

# Wenn Mieter die Elektroinstallationen abändern

## Wer trägt später die Kosten bei Mängeln?

Wer trägt die Kosten, wenn elektrische Installationen, die vorher auf Veranlassung des Mieters geändert wurden, Mängel aufweisen? Die Niederspannungs-Installationsverordnung (NIV) und das Obligationenrecht regeln auch diese Streitfälle.

Hans Bucheli lässt in seiner Mietwohnung Fehlerstromschutzschalter einbauen. Bei einer Kontrolle fünf Jahre spä-

*Michèle Balthasar*

ter erweist sich, dass die Schutzschalter nicht ordnungsgemäss funktionieren. Wer muss nun die Mängel beheben lassen: Hans Bucheli oder sein Vermieter?

Um diese Frage zu beantworten, ist zwischen dem Aussen- und Innenverhältnis zu unterscheiden. Das Aussenverhältnis regelt das Verhältnis zwischen dem

Eigentümer<sup>1)</sup> und der Netzbetreiberin, die die periodischen Nachweise einverlangt, diese stichprobenweise prüft und gegebenenfalls Massnahmen zur Mängelbehebung anordnet. Dieses Aussenverhältnis untersteht dem öffentlichen Recht, namentlich der NIV<sup>2)</sup> und ist somit zwingender Natur. Das bedeutet, dass der Eigentümer und die Netzbetreiberin untereinander keine vom Gesetz abweichende Abmachung treffen dürfen.

Das Innenverhältnis regelt die vertraglichen Rechte und Pflichten zwischen dem Vermieter und dem Mieter. Es untersteht dem Privatrecht, das grundsätzlich dispositiver Natur ist, weshalb Mieter und Vermieter hier grundsätzlich spezielle Abmachungen treffen können. Die gesetzlichen Vorschriften, namentlich die obligationenrechtlichen Bestimmungen über den Mietvertrag<sup>3)</sup>, kommen daher nur dort zur Anwendung, wo sie zwingender Natur sind oder die Vertragsparteien keine, eine ungenügende oder ungültige Vereinbarung getroffen haben.

### Das Aussenverhältnis gemäss NIV

Gemäss Art. 5 Abs. 1 NIV sorgt der Eigentümer der elektrischen Installationen oder der von ihm bezeichnete Vertreter – zum Beispiel eine Liegenschaftsverwaltung – dafür, dass die elektrischen Installationen den Anforderungen an die Sicherheit und denjenigen zur Vermeidung von Störungen entsprechen (Art. 3 und 4 NIV). Er muss auf Verlangen den entsprechenden Sicherheitsnachweis erbringen und ist nach Art. 5 Abs. 3 NIV dafür verantwortlich, dass Mängel unverzüglich behoben werden.

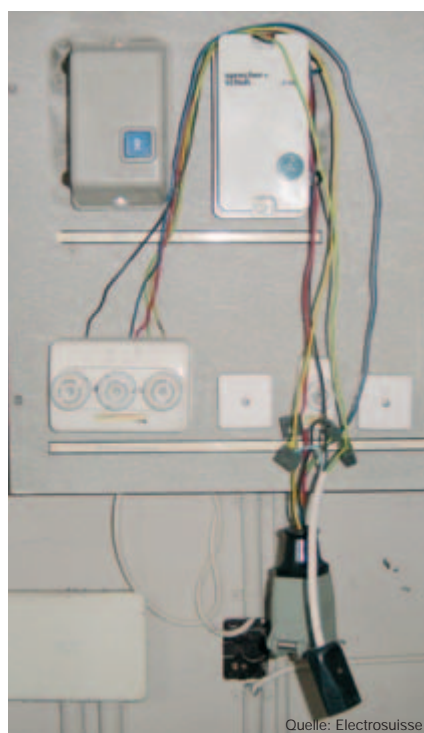
Nach Art. 36 Abs. 1 NIV fordern die Netzbetreiberinnen die Eigentümer, deren elektrische Installationen aus ihrem Niederspannungsverteilnetz versorgt werden, mindestens sechs Monate vor Ablauf der Kontrollperiode schriftlich auf, den Sicherheitsnachweis bis zum Ende der Kontrollperiode einzureichen. Wird der Sicherheitsnachweis trotz zweimaliger Mahnung nicht innerhalb der festgesetzten Frist eingereicht, so übergibt die Netzbetreiberin die Durchsetzung der periodischen Kontrolle gemäss Art. 36 Abs. 3 NIV dem Eidgenössischen Starkstrominspektorat (ESTI). Das ESTI kann mit einer gebührenpflichtigen Verfügung die periodische Kontrolle beziehungsweise die Einreichung des Sicherheitsnachweises gegenüber dem Eigentümer erzwingen.

Demzufolge liegt gemäss NIV die Verantwortlichkeit für den guten Zustand der elektrischen Installationen und die Durchführung der periodischen Kontrolle beim Eigentümer der elektrischen Installationen. Nur er wird gegenüber der Netzbetreiberin – oder in besonderen Fällen gegenüber dem ESTI – zur Einreichung eines Sicherheitsnachweises verpflichtet. Eigentümer der elektrischen Installationen ist dabei regelmässig der Vermieter des Mietobjektes, da die elektrischen Installationen durch deren Einbau in der Regel als Bestandteil der Mieträumlichkeiten zu betrachten sind und daher ins Eigentum des Vermieters übergehen.

### Das Innenverhältnis nach Art. 253 ff. OR

Der Mieter wird durch den Mietvertrag berechtigt, die Mietsache vertragsgemäss zu gebrauchen. Beabsichtigt er, die Mietsache zu ändern oder zu erneuern, bedarf es zwingend der schriftlichen Zustimmung des Vermieters (Art. 260a Abs. 1 OR)<sup>4)</sup>. Erneuert oder ändert der Mieter elektrische Installationen im Mietobjekt, ohne zuvor die schriftliche Zustimmung des Vermieters eingeholt zu haben, so begeht er eine Vertragsverletzung<sup>5)</sup>.

Hat der Vermieter Kenntnis von einem unbewilligten Änderungs- oder Erneuerungsvorhaben des Mieters, so kann er es ihm untersagen, respektive durch den



Quelle: Electrosuisse

Nicht alle Änderungen, die der Mieter vornimmt, sind so dilettantisch.

## Periodische Kontrollen nach der alten NIV vom 6. September 1989 (aNIV)

Die heute geltende, revidierte NIV ist am 1. Januar 2002 in Kraft getreten und ersetzt die Verordnung vom 6. September 1989. Aus den Übergangsbestimmungen geht hervor, dass eine Installationskontrolle, die noch nach bisherigem Recht fällig geworden und im Zeitpunkt des Inkrafttretens der revidierten NIV nicht erledigt ist, innerhalb von fünf Jahren nach den bisherigen Verfahrensvorschriften durchgeführt werden muss, sofern die Kontrollperiode 20 Jahre beträgt (Art. 44 Abs. 6 Buchst. a NIV). Bis zum 31. Dezember 2006 – und allenfalls auf Grund von Fristverlängerungen durch das ESTI auch darüber hinaus – kommt es daher vor, dass Installationskontrollen nach den bisherigen Bestimmungen durchgeführt werden.

Ein wesentlicher Unterschied zur revidierten Verordnung besteht darin, dass die periodischen Kontrollen nach altem Recht von den kontrollpflichtigen Unternehmungen (heute Netzbetreiberinnen) durchgeführt werden (Art. 31 Abs. 1 aNIV). Ferner hat nach Art. 7 aNIV der Installationsinhaber dafür zu sorgen, dass die Installationen den gesetzlichen Anforderungen entsprechen und bestehende Mängel unverzüglich behoben werden. Als Installationsinhaber gilt jedoch nicht nur der Eigentümer, sondern auch der Mieter oder der Pächter.

Nach ständiger Praxis zu Art. 7 aNIV ist allerdings der Mieter nur dann Installationsinhaber, wenn er vom Vermieter (Eigentümer) die Grundinstallation zur Verfügung gestellt bekommt und diese nach eigenen Bedürfnissen fertig erstellt hat bzw. fertig erstellen lassen hat. Als klassischer Fall können die Installationen in Gewerbeparks und Einkaufszentren genannt werden. In Zweifelsfällen legt die kontrollpflichtige Unternehmung auf Grund der örtlichen Verhältnisse fest, wer Installationsinhaber ist und an wen sich somit der Kontrollbericht zu richten hat. Im Wohnungsbau, wo in aller Regel eine fertige, durch den Mieter grundsätzlich nicht veränderbare Installation zum Mietobjekt gehört, ist jedoch immer der Eigentümer (Vermieter) der Mieträumlichkeiten als Installationsinhaber zu betrachten. Er muss denn auch allfällige Mängel beheben.

Bei periodischen Kontrollen nach den bisherigen Verfahrensvorschriften gemäss Art. 44 Abs. 6 NIV ist daher im Aussenverhältnis grundsätzlich der Eigentümer für den guten Zustand der elektrischen Installationen verantwortlich. Er hat auch die Mängelbehebung zu veranlassen, wenn die in Frage stehenden elektrischen Installationen im Mietobjekt auf Veranlassung des Mieters (allenfalls ohne Zustimmung des Vermieters) erneuert oder geändert wurden und der Mieter sich weigert, die Mängelbehebung selbst in Auftrag zu geben. Immerhin kann aber auch in diesem Fall der Vermieter diese Kosten im Innenverhältnis auf den Mieter überwälzen<sup>12)</sup>.

Richter untersagen lassen. Diese Möglichkeit besteht auch dann, wenn der Mieter oder ein dazu befähigter Fachmann die Arbeiten schon in Angriff genommen hat. Sind die Arbeiten abgeschlossen, kann der Vermieter die Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes verlangen. Im Übrigen berechtigt die unbewilligte Änderung oder Erneuerung den Vermieter, den Mietvertrag ausserordentlich (Art. 257f Abs. 3 und 4 OR) zu kündigen<sup>6)</sup>. In jedem Fall haftet der Mieter für den Schaden, der dem Vermieter aus der unerlaubten Erneuerung oder Änderung entsteht<sup>7)</sup>.

Aber auch wenn der Vermieter die Bewilligung zur Erneuerung oder Änderung von elektrischen Installationen erteilt, ist davon auszugehen, er erteile sie in der berechtigten Erwartung, dass die Arbeiten ordnungsgemäss, in Übereinstimmung

mit den öffentlich-rechtlichen Bestimmungen und mithin nach den anerkannten Regeln der Technik ausgeführt werden. Deswegen haftet der Mieter für den Schaden, der dem Vermieter aus der unsachgemässen und/oder die Mietsache (be-)schädigenden Erneuerung oder Änderung entsteht. Diese kann ebenfalls die ausserordentliche Kündigung des Mietverhältnisses gemäss Art. 257f Abs. 3 und 4 OR zur Folge haben<sup>8)</sup>.

Unabhängig davon, ob der Mieter zur Änderung oder Erneuerung der elektrischen Installation berechtigt war oder nicht, stellt folglich jede unsachgemässe Änderung bzw. Erneuerung einen vom Mieter zu vertretenden Schaden dar, dessen Beseitigung der Vermieter verlangen kann, sobald er Kenntnis davon erlangt. Daher kann der Vermieter auch verlangen, dass der Mieter Mängel an der elek-

trischen Installation beseitigt, wenn solche anlässlich einer periodischen Kontrolle festgestellt werden.

Betreffend die Mängelbeseitigung an elektrischen Installationen ist festzuhalten, dass der Mieter verpflichtet ist, diese selber zu veranlassen. Der Vermieter muss daher dem Mieter eine Frist ansetzen, um die Mängel an den elektrischen Installationen selber beheben zu lassen<sup>9)</sup>. Weigert sich der Mieter, die Mängel auf seine Kosten beheben zu lassen oder lässt er die ihm angesetzte Frist unbenutzt verstreichen, so kann der Vermieter die Mängel an den elektrischen Installationen auf Kosten des Mieters beseitigen lassen (Art. 98 Abs. 1 OR), wobei er sich dazu zuvor vom Richter ermächtigen lassen muss. Des Weiteren kann der Vermieter den Mieter für den Schaden, der ihm durch die Nicht- oder zu späte Behebung der Mängel entstanden ist, belangen, indem er ihm zum Beispiel die Gebühren für die Verfügung des ESTI überwälzt (Art. 97 ff. OR). Da in der Regel bei einer periodischen Kontrolle sowohl Mängel zulasten des Mieters wie auch solche zulasten des Vermieters festgestellt werden, ist es am einfachsten und in der Praxis auch so üblich, wenn sich Mieter und Vermieter darauf einigen, dass der Vermieter alle Arbeiten in Auftrag gibt und anschliessend dem Mieter den entsprechenden Anteil in Rechnung stellt.

Der Vollständigkeit halber ist noch beizufügen, dass der Mieter die periodische Kontrolle der elektrischen Installationen in seinen Mieträumlichkeiten sowie die Mängelbehebung zu dulden hat, da diese für den Unterhalt der Mietsache notwendig sind (vgl. Art. 257h Abs. 2 OR). Bei der Ausführung der Arbeiten muss der Vermieter jedoch den Interessen des Mieters Rechnung tragen (Art. 257h Abs. 3 OR), das heisst, der Vermieter muss sich möglichst bemühen, den Gebrauch der Mietsache nicht über Gebühr einzuschränken<sup>10)</sup>. Der Mieter, der zu Unrecht die Kontrolle der elektrischen Installationen verweigert, läuft Gefahr, schadenersatzpflichtig zu werden (Art. 97 ff. OR), allenfalls riskiert er sogar die ausserordentliche Kündigung des Mietverhältnisses nach Art. 257f Abs. 3 OR<sup>11)</sup>.

### Eigentümer verantwortlich, Mieter bezahlt

Zusammenfassend kann festgehalten werden, dass im Aussenverhältnis nach NIV immer der Eigentümer dafür zu sorgen hat, dass die elektrischen Installationen den grundlegenden Anforderungen an die Sicherheit und denjenigen zur Vermeidung von Störungen entsprechen. Der



Quelle: Electrosuisse

Diese nachträglich angebrachte Steckdose entspricht nicht den NIN-Vorschriften (Abstand zur Badeeinrichtung mindestens 70 cm).

Eigentümer kann sich seiner öffentlich-rechtlichen Verpflichtung nicht dadurch entziehen, indem er geltend macht, gemäss Mietvertrag bzw. Mietrecht wäre der Mieter zur Mängelbehebung verpflichtet gewesen.

Die Aufforderung der Netzbetreiberin, bis zum Ende der Kontrollperiode den Sicherheitsnachweis einzureichen, muss sich deshalb auch immer an den Eigentümer der Mieträumlichkeiten richten; dies unabhängig davon, ob die elektrischen Installationen im Mietobjekt auf Veranlassung des Mieters erneuert oder geändert wurden. Kommt der Eigentümer dieser Aufforderung nicht nach, so unterliegt er – und nur er – den öffentlich-rechtlichen Zwangsmassnahmen (z. B. Durchsetzung der Einreichung des Sicherheitsnachweises mittels gebührenpflichtiger Verfügung des ESTI).

Im Innenverhältnis muss der Mieter die Kosten übernehmen, die im Zusammenhang mit der von ihm veranlassten Änderung oder Erneuerung der elektrischen Installationen anfallen. Weigert er sich, die Mängel zu beheben, kann der Vermieter, nach Ansetzung einer Frist, die Mängel – unter vorgängiger richterlicher Ermächtigung – selber beheben lassen und die anfallenden Kosten auf den Mieter überwälzen.

### Angaben zur Autorin

**Michèle Balthasar**, lic.iur., Rechtsanwältin, arbeitet seit Anfang 2003 im Rechtsdienst des Eidgenössischen Starkstrominspektorats und befasst sich vorwiegend mit Fragen des Elektrizitätsrechts. Ausserdem ist sie als Rechtsberaterin beim Mieterverband Zürich tätig.

Kontakt: Eidgenössisches Starkstrominspektorat,  
Luppenstrasse 1, 8320 Fehraltorf,  
michele.balthasar@esti.ch.

<sup>1</sup> Nachfolgend wird davon ausgegangen, dass der Eigentümer immer auch Vermieter der Mieträumlichkeiten ist.

<sup>2</sup> Verordnung vom 7. November 2001 über elektrische Niederspannungsinstallationen (NIV, SR 734.27).

<sup>3</sup> Art. 253 ff. des Bundesgesetzes vom 30. März 1911 betreffend die Ergänzung des Schweizerischen Zivilgesetzbuches (Fünfter Teil, Obligationenrecht, OR, SR 220).

<sup>4</sup> Gemäss Peter Higi, Kommentar zum schweizerischen Zivilgesetzbuch, Teilband V2b, Die Miete, Erste Lieferung, Art. 253-265 OR, Zürich 1994, N 8 ff. zu Art. 260 OR erfasst der Begriff Änderung jeden gewollten Eingriff in die (materielle, bauliche) Substanz der Mietsache. Darunter fällt auch der Einbau (neuer) elektrischer Installationen.

<sup>5</sup> Im Rahmen dieser Abhandlung nicht näher erläutert wird der Fall, wo ein Mangel an der Mietsache entstanden ist, den der Mieter nicht zu verantworten und auch nicht auf eigene Kosten zu beheben hat. Solche Mängel hat der Vermieter innert angemessener Frist zu beseitigen bzw. beseitigen zu lassen. Kommt der Vermieter dieser Pflicht nicht nach, so darf der Mieter gemäss Art. 259b lit. b. OR den Mangel auf Kosten des Vermieters beheben lassen (Art. 98 Abs. 1 OR), sofern er die Tauglichkeit der Sache zum vorausgesetzten Gebrauch zwar vermindert, aber nicht erheblich beeinträchtigt. Andernfalls ist der Mieter berechtigt, den Mietvertrag fristlos zu kündigen (Art. 259b Abs. 1 lit. a OR).

<sup>6</sup> Der Vermieter kann aber auch nachträglich der Erneuerung oder Änderung der Mietsache zustimmen.

<sup>7</sup> Higi, a.a.O., N 27 ff. zu Art. 260a OR.

<sup>8</sup> Higi, a.a.O., N 39 zu Art. 260a OR.

<sup>9</sup> David Lachat/Daniel Stoll/Andreas Brunner, Mietrecht, 4. Auflage, Zürich 1999, S. 601 N 5.6.

<sup>10</sup> Lachat/Stoll/Brunner, a.a.O., S. 136 N 3.4.

<sup>11</sup> Lachat/Stoll/Brunner, a.a.O., S. 134 N 2.5.

<sup>12</sup> Diesbezüglich ist die Rechtslage gleich wie nach neuem Recht zu beurteilen.

## Quand les locataires modifient les installations électriques

### A qui les coûts d'élimination des défauts incombent-ils?

L'exploitant de réseau doit toujours s'adresser au propriétaire des locaux pour obtenir le rapport de sécurité avant la fin de la période de contrôle. Peu importe d'ailleurs que les installations électriques de la chose louée aient été renouvées ou modifiées à la demande du locataire. Si le propriétaire ne donne pas suite à cette demande, c'est lui – et lui seul – qui s'expose aux mesures de contrainte de droit public [par ex. envoi forcé du rapport de sécurité par décision de l'Inspection fédérale des installations à courant fort (ESTI) donnant lieu au paiement d'un émoulement]. Mais si les installations électriques de la chose louée ont été renouvées ou modifiées à la demande du locataire, le bailleur peut généralement facturer au locataire les frais qu'il a encourus, en particulier ceux relatifs à l'élimination des défauts. Le fait que le contrôle périodique ait éventuellement été effectué encore selon les anciennes prescriptions (OIBT version du 6 septembre 1989) n'y change rien.