



Bemerkenswerte Schulhäuser in Zürich: Wie manch anderem Unterrichtsgebäude der Nachkriegszeit verleihen auch dem 1956 von Fred Cramer, Werner Jaray und Claude Pailard aus mehreren Pavillons komponierten Schulhaus Chriesiweg in Altstetten unterschiedlich gestaffelte Mauern aus Sichtbackstein ein heiteres Aussehen. CHRISTOPH RUCKSTUHL / NZZ

Haus und Recht

Kontrollpflicht für elektrische Hausinstallationen

Haus- und Stockwerkeigentümer sind verantwortlich für die Beaufsichtigung und Überwachung des guten Zustandes ihrer elektrischen Hausinstallationen. Der Eigentümer muss auf Verlangen einen entsprechenden Sicherheitsnachweis erbringen können. Um sie auf ihre Pflicht aufmerksam zu machen, werden die Eigentümer von den Netzbetreibern jeweils mindestens sechs Monate vor Ablauf der Kontrollperiode schriftlich aufgefordert, den Sicherheitsnachweis bis zum Ende der Kontrollperiode einzureichen.

Umstrittene Vertragsklausel

Für die einzelnen elektrischen Installationen bestehen unterschiedliche Kontrollperioden. Diese werden in einem Anhang zur Niederspannungsinstallations-Verordnung (NIV) festgelegt. Büro- und Wohngebäude unterliegen grundsätzlich einer Kontrollpflicht in zehn- oder zwanzigjährigen Perioden. Eine Handänderung des Gebäudes

löst indes eine ausserordentliche Kontrollpflicht für elektrische Installationen aus, falls die letzte Kontrolle mehr als fünf Jahre zurückliegt.

Weder die Verordnung noch deren Anhang halten fest, ob diese Kontrolle vom Veräusserer vor der Handänderung durchgeführt werden muss oder ob diese auch nach dem Eigentumsübergang durch den Erwerber ausgeführt werden kann. In Kaufverträgen bestehender Einfamilienhäuser oder bei Stockwerkeigentum wird oft festgelegt, dass die vorgeschriebene Kontrolle der elektrischen Niederspannungsinstallation im Erwerbsobjekt erst nach der Eigentumsübertragung durch die erwerbende Partei veranlasst wird und allfällige Nachteile daraus (namentlich Kostenfolgen) zulasten des Erwerbers gehen, unter Befreiung des Veräusserers von jeder Gewährleistungspflicht.

Die Gültigkeit einer solchen Vertragsklausel führte zu einem Rechts-

streit durch die Instanzen und gelangte bis vors höchste Gericht. Anlass bildete ein Liegenschafts Kauf aus dem Jahr 2012. Die vom Erwerber veranlasste Kontrolle der elektrischen Niederspannungsinstallationen förderte gravierende Mängel zutage, worauf der Erwerber vom Veräusserer die Kosten für die Behebung der Mängel verlangte.

Merklblätter sind keine Gesetze!

Er stellte sich auf den Standpunkt, die Vertragsklausel zur Überbindung der Kontrollpflicht auf den Veräusserer sei nichtig, weil sie gegen zwingendes Recht verstosse. Seine Behauptung stützte er auf das vom Bundesamt für Energie (BfE) erlassene Fact-Sheet (7) zum erwähnten Anhang der NIV. Danach muss der Sicherheitsnachweis grundsätzlich im Zeitpunkt der Handänderung vorliegen. Dies bezwecke, dass ein neuer Eigentümer eine Anlage übernehme, die nachgewiesener-

massen dem Stand der Technik und den Sicherheitsanforderungen der Verordnung entspreche. Eine Ausnahme davon gelte nur, wenn eine Liegenschaft unter dem Vorbehalt einer Renovation veräussert werde.

Nach OR ist ein Vertrag, der einen unmöglichen oder widerrechtlichen Inhalt hat oder gegen die guten Sitten verstösst, nichtig. Widerrechtlich ist ein Vertrag, wenn er gegen objektives schweizerisches Recht verstösst. Voraussetzung der Nichtigkeit ist dabei stets, dass diese Rechtsfolge ausdrücklich im betreffenden Gesetz vorgesehen ist oder sich aus Sinn und Zweck der verletzten Norm ergibt. Das Fact-Sheet des BfE stellt gemäss Bundesgericht kein objektives schweizerisches Recht dar. Es kann höchstens als Auslegungshilfe herangezogen werden.

Die Kontrolle elektrischer Installationen dient gemäss dem Bundesgericht sowohl dem Schutz des Eigentümers und von dessen Sachen wie

auch dem Schutz von Drittpersonen wie Gästen, Handwerkern oder Rettungskräften. Wer die Kontrolle veranlasst, ist dabei nicht relevant. Der Zweck der Bestimmung, wie er vom BfE nachvollziehbar ausgelegt wird, kann mithin auch erreicht werden, wenn der Käufer für die Kontrolle zuständig ist. Die dadurch erfolgte kurze Verzögerung kann hingenommen werden, handelt es sich doch um eine ausserordentliche Kontrolle; die Installationen wären nach dem ordentlichen Rhythmus noch nicht zu prüfen, würde kein Eigentümerwechsel stattfinden.

Kontrolle durch den Käufer erlaubt

Ziff. 3 des Anhangs zur NIV steht daher einer Vereinbarung zwischen Käufer und Verkäufer, wonach der Käufer nach der Eigentumsübertragung die elektrischen Installationen kontrollieren lässt, nicht entgegen.

Monika Sommer
HEV Schweiz

Ihre Immobilienwelt

Die «Neue Zürcher Zeitung» und die «NZZ am Sonntag» bieten Ihnen die ideale Plattform für Ihre Immobilienanzeigen. Nutzen Sie die verschiedenen Anzeigemöglichkeiten, und sprechen Sie mit Ihrem Inserat Fachleute sowie Immobiliensuchende und -besitzer an.

Beilage	Erscheinungsdatum	Anzeigenschluss	Titel
«Residence»	10. September	25. August	«NZZ am Sonntag»
Immobilien & Wohnen	24. September	8. September	«NZZ am Sonntag»
«NZZ Domizil»	Jeden Samstag	Jeweils am Donnerstag vor Erscheinen um 14 Uhr	«Neue Zürcher Zeitung»

Bei «Residence» ist der Reservationsschluss für Immobilienkunden 10 Tage vor Anzeigenschluss.

Weitere Informationen über Mediadata, Placierungsmöglichkeiten sowie Anzeigenpreise unter www.nzzmediasolutions.ch, insetrate@nzz.ch oder unter Telefon 044 258 16 98. Änderungen vorbehalten.



NZZ