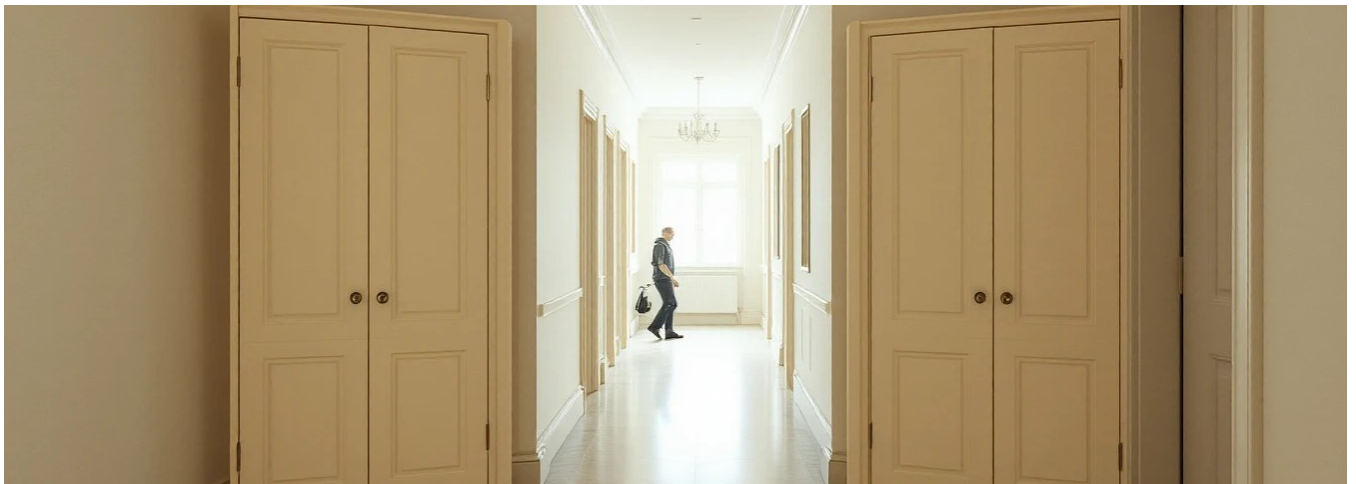


ÖSTERREICH / ARTIKEL MIT ARBEITSBOGEN

Vor dem neuen Hauptmietvertrag fehlt der Elektrobefund: Die geeignete Anlagendokumentation fachlich herstellen lassen

Ein alter Verteilerplan und der Hinweis auf einen FI beantworten den Anlagenzustand nicht vollständig. Ordne vorhandene Nachweise und lasse fehlende technische Feststellungen vor der Neuvermietung fachlich klären.

Recherche und Quellenstand: 17.10.2026.



Titelmotiv: KI-generiertes Symbolbild. Kein konkretes Immobilienangebot.

Für eine österreichische Wohnung soll ein neuer Hauptmietvertrag abgeschlossen werden. In deiner Akte liegen ein älterer Verteilerplan und die Nachricht, ein FI sei vorhanden. Eine geeignete Dokumentation des tatsächlichen Anlagenzustands kannst du bisher nicht zuordnen. Vor der Vermietung braucht diese Lücke einen fachlichen Prüfauftrag.

Den Anwendungsfall am geplanten Abschluss festmachen

§ 7 ETV 2020 verlangt für die dort erfasste Wohnungsvermietung die Übereinstimmung der elektrischen Anlage mit dem ETG 1992. Fehlt eine geeignete Dokumentation, kann die Mietpartei laut Vorschrift nicht davon ausgehen, dass die Anforderungen erfüllt sind. [\[ETV\]](#)

Das zuständige Ministerium erläutert den Bezug auf den Abschluss eines neuen Hauptmietvertrags. [\[MINISTERIUM\]](#) Kläre deshalb die tatsächliche Vertragsart und den vorgesehenen Abschluss. Der Hinweis auf den Neuabschluss bedeutet keine allgemeine Aussage, bestehende Anlagen dürften bei laufender Miete unsicher bleiben.

Unterlagen nicht allein nach ihrer Überschrift bewerten

Unsere redaktionelle Empfehlung: Lege die vorhandenen technischen Dokumente mit Datum, Wohnungsbezug und bezeichnetem Untersuchungsumfang zusammen. Welches Objekt wurde tatsächlich geprüft? Welche Feststellungen und offenen Mängel sind enthalten? Welche Veränderungen fanden danach statt? Ein Plan oder eine Rechnung über einzelne Arbeiten wird nicht ohne fachliche Bestätigung als vollständiger Anlagenbefund geführt.

Das Ministerium nennt eine schriftliche Dokumentation der relevanten Sachverhalte als ausreichend und führt verschiedene mögliche Nachweisarten an. [\[MINISTERIUM\]](#) Es wird hier daher kein einziges amtliches Formular verlangt. Entscheidend ist der fachlich passende Inhalt für die konkrete Anlage.

Vorhandenen FI und gesamte Anlagensicherheit unterscheiden

§ 7 enthält eine besondere Schutzanforderung für Anlagen ohne den dort bezeichneten Zusatzschutz. Daneben bleibt die grundsätzliche Übereinstimmung mit dem ETG erforderlich. [\[ETV\]](#) Ein sichtbarer Schalter beantwortet deshalb für deine Akte nicht automatisch alle Fragen zur Anlage.

Die ministerielle Erläuterung bezieht auch die bei Errichtung maßgeblichen Sicherheitsvorschriften und das Fehlen von Beschädigungen oder sicherheitsrelevanten Verschlechterungen ein. [\[MINISTERIUM\]](#) Lass eine geeignete Elektrofachperson beurteilen, was vorhandene Nachweise tatsächlich abdecken und welche Untersuchung oder Maßnahme noch erforderlich ist. Dieser Beitrag leitet keine eigene technische Nachrüstung oder Messung an.

Den Auftrag bis zum dokumentierten Ergebnis führen

Beschreibe der Fachperson den Vermietungsanlass und übergib vorhandene Unterlagen sowie bekannte spätere Arbeiten. Bitte um einen nachvollziehbaren Prüfstand: Was wurde untersucht, welches Ergebnis liegt vor, welche Mängel oder Einschränkungen bleiben und welche weitere Handlung ist erforderlich? Eine Terminvereinbarung ist erst der Beginn dieses Ablaufs.

Im fiktiven Fall zeigt die Rechnung einen früheren Austausch im Verteiler. Die Eigentümerin vermutet zunächst, damit sei die ganze Wohnung dokumentiert. Im Fachgespräch stellt sich heraus, dass der genaue Nachweisumfang erst geklärt werden muss. Sie lässt diese Frage beantworten, bevor der alte Beleg als umfassende Bestätigung an die neue Mietpartei weitergeht.

Den richtigen Nachweis der richtigen Wohnung zuordnen

Lege das bestätigte Dokument bei der betreffenden Vermietungsakte ab. Halte nachvollziehbar fest, welche Fassung bereitgestellt wurde und ob nach dem Prüftermin weitere Arbeiten erfolgt sind. Eine inzwischen veränderte Anlage wird nicht still mit dem unveränderten früheren Stand gleichgesetzt.

Der Artikel bestimmt weder eine pauschale Gültigkeitsdauer noch ein allgemeines Nachprüfintervall. Sein Ergebnis ist eine fachlich geklärte geeignete Dokumentation für den tatsächlichen Vermietungsfall. Die elektrische Sicherheit wird durch die verantwortliche Fachprüfung beurteilt, nicht durch eine selbst ausgefüllte Übergabezeile.

DEIN ARBEITSBOGEN

Aus dem Lesen wird ein nächster Schritt

Für den eigenen Fall ausfüllen. Die Felder strukturieren deine Vorbereitung; sie bestätigen keine rechtliche, technische oder finanzielle Prüfung.

01 / Geplanter Vertragsabschluss

Welcher Vertrag soll wann abgeschlossen werden? Wohnung und vorgesehenes Datum.

02 / Vorhandene Unterlagen

Welche Pläne, Rechnungen oder Befunde liegen vor? Datum, Wohnungsbezug und Untersuchungsumfang je Dokument.

03 / Spätere Arbeiten

Welche Arbeiten an der Elektroanlage sind nach der letzten Dokumentation erfolgt? Datum und Betrieb.

04 / Elektrofachperson

Wer prüft die Anlage und erstellt die Dokumentation? Betrieb, Kontakt und Termin.

05 / Ergebnis der Prüfung

Was wurde untersucht, mit welchem Ergebnis? Datum des Prüfstands.

06 / Offene Mängel

Welche Mängel oder Einschränkungen bleiben, und welche Maßnahme ist laut Fachperson nötig?

07 / Ablage und Weitergabe

Wo liegt das bestätigte Dokument ab, und welche Fassung erhält die neue Mietpartei wann?

08 / Nächster Schritt

Welche Maßnahme oder Rückmeldung muss vor der Vertragsunterzeichnung noch erledigt sein?

QUELLEN UND GRENZEN

Nachlesen und richtig einordnen

[ETV] ETV 2020 § 7 – Sicherheit der elektrischen Anlage in Mietwohnungen

. Abruf am 17.10.2026.

[MINISTERIUM] BMWET – Marktüberwachung elektrischer Betriebsmittel und elektrische Sicherheit, Stand 14. Jänner 2026

. Abruf am 17.10.2026.

Über dieses Dokument

Mit Unterstützung von KI erstellt. Quellenfakten sind extern belegt; Beispiele, Arbeitsbogen und organisatorische Empfehlungen sind redaktionelle Einordnungen.

Inhalte wurden sorgfältig vorbereitet. Fehler, unvollständige Angaben und spätere Änderungen können dennoch nicht ausgeschlossen werden. Keine individuelle Rechts-, Steuer-, Finanzierungs- oder Bewertungsberatung. Maßgeblich sind die konkreten Umstände und die einschlägigen aktuellen Vorschriften. Bei verbindlichen Entscheidungen fachkundige Beratung einholen. Gesetzliche Verantwortung lässt sich nicht pauschal durch diesen Hinweis ausschließen.

Dokument-ID: WX26-P03-0045-DL | Revision 1 | Land/Zielgruppe: Österreich | Redaktion: immosearch.eu | Stand: 17.10.2026.