

von: Viehrig
für: Techniker

vom: 28.02.2014

Elektroinstallationen

- Gibt es Bestandsschutz bei Elektroinstallationen?
- Besteht eine Verpflichtung, die Elektroinstallation zu erneuern?
- Besteht Bestandsschutz, falls der Mieter die Küche vom Vermieter übernehmen möchte und deshalb in der Küche keine Elektroerneuerung durchgeführt wird, da dann die Küche ausgebaut werden müsste?
- Besteht eine Verpflichtung, die Elektroinstallation zu überprüfen?

Bestandsschutz

Ein Bestandsschutz ist grundsätzlich immer dann als gegeben anzunehmen, wenn die Anlagen den zum Zeitpunkt der Errichtung, Erweiterung oder Änderung geltenden Normen entsprechen und keine Gefahr für Personen oder Sachgegenstände besteht.

Der Bestandsschutz entfällt gemäß DIN VDE 0105 T 100, wenn:

- Normen die Anpassung fordern,
- Behörden die Anpassung fordern,
- Gefahren für Menschen und Sachwerte bestehen,
- sich die Betriebsbedingungen der Anlage verändern.

Der Bestandsschutz auch dann aufgehoben, wenn unmittelbar an den Installationen (in dem jeweiligen Raum) Änderungen vorgenommen werden. Das gilt auch dann, wenn in der vorhandenen elektrischen Anlage Betriebsmittel (z. B. Kabel / Leitungen oder Schalter und Steckdosen usw.) ausgetauscht oder erneuert werden.

Auch wenn für einzelne Räume die elektrische Anlage "raumbezogen" vollständig erneuert wird, können in den meisten Fällen die übrigen Räume mit ihrer Altinstallation beibehalten werden, obwohl für die "Neuinstallationen" die neueren Normen zur Anwendung kommen müssen. Das bedeutet, dass der Bestandsschutz der Elektroinstallationen in all den Räumen erhalten bleibt, die nicht von den Erneuerungs-/Modernisierungsarbeiten betroffen sind.

Wenn sich allerdings die elektrische Anlage in einem solch desolaten Zustand befindet, dass Gefahr in Verzug ist, z. B. weil durch Messung festgestellt wurde, dass der Isolationswiderstand nicht mehr erfüllt wird, dann kann es notwendig sein, dass solche Kabel / Leitungen mit einem zu geringen Isolationswiderstand ausgetauscht werden müssen. Dies sollte dann sinnvollerweise zu einer vollständigen Erneuerung unter der Beachtung neuerer Normen führen. Hierbei

handelt es sich aber nicht um Anpassung, sondern um Wiederherstellen des ordnungsgemäßen Zustands der elektrischen Anlage.

Einen entsprechenden Hinweis, dass bestehende elektrische Anlagen nicht nachgerüstet werden müssen, findet man in einer Anmerkung des Abschnitts 5.3.101.0.2 von DIN VDE 0105-100: 2009-10: "Bestehende Anlagen können in Übereinstimmung mit früheren Ausgaben der Normenreihe DIN VDE 0100 (VDE 0100) geplant und errichtet worden sein, die zur Zeit der Planung und Errichtung anzuwenden waren. Dieses bedeutet nicht notwendigerweise, dass diese Anlagen unsicher sind."

Formal darf in der Küche die vorhandene Installation also erhalten bleiben, auch wenn neue Stromkreise bzw. neue Steckdosen hinzugefügt werden, wobei für die neuen Teile die neuen Normen, z. B. die DIN VDE 0100-410, berücksichtigt werden müssen. So muss z. B. für Steckdosen bis 20 A der zusätzliche Schutz durch Fehlerstrom-Schutzeinrichtung (RCD) mit einem Bemessungsdifferenzstrom nicht größer als 30 mA nach Abschnitt 411.3.3 berücksichtigt werden. Hierfür dürfen allerdings Fehlerstrom-Schutzeinrichtungen in Steckdosenausführung nach DIN EN 61008-1 (VDE 0664-10) verwendet werden.

Auch in den Räumen mit Badewanne oder Dusche dürfte die alte Installation erhalten bleiben, aber es müssen ggf. die sich durch die sanitären Umbauten eventuell ergebenden neuen Bereichseinteilungen in den Räumen mit Badewanne oder Dusche beachtet werden. Außerdem müssen (fast) alle neu hinzugefügten Stromkreise (Licht, Steckdosen, nicht aber Stromkreise für Wassererwärmer) für Räume mit Badewanne oder Dusche mit Fehlerstrom-Schutzeinrichtungen (RCDs) mit einem Bemessungsdifferenzstrom von maximal 30 mA geschützt werden.

Wenn an der elektrischen Anlage nichts verändert wird, kann diese in dem zum Zeitpunkt der Errichtung (ordnungsgemäßen) Zustand verbleiben. Bezüglich notwendiger Anpassungen, ausgelöst durch Auswechslung von Leitungen, Verteilern empfiehlt das zuständige nationale Arbeitsgremium UK 221.1 "Schutz gegen elektrischen Schlag", die Norm DIN VDE 0100-410 bei Änderungen oder Erweiterungen anzuwenden.

Da die elektrische Anlage einer Küche normalerweise einer höheren Beanspruchung unterliegt und bei Beibehaltung einer Küche die Geräte, insbesondere Herd, möglicherweise unfachmännisch angeschlossen worden sein können, sollte, auch wenn keine Änderung der Anlage erfolgt, wenigstens eine Prüfung vor Wiedervermietung stattfinden.

Wir empfehlen zur Schaffung eines einheitlichen Sicherheitsniveaus in allen sanierten Gebäuden die schrittweise Anpassung der gesamten elektrischen Anlagen an die aktuelle Norm.

Regelmäßige Prüfung

Die DIN VDE 0105-100 schreibt vor, elektrische Anlagen in geeigneten Zeitabständen zu prüfen (Ziffer 5.3.3.1). Fristen eines "geeigneten" Zeitabstandes lässt sie aber offen. Zwar haben DIN Normen in der Regel nur Empfehlungscharakter, im Streitfall wird jedoch normalerweise die Einhaltung der Norm juristisch als erster Anschein des Beweises für fehlendes Verschulden gewertet und entsprechend berücksichtigt.

Weiterhin ist der Vermieter von Wohnungen aufgrund der §§ 536 bis 538 BGB verpflichtet, die "vermietete Sache in zu dem vertragsgemäßen Gebrauch geeigneten Zustand zu überlassen und sie während der Mietzeit in diesem Zustand zu erhalten". Aus den Sorgfaltspflichten zum

Schutz der in § 823 BGB genannten Rechte und Rechtsgüter vor gefährlichen Zuständen ergibt sich die haftungsrechtliche Bedeutung, dass Dritte, z. B. Mieter, die elektrische Anlage gefahrlos benutzen können. Folglich müsste der Vermieter von Wohnungen nach den Erfahrungen des täglichen Lebens Wiederholungsprüfungen an den elektrischen Anlagen in regelmäßigen Abständen durchführen bzw. durchführen lassen. **Speziell für Wohnungen sind Prüffristen in gesetzlichen oder ähnlichen verbindlichen Regelungen nicht festgelegt. Somit muss der für die Sicherheit der elektrischen Anlage Verantwortliche die Prüfintervalle selbst bestimmen.**

Gegen eine generelle Prüfpflicht spricht ein **Urteil des Bundesgerichtshofs vom 15. Oktober 2008 – VIII ZR 321/07**. Danach war "der Beklagte nicht verpflichtet, die Elektroleitungen und elektrischen Anlagen in den von ihm vermieteten Wohnungen ohne konkreten Anlass oder Hinweis auf Mängel einer regelmäßigen Überprüfung durch einen Elektrofachmann zu unterziehen. Zwar trifft den Vermieter die vertragliche Nebenpflicht, die Mietsache in einem verkehrssicheren Zustand zu erhalten. Diese Pflicht erstreckt sich grundsätzlich auf alle Teile des Hauses. **Ihm bekannt gewordene Mängel, von denen eine Gefahr für die Mietwohnungen ausgehen kann, muss der Vermieter deshalb unverzüglich beheben. Er muss im Rahmen seiner Verkehrssicherungspflicht aber keine regelmäßige Generalinspektion vornehmen.**" Allerdings sind juristische Betrachtungen meist dann notwendig, wenn etwas vorgefallen ist. Besonders im Bereich der Sicherheit wird dann häufig gefragt, wie das Ereignis zu vermeiden gewesen wäre. Dies spricht für eine regelmäßige Prüfung der elektrischen Anlage.

Während es für gewerbliche und industrielle Bereiche Vorschriften für Prüffristen gibt, sind für Wohnungen keine verbindlichen Regelungen festgelegt. Anhaltspunkte für die Prüfintervalle gibt es bisher nur durch die Unfallverhütungsvorschrift BGV A 3. **Danach sind Prüffristen so zu ermitteln, dass entstehende Mängel, mit denen gerechnet werden muss, rechtzeitig festgestellt werden.** In den zugehörigen Durchführungsanweisungen sind solche Fristen angegeben. Für wiederkehrende Prüfungen elektrischer Anlagen und ortsfester elektrischer Betriebsmittel ist dort eine Frist von vier Jahren genannt. Dies gilt jedoch nur für gewerbliche Einrichtungen. Für den Wohnungsbau kann es nur bedeuten, dass die Räume, in denen Hausmeister und vom Vermieter beauftragte gewerbliche Beschäftigte tätig werden, unter diese Prüffrist fallen (Treppenhäuser, Kellergänge etc.).

Die Prüfintervalle für die Sicherheit der elektrischen Anlage beim Mieter muss der Verantwortliche selbst bestimmen. Ob bei jedem Mieterwechsel Prüfungen erforderlich sind, ist demnach ebenso selbst zu bestimmen, aber bei kürzeren Mietverhältnissen wahrscheinlich zu verneinen. **Ausschlaggebend zur Festlegung von Prüfungen und Prüfintervalen sind Art und Umfang der Nutzung der elektrischen Anlage.**

Weitere Empfehlungen und Hinweise

- Prüfintervalle sind so zu wählen, dass entstehende Mängel, mit denen gerechnet werden muss, rechtzeitig festgestellt werden. Einfluss haben die Art und das Alter der Bausubstanz und die Einschätzung der Nutzer.
- Der Mieterwechsel einer Wohnung stellt einen geeigneten Zeitpunkt für eine Prüfung dar. Auf diese Weise wird dem neuen Nutzer einer Wohnung mit einer geprüften, mängelfreien Anlage übergeben.
- Reparaturen und Modernisierungsmaßnahmen im Gebäude stellen ebenfalls einen geeigneten Zeitpunkt dar.

- Die Europäische Spezifikation ES 59009, erarbeitet von CENELEC/BTTF 95-1, wurde zwischenzeitlich durch **CENELEC** angenommen. Hierin ist ebenfalls die Zuständigkeit des nationalen Gesetzgebers für die Festlegung von Prüfintervallen angesprochen, es wird aber auch ein Prüfintervall von mindestens **10 Jahren empfohlen**. Ansonsten wird hervorgehoben, dass Prüfintervalle von der Nutzung, der Häufigkeit von Wartungen und äußeren Einflüssen abhängen und bei Mieter-/Eigentümerwechsel eine Überprüfung durchgeführt werden sollte.
- Die Prüfzeiten sollten als (begründete) Regelung für das Unternehmen schriftlich festgelegt und die Einhaltung dokumentiert werden.
- Die Prüfungen müssen durch eine Elektrofachkraft durchgeführt werden. Prüfmethode und Verfahren sind in der DIN VDE 0105-100 festgelegt.
- Die Leistung umfasst die wiederkehrende Prüfung der ortsfesten Anlage der Wohnung.
- Vom Elektrohandwerk wird ein sogenannter E-Check angeboten mit entsprechenden Formularen zur Protokollierung.
- Die Technischen Anschlussbedingungen (TAB) des Netzbetreibers können weitere Anforderungen stellen.

Die vorangegangenen Empfehlungen basieren auf verschiedenen Recherchen GdW.