



Verordnung über elektrische Niederspannungsinstallationen (NIV)

Fact-Sheet (7)

Kontrolle bei Handänderung

Stand 22. 04. 2003

Frage:

1. Wer ist dafür verantwortlich, dass bei Handänderungen von Gebäuden mit Kontrollperioden von mehr als zehn Jahren eine Installationskontrolle durchgeführt wird?
2. Nach Ziffer 3 des Anhanges zur NIV müssen die Niederspannungsinstallationen mit zehner- oder zwanzigjähriger Kontrollperiode bei einer Handänderung kontrolliert werden, wenn seit der letzten Kontrolle mehr als fünf Jahre vergangen sind. Was gilt bei Gebäuden, welche im Hinblick auf eine Renovation verkauft werden?

Antwort:

1. Verantwortlich dafür, dass eine Installationskontrolle durchgeführt wird, ist der Eigentümer der Installation selbst. Die Netzbetreiberinnen müssen diesen aber darauf aufmerksam machen, dass eine Kontrolle fällig ist, indem sie den Sicherheitsnachweis verlangen. Das gilt grundsätzlich auch für die Kontrolle der Installationen bei Handänderungen nach Ziffer 3 des Anhanges zur NIV. Wenn die Netzbetreiberin Kenntnis von einer Handänderung erhält, welche eine Kontrollpflicht begründet, so hat sie das Verfahren nach Artikel 36 NIV sinngemäss einzuleiten. Weil aber eine Handänderung der Netzbetreiberin nicht zwingend mitgeteilt werden muss, kann es sein, dass sie nicht weiss, dass eine Installationskontrolle fällig geworden ist. In diesen Fällen muss der Eigentümer der Installation selber und von sich aus dafür besorgt sein, dass die vorgeschriebenen Kontrollen ausgeführt werden. Das Bundesamt für Energie wird bei den zuständigen Stellen (Hauseigentümerorganisationen, Notariatsverband etc.) darauf hinwirken, dass ein entsprechender Hinweis auf die gesetzlich vorgeschriebene Kontrolle der elektrischen Niederspannungsinstallationen in die Standardformulierungen von Handänderungsverträgen aufgenommen wird.
2. Ziel dieser Bestimmung ist, dass ein neuer Eigentümer, der die Geschichte des Gebäudes und der Installation nicht kennt, eine Anlage übernimmt, die nachgewiesenermassen dem Stand der Technik und den Sicherheitsanforderungen der Verordnung entspricht. Nur auf diese Weise kann er seiner Verantwortung als Installationsinhaber nach Artikel 58 OR nachkommen.

Der Sicherheitsnachweis muss daher grundsätzlich im Zeitpunkt der Handänderung vorliegen. Wird eine Liegenschaft aber unter dem Vorbehalt einer Renovation veräussert, so ist



sich der Käufer bewusst, dass die Installationen in einem nicht-sicheren Zustand sein können. Auf Vorliegen des Sicherheitsnachweises kann unter diesen Umständen und unter den folgenden Bedingungen verzichtet werden (bei bewohnten / benutzten Gebäuden):

- Die beabsichtigte Renovation muss sich auch auf die elektrischen Installationen beziehen (also nicht nur eine Dachsanierung oder neue Fenster oder einen neuen Anstrich).
- Die beabsichtigte Renovation muss hinreichend konkret belegt werden können (z.B. mittels Bauplänen, Belegen über Abklärungen bei Baubewilligungsbehörden, Kopie eines Baubewilligungsgesuches).
- Die beabsichtigte Renovation muss in der Regel spätestens ein Jahr nach Handänderung abgeschlossen sein.

Bei unbewohnten / unbenutzten Gebäuden kann bei einer Handänderung im Hinblick auf eine Sanierung bis zum Abschluss dieser Sanierung auf den Sicherheitsnachweis verzichtet werden. Befinden sich die Installationen in einem sicherheitstechnisch schlechten Zustand, so kann die Netzbetreiberin verlangen, dass das Gebäude ganz oder teilweise stromlos gemacht wird. Soll das Gebäude vor Abschluss der Sanierung wieder bewohnt oder benutzt werden, muss vorgängig der Sicherheitsnachweis eingereicht werden.

Die Netzbetreiberinnen kontrollieren die Einhaltung dieser Vorgaben im Rahmen ihrer hoheitlichen Tätigkeit.