



Bild links: © Eakrin – stock-adobe.com, Bild rechts: Pixel-Shot – stock-adobe.com

Der Hausmeister als elektrotechnischer Laie arbeitet zusammen mit Elektrofachkräften durch Prüfung.

ELEKTROSICHERHEIT

DER UMGANG MIT E-INSTALLATION IN BESTANDSGEBÄUDEN

Eine Studie des ZVEI zeigt: In über 70 % der deutschen Wohngebäude befinden sich Elektroleitungen, die älter als 35 Jahre sind. Die Folge: Zukunftstechnik trifft auf veraltete Strukturen. Das ist nicht zulässig und kann gefährlich werden. Der Experte Rolf Cichowski gibt wichtige Hinweise für Sie als Gebäudebetreuer.

Was ist eigentlich ein „Altbau“? Oft reicht es schon, wenn die Haustechnik nicht mehr dem heutigen Stand entspricht – etwa, weil Stromleitungen, Verteiler oder Steckdosen seit Jahrzehnten nicht modernisiert wurden.

Und genau das ist in sehr vielen Wohngebäuden der Fall. Zwar sollen in Gebäuden immer mehr neue Anwendungen hinzukommen, wie Wallboxen für E-Autos oder digitale Steuerungen, doch die elektrische Infrastruktur bleibt oft weiterhin auf dem Stand der 1980er-Jahre. Das ist nicht zulässig. Kabel, Leitungen und Schalter altern unbemerkt. Viele dieser Komponenten sind mittlerweile über 35 Jahre alt und entsprechen nicht mehr den heutigen Sicherheitsstandards.

WENN DER STROM UNBEMERKT ZUR GEFAHR WIRD

In einem Mehrfamilienhaus kam es eines Nachts zu einem Brand im Kellergeschoss. Ursache war ein technischer Defekt: Eine alte Stromleitung war an einer Übergangsstelle stark überhitzt – das Isoliermaterial war brüchig geworden, die Adern lagen teilweise frei. Der Strom floss dennoch weiter, bis es schließlich zu einem Schmorbrand kam.

Glücklicherweise wurde der Rauch frühzeitig entdeckt, die Feuerwehr konnte Schlimmeres verhindern. Doch der Schaden war erheblich – und bei der späteren Untersuchung stellte sich heraus: Die Elektroinstallation war über 40 Jahre alt, ohne moderne Schutzmaßnahmen und nie vollständig überprüft worden.

WAS ZÄHLT ZUR E-INSTALLATION?

Zur festen Elektroanlage gehört mehr als nur der Sicherungskasten. Dazu zählen u. a.:

- Stromleitungen und Verteilungen
- fest installierte Steckdosen, Schalter und Leuchten
- Türöffner, Heizungssteuerungen, Rollladenmotoren
- fest angeschlossene Geräte (z. B. Warmwasserbereiter, Lüftungsanlagen)

Nicht dazu zählen mobile Elektrogeräte oder Verlängerungskabel – diese gelten als angeschlossene Betriebsmittel.

Wichtig ist: Alles, was fest mit dem Gebäude verbunden ist und mit „verkauft“ würde, fällt unter die elektrische Anlage.

Und damit unterliegt sie bestimmten Anforderungen – auch im Bestand.

WARNZEICHEN ERKENNEN

Nicht jede Gefahr ist sofort sichtbar. Doch es gibt typische Hinweise, auf die Hausmeister achten müssen:

- vergilbte oder beschädigte Steckdosen
- flackernde oder summende Leuchten
- spürbare Erwärmung an Steckdosen oder Leuchten
- Sicherungen, die wiederholt ohne erkennbaren Grund auslösen
- unfachmännisch montierte Leitungen oder Steckdosenleisten im Dauereinsatz

Solche Auffälligkeiten deuten oft auf Alterung, Überlastung oder frühere Improvisationen hin. Wer hier frühzeitig reagiert, kann größere Schäden verhindern.

NORMEN UND VORSCHRIFTEN – WAS HAUSMEISTER WISSEN MÜSSEN

Auch für ältere Anlagen gilt: Sie müssen sicher sein. Die technischen Regeln dafür stehen in den VDE-Normen, insbesondere der DIN VDE 0100. **Zudem verpflichtet die DGUV Vorschrift 3 Betreiber öffentlicher oder gewerblicher Gebäude zu regelmäßigen Prüfungen.**

Veraltete Sicherungskästen ohne FI-Schalter, fehlender Schutzleiter oder brüchige Leitungen gelten heute als sicherheitsrelevant – auch wenn sie „noch funktionieren“. Wichtig zu wissen: Hausmeister sollen Sichtkontrollen vornehmen und Auffälligkeiten dokumentieren. Arbeiten an der Anlage selbst dürfen nur Elektrofachkräfte übernehmen.

Die fünf Sicherheitsregeln der Elektrotechnik (freischalten, gegen Wiedereinschalten sichern, Spannungsfreiheit prüfen usw.) gehören zwar zur Ausbildung von Elektrofachkräften – aber zumindest die ersten Schritte (freischalten, Spannungsfreiheit prüfen) sollte jeder kennen, der mit Elektrokomponenten zu tun hat.

WAS IST ERLAUBT – UND WO LIEGT DIE GRENZE?

Gebäudebetreuer dürfen und sollen Gefahren erkennen, dokumentieren und kommunizieren – nicht jedoch selbst an elektrischen Anlagen arbeiten. Das bedeutet konkret, **erlaubt sind z. B.:**

- Leuchtmittel wechseln
- Sicherung wieder einschalten (wenn keine erkennbare Gefahr besteht)
- optische Kontrolle auf Beschädigungen
- Meldung und Dokumentation von Mängeln



Elektrische Leitungen im Altbau: Um Überalterungen festzustellen, ist das Auge des Hausmeisters unverzichtbar.

Nicht erlaubt sind:

- Steckdosen oder Schalter austauschen
- Kabel anschließen oder verlängern
- Arbeiten im Verteilerkasten
- Installation von neuen Verbrauchern (z. B. Wallboxen, PV-Systeme, das geht überhaupt nicht!)

Im Zweifel gilt: lieber einmal zu viel einen Elektriker anrufen als einmal zu wenig.

TYPISCHE SCHWACHSTELLEN IN ÄLTEREN GEBÄUDEN

Besonders gefährdete Zonen sind:

- Keller und Nebenräume: Feuchtigkeit, Staub, offene Installationen
- Treppenhäuser: defekte Zeitschaltuhren, alte Leuchten
- Küchen und Bäder: fehlender FI-Schutz, Nähe zu Wasser
- Technikräume: alte Sicherungen, kritische Kombinationen von Strom und Gas
- Außenbereiche: ungeschützte Steckdosen, spröde Kabel
- Nachgerüstete Räume: unsachgemäße Erweiterungen, fehlende Dokumentation

Wer diese Bereiche regelmäßig im Blick hat, erkennt Gefahrenpotenzial frühzeitig.



Achtung Brandgefahr:
Auf den Einbau moderner Systeme sind alte E-Installationen nicht ausgelegt.

„Hausmeister können durch regelmäßige Kontrolle, klare Kommunikation und den richtigen Umgang mit Fachfirmen, viel zur Sicherheit beitragen. Sie müssen keine Elektriker sein – aber mitdenken, mit-sehen und mit-verantworten.“

Steckdosen und Schalter

- Vergilbt, rissig oder locker?
- Spürbare Wärmeentwicklung?

Leuchten und Lichtquellen

- Flackern, Aussetzer oder ungewöhnliche Geräusche?
- Abdeckungen intakt?

Kabel und Leitungen

- Sichtbar beschädigt oder unfachmännisch verlegt?
- Verlängerungen im Dauerbetrieb?

Sicherungskästen und Verteiler

- Türen offen oder ungesichert?
- Alte Schraubsicherungen noch in Betrieb?

Feuchtigkeit & Außenbereiche

- Steckdosen im Freien mit spritzwassergeschütztem Gehäuse?
- Kabelkanäle in feuchten Kellern unbeschädigt?

Tipp: Dokumentieren Sie Auffälligkeiten mit Foto und Notiz – und informieren Sie Ihre Objektleitung oder ein Fachunternehmen.

Hausmeister sollten hier frühzeitig auf mögliche Schwachstellen hinweisen und die Beteiligten sensibilisieren: neue Technik braucht sichere Grundlagen.

WICHTIG: NEUE ANLAGEN = NEUE VERANTWORTUNG

Ob Ladestation für das Elektroauto, eine PV-Anlage auf dem Dach, ein Batteriespeicher im Keller oder die Wärmepumpe im Garten – immer mehr Gebäudenutzer wollen moderne Technik integrieren. Doch eines wird dabei oft übersehen: Sobald neue Anlagen ans Stromnetz angeschlossen werden, gelten gesetzliche Vorgaben – und die Verantwortung steigt.

Denn alle diese Systeme dürfen nicht einfach in die vorhandene Elektroverteilung eingespeist werden. Warum?

Weil die alte Elektroinstallation dafür oft nicht ausgelegt ist, weil besondere Schutzmaßnahmen (FI, Überspannungsschutz etc.) nötig sind, weil Netzbetreiber vorab informiert und eingebunden wer-

den müssen und weil eine Anmeldung und teilweise Genehmigungspflicht besteht.

Profi-Tipp: Sprechen Sie frühzeitig mit Eigentümern oder Betreibern und erinnern Sie daran, dass der Netzbetreiber eingebunden werden muss. Arbeiten ohne Prüfung durch eine Elektrofachkraft und ohne Anmeldung beim Netzbetreiber sind nicht zulässig – und können zu rechtlichen Konsequenzen führen.

Die unten stehende Checkliste gibt Hinweise, wie neue Technik sicher zu integrieren ist.

SICHERHEIT BRAUCHT SYSTEM, MITDENKEN UND KLARE REGELN

Ob Leitung, Steckdose oder Verteiler: Die Elektroinstallation in einem Gebäude ist oft Jahrzehnte alt – aber trotzdem täglich im Einsatz. Und das funktioniert meist auch – bis es zu spät ist. Die meisten Schäden passieren nicht durch große Defekte, sondern durch viele kleine Risiken, die sich über die Jahre summieren.

Hausmeister sind die Augen und Ohren des Gebäudes. Sie erkennen früh, wenn sich etwas verändert – wenn Leitungen spröde werden, Sicherungen auffällig reagieren oder neue Technik einfach „dazu geklemmt“ wird. Genau hier ist Mitdenken gefragt: Nicht selbst machen, aber

WENN NEUE TECHNIK AUF ALTE ANLAGEN TRIFFT

Immer häufiger sollen moderne Systeme wie Wallboxen, PV-Anlagen oder Wärmepumpen eingebaut werden – doch die bestehende Elektroinstallation ist dafür oft nicht ausgelegt. Die Folge können Überlastungen, mangelnder Schutz oder sogar Brandgefahren sein.

Gerade in Altbauten wird bei Sanierungen oft an der elektrischen Infrastruktur gespart – ein riskanter Fehler. Neue Technik darf nicht einfach an alte Systeme angeschlossen werden. Es braucht eine fachgerechte Prüfung – und oft auch eine Anpassung der vorhandenen Anlage.

Was geplant ist	Was zu tun ist	Wer ist zuständig?
Wallbox für E-Auto	Netzanschluss prüfen, Leistung abstimmen, anmelden	Elektrofachkraft + Netzbetreiber
Photovoltaikanlage (PV)	Anmeldung, Netzzurückspeisung klären, Einspeisung sichern	Fachfirma + Netzbetreiber
Batteriespeicher	Absicherung und Kommunikation mit PV prüfen	Fachfirma
Wärmepumpe	Leistungsbedarf prüfen, Stromkreis anpassen, Anmeldung	Elektrofachkraft + Heizungsbetrieb
Allgemeine Erweiterung (z. B. neue Verteilung)	Gesamtlast prüfen, alte Anlage bewerten	Elektrofachkraft
Dabei gilt immer:		
▪ Bestehende Anlage durch Fachkraft prüfen lassen ▪ Netzbetreiber vor Installation informieren ▪ Dokumentation vollständig führen ▪ Keine Eigenmaßnahmen – immer mit Fachbetrieb abstimmen		

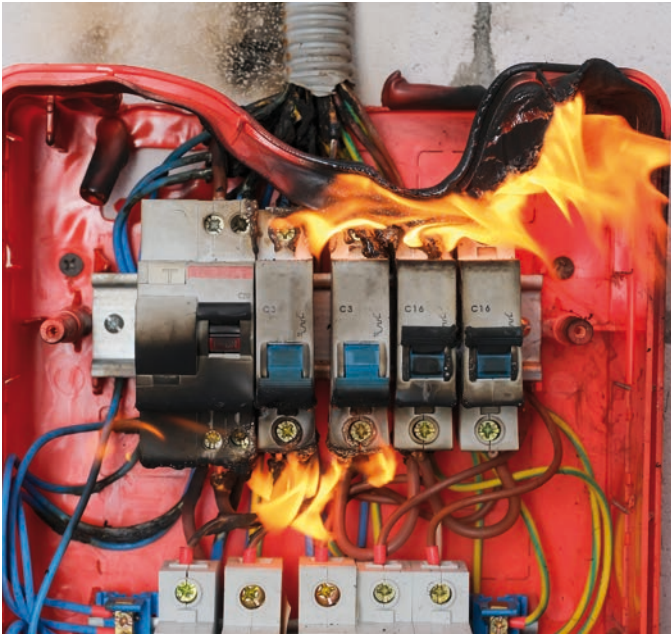


Bild: © Serhil – stock.adobe.com

Fehlerhafte oder veraltete Hausverkabelung kann zu Bränden führen.

TÜV: REKORDZAHL AN MÄNGELN ERFORDERT UMDENKEN

Mehr als 70 Prozent aller sicherheitstechnischen Einrichtungen in Gebäuden weisen Mängel auf. Das geht aus dem Baurechtsreport des TÜV-Verbandes für das Jahr 2023 hervor. TÜV SÜD hat die Mängel im Bereich des technischen Brandschutzes genauer betrachtet. Das Ergebnis: Durch planungs- und baubegleitende Prüfungen sowie fachgerechte Wartung und Instandhaltung könnten Mängel wirksam reduziert werden.

Der Baurechtsreport des TÜV-Verbandes erfasst gesetzlich vorgeschriebene Prüfungen von sicherheitsrelevanten Anlagen in sogenannten Sonderbauten. Dazu gehören unter anderem Hochhäuser, Schulen, Krankenhäuser, Pflegeeinrichtungen, Hotels oder Hochhäuser. Im Jahr 2023 wiesen 27,1 Prozent der geprüften Brandschutzanlagen „wesentliche Mängel“ und 43,9 Prozent „geringfügige Mängel“ auf. Nur 29 Prozent der Anlagen – und damit weniger als ein Drittel – waren mängelfrei.

„Die Ergebnisse sind besorgniserregend“, sagt Stefan Veit, Experte für anlagentechnischen Brandschutz bei der TÜV SÜD Industrie Service GmbH. Vor allem deshalb, weil die Zahl der Anlagen mit wesentlichen Mängeln trotz wiederkehrender Prüfungen seit Jahren auf einem hohen Niveau verharrt. „Diese Mängel beeinträchtigen die Betriebssicherheit und Wirksamkeit der betroffenen Anlagen“, so Veit. „Sie gefährden damit auch die Sicherheit der Gebäude und der Menschen in den Gebäuden.“

www.tuev-verband.de/presse/publikationen/reporte/baurechts-report

richtig reagieren. Sicherheitsbewusstsein, gute Kommunikation mit Eigentümern, regelmäßige Kontrolle und eine gute Zusammenarbeit mit Elektrofachkräften sind entscheidend. Denn wer rechtzeitig handelt, schützt nicht nur das Gebäude – sondern auch sich selbst und andere. ■

DOWNLOAD

Zu diesem Artikel gibt es für Premiumabonnenten eine Arbeitshilfe gratis zum Download.



© Cichowski

ROLF RÜDIGER CICHOWSKI ist Experte für Elektro- und Energietechnik und verfügt durch seine jahrzehntelange Tätigkeit als Geschäftsführer verschiedener Unternehmen über ein weitreichendes Netzwerk an Fachleuten. Er hat als Autor bzw. Herausgeber bisher 80 Fachbücher veröffentlicht. www.cichowski.de

1/4 ANZEIGE