

---

Städtische Wohnhäuser  
Erfüllung von gesetzlichen Vorschriften der Landesbauordnung Rheinland-Pfalz § 44  
bezüglich Brandrauchmelder sowie Prüfung der Elektroinstallation und Gasleitung

KSD 20090482

---

## **ANTRAG**

Der Bau- und Grundstücksausschuss möge wie folgt beschließen:

1. Der Umsetzung der gesetzlichen Vorschriften gemäß Landesbauordnung bezüglich Einbau von Rauchmeldern in Wohnhäusern sowie der Prüfung der Elektroinstallation und der Gasleitung wie aus der Vorlage ersichtlich wird zugestimmt.
2. Zur planerischen und dokumentarischen Umsetzung der Maßnahme wird die Planungsgesellschaft LuPEG mbH in 67122 Altrip, nach HOAI §73 in Höhe von 45.000,00 Euro incl. MWSt. beauftragt.

## **I. Sachdarstellung:**

### **Installation Rauchmelder:**

Durch die seit 27. Juni 2007 in Kraft getretene Erweiterung der Landesbauordnung Rheinland-Pfalz in LBO § 44 Abs. 8 müssen in Wohngebäuden und Wohnungen, in denen Fluchtwege über Schlaf- bzw. Kinderzimmer und Flure führen, Rauchmelder (RM) installiert werden.

In Neubauten ist eine sofortige Umsetzung vorgeschrieben, für Bestandsgebäude und Sanierungen besteht eine Übergangsfrist von 5 Jahren die mit dem 01. Juli 2012 endet.

Aus dieser gesetzlichen Vorschrift der LBO sehen wir die Pflicht, auch in allgemein zugänglichen Treppenhäusern unseres Wohngebäudebestandes die Installation von Rauchmeldern an jeder Podestelle umzusetzen.

Vor allem dort, wo Treppenläufe noch in Holzkonstruktion ausgeführt sind.

Über die technische Ausführung der Montage von Rauchmeldern, netzabhängig oder – unabhängig, vernetzt oder als batteriebetriebenes Solitär gibt die LBO keinen Hinweis. Eine Umsetzungsverordnung- oder empfehlung fehlt derzeit.

### **Die Bereitstellung und die Installation ist Eigentümerangelegenheit.**

### **Prüfung Elektroinstallation:**

Die Prüfpflicht von Elektroanlagen in Wohnhäusern regelt die LBO nicht.

Allerdings ist nach OLG Saarbrücken vom 4.06.1993 – 4 U 109/92, OLG München vom 15.1.1997 – 3 U 5356/96 und OLG Celle vom 29.11.1995 – 2 U 210/94 der Vermieter in privat genutzten Wohnungen für die technischen Einrichtungen und insbesondere für die elektrotechnische Anlage verantwortlich.

Das OLG-Urteil Saarbrücken nennt keine Wartungs- oder Prüfintervalle, da entsprechende Regelungen aus DIN VDE 0105 Teil 100 „Betrieb von elektrischen Anlagen“ (Oktober 1997) zu entnehmen sind. Die neue DIN VDE 0105 bestimmt, dass elektrische Anlagen in geeigneten Zeitabständen geprüft werden müssen.

Normativen Maßstab für elektrische Anlagen in Wohnungen bieten die Durchführungsanweisungen zu § 5 der VBG 4 (nun BGV A3) „Elektrische Anlagen und Betriebsmittel“. Demnach sind ortsfeste elektrische Anlagen zumindest alle 4 Jahre durch eine Elektrofachkraft auf ordnungsgemäßen Zustand zu prüfen.

### **Gasleitungen:**

Die Prüfung von Gasleitungen in Wohnhäusern ist gesetzlich nicht vorgeschrieben.

Allerdings empfiehlt die AMEV (Arbeitskreis Maschinen –und Elektrotechnik staatlicher und kommunaler Verwaltungen) im Teil 97 „Sicherheitstechnische Prüfung von Gasanlagen für öffentliche Liegenschaften eine jährliche Sichtprüfung und eine Druckprüfung der Gasleitungen alle 12 Jahre durchzuführen.

Wir empfehlen, die Sichtprüfung auch in unseren Wohnhäusern im Rahmen der Brennerwartungen jährlich durchzuführen.

### **Problem:**

Das Gebäudemanagement betreut in seiner Funktion der delegierten Eigentümerfunktion 119 Wohnobjekte mit 539 Wohneinheiten die mit derzeit 439 Mieteinheiten belegt sind.

Alle Objekte entsprechen nicht den aktuellen Vorschriften der LBO § 44 Abs.8 bezüglich der Installation von Rauchmeldern in Flucht- und Rettungswegen.

Die Elektroinstallation in unseren Wohnhäusern ist zum Teil noch in ihrem Ursprungszustand nach Errichtung des Hauses.

Eine Prüfung der Elektroanlagen wurde bislang nicht vorgenommen.

Ebenso wurde bislang keine Sichtkontrolle der Gasleitungen durchgeführt.

Im Hinblick auf die Erfüllung der Eigentümerpflichten, ist es besonders wichtig, vor dem Hintergrund unseres **alten und in nahezu allen Fällen sanierungsbedürftigen Wohngebäudebestandes** mit der Erfüllung der aktuellen Sicherheitsstandards und –vorschriften bzw. Prüfungen umgehend zu beginnen.

## **II. Beschreibung der Maßnahme:**

Im Zuge der Erfüllung der gesetzlichen Auflage aus LBO § 44 Abs.8 werden wir umgehend, ungeachtet der bis 1.07.2012 laufenden Übergangsfrist, beginnen in allen Wohngebäuden die notwendigen Treppenhäuser und die Wohnungen mit Rauchmeldern (RM) auszustatten.

Folgende Vorgehensweise ist vorgesehen:

### **1. Schritt**

**alle Objekte mit 4 und mehr Geschossen, deren Treppenläufe und Podeste in Holzkonstruktion ausgeführt sind, werden** begangen und auf allen Podestebenen wird ein Rauchmelder montiert.

Des Weiteren werden in den Schlaf – und/oder Kinderzimmer und in den Fluren der Wohnungen Rauchmelder installiert.

die Wartung und Prüfung der Rauchmelder in allgemein zugänglichen Treppenhäusern und in den Wohnungen werden vom Eigentümer (GM) sichergestellt.

### **2. Schritt**

**alle Objekte bis 3 Geschosse**, deren Treppenläufe und Podeste in Holzkonstruktion ausgeführt sind, werden begangen und auf allen Podestebenen wird ein Rauchmelder montiert.

Des Weiteren werden in den Schlaf – und/oder Kinderzimmer und in den Fluren der Wohnungen Rauchmelder installiert.

die Wartung und Prüfung der Rauchmelder in allgemein zugänglichen Treppenhäusern und in den Wohnungen wird vom Eigentümer (GM) sichergestellt.

In einem weiteren parallel auszuführenden Schritt werden bei der Montage der Rauchmelder die Elektroanlagen (E-Check) und die Zustände der Gasleitungen (Sichtkontrolle) der Wohngebäude geprüft.

## **III. Aufstellung der Gesamtkosten:**

### **Kosten allgemein:**

- Vernetzte Rauchmelder (VRM) in Treppenhäusern beschaffen und montieren 100,00 Euro/Stück einmalig

- Rauchmelder (RM) für Wohneinheiten (im Mittel 4 Stück pro Wohnung) beschaffen und montieren 50,00 €/Stück einmalig
- Rauchmelder (RM) auf Funktion überprüfen einschl. Ersatzmaßnahme 20,00 Euro/Stück jährlich
- E-Check durchführen 300,00 €/Wohnung einmalig (alle 4 Jahre wiederkehrend und bei jedem Mieterwechsel)
- Gasleitung durch Sichtkontrolle prüfen 700,00 €/Wohnhaus

**Kosten: 1. Schritt: Rauchmelder installieren (4 und mehr Geschosse) 385 WE  
Prüfung Elektroinstallation und Gasleitung**

**Rauchmelder:**

Die Anzahl der Objekte mit 4 und mehr Geschossen beläuft sich auf 47 Objekte:

Kosten in Treppenhäusern bei 220 RM x 100,00 € 22.000,00 Euro

Kosten in Wohnungen bei 385 Wohneinheiten  
385WEx4RMx50,00 € 77.000,00 Euro

Kosten für Prüfung und ggf. Ersatzbeschaffung  
1760 RM x 20,00 € 35.200,00 Euro/a

**Prüfung Elektroinstallation(E-Check):**

385 Wohneinheiten x 300,00 €/Prüfung 115.500,00 Euro

**Prüfung Gasleitung:**

47 Objekte x 700,00 €/Objekt 32.900,00 Euro

**Teilsomme zu 1**

**Investition 99.000,00 Euro  
Prüfungen 148.400,00 Euro**

**Kosten: 2. Schritt: Rauchmelder installieren (bis 3 Geschosse) 154 WE**

**Rauchmelder:**

Die Anzahl der Objekte mit bis zu 3 Geschossen beläuft sich auf 72 Objekte:

Kosten in Treppenhäusern bei 180 RM x 100,00 € 18.000,00 Euro

Kosten in Wohnungen bei 154 Wohneinheiten  
154WEx4RMx50,00 € 30.800,00 Euro

Kosten für Prüfung und ggf. Ersatzbeschaffung  
796 RM x 20,00 € 15.920,00 Euro/a

**Prüfung Elektroinstallation(E-Check):**

154 Wohneinheiten x 300,00 €/Prüfung 46.200,00 Euro

**Prüfung Gasleitung:**

72 Objekte x 700,00 €/Objekt 50.400,00 Euro

**Teilsomme zu 2**

<b>Investition</b>	<b>48.800,00 Euro</b>
<b>Prüfungen</b>	<b>96.600,00 Euro</b>

**Kosten der Maßnahmen Schritt 1 und 2:**

Investition Rauchmelder Schritt 1 und 2	<b>147.800,00 Euro</b>
Prüfungen Elektroinstallation und Gasleitungen	<b>245.000,00 Euro</b>

---

**Summe****392.800,00 Euro****Besonderer Hinweis:**

Die Kostenaufstellung für die Prüfung der Elektroinstallation und der Gasleitungen stellt nicht die Investitionssumme fest, die bei der Behebung von Mängeln aufzuwenden ist.

**Umsetzung:**

Zur planerischen und dokumentarische Umsetzung der Maßnahme ist externe Unterstützung notwendig.

Dies wird durch die Planungsgesellschaft LuPEG mbH in 67122 Altrip, sichergestellt .

**Kosten: 45.000,00 Euro einmalig**

**Gesamtsumme der Maßnahme 437.800,00 Euro**

**IV. Mittelbedarf:**

**Umsetzung der Maßnahme stufenweise ab 2009 bis 2012 gemäß VK-Beschluss 11/2008 vom 1.04.2008:**

**Benötigte Mittel in den Haushaltsjahren:**

<b>Haushaltsjahr 2009</b>		<b>138.700,00 Euro</b>
Rauchmelder	49.500,00 Euro	
E-Check	57.750,00 Euro	
Prüfung Gasleitung	16.450,00 Euro	
Planung und Doku.	15.000,00 Euro	
<b>Haushaltsjahr 2010</b>		<b>138.700,00 Euro</b>
<b>Haushaltsjahr 2011</b>		<b>80.200,00 Euro</b>
Rauchmelder	24.400,00 Euro	
E-Check	23.110,00 Euro	
Prüfung Gasleitung	25.200,00 Euro	
Planung und Doku.	7.500,00 Euro	
<b>Haushaltsjahr 2012</b>		<b>80.200,00 Euro</b>

**Folgekosten:**

durch jährliche Prüfung der Rauchmelder und Prüfung der Elektroinstallation und Gasleitungen alle 4 Jahre sind folgende Mittel im Verwaltungshaushalt zusätzlich notwendig

2013/14	125.320,00 Euro
2015 ff	134.620,00 Euro

**Hinweis:**

Wiederkehrende Kosten, die dem Vermieter zur Prüfung der Betriebssicherheit einer technischen Anlage entstehen, sind Betriebskosten, die bei entsprechender ausdrücklicher Vereinbarung der Mietvertragsparteien als „sonstige Betriebskosten“ auf den Mieter umgelegt werden können. Siehe BGH vom 14.2.2007 – VII ZR 123/06 – WuM 2007, 198; GE 2007, 439

**V. Verfügbare Mittel:**

Für die Umsetzung der Maßnahme stehen im Haushalt 2009 unter der Invest.-Nr. 0343160000 „*Brandrauchmelder in Wohngebäuden*“ Mittel in Höhe von 170.000,00 Euro zur Verfügung.

Im Haushalt 2010 sind weitere 138.000,00 Euro und im Haushalt 2011 und 2012 je 80.000,00 Euro vorgesehen.

Die Maßnahme wird aus Krediten finanziert. Dies bedeutet für die Gesamtmaßnahme bei 7 % Annuität (5 % Zinsen und 2 % Tilgung) für den städtischen Ergebnis- und Finanzhaushalt 25 Jahre lang eine jährliche Schuldendienstbelastung von 30.650 Euro.