

# Schadenverhütung in Wohngebäuden

## Merkblatt für Eigentümer, Eigentümergemeinschaften und Hausverwaltungen

### Einleitung

Auch das Wohnen birgt Gefahren in sich. Jährlich kommen alleine durch Brand und Rauch 600 bis 800 Menschen ums Leben. Keineswegs nur von Großfeuern, sondern auch von kleineren Brandherden oder Schwelbränden geht die Bedrohung aus. Auch andere Ursachen führen zu hohen Schäden in der Bausubstanz und im Eigentum der Mieter.

In den letzten Jahren haben zudem wetterbedingte Gefahren wie z.B. Sturm, Hochwasser und Starkregenfälle zugenommen.

Viele Vermieter und Mieter neigen dazu, von einer schadenfreien Vergangenheit auf eine ebenso schadenfreie Zukunft schließen zu können. Zu dieser Mentalität hat sich ein Gericht in folgender Weise geäußert:

*Es entspricht der Lebenserfahrung, dass mit der Entstehung eines Brandes jederzeit gerechnet werden muss. Der Umstand, dass in vielen Gebäuden jahrzehntelang kein Brand ausbricht, beweist nicht, dass keine Gefahr besteht, sondern stellt für die Betroffenen einen Glücksfall dar, mit dessen Ende jederzeit gerechnet werden muss.*

*Verwaltungsgericht Gelsenkirchen, 5K 1012/85, 14.11.1985*



Das vorliegende Merkblatt soll helfen, diesen Glücksfall möglichst lange zu erhalten. Es zeigt in seinem ersten Teil, VdS 3000-1, Möglichkeiten zur Verbesserung der Sicherheit auf, die durch die Eigentümer oder den Verwalter veranlasst werden können. Der zweite Teil, [VdS 3000-2](#), kann als Merkblatt an die Bewohner weitergegeben werden.

## 1 Allgemeine Schutzmaßnahmen

### 1.1 Vorbeugende Maßnahmen

- Informationen für Bewohner zur Nutzung des Gebäudes erstellen:
  - Wo befinden sich die Absperreinrichtungen für Gas und Leitungswasser, die Haupt- sowie Etagen- und Wohnungsverteilung für Elektrizität mit den jeweiligen Hauptschaltern?
  - Wie werden Brandschutzeinrichtungen bedient, z.B. Feuerlöscher, Rauchabzugsanlage, Brandmeldeanlage, Brandschutztüren?
  - Wo befinden sich Rückstauverschlüsse und wie werden sie bedient?
- Haustechnische Anlagen kennzeichnen.
- Organigramm über Zuständigkeiten in der Gebäudeverwaltung erstellen.
- Brandschutzordnung nach DIN 14096 mit Notfallhinweisen aushängen.
- Internen Notfallplan mit Verzeichnis der im Schadensfall zu benachrichtigenden Versicherer sowie Notdienste für Gas, Wasser, Elektrizität und Sturmschäden erstellen.
- Verzeichnis mit Fachfirmen für die Gebäudeerhaltung erstellen.
- Mindestens ein Inspektionsrundgang jährlich. Siehe hierzu Checkliste Anhang A. Hierbei ist besonders auf Türen, Fenster, Gebäudebeleuchtung, Dach, Schornsteinkopf, Anschlüsse von Schornstein und Dachflächenfenster an das Dach, Regenrinnen, Abwassereinfläufe und Blitzableiter zu achten. Weiterhin speziell zu kontrollieren ist der freie Zugang zu Feuerlöscheinrichtungen und Rettungswegen. Feuerwehzufahrten und -aufstellflächen sind ständig freizuhalten. Brennbare Güter dürfen nicht

gelagert werden in Gemeinschaftsbereichen wie Kellern, Technikräumen (Heizungsräumen), Treppenräumen sowie Garagen ab 100 m<sup>2</sup>. Außenstehende Müll-Container müssen ausreichenden Abstand zu Gebäuden haben, damit Brandübertragung ausgeschlossen werden kann.

- Pumpeneinrichtungen zur Entwässerung des Gebäudes warten.
- Bodenrinnen und Abläufe der Gebäude- und Grundstücksentwässerung im Herbst und im Frühjahr reinigen.
- Elektrischen Anlage durch einen im EVU-Installateurverzeichnis eingetragenen Handwerksbetrieb regelmäßig überprüfen.
- Fehlerstrom-Schutzschalter mit einem Nennfehlerstrom von 30 mA sind für das Bad und die Außensteckdosen vorgeschrieben. Darüber hinaus ist ihr Einsatz zur kontinuierlichen Überwachung der gesamten elektrischen Anlage empfehlenswert.
- Arbeiten an haustechnischen Einrichtungen, wie z.B. die Reparatur oder Erweiterung der elektrischen oder sanitärtechnischen Anlagen sind nur von Fachkräften auszuführen. Die Bewohner sind hierüber zu informieren.
- Öffnungen in brandabschnittstrennenden Bauteilen, die z.B. nach Installationsarbeiten entstanden sind, müssen mit allgemein zugelassenen Abschottungen verschlossen werden, ggf. zunächst provisorisch.

## 1.2 Sofortmaßnahmen

Zusätzlich zur Polizei bzw. Feuerwehr ist in jedem Falle unverzüglich der zuständige Versicherer zu informieren.

Es muss alles Zumutbare und Mögliche zur Schadenbegrenzung unternommen werden.

Dem Versicherer muss die Möglichkeit eingeräumt werden, den Schaden zu begutachten.

## 2 Brandschutz/Blitz- und Überspannungsschutz

Bei der **Auswahl von Baustoffen**, insbesondere von Dämmmaterial, z.B. bei Sanierungs- und Modernisierungsarbeiten, ist auf das Kriterium der Brennbarkeit zu achten. Die Bestimmungen der Landesbauordnungen sind einzuhalten. Grundsätzlich ist nichtbrennbarer Baustoff brennbarem vorzuziehen.

**Feuergefährliche Arbeiten** dürfen nur mit schriftlicher Genehmigung der Hausverwaltung (VdS 2036 Erlaubnisschein für feuergefährliche Arbeiten) durchgeführt werden.<sup>1</sup>

**Altpapier- und Wertstoffsammlungen** machen es Brandstiftern oft leicht, wenn solche Stoffe in Treppenhäusern, allgemein zugänglichen Keller-räumen oder unmittelbar am Gebäude abgelegt werden. Dieser Gefahr begegnet man am besten mit der Aufstellung von abschließbaren, ausreichend großen Betonboxen, in sicherem Abstand von den Gebäuden, z.B. 5 m.

Mit der **Überprüfung der elektrischen Anlage** in geeigneten Zeitabständen, insbesondere nach jedem Wechsel des Wohnungsinhabers, gewinnt der Eigentümer nicht nur die Gewissheit über deren sicheren Zustand, sondern er kommt auch einer allgemeinen Verkehrssicherungspflicht nach. Dabei können z.B. auch eigenmächtige Änderungen der Installation durch den Wohnungsinhaber, die nicht ordnungsgemäß ausgeführt wurden, erkannt und Gefahren beseitigt werden.

**Leuchten**, insbesondere Niedervoltleuchten in abgehängten Decken, erhöhen bei fehlerhaftem Einbau die Brandgefahr, weil z.B. die von den Leuchten und Transformatoren ausgehende Wärme nicht hinreichend abgeführt wird.

**Blitzschutzmaßnahmen** dienen nicht nur dem Schutz des Gebäudes und seiner Bewohner. Die

**Brände verhüten**

Feuer, offenes Licht und Rauchen verboten

**Verhalten im Brandfall**

Ruhe bewahren

Brand melden Feuerwehr 112 oder Brandmelder betätigen

In Sicherheit bringen Gefährdete Personen warnen  
 Hilflöse mitnehmen  
 Türen schließen

Gekennzeichnetem Rettungsweg folgen

Keinen Aufzug benutzen

Auf Anweisungen achten

Löschversuch unternehmen Feuerlöschgerät oder Löschschlauch benutzen

Brandschutzordnung nach DIN 14096

<sup>1</sup> siehe auch: VdS 2008 "Feuergefährliche Arbeiten"

von Blitzen ausgehenden Überspannungen, bedrohen die vielfältig in Gebäuden vorhandene Elektronik in Steuereinrichtungen. Ein umfassendes Blitzschutzkonzept besteht aus der äußeren Blitzschutzanlage und dem inneren Blitzschutz (Potenzialausgleich und Überspannungsschutz).

Die über der Dachhaut montierte **äußere Blitzschutzanlage** ist regelmäßig durch Witterungseinflüsse belastet. Deshalb muss man sie mindestens jährlich, aber auch nach Dacharbeiten, in Augenschein nehmen und festgestellte Mängel müssen beseitigt werden.

Der **Blitz-Überspannungsschutz** umfasst neben den in Verteilern zum Schutz der elektrischen Leitungsanlagen eingebauten Grob- und Mittelschutzzeineinrichtungen auch die Feinschutzgeräte, die unmittelbar vor dem zu schützenden Gerät angeordnet werden. Sie begrenzen die Überspannungen, die für elektronische Geräte und Bauteile gefährlich sein können.

#### Vorbeugende Maßnahmen

- Feuergefährliche Arbeiten nur nach Erteilung eines Erlaubnisscheins ausführen lassen.
- Läger von Wertstoffen auf Brandstiftungsgefahr überprüfen.
- Elektroanlage von Elektro-Fachbetrieb überprüfen lassen.
- Blitzschutzanlage in Augenschein nehmen.

### 3 Schutz gegen Leitungswasserschäden

Korrosionsschäden an Leitungswasserrohren sind vermeidbar. Dabei kommt es darauf an, das Rohrmaterial auf das gelieferte Wasser abzustimmen. Bei Anlagen aus Kupferrohr ist die Vorschaltung eines Feinfilters erforderlich. Bei der ersten Inbetriebnahme von Kupferrohrleitungen ist intensives Spülen notwendig, um Fremdstoffe aus den Rohren herauszuschwemmen.

Wasserführende Rohrleitungen in frostgefährdeten Bereichen (Dachböden, Kellern, Drennpeln, Abseiten) sind immer dann besonders gefährdet, wenn das Wasser bei länger anhaltendem Frost in den Leitungen steht. Wärmedämmung bietet nur einen zeitlich begrenzten Frostschutz. Rohrbegleitungen können hier Abhilfe schaffen. Als Notbehelf kann man Wasser tröpfchenweise laufen lassen.

Wasserleitungen im Freien müssen vor Beginn der Frostperiode entleert und danach anlässlich der Wiederbefüllung auf Dichtigkeit überprüft werden.

Während der Heizperiode ist in regelmäßigen Abständen der Wasserdruck der Heizungsanlage zu kontrollieren. Ggf. muss die Anlage entlüftet und Wasser nachgefüllt werden.

Auftauarbeiten an Rohren dürfen nie mit offener Flamme, sondern mit einem Föhn oder einer Heißluftpistole vorsichtig aus Richtung der Entnahmestelle zur vereisten Stelle hin vorgenommen werden. Vorher sind die übrigen, erfolglos geöffneten Ventile wieder zu schließen!

#### Sofortmaßnahmen

- Versicherer informieren.
- Trocknungsmaßnahmen durch Fachfirma einleiten.

### 4 Schutz vor Sturmschäden

Vor allem das Dach ist sturmgefährdet. Es ist deshalb regelmäßig auf Schäden an der Eindeckung zu kontrollieren. Dabei ist besonders zu achten auf

- Risse, mangelhafte Befestigungen, Löcher in der Dachhaut;
- Schäden und Risse an Dachpfannen und Dachbahnen;
- Dichtigkeit der Anschlüsse an Schornstein, First, Dachflächenfenster usw.;
- Dachpfannen im Randbereich, festen Sitz der Firstziegel;
- Befestigung der Antennenanlage, der Schneesgitter, der Dachrinnen und Regenrohre, der Blitzschutzanlage und ggf. auf Verankerung von Solarzellen oder Kollektoren.

Darüber hinaus sind auch die im Fassadenbereich außen angebrachten Sachen wie Satellitenantennen, Markisen usw. auf stabile Befestigung zu überprüfen.

Festgestellte Mängel sind durch eine Fachfirma zu beheben.

#### Sofortmaßnahmen

Kommt es dennoch zu einem Sturmschaden, helfen folgende Maßnahmen den Schaden zu begrenzen:

- Notabdeckung gegen eindringende Feuchtigkeit anbringen.
- Lose Teile befestigen oder entfernen.
- Versicherer informieren.
- Dach von Fachfirma reparieren lassen.

## 5 Schutz gegen Einbruch/Diebstahl

Jeder Einbruch ist ein Eingriff in die persönliche Sphäre. Deshalb sollten sich Eigentümer und technische Berater der Kriminalpolizei oder der Versicherer über die Möglichkeiten maßgeschneiderter Sicherheitseinrichtungen unterhalten und diese dann gemeinsam mit dem Mieter umsetzen.

Ansatzpunkte für zusätzliche Sicherungen sind in erster Linie Haus- und Wohnungsabschlusstüren, Fenster und Fenstertüren, aber auch Kellertüren.

Schwache Türen und Fenster können oft ohne großen Aufwand nachgerüstet werden; bei Wohnungen, die jünger als 10 Jahre sind, genügt häufig bereits eine Zusatzsicherung (z.B. Querriegelschloss) zur Sicherung der Wohnungsabschlusstür aus.

Planung und Einbau von Sicherungstechnik sollte von geschulten Fachkräften erfolgen. Nur wenn sowohl die Planung der erforderlichen Sicherungen als auch der Einbau fachgerecht erfolgt, kann man sicher sein, dass der Schutz das hält, was er verspricht – dass er im Ernstfall das Gebäude gegen Einbruch schützt.

Produkte wie Dienstleister dürfen ihre – nachgewiesene – Qualität mit dem VdS-Zeichen belegen.



Darüber hinaus empfiehlt sich:

- Grundstück nachts mit Strahlern ausleuchten, die über Zeitschaltuhr oder Bewegungsmelder gesteuert werden.
- Lichtschachtdeckungen von Kellerfenstern sowie überirdisch liegende Kellerfenster zusätzlich zu sichern.
- Grundstücke so gestalten, dass keine uneinsehbaren potentiellen Einstiegsstellen entstehen.
- Werkzeuge und Leitern, die als Einbruchhilfe dienen, nicht auf dem Grundstück liegen zu lassen.
- Steckdosen im Außenbereich sollen nur vom Gebäudeinneren schaltbar sein und nur bei Bedarf eingeschaltet werden.

## 6 Schutz vor Überschwemmungsschäden

Mit Hochwasser bzw. Überschwemmung leben bedeutet, sich gefahrenbewusst darauf vorzubereiten und rechtzeitig Maßnahmen zu ergreifen.

Man unterscheidet im Wesentlichen folgende Gefahrenlagen

- Anstauung von Wasser in Mulden oder Senken
- Herabschießendes Wasser in Hanglagen
- Ausuferung von Gewässern
- Rückstau aus der Kanalisation
- Steigendes Grundwasser

Für ein Wohngebäude kann die Verwirklichung einer oder mehrerer der genannten Gefahren unterschiedliche Folgen haben.

### Sofortmaßnahmen bei drohender Überflutung

- Mobiliar ausräumen und sichern.
- Zur Abdichtung bodennaher Öffnungen Schotungsmittel bereithalten und rechtzeitig einlegen.
- Pumpen bereithalten.
- Rückstauklappen schließen.
- Elektrizität im gefährdeten Bereich und Heizungssteuerung abschalten.

### Sofortmaßnahmen bei drohendem Aufschwimmen der Öltanks

- Nach Möglichkeit Heizöllagererraum abschotten.
- Bodenverankerung oder Abstützen gegen die Decke (Hinweis: Möglichkeiten mit Statiker und Tankhersteller abstimmen).
- Dichtigkeit der Verschlüsse prüfen.
- Tank auffüllen.

Weitere Maßnahmen enthält der Notfallplan, Anlage B. Mit den Bewohnern sollte abgestimmt werden, welche Aufgaben sie im Rahmen dieses Planes übernehmen.

Ist die Standsicherheit des Gebäudes gefährdet, ist ein Statiker zur Festlegung weiterer Maßnahmen einzuschalten.

## 7 Weiterführende VdS-Richtlinien, -Merkblätter und -Verzeichnisse

**VdS 676** Ihre Hausratversicherung und was Sie darüber wissen sollten – Merkblatt

**VdS 691** Sicherungsrichtlinie für Haushalte

**VdS 777** Ihre Wohngebäudeversicherung und was Sie darüber wissen sollten – Merkblatt

**VdS 2001** Feuerlöscher, Regeln für die Ausrüstung von Arbeitsstätten

**VdS 2002** VdS-anerkannte Feuerlöscher – Verzeichnis

**VdS 2005** Elektrische Leuchten – Richtlinien zur Schadenverhütung

**VdS 2015** Elektrische Geräte und Anlagen – Richtlinien zur Schadenverhütung

**VdS 2019** Überspannungsschutz in Wohngebäuden – Richtlinien zur Schadenverhütung

**VdS 2031** Blitz- und Überspannungsschutz in elektrischen Anlagen – Richtlinien zur Schadenverhütung

**VdS 2074** Auftauarbeiten an wasserführenden Anlageteilen – Merkblatt zur Schadenverhütung

**VdS 2080** Kabelverteilsysteme für Ton- und Fernseh- und Funk-Signale einschließlich Antennen – Richtlinien

**VdS 2085** Fernsehgeräte – Merkblatt zur Schadenverhütung

**VdS 2089** Sturm – Eine Gefahr für das Dach – Merkblatt zur Schadenverhütung

**VdS 2274** Wasserschäden durch Wasch- und Geschirrspülmaschinen – Merkblatt zur Schadenverhütung

**VdS 2278** Elektrowärme – Merkblatt zur Schadenverhütung

**VdS 2279** Elektrowärmegeräte und Elektroheizungsanlagen – Richtlinien zur Schadenverhütung

**VdS 2302** Niedervoltbeleuchtung – Merkblatt zur Schadenverhütung

**VdS 2324** Niedervoltbeleuchtungsanlagen und -systeme – Richtlinien zur Schadenverhütung

**VdS 2460** Fehlerstrom-Schutzeinrichtungen – Merkblatt zur Schadenverhütung

**VdS 2595** VdS-anerkannte Rauchwarnmelder – Verzeichnis

VdS Schadenverhütung  
Verlag

Amsterdamer Str. 174  
50735 Köln

Bestellfax: (0221) 77 66 – 109

Internet: www.vds.de

## Anhang A Checkliste

<b>Checkliste „Jährliche Überprüfung“</b>				Durchgeführt am:	
Objekt:					
Teilnehmer:					
<b>Feststellungen</b>					
	Teilobjekt	i.O.	Mängelbeschreibung	Beseitigung durch	
<b>1</b>	<b>Innenbereich</b>				
1.1	Türen				
	- Haustür				
	- Wohnungsabschlusstüren				
	- Kellertüren				
	- Brandschutztüren (Heizungsraum, Technikraum)				
1.2	Fenster, Fenstersicherungen				
1.3	Rettungswege				
	- Treppenraum von brennbaren Stoffen freigehalten				
	- Rettungswegtüren leicht zu öffnen und nicht verstellt				
1.4	Brandmelde-/Feuerlöscheinrichtungen				
	- unbeschädigt				
	- geprüft/gewartet				
	- leicht zugänglich				

	<b>Teilobjekt</b>	<b>i.O.</b>	<b>Mängelbeschreibung</b>	<b>Beseitigung durch</b>
1.5	Kellerflure, Technikräume, Gemeinschaftsräume von brennbaren Stoffen freigehalten			
1.6	Treppenraumbelichtung			
1.7	Elektrische Anlage und Gemeinschafts-Elt-Geräte geprüft			
1.8	Überspannungsschutzeinrichtungen kontrollieren und ggf. von einer Elektrofachkraft erneuern lassen.			
1.9	Notbeleuchtung			
<b>2</b>	<b>Dachbereich</b>			
2.1	Dachhaut (Ziegel, Pappe) ohne Beschädigungen			
2.2	Schornsteinköpfe			
2.3	Anschlüsse von Schornsteinen und Dachflächenfenstern usw. an das Dach			
2.4	Regenrinnen, Fallrohre			
2.5	Regenwassereinläufe (ohne Beschädigung und laubfrei)			
2.6	Blitzschutzanlage (sichtbare Leitungen)			
2.7	Antennen			
<b>3</b>	<b>Außenwände</b>			
3.1	Fassade			
3.2	Wanddurchbrüche, Fugen etc. ordnungsgemäß verschlossen			
3.3	Markisen			
<b>4</b>	<b>Außenbereich</b>			
4.1	Beleuchtung			
4.2	Wege gefahrlos zu begehen			
4.3	Feuerwehrezufahrten freigehalten			
4.4	Lagerung brennbarer Sekundärrohstoffe (z.B. Altpapier, gelber Sack usw.) in ausreichendem Abstand vom Gebäude			
4.5	Standort des Restabfall-Containers in ausreichendem Abstand vom Gebäude			
<b>5</b>	<b>Organisatorischer Bereich</b>			
5.1	Sind die haustechnischen Anlagen gekennzeichnet			
5.2	Ist ein Organigramm über Zuständigkeiten erstellt und aktualisiert			

	Teilobjekt	i.O.	Mängelbeschreibung	Beseitigung durch
5.3	Ist ein Notfallplan erstellt und aktualisiert			
5.4	Ist ein Verzeichnis der Fachfirmen erstellt und aktualisiert			
5.5	Ist eine Aufstellung relevanter Versicherungen erstellt und auf dem neuesten Stand			
5.6	Sind vorgeschriebene Wartungen ausgeführt			
	- Feuerschutztür			
	- Feuerlöscher/Wandhydrant			
	- Rauchabzüge			
	- Feuerschutzabschlüsse			
	- Rauchschutztüren			
5.7	Spezielle Maßnahmen gegen Überschwemmung			
	Alarmplan			
	Telefonnummern/Internetadressen			
	Firmenverzeichnis			
	Hochwassermeldedienst			
	Liste der Hilfspersonen			
	Unterweisungen			
	Übungen für den Alarmfall			
	Lager mit Hilfsgerät			
	Notwendige Schwellen und Abdichtungsmittel wie Folien, Sandsäcke, Silikon etc. vorhanden und einsatzbereit			
	Vorhandene Schottungstechnik für Kellertüren und -fenster, Garagentore funktionsfähig			
	Schutzmaßnahmen gegen Erosionsgefahren			
	Rückstausicherheit, -klappen geprüft			
	Pumpen/Hebeanlage geprüft			
	Öltank auftriebsgesichert			
	Bodenabstände bei der Geräteaufstellung eingehalten			
	Abläufe von Flachdächern, Loggien, Balkonen vom Laub gereinigt			
	Schmutzfänge gereinigt			
	Drainage gespült			

**Hinweis:** Diese Checkliste kann nur beispielhaft die wichtigsten Punkte aufzählen. Es empfiehlt sich, die tatsächlich verwendeten Checklisten den Objektgegebenheiten anzupassen.

## Anhang B Notfallcheckliste

<b>Checkliste zu Notfallmaßnahmen bei drohender Überschwemmung</b>				durchgeführt am:
Objekt:				
Teilnehmer:				
	Teilbereich	I.O.	Mängelbeschreibung	Beseitigung durch
<b>1</b>	<b>Haustechnik</b>			
	Strom abgeschaltet			
	Heizungssteuerung ausgebaut			
	Entwässerung geprüft			
<b>2</b>	<b>Sonstige Einrichtungen</b>			
	Elektrogeräte gesichert			
	Lager geräumt			
<b>3</b>	<b>Tiefgarage</b>			
	PKW rausgefahren			
	Mobile Sachwerte gesichert			
<b>4</b>	<b>Außenbereich</b>			
	Schwellen an Kellerabgängen, Garagenabfahrten angebracht			
	Schottungen angebracht, sonstige Öffnungen abgedichtet			
	Auftriebsgefährdete Einrichtungen durch Auflast, Verankern, Fluten gesichert			
	Entwässerung geprüft			
	Regenrinnen laubfrei gemacht			
	Hofabläufe laubfrei gemacht			
	Abläufe von Flachdächern, Balkonen, Loggien etc. laubfrei gemacht			
	Notüberläufe geprüft			
	Abfallbehälter gesichert			
	Gartenmöbel gesichert			
	Gartenhaus gesichert			
	Schwimmbecken geflutet			
	Grundstück gesichert			