Herbert Windisch
RE/MAX Wien Donaustadt
windisch.immo

RATGEBER VERMIETUNG · ELEKTRISCHE SICHERHEIT

Elektrotechnikverordnung bei der Vermietung

Was Vermieter bei FI-Schutzschalter, Elektrobefund und Dokumentation beachten müssen – und wie Sie Haftungsrisiken vermeiden.

Ratgeber für Eigentümer und Vermieter · Recherchestand: November 2026 · Schwerpunkt Wien / Österreich

Inhalt

1. Das Wichtigste auf einen Blick
2. Worum es geht: § 7 ETV 2020
3. Für wen und wann die Pflicht gilt
4. Was genau erfüllt sein muss
5. Der Elektrobefund als Nachweis
6. Folgen bei fehlendem Schutz
7. Altbau, Eigentumswohnung, Sonderfälle
8. Checkliste vor jeder Neuvermietung
9. Häufige Fragen
10. Kontakt & Haftungshinweis

Hinweis: Dieser Ratgeber wurde mit Hilfe künstlicher Intelligenz (KI) recherchiert und erstellt. Er dient nur der allgemeinen Information, ist keine Rechts-, Steuer- oder Fachberatung und erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit. Es wird keine Haftung übernommen. Details siehe letzte Seite.

Das Wichtigste auf einen Blick

- Wer eine **Wohnung in Hauptmiete neu vermietet**, muss sicherstellen, dass die elektrische Anlage den Vorschriften entspricht (§ 7 Elektrotechnikverordnung 2020).
- Die Steckdosen-Stromkreise müssen durch einen **Fehlerstrom-Schutzschalter (FI) mit höchstens 30 mA** geschützt sein. Fehlt dieser Schutz, ist mindestens ein solcher FI nachzurüsten.
- Ohne **geeignete Dokumentation** (z. B. Elektrobefund) muss der Mieter nicht davon ausgehen, dass die Anlage sicher ist. Der Nachweis liegt damit praktisch beim Vermieter.
- Die Gefahr eines Stromschlags stuft der Oberste Gerichtshof (OGH) als **erhebliche Gesundheitsgefährdung** ein. Der Vermieter muss sie beseitigen, auch wenn das teuer ist.
- Unser Tipp: Lassen Sie **vor jeder Neuvermietung** einen Elektrobefund von einem befugten Elektrotechnik-Unternehmen erstellen und legen Sie ihn dem Mietvertrag bei.

1. Worum es geht: § 7 ETV 2020

Die Elektrotechnikverordnung 2020 (ETV 2020) ergänzt das Elektrotechnikgesetz 1992 (ETG 1992). Sie regelt, welche technischen Normen für elektrische Anlagen in Österreich verbindlich sind. Für Vermieter ist vor allem ein Paragraph wichtig: **§ 7 „Sicherheit der elektrischen Anlage in Mietwohnungen“**. Er gilt in der aktuellen Fassung seit 9. Juli 2020 (BGBl. II Nr. 308/2020). Eine fast gleichlautende Regel gab es bereits seit Juli 2010 in § 7a der früheren ETV 2002. Die Pflicht ist also nicht neu, wird in der Praxis aber oft übersehen.

GESETZESTEXT · § 7 ETV 2020

„Bei Vermietung einer Wohnung gemäß § 2 Abs. 1 des Bundesgesetzes vom 12. November 1981 über das Mietrecht, BGBl. Nr. 520/1981, in der Fassung BGBl I Nr. 58/2018, ist sicherzustellen, dass die elektrische Anlage der Wohnung den Bestimmungen des ETG 1992 entspricht; bei Anlagen, die in Steckdosenstromkreisen über keinen zusätzlichen Schutz (Zusatzschutz) gemäß § 2 Abs. 2 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.“

Einfach gesagt enthält die Bestimmung **drei Anforderungen**:

1. **Vorschriftsmäßige Anlage:** Die Elektrik der Wohnung muss dem ETG 1992 entsprechen.
2. **Zusatzschutz durch FI-Schalter:** Steckdosen-Stromkreise müssen über einen Fehlerstrom-Schutzschalter mit höchstens 30 mA abgesichert sein.
3. **Dokumentation:** Die Erfüllung sollte schriftlich nachgewiesen werden. Sonst darf der Mieter annehmen, dass die Anlage nicht in Ordnung ist.

2. Für wen und wann die Pflicht gilt

Hauptmiete einer Wohnung

Die Bestimmung verweist auf § 2 Abs. 1 Mietrechtsgesetz (MRG). Dort ist die **Hauptmiete** definiert. Nach den erklärenden Anmerkungen des Wirtschaftsministeriums zur Vorgängerregelung ist der Anwendungsbereich damit auf Hauptmieten eingegrenzt. Betroffen sind daher typischerweise:

- private Vermieter einer Eigentumswohnung (der Mieter ist dann Hauptmieter),

- Hauseigentümer, die Wohnungen in ihrem Zinshaus vermieten,
- Unternehmen und Bauträger, die Wohnungen vermieten.

Zeitpunkt: bei jedem neuen Mietvertrag

Laut den Erläuterungen des Ministeriums ist mit „Vermietung“ der **Abschluss eines neuen Mietvertrages** gemeint. Bestehende Mietverträge sind von § 7 ETV nicht unmittelbar betroffen. Bei jedem Mieterwechsel stellt sich die Frage also neu. Achtung: Auch bei laufenden Mietverträgen bleibt die **Erhaltungspflicht des Vermieters** bestehen (siehe Abschnitt 5).

> **ACHTUNG BEI SONDERFÄLLEN**
>
> Ob § 7 ETV auch für Untermiete, die Vermietung eines Einfamilienhauses oder kurzfristige Vermietungen gilt, ist aus dem Wortlaut nicht eindeutig ablesbar. Unabhängig davon haftet jeder Vermieter zivilrechtlich für einen sicheren, brauchbaren Zustand des Mietobjekts (§ 1096 ABGB). **Unsere Empfehlung:** Halten Sie den gleichen Sicherheitsstandard bei jeder Vermietung ein. Das schützt Ihre Mieter und Sie selbst.

3. Was genau erfüllt sein muss

a) Vorschriftsmäßiger Zustand und „Bestandschutz“

Eine ältere Elektroanlage muss nicht automatisch auf den neuesten Stand gebracht werden. Das ETG 1992 kennt einen **Bestandschutz**: Anlagen, die nach den Vorschriften zum Zeitpunkt ihrer Errichtung ordnungsgemäß hergestellt wurden, dürfen grundsätzlich weiter betrieben werden. Voraussetzung ist laut den Erläuterungen aber, dass die Anlage **weder Beschädigungen noch sicherheitsrelevante Verschlechterungen** aufweist. Lose Steckdosen, beschädigte Leitungen, verschmorte Schalter oder unsachgemäße Bastelarbeiten früherer Mieter sind daher vor der Vermietung zu beheben.

b) Fehlerstrom-Schutzschalter (FI) mit höchstens 30 mA

Der FI-Schalter („Fehlerstrom-Schutzschalter“, oft auch RCD genannt) schaltet den Strom in Sekundenbruchteilen ab, wenn Strom über einen falschen Weg abfließt, zum Beispiel über einen Menschen. Ein FI mit 30 mA gilt als **Personenschutz**.

- Sind **alle Steckdosen-Stromkreise bis 16 A** bereits über einen 30-mA-FI abgesichert, ist keine weitere Maßnahme nötig.
- Fehlt dieser Zusatzschutz, muss **mindestens ein FI mit höchstens 30 mA** unmittelbar vor den Sicherungen (Leitungsschutzschaltern) der Wohnung eingebaut werden.
- Laut den Erläuterungen sind auch **in Steckdosen eingebaute FI-Schutzschalter** („Steckdosen-FI“) für diesen Zweck zulässig.
- Die Nachrüstung gilt nicht als wesentliche Änderung der Anlage. Der **Bestandschutz bleibt erhalten**.

> **HÄUFIGER IRRTUM**
>
> In vielen älteren Wohnungen ist nur ein FI mit **100 mA oder mehr** eingebaut. Dieser dient vor allem dem Brandschutz. Die Anforderung des § 7 ETV lautet aber ausdrücklich „nicht mehr als 30 mA“. Ein 100-mA-FI erfüllt diese Vorgabe nicht.

c) Geeignete Dokumentation

Der letzte Satz von § 7 ETV ist für Vermieter besonders wichtig: Liegt **keine geeignete Dokumentation** vor, darf der Mieter davon ausgehen, dass die Anlage den Anforderungen **nicht** entspricht. Im Streitfall haben Sie ohne Nachweis eine schwache Position.

Nach den Erläuterungen des Ministeriums ist eine **schriftliche Dokumentation jedenfalls ausreichend**. Als Beispiele werden genannt: ein Prüfbefund nach dem Muster der Bundesinnung der Elektrotechniker, ein Prüfprotokoll oder ein Elektrobefund, wie ihn etwa Wiener Wohnen verlangt.

4. Der Elektrobefund als Nachweis

Den Elektrobefund (auch „E-Befund“ oder „Elektroattest“) erstellt ein **befugtes Elektrotechnik-Unternehmen**. Der Techniker besichtigt die Anlage, misst die Schutzmaßnahmen und dokumentiert das Ergebnis schriftlich. Typische Inhalte sind:

Prüfpunkt	Worauf geachtet wird
Sichtprüfung	Zustand von Verteiler, Steckdosen, Schaltern, Leuchtenauslässen und sichtbaren Leitungen
Schutzmaßnahmen	Vorhandensein und Auslösung des FI-Schalters (≤ 30 mA), Schutzleiter, Erdung, Isolationswiderstand
Absicherung	Passende Leitungsschutzschalter, Beschriftung der Stromkreise im Verteiler
Fest angeschlossene Geräte	Herd, Warmwasserboiler, Durchlauferhitzer, Badezimmerbereich
Ergebnis	Mängelliste oder Bestätigung, dass die Anlage den Anforderungen entspricht; Datum und Unterschrift des Unternehmens

Kosten: Die Preise hängen von Größe und Zustand der Wohnung ab. Für eine übliche Wohnung bewegen sie sich meist im niedrigen bis mittleren dreistelligen Bereich. Holen Sie am besten zwei Angebote ein. Allfällige Reparaturen kommen dazu.

> **PRAXIS-TIPP**
>
> Lassen Sie den Befund **nach dem Auszug des Vormieters und vor der Übergabe** an den neuen Mieter erstellen. Nehmen Sie den Befund ins **Übergabeprotokoll** auf und lassen Sie sich die Übergabe einer Kopie vom Mieter bestätigen. Bewahren Sie das Original für die gesamte Mietdauer und darüber hinaus auf.

5. Folgen bei fehlendem Schutz

Erhaltungspflicht nach dem Mietrechtsgesetz

Seit der Wohnrechtsnovelle 2006 muss der Vermieter im Anwendungsbereich des MRG auch eine **erhebliche Gesundheitsgefährdung** beseitigen, die vom Mietgegenstand ausgeht (§ 3 Abs. 2 Z 2 MRG). Der OGH hat mehrfach entschieden, dass die Gefahr eines Stromschlags keine Kleinigkeit ist, sondern eine erhebliche Gesundheitsgefährdung. In einem Fall aus dem Jahr 2010 wurde ein **fehlender 30-mA-FI** ausdrücklich so beurteilt. Der Vermieter muss den Mangel dann beheben, und zwar unabhängig davon, ob das mit einem erheblichen Aufwand verbunden ist.

Mögliche rechtliche Folgen im Überblick

- **Antrag auf Durchführung von Erhaltungsarbeiten:** Der Mieter kann die Herstellung des sicheren Zustands bei der Schlichtungsstelle oder bei Gericht durchsetzen.

- **Mietzinsminderung:** Ist die Brauchbarkeit eingeschränkt, kommt eine Minderung nach § 1096 ABGB in Betracht.
- **Schadenersatz:** Kommt es zu einem Unfall oder Brand, drohen Ansprüche wegen Personen- und Sachschäden.
- **Strafrecht und Versicherung:** Bei Personenschäden können auch strafrechtliche Ermittlungen folgen. Versicherer prüfen im Schadensfall genau, ob Sicherheitsvorschriften eingehalten wurden.
- **Beweisnachteil:** Ohne Dokumentation fällt es schwer zu belegen, dass die Anlage bei Übergabe in Ordnung war.

Die Nachrüstung eines FI-Schalters kostet dagegen meist nur einen Bruchteil dieser Risiken. Sie ist deshalb eine der **einfachsten und wirksamsten Maßnahmen**, um Mieter und sich selbst zu schützen.

6. Altbau, Eigentumswohnung, Sonderfälle

Altbauwohnungen

In Altbauten finden sich oft noch Leitungen ohne eigenen Schutzleiter, alte Aluminiumleitungen, Stoffkabel oder überlastete Stromkreise. Nicht jede alte Leitung muss sofort erneuert werden (Bestandschutz). Ein Elektrobefund zeigt aber, ob die Anlage noch sicher ist oder ob Teile erneuert werden sollten. Planen Sie bei größeren Sanierungen eine **Erneuerung der Elektrik** gleich mit ein. Das steigert auch den Wert und die Vermietbarkeit der Wohnung.

Eigentumswohnung im Mehrparteienhaus

Für die Elektroanlage **innerhalb der Wohnung** ist der Wohnungseigentümer bzw. Vermieter verantwortlich. Für Steigleitungen, Hauptverteiler und Anlagen in allgemeinen Teilen ist die Eigentümergemeinschaft zuständig, vertreten durch die Hausverwaltung. Klären Sie bei Mängeln an der Steigleitung rasch mit der Hausverwaltung, wer handeln muss.

Wenn der Mieter selbst Elektroarbeiten durchführt

Nach § 8 MRG muss der Mieter die Anlagen in seinem Mietgegenstand so warten, dass dem Vermieter und anderen Mietern kein Nachteil entsteht. Wesentliche Veränderungen muss er vorher anzeigen (§ 9 MRG). Halten Sie im Mietvertrag fest, dass **Elektroarbeiten nur durch befugte Fachbetriebe** erfolgen dürfen und dass Sie eine Dokumentation erhalten. Kontrollieren Sie Änderungen spätestens beim Auszug.

Möblierte Wohnungen und mitvermietete Geräte

Vermieten Sie Elektrogeräte mit (Herd, Kühlschrank, Waschmaschine, Leuchten), sollten diese in einwandfreiem Zustand sein. Defekte Geräte sind vor der Übergabe zu tauschen. Notieren Sie die mitvermieteten Geräte im Übergabeprotokoll.

7. Checkliste vor jeder Neuvermietung

- [ ] Elektrobefund bei einem befugten Elektrotechnik-Unternehmen beauftragen (nach Auszug des Vormieters)
- [ ] Prüfen lassen: Sind alle Steckdosen-Stromkreise über einen FI mit höchstens 30 mA geschützt?
- [ ] Festgestellte Mängel beheben lassen und die Behebung im Befund bzw. mit Rechnung dokumentieren
- [ ] Verteiler beschriften lassen, damit der Mieter Stromkreise zuordnen kann
- [ ] Bastelarbeiten des Vormieters (z. B. zusätzliche Steckdosen, Lampen) kontrollieren
- [ ] Elektrobefund in Kopie dem Mietvertrag beilegen und den Erhalt bestätigen lassen

- [ ] Mieter schriftlich auf die regelmäßige Betätigung der FI-Prüftaste hinweisen (Herstellerangaben beachten)
- [ ] Im Mietvertrag regeln: Elektroarbeiten nur durch Fachbetriebe, Meldepflicht bei Schäden
- [ ] Original-Dokumentation sicher aufbewahren, auch nach Ende des Mietverhältnisses

8. Häufige Fragen

Muss ich die Elektrik in regelmäßigen Abständen prüfen lassen?

§ 7 ETV knüpft an den Abschluss eines Mietvertrages an und nennt keine fixen Prüfintervalle für private Mietwohnungen. Unabhängig davon empfehlen Fachleute, ältere Anlagen in regelmäßigen Abständen und nach Schäden prüfen zu lassen. Im gewerblichen Bereich und in bestimmten Gebäudearten gelten eigene Prüfpflichten.

Reicht ein älterer Elektrobefund vom letzten Mieterwechsel?

Entscheidend ist, dass die Anlage bei der neuen Vermietung den Anforderungen entspricht. Ein mehrere Jahre alter Befund zeigt das nicht unbedingt, weil sich der Zustand durch Nutzung oder Umbauten geändert haben kann. Ein aktueller Befund ist die sicherere Lösung.

Wer zahlt den Elektrobefund und die Nachrüstung?

Die Pflicht trifft den Vermieter. Die Kosten können Sie nicht einfach an den Mieter weiterverrechnen. Steuerlich können solche Aufwendungen bei Vermietungseinkünften relevant sein. Klären Sie das mit Ihrem Steuerberater.

Was ist, wenn der Mieter sich wegen eines fehlenden FI meldet?

Reagieren Sie sofort und beauftragen Sie einen Elektrotechniker. Der Einbau eines FI ist meist rasch erledigt. Dokumentieren Sie Meldung, Beauftragung und Fertigstellung.

Hilft der Elektrobefund auch beim Verkauf?

Ja. Käufer und Anleger fragen immer öfter nach dem Zustand der Elektrik. Ein aktueller Befund schafft Vertrauen, erleichtert Finanzierungsgespräche und kann Preisverhandlungen erleichtern.

Verwendete Quellen (Auswahl, abgerufen November 2026)

1. Elektrotechnikverordnung 2020 (ETV 2020), § 7 „Sicherheit der elektrischen Anlage in Mietwohnungen“, idF BGBl. II Nr. 308/2020 – Wortlaut u. a. über forum-media.at (Brandschutz online) und ris.bka.gv.at
2. ÖVI – Österreichischer Verband der Immobilienwirtschaft: „Erklärende Anmerkungen zur Elektrotechnikverordnung“ (Anmerkungen des Wirtschaftsministeriums zur Vorgängerbestimmung § 7a ETV 2002), ovi.at
3. ÖVI: „Wohnrecht und ElektrotechnikVO“, ovi.at
4. OGH-Rechtsprechung zu § 3 MRG und fehlendem 30-mA-Fehlerstromschutzschalter (u. a. Entscheidungen aus 2010; 5 Ob 180/18h vom 6.11.2018), abrufbar über ris.bka.gv.at bzw. forum-media.at
5. WKO – Bundesinnung der Elektro-, Gebäude-, Alarm- und Kommunikationstechniker: Konsumenteninformation FI-Schutzschalter, wko.at
6. Mietrechtsgesetz (MRG) §§ 2, 3, 8; ABGB § 1096; Elektrotechnikgesetz 1992 (ETG 1992) – ris.bka.gv.at

Gesetzestexte in der jeweils geltenden Fassung: Rechtsinformationssystem des Bundes, ris.bka.gv.at

Persönliche Beratung zu Ihrer Immobilie

Sie wollen Ihre Wohnung neu vermieten oder verkaufen? Ich unterstütze Sie bei der Vorbereitung – vom vollständigen Unterlagen-Paket (Elektrobefund, Energieausweis, Übergabeprotokoll) bis zur passenden Mieter- oder Käufersuche. Rufen Sie mich einfach an oder schreiben Sie mir auf WhatsApp.

Herbert Windisch

Immobilienmakler · RE/MAX Wien Donaustadt

Telefon & WhatsApp: **+43 699 197 111 03**

E-Mail: **herbert@windisch.immo**

Web: **windisch.immo**

WhatsApp

windisch.immo

Haftungsausschluss & wichtige Hinweise

KI-Erstellung: Dieser Ratgeber wurde mit Unterstützung künstlicher Intelligenz (KI) recherchiert und erstellt und kann trotz Sorgfalt Fehler, Ungenauigkeiten oder veraltete Angaben enthalten.

Keine Beratung: Der Inhalt dient nur der allgemeinen, unverbindlichen Information und ersetzt keine individuelle Rechts-, Steuer- oder Fachberatung (Anwalt, Notar, Steuerberater, Elektrotechnik-Unternehmen, Behörde). Herbert Windisch ist Immobilienmakler und erbringt keine Rechts- oder Steuerberatung. Treffen Sie keine Entscheidung allein auf Grundlage dieses Ratgebers.

Keine Gewähr, keine Vollständigkeit: Für Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität wird keine Gewähr übernommen; ein Anspruch auf Vollständigkeit besteht nicht. Maßgeblich sind allein die geltenden Gesetze (ris.bka.gv.at) und Auskünfte der zuständigen Stellen. Recherchestand: November 2026. Beispiele und Rechnungen sind vereinfacht.

Keine Ansprüche, keine Haftung: Durch Download, Lektüre oder Weitergabe entsteht kein Vertrags- oder Beratungsverhältnis; Rechtsansprüche können daraus nicht abgeleitet werden. Soweit gesetzlich zulässig, ist jede Haftung ausgeschlossen, ausgenommen Vorsatz, grobe Fahrlässigkeit und Personenschäden. Für verlinkte Inhalte Dritter haften deren Betreiber.

Werbung & Urheberrecht: Kostenlose Information von Herbert Windisch, RE/MAX Wien Donaustadt, auch zur Vorstellung seiner Leistungen. Jedes RE/MAX-Büro ist selbstständig und unabhängig. Weitergabe nur unverändert und vollständig; gewerbliche Nutzung nur mit Zustimmung. Es gilt österreichisches Recht.