

Bei bestehenden Mietverträgen muss der Elektrobefund nicht ausgestellt werden.

Die Verordnung betrifft alle Wohnungen in Häusern mit drei oder mehr Wohnobjekten. Ausgenommen sind Untermietverträge und Ein- und Zweifamilienhäuser.

Die vorgeschriebene Sicherheit muss der Vermieter über eine umfangreiche schriftliche Dokumentation beweisen. Ein befugter Elektrotechniker erstellt den so genannten Elektro-Befund detailliert und genau.

Bei Vermietung einer Wohnung ist sicherzustellen, dass die elektrische Anlage in der Wohnung den Bestimmungen des Elektrotechnikgesetzes (ETG)

entspricht. Daher muss die elektrische Anlage überprüft werden. Werden Mängel festgestellt, sind diese zu beheben. Erst wenn die Mängelfreiheit der Anlage festgestellt worden ist, entspricht sie den Bestimmungen des ETG. Der Vermieter ist verpflichtet, die allgemeinen Teile im ortsüblichen Zustand zu erhalten. Dies betrifft auch die Steigleitungen für Strom.

Entspricht die elektrische Anlage nicht den Bestimmungen des ETG muss der Vermieter bei Neuvermietung die Mängel beheben. Die Kosten kann er über den Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag verrechnen.

Wer trägt die Kosten für den E-Befund?

Die Vorlageverpflichtung trifft den Vermieter. Er hat daher auch die Kosten dafür zu tragen. Die Kosten belaufen sich auf etwa 280,-.

Erwähnenswert sei von allem die Tatsache, dass kein konkreter Schaden vorliegen muss, damit eine **Mietzinsminderung** rechtens und möglich ist.

Schon die Nichtvorlage eines Prüfprotokolls reiche aus - die "Angst vor einer desolaten Elektroanlage" kann den Vermieter also teuer zu stehen kommen.

