

Prüfpflicht? Ja, aber ...!

Auswirkungen der technischen Regeln für Gasinstallationen – TRGI 2008

Von Markus Jugan

In unserem Verwalteralltag haben wir in der letzten Zeit immer wieder Angebote von Drittanbietern erhalten, die jährliche Kontrolle der Gasleitungen und Gasinstallationen gemäß TRGI 2008 vorzunehmen. In diesen Angeboten wurde stets auf ein neues Risiko auf „leisen Sohlen“ hingewiesen, als ob dem Hausbesitzer und seinem Verwalter durch die Nichtbeachtung der jährlichen Kontrolle große Risiken drohten.

Bei genauem Hinsehen beziehungsweise genauer Prüfung der TRGI 2008 erkennt man die jährliche Prüfpflicht im Bereich des Anhangs 5c. In diesem Anhang ist eindeutig geregelt, dass es verschiedene Kontrollen, Inspektionen und Wartungen im Bereich der Gasleitungen und Gaseinrichtungen gibt. Es ist aber auch festgelegt, dass die Sichtkontrollen durch den Betreiber der Gasinstallation selbst vorgenommen werden können, Inspektionen und Wartungen sowie Instandsetzungen nur von Vertragsinstallationsunternehmen durchgeführt werden dürfen.

Sichtkontrollen

Die uns angepriesenen jährlichen Sichtkontrollen müssen nicht durch eine beauftragte Fremdfirma mit den entsprechenden Gebühren vergeben werden, sondern können vom Betreiber oder anderen geeigneten Personen vorgenommen werden. Somit bietet es sich an, bereits anwesende Personen mit der jährlichen Sichtkontrolle der Gasleitungen, Absperreinrichtungen und Gasgeräte zu beauftragen. Im Normalfall bestehen Wartungsverträge mit Heizungsbaufirmen beziehungsweise Hausmeisterverträge. Diese Firmen sind durchweg geeignet, im Rahmen der Wartung der Gas-Zentralheizung beziehungsweise der üblichen Hausmeister Tätigkeiten die notwendige Sichtkontrolle durchzuführen und zu

dokumentieren. In diesem Zusammenhang ist mein Tipp, diese Firmen entsprechend durch einen Nachtrag zu verpflichten, die Sichtkontrolle vorzunehmen und den Nachweis der Verwaltung vorzulegen.

Inspektion und bedarfsorientierte Wartung

Ebenfalls jährlich ist eine Inspektion und bedarfsorientierte Wartung der Gasgeräte, zum Beispiel Wärmeerzeuger und Trinkwassererwärmer vorzunehmen. Diese Arbeiten sind von einem Vertragsinstallationsunternehmen durchzuführen. Bei Geräten, die den Immobilienverwaltungen nicht frei zugänglich sind, wie zum Beispiel Etagenheizungen, sollte im Rahmen der Wartung die Sichtkontrolle der vorhandenen Gasbauteile vorgenommen werden. In vielen Wohnungsmietverträgen ist die jährliche Wartung einer Gasetagenheizung an den Mieter weitergegeben. Unter Berücksichtigung der neuen Anforderungen sollte überlegt werden, ob die Wartung und Sichtkontrolle der Gasgeräte zentral über die Verwaltung vergeben wird und die Kosten über die Betriebskostenabrechnung an die Mieter weitergereicht wird.

Wartung der Leitungen

Unverändert regelt die TRGI 2008 eine Wartung der Gas-Rohrleitungen ein-

Nr.	Gasinstallationsteil	Maßnahme	Durchführung	Zeitspanne
1	Hausanschluss und Hauseinführung Hauptabsperreinrichtung Gas-Druckregelgerät Gaszähler	Sichtkontrolle	Bei einer Sichtkontrolle sind eventuelle Mängel oder Störungen dem Netzbetreiber (NB)/Messstellenbetreiber (MSB) unverzüglich mitzuteilen.	1 Jahr
2	Rohrleitungen einschließlich der Verbindungen	Sichtkontrolle	Prüfen auf Zustand und Korrosion, Befestigung, mechanische Beanspruchung, vorhandene Lüftungsöffnungen an Verkleidungen	1 Jahr
		Wartung	w.v. und zusätzlich Prüfen auf Funktion, Gebrauchsfähigkeit bzw. Dichtheit	12 Jahre
3	Absperreinrichtungen	Sichtkontrolle	Prüfen auf Zustand und äußerliche Korrosion, Zugänglichkeit, Bedienbarkeit	1 Jahr
		Wartung	w.v. und zusätzlich Prüfen auf Funktion und Dichtheit	12 Jahre
4	Gasgeräte (Wärmeerzeuger, Trinkwassererwärmer)	Sichtkontrolle	Gas- oder Abgasgeruch, außerordentliche Veränderungen, Verschmutzung, Rußspuren, Geräusche, gelbe Flamme	1 Jahr
		Inspektion und bedarfsorientierte Wartung	w.v. und zusätzlich Inspektions- und Wartungsarbeiten nach Herstellervorgaben	1 Jahr bzw. nach Herstellervorgaben

Auszug aus Anhang 5c der TRGI 2008

schließlich der Verbindungen alle zwölf Jahre. Diese Wartung muss von einem Vertragsinstallationsunternehmen durchgeführt werden. Von Seiten des Hauseigentümers beziehungsweise der Immobilienverwaltung ist eine Dokumentation der vorgenommenen Sichtkontrollen und Wartungen dringend zu empfehlen. 

Markus Jugan

Markus Jugan ist Geschäftsführer von Immobilien Jugan in München und gehört dem IVD-Fachverband Immobilienverwalter an.