

HAUSTECHNIK

Elektroinstallation im Mehrfamilienhaus: RCD-Pflicht, Steigleitungen und Zählerwechsel auf intelligente Messsysteme

Welche Pflichten Verwalter bei der Elektroinstallation im Bestand treffen: RCD-Schutz nach VDE 0100-410, Steigleitungserneuerung

AUTOR

ImmoGenio

VERÖFFENTLICHT

10. April 2026

ONLINE

www.immogenio.de/blog

Inhalt

- 01 Pflichten an die Elektroinstallation im Bestand (VDE 0100-410, DIN VDE 0100-600 Erstprüfung)

- 02 RCD/FI-Schutzschalter — Nachrüstpflicht und Bestandsschutz

- 03 Steigleitungen und Zählerplatz: Erneuerung, TAB der Netzbetreiber, DIN 18015

- 04 Zählerwechsel auf intelligente Messsysteme (iMSys) nach MsbG — Pflicht-Fallgruppen

- 05 Haftung des Verwalters bei Elektro-Mängeln — DGUV V3, E-Check

- 06 Take-aways

EIN EIGENTÜMER RUFT SIE AN. IN SEINER WOHNUNG SEI ES ZU EINEM STROMSCHLAG GEKOMMEN, als er einen Toaster aus der Küchensteckdose gezogen habe. Der herbeigerufene Elektriker habe festgestellt, dass die gesamte Wohnung ohne Fehlerstromschutzschalter betrieben werde — das Bauteil, das umgangssprachlich als „FI“ und in der Norm als „RCD“ bezeichnet wird, fehle vollständig. Der Eigentümer fragt nun, ob die Gemeinschaft den Schutzschalter nachrüsten müsse und ob die übrigen Wohnungen ebenfalls betroffen seien.

Sie öffnen die Eigentümerakte und stellen fest, dass die Elektroinstallation aus dem Baujahr 1968 stammt. Eine Erstprüfung nach DIN VDE 0100-600 liegt nicht vor, die letzte dokumentierte Maßnahme an der Anlage war ein Zählertausch im Jahr 2014. Der Zählerplatz ist noch in alter Bauform mit Plombendraht, die Steigleitungen sind aluminiumgeführt, und der Netzbetreiber hat in einem Schreiben vom letzten Quartal angekündigt, die Wohnung bis Ende 2032 auf ein intelligentes Messsystem umzustellen. Damit liegen drei Themen gleichzeitig auf Ihrem Tisch: der RCD-Schutz, die Steigleitungserneuerung und der Zählerrollout nach Messstellenbetriebsgesetz. Dieser Beitrag ordnet die Pflichtenlage für Verwalter im Bestand.

Pflichten an die Elektroinstallation im Bestand (VDE 0100-410, DIN VDE 0100-600 Erstprüfung)

Die zentrale Normenreihe für die Errichtung von Niederspannungsanlagen ist die DIN VDE 0100. Teil 410 regelt den Schutz gegen elektrischen Schlag, Teil 600 die Erstprüfung nach Errichtung oder Änderung. Beide Normen sind keine Gesetze im engeren Sinne, gelten jedoch als anerkannte Regeln der Technik. Wer von ihnen abweicht, muss im Schadensfall nachweisen, dass die gewählte Lösung gleichwertig sicher ist — was in der Praxis selten gelingt.

Für den Bestand gilt grundsätzlich: Anlagen, die zum Zeitpunkt ihrer Errichtung den damals geltenden Regeln entsprachen, genießen Bestandsschutz. Dieser Bestandsschutz endet jedoch in mehreren Fallgruppen. Wird die Anlage geändert, erweitert oder instand gesetzt, ist der geänderte Teil nach dem aktuellen Stand zu errichten. Wird die Anlage unsicher — etwa durch sichtbare Schäden, defekte Isolierungen oder fehlende Schutzleiter — entfällt der Bestandsschutz ebenfalls, weil eine unsichere Anlage nicht weiterbetrieben werden darf. Und wer eine Erstprüfung nach DIN VDE 0100-600 durchführt oder durchführen lässt, muss die Mängel dokumentieren und beheben lassen.

Praktisch heißt das für Sie: Sobald in einem Strang oder in einer Wohnung gearbeitet wird, etwa beim Tausch eines Durchlauferhitzers oder bei der Erneuerung der Küchensteckdosen, ist der betroffene Stromkreis auf den aktuellen Stand zu bringen. Die Behauptung „das war schon immer so“ trägt rechtlich nicht.

RCD/FI-Schutzschalter — Nachrüstpflicht und Bestandsschutz

Der Fehlerstromschutzschalter ist in der DIN VDE 0100-410 als Zusatzschutz vorgeschrieben. Für Steckdosenstromkreise mit Bemessungsstrom bis 32 A, die von Laien benutzt werden, ist ein RCD mit einem Bemessungsdifferenzstrom von höchstens 30 mA gefordert. Diese Anforderung gilt für alle Neuanlagen und für alle wesentlich geänderten Stromkreise. Sie gilt darüber hinaus für besonders gefährdete Bereiche wie Bäder, Außensteckdosen und Stromkreise in feuchten Räumen — dort schon deutlich länger.

Im Altbestand finden Sie häufig drei Konstellationen. Erstens: gar kein RCD, klassische Sicherungsautomaten, keine Schutzmaßnahme gegen Fehlerströme über den Schutzleiter hinaus. Zweitens: ein einziger RCD am Hausanschluss, der gesamte Wohnungen oder ganze Stränge schützt — technisch zulässig, aber im Auslösefall fällt zu viel auf einmal aus, und ein selektives Abschalten ist nicht möglich. Drittens: einzelne RCD nur für Badezimmerstromkreise, der Rest der Wohnung ungeschützt.

Eine zwingende Nachrüstpflicht für die gesamte Bestandsanlage besteht nicht — solange die Anlage unverändert weiterbetrieben wird und keine sicherheitsrelevanten Mängel vorliegen. Sobald jedoch ein Stromkreis erneuert, erweitert oder repariert wird, muss er mit RCD-Schutz versehen werden. Bei einer Erstprüfung nach DIN VDE 0100-600, die viele Versicherer im Mehrfamilienhaus alle vier Jahre verlangen, sind fehlende RCD als sicherheitsrelevanter Mangel zu protokollieren.

Aus Verwaltersicht empfiehlt sich ein Stufenplan. Im ersten Schritt verschaffen Sie sich Klarheit über den Ist-Zustand: Welche Wohnungen verfügen über RCD-Schutz, welche nicht? Im zweiten Schritt wird ein Sanierungsfahrplan beschlossen, in dem die Stränge nacheinander auf den aktuellen Stand gebracht werden. Verbinden Sie diese Maßnahmen mit der Steigleitungserneuerung — das spart Kosten und Bauphasen.

Steigleitungen und Zählerplatz: Erneuerung, TAB der Netzbetreiber, DIN 18015

Die Steigleitungen verbinden den Hausanschlusskasten mit den Zählerplätzen und von dort mit den Wohnungsverteilern. In vielen Gebäuden der 60er und 70er Jahre wurden Aluminiumleiter verlegt, deren Querschnitte heute zu klein bemessen sind. Ladeinfrastruktur für Elektromobilität, Wärmepumpen, Durchlauferhitzer und induktive Kochfelder ziehen Lastprofile, für die diese Leitungen nicht ausgelegt waren. Die DIN 18015 für die Errichtung elektrischer Anlagen in Wohngebäuden setzt heute deutlich höhere Anforderungen an Querschnitte, Anzahl der Stromkreise je Wohnung und Bemessungsstrom des Zählerplatzes.

Hinzu kommen die Technischen Anschlussbedingungen (TAB) der Netzbetreiber. Diese geben vor, wie der Zählerplatz auszuführen ist, welche Bauformen zulässig sind und welche Reserveplätze für Steuereinrichtungen und Smart-Meter-Gateways vorgesehen werden müssen. Wer einen alten Zählerschrank in Plomben-Bauweise mit einem modernen Schrank ersetzen lässt, ist faktisch verpflichtet, gleichzeitig die TAB-Vorgaben umzusetzen – was häufig die Erneuerung der Steigleitungen mit auslöst.

Für die WEG ist die Steigleitung Gemeinschaftseigentum, der Wohnungsverteiler hinter dem Zähler dagegen Sondereigentum. Diese Trennung führt regelmäßig zu Streit bei Sanierungsmaßnahmen. Beschließt die Gemeinschaft die Erneuerung der Steigleitungen, müssen die Sondereigentümer in der Regel den Anschluss in ihrer Wohnung dulden und gegebenenfalls den eigenen Verteiler auf den neuen Stand bringen – auf eigene Kosten, soweit es das Sondereigentum betrifft. Beschlussvorlagen sollten diese Kostenteilung explizit ausweisen, sonst entstehen Anfechtungsverfahren.

Verbinden Sie die Steigleitungserneuerung organisatorisch mit dem Zählerwechsel. Wenn der Netzbetreiber ohnehin ein intelligentes Messsystem einbauen wird, ist der Zählerschrank zu öffnen – der ideale Zeitpunkt, fehlende Reserveplätze, alte Steigleitungen und unzureichende Querschnitte gleich mit zu beheben. Lesen Sie dazu auch unseren Beitrag zur Wartung technischer Anlagen: Wartungsverträge nach VDMA 24186.

Zählerwechsel auf intelligente Messsysteme (iMSys) nach MsbG – Pflicht-Fallgruppen

Das Messstellenbetriebsgesetz (MsbG) regelt den deutschlandweiten Rollout der intelligenten Messsysteme. Ein intelligentes Messsystem besteht aus einer modernen Messeinrichtung – also einem elektronischen Zähler – und einem Smart-Meter-Gateway, das die Daten verschlüsselt überträgt. Die §§ 29 bis 31 MsbG definieren, wann der Einbau Pflicht ist.

Pflichtgruppe eins betrifft Letztverbraucher mit einem Jahresstromverbrauch über 6.000 Kilowattstunden. In Mehrfamilienhäusern fallen darunter regelmäßig Wohnungen mit Wärmepumpe, mit elektrischer Direktheizung oder mit großem Haushalt und elektrischer Warmwasserbereitung. Pflichtgruppe zwei betrifft Anlagen zur Stromerzeugung mit einer installierten Leistung über 7 Kilowatt – also typischerweise Photovoltaikanlagen auf dem Dach. Pflichtgruppe drei sind steuerbare Verbrauchseinrichtungen nach § 14a EnWG, also etwa Wallboxen für Elektromobilität und Wärmepumpen mit netzdienlicher Steuerung. Daneben kann der Messstellenbetreiber auch in nicht-pflichtigen Liegenschaften ein intelligentes Messsystem einbauen – das sogenannte optionale iMSys.

Für moderne Messeinrichtungen ohne Gateway gilt der breite Pflicht-Rollout: Sämtliche Zähler, die in Deutschland im Einsatz sind, werden bis Ende 2032 auf moderne Messeinrichtungen umgestellt. Bis 2030 sollen 95 Prozent der Pflicht-Fallgruppen ein vollständiges intelligentes Messsystem erhalten haben.

Was bedeutet das für die Verwaltung? Sie sind nicht Messstellenbetreiber — diese Rolle übernimmt entweder der grundzuständige Messstellenbetreiber (meist der Netzbetreiber) oder ein wettbewerblicher Messstellenbetreiber, den die Gemeinschaft oder der einzelne Eigentümer beauftragt. Ihre Aufgabe ist die Zugänglichmachung der Zählerplätze, die Information der Bewohner über Termine und die Kontrolle darüber, dass die TAB-konformen Reserveplätze für Gateway und Steuereinrichtung vorhanden sind. Fehlen diese Plätze, muss der Zählerschrank vor dem Rollout ertüchtigt werden — und das ist eine bauliche Maßnahme der Gemeinschaft.

Mehr zu den technischen Hintergründen finden Sie in unseren Beiträgen [Smart-Meter-Gateway nach BSI TR 03109](#) und [Fernauslese nach EED-Pflicht](#), in dem die parallel laufende Wärme- und Wasserzähler-Fernauslese behandelt wird.

Haftung des Verwalters bei Elektro-Mängeln — DGUV V3, E-Check

Der Verwalter haftet nicht für das Vorhandensein einer alten Anlage. Er haftet jedoch für die Verkennung erkennbarer Risiken und für unterlassene Veranlassung der gebotenen Maßnahmen. Konkret: Wenn ein Eigentümer einen Mangel meldet, wenn bei einer Begehung sichtbare Schäden auffallen oder wenn eine Erstprüfung Mängel ausweist, muss der Verwalter handeln. Eine Eigentümerversammlung mit entsprechender Beschlussvorlage ist dann zu organisieren, im akuten Gefahrenfall sind Sofortmaßnahmen zu ergreifen — gegebenenfalls bis zur Außerbetriebnahme einzelner Stromkreise.

Für die Allgemeinflächen der Liegenschaft greift zusätzlich die DGUV Vorschrift 3, früher BGV A3. Sie verlangt die regelmäßige Prüfung ortsfester elektrischer Anlagen und Betriebsmittel durch eine Elektrofachkraft. Für ortsfeste Anlagen in Treppenhäusern, Kellern, Aufzügen, Garagen und Außenbereichen ist üblicherweise ein Prüfintervall von vier Jahren angesetzt — bei Sonderbereichen wie Tiefgaragen oder Werkstätten kann der Intervall kürzer sein. Die Prüfung wird häufig unter dem Begriff „E-Check“ angeboten, der allerdings keine gesetzliche Norm, sondern eine Verbandsmarke darstellt. Inhaltlich entspricht ein qualifiziert ausgeführter E-Check der DGUV-V3-Prüfung.

Dokumentieren Sie die Prüfungen lückenlos. Die Prüfberichte gehören in die Verwalterakte und sollten bei Eigentümerwechsel weitergegeben werden. Fehlt die Prüfdokumentation, ist im Schadensfall der Anscheinsbeweis gegen den Verwalter geführt — mit allen haf-

tungsrechtlichen Folgen. Dieselbe Logik wie bei der allgemeinen Verkehrssicherungspflicht der Hausverwaltung gilt auch hier: Was nicht dokumentiert ist, gilt im Streitfall als nicht durchgeführt.

Take-aways

- DIN VDE 0100-410 fordert RCD mit 30 mA für Steckdosenstromkreise; im Bestand greift die Pflicht bei Änderung, Erweiterung oder Reparatur des betroffenen Stromkreises.
- Die DIN VDE 0100-600 verlangt eine Erstprüfung; viele Versicherer setzen Wiederholungsprüfungen alle vier Jahre voraus.
- Steigleitungen sind Gemeinschaftseigentum, der Wohnungsverteiler dahinter ist Sondereigentum – Beschlüsse müssen die Kostenteilung sauber ausweisen.
- Die TAB der Netzbetreiber und die DIN 18015 setzen für Neu- und Erneuerungsmaßnahmen Mindestquerschnitte und Reserveplätze fest.
- Intelligente Messsysteme sind nach §§ 29-31 MsbG verpflichtend bei Jahresverbrauch über 6.000 kWh, bei Erzeugungsanlagen über 7 kW Leistung sowie bei steuerbaren Verbrauchseinrichtungen nach § 14a EnWG.
- Bis Ende 2032 werden flächendeckend moderne Messeinrichtungen eingebaut; in Pflicht-Fallgruppen 95 Prozent als vollständiges iMSys bis 2030.
- DGUV V3 verlangt für die ortsfesten Anlagen der Liegenschaft eine wiederkehrende Prüfung durch eine Elektrofachkraft, üblicherweise im Vier-Jahres-Turnus.
- Die Prüfdokumentation gehört in die Verwalterakte; ohne Dokumentation greift im Schadensfall der Anscheinsbeweis gegen den Verwalter.

Fragen zur Elektroinstallation und zum iMSys-Rollout? Erreichbar unter kontakt@immo-genio.de.