

Betreiberverantwortung im Brandschutz

Auch wenn Brandmeldeanlagen (BMA) von Fachfirmen errichtet und instand gehalten werden, befreit dies den Eigentümer bzw. Hauptmieter eines Gebäudes nicht von dessen originären Betreiberverantwortung. Denn Betreiber einer solchen Anlage ist nach allgemeinen Grundästen derjenige, der die tatsächliche Verfügungsgewalt und Sachherrschaft über eine technische Anlage innehat, was meist mit der rechtlichen Verfügungsgewalt (z. B. als Eigentümer oder Hauptmieter eines Gebäudes) einhergeht. Welche Pflichten einem Betreiber obliegen und in welchem Umfang diese delegiert werden können, soll nachfolgend am Beispiel von Brandmeldeanlagen näher untersucht werden.



ULRICH DIECKERT

Dr. Ulrich Dieckert ist als Rechtsanwalt für die Kanzlei DIECKERT Recht und Steuern, Berlin, tätig. Er hat sich auf das Recht der Sicherheitstechnik spezialisiert und berät Planer, Errichter und Betreiber bei der Konzeption und Installation sowie dem rechtskonformen Betrieb sicherheitstechnischer Anlagen.

I. Die wesentlichen Betreiberpflichten

1. Bei Errichtung eines Gebäudes

Handelt es sich bei dem späteren Betreiber auch um denjenigen, der das Gebäude errichten lässt, so hat dieser in Bezug auf den Brandschutz die einschlägigen bauordnungsrechtlichen Vorgaben zu beachten. Das betrifft insbesondere den baulichen und den anlagentechnischen Brandschutz. Nach der einschlägigen Generalklausel in der Musterbauordnung (die hier der Einfachheit halber statt der zahlreichen Landesbauordnungen zitiert wird) müssen bauliche Anlagen so beschaffen sein, dass der Entstehung eines Brandes und der Ausbreitung von Rauch und Feuer vorgebeugt wird und dass bei einem Brand die Rettung von Menschen und Tieren sowie wirksame Löscharbeiten möglich sind (§ 14 Abs. 1 MBO).

Was den baulichen Brandschutz angeht, so finden sich in der Musterbauordnung konkretisierende Anforderungen an das Brandverhalten von Baustoffen und Bauteilen, an Wände, Decken und Dächer sowie an Rettungswege, Öffnungen und Umwehrungen (vgl. §§ 26 bis 38 MBO). Anforderungen an die technische Gebäudeausrüstung sind in den §§ 39 bis 46 MBO geregelt, für Sonderbauten gemäß § 2 Abs. 4 MBO (z. B. Hochhäuser, Verkaufsstät-

ten, größere Bürogebäude, Versammlungsstätten, Krankenhäuser, etc.) gelten in Bezug auf den anlagentechnischen Brandschutz zusätzliche Anforderungen, wie z. B. die Ausstattung mit Brandschutzanlagen, -einrichtungen und -vorkehrungen (vgl. § 51 Nr. 7 MBO). Näheres hierzu ist dann in den technischen Baubestimmungen nach den VV TB der jeweiligen Bundesländer geregelt, die im Bereich der Gebäudeausrüstung (TR TGA) auf die einschlägigen DIN-Normen verweisen, wie z. B. auf die DIN VDE 0833-1 (Gefahrenmeldeanlagen für Brand, Einbruch und Überfall) und auf die DIN 14675-1 (Brandmeldeanlagen Teil 1: Aufbau und Betrieb).

Die Einhaltung dieser Vorgaben sind vor Errichtung durch das Brandschutzkonzept eines vom Bauherrn zu beauftragenden staatlich anerkannten Sachverständigen im Genehmigungsverfahren nachzuweisen. Des Weiteren hat der Bauherr/Betreiber mit Unterstützung durch den Planer und den Errichter ein Brandmelde- und Alarmierungskonzept (BMAK) zu erstellen, das in geeigneter Form zu dokumentieren und als Bestandteil der Anlagendokumentation fortzuschreiben ist. Diese – oft übersehene – Pflicht ergibt sich aus Ziffer 6.1.1. der DIN VDE 0833-2 sowie aus den Ziffern 5.2 und 5.7 der DIN 14675-1. Ein solches BMAK umfasst alle Anforderungen an den anlagentechnischen Brandschutz, die sich aus den vom Betreiber zur Verfügung zustellenden Plänen sowie dem Nutzungskonzept ergeben, um das Zusammenwirken aller Systemkomponenten unter Berücksichtigung der einschlägigen DIN-Normen sowie den Aufschaltbedingungen der zuständigen Feuerwehr sicherzustellen. Dabei handelt es sich um ein dynamisches Dokument, weil der Betreiber sicherzustellen hat, dass dort sämtliche Planungs- bzw. Nutzungsänderungen (vor allem im laufenden Betrieb) fortgeschrieben werden.

2. Nach Fertigstellung des Gebäudes

Ist das Gebäude fertiggestellt, so müssen die Anlagen des technischen Brandschutzes nach den einschlägigen Prüfverordnungen der Länder vor der ersten Aufnahme der Nutzung der baulichen Anlagen, nach technischen Änderungen der baulichen Anlagen bzw. wesentlichen Änderungen der technischen Anlagen sowie unabhängig davon jeweils innerhalb einer Frist von drei Jahren (wiederkehrende Prüfungen) durch anerkannte Prüfsachverständige überprüft werden (vgl. § 2 Abs. 2 Musterprüfverordnung, MPrüfVO).

Auch diese Pflichten sind bei vielen Betreibern nicht im erforderlichen Maße bekannt bzw. beliebt, da die Prüfung kostenpflichtig ist und weil die Prüfsachverständigen häufig Mängel und Unzulänglichkeiten reklamieren, die vom Betreiber innerhalb angemessener Fristen zu beheben sind. Insbesondere der Hinweis auf einen Austausch von Brandmeldern gemäß Ziffer 11.5.3. der DIN 14675-1 löst bei Betreibern keine Freude aus, weil auch hier einiges an Geld in die Hand zu nehmen ist. Wir kommen später darauf zurück.

Bei der Nichtdurchführung der wiederkehrenden Prüfungen sowie der Nichtbeseitigung der vom Prüfsachverständigen festgestellten Mängel handelt es sich im Übrigen nicht um Kavaliersdelikte, sondern gemäß § 4 MPrüfVO um Ordnungswidrigkeiten, die mit nicht unerheblichen Bußgeldern belegt werden können.

3. Im Rahmen des Betriebes

Wurden das Gebäude und die Anlagen des technischen Brandschutzes ordnungsgemäß in Betrieb genommen, so obliegt dem Betreiber die Gesamtverantwortung für den ordnungsgemäßen Betrieb der BMA, so dass diese stets den Anforderungen der einschlägigen technischen Normen sowie des Brandmelde- und Alarmierungskonzeptes entspricht. Dies ist durch regelmäßige Begehungen und Instandhaltungsmaßnahmen sicherzustellen, deren Voraussetzungen den Bestimmungen der DIN VDE 0833-1 zu entnehmen sind. Diese Maßnahmen dienen der Prüfung der zuverlässigen Funktion der Anlage und einer dauerhaften Aufrechterhaltung des Sicherungskonzeptes. Zu den Instandhaltungsmaßnahmen gemäß Ziffer 5.3. der DIN VDE 0833-1 gehören insbesondere die vierteljährliche Inspektion (Ziffer 5.3.2.1.), die Durchführung von Funktionsprüfungen, die Wartung (Ziffer 5.3.3.), die Instandsetzung (Ziffer 5.3.4.) und falls erforderlich auch Verbesserungen (Ziffer 5.3.5.).

Genauso wichtig sind jedoch die Begehungen, die gemäß Ziffer 5.2. der DIN VDE 0833-1 im Falle von Brandmeldeanlagen vierteljährlich durchzuführen sind. Dabei geht es

im Wesentlichen um das Erkennen baulicher Änderungen (Raumgestaltung, Umgebungsbedingungen), nutzungs-technische Änderungen (z. B. Raumnutzung), Veränderungen bzgl. der Schutzziele aus dem Sicherungskonzept, die Prüfung der Feuerwehr-Laufkarten und des Feuerwehr-Zubehörs, die Feststellung von Beschädigungen, Verschmutzungen und Befestigungen sowie die Überprüfung des Betriebsbuches auf Vollständigkeit und Richtigkeit. Schließlich sehen sowohl die DIN VDE 0833 in ihrem zweiten Teil als auch die DIN 14675-1 weitere Pflichten des Betreibers beim Betrieb von BMA vor, auf die noch zurückzukommen ist.

II. Delegation von Betreiberpflichten

Der Betreiber kann die Erfüllung seiner o. a. Betreiberpflichten gemäß Ziffer 5.1.1. DIN VDE 0833-1, insbesondere die „Verantwortung für die Betriebsbereitschaft“, auf einen Instandhalter übertragen. Dabei muss die termin- und fachgerechte Durchführung der erforderlichen Arbeiten zwischen dem Betreiber und den ausführenden Personen bzw. dem Instandhalter geregelt werden. Das geschieht in der Regel durch den Abschluss von Instandhaltungsverträgen mit entsprechend qualifizierten und zertifizierten Firmen.

Aber Achtung: Die gängigen Vertragsmuster sehen meist nur Inspektion, Wartung, Verbesserung und ggf. auch die Instandsetzung vor. Die gemäß Ziffer 5.2. DIN VDE 0833-1 ebenfalls erforderliche Begehung der Anlage (s. o.) wird von einem Instandhalter nur dann durchgeführt, wenn er hierzu gesondert – kostenpflichtig – beauftragt ist. Unterbleibt eine solche Beauftragung (was gegenwärtig häufig der Fall ist), so ist es Sache des Betreibers, die Gefahrenmeldeanlage und deren Umgebung vierteljährlich zu begehen, um diese auf sichtbare Störungen zu überprüfen und insbesondere außerhalb der Anlage liegende Beeinträchtigungen zu erfassen (s. o.). Dabei hat die Begehung durch eine sog. „sachkundige Person GMA“ zu erfolgen, über die ein normaler Betreiber aber häufig nicht verfügt, da dies eine hochverantwortsvolle Aufgabe ist. Um dieses Dilemma zu beheben, sieht die geplante Neufassung der DIN VDE 0833-1 vor, dass auch die Begehungen künftig von den Instandhaltern als Teil ihres Leistungssolls durchzuführen sind. Im Bereich der Instandhaltung von technischen Anlagen werden mit Erscheinen der DIN VDE 0833-1 zahlreiche neue Begriffe in Verbindung mit der DIN EN 13306 veröffentlicht. Diese werden dann altbekannte Begriffe, wie Wartung, Inspektion, Instandsetzung und Begehung ablösen. Bis zum Inkrafttreten der Neufassung (voraussichtlich erstes Halbjahr 2026) und bis zum Abschluss entsprechend ergänzter Verträge sind Betreiber aber weiterhin gehalten, die Durchführung der erforderlichen Begehungen sicher zu stellen.

Selbst wenn jedoch die Instandhaltung (und ggfs. auch die Begehung) auf einen Dienstleister übertragen werden, bleibt der Betreiber nach allgemeinen haftungsrechtlichen Grundsätzen (vgl. § 831 Abs. 1 BGB, § 130 Abs. 1 OWiG) für dessen sorgfältige Auswahl, für dessen Ermöglichung der übertragenen Leistungen und für dessen Kontrolle im Fall von Auffälligkeiten verantwortlich. So hat sich der Betreiber bei Auswahl des Instandhalters zu vergewissern, dass dieser über die nötige Fachkunde, Zertifizierung nach DIN 14675 und Qualifikation verfügt; nach den Vorgaben aus Ziffer 5.1.1 muss es sich bei diesem um eine „Elektrofachkraft GMA“ gemäß Ziffer 3.1.27. DIN VDE 0833-1 handeln, also um jemanden, der „aufgrund der fachlichen Ausbildung, Kenntnisse und Erfahrungen sowie Kenntnis der einschlägigen Normen, Bestimmungen und Richtlinien die übertragenen Arbeiten beurteilen und mögliche Gefahren erkennen kann“. Es reicht also nicht aus, den Hausmeister mit diesen Aufgaben zu beauftragen, es muss sich vielmehr um ein hinreichend qualifiziertes und zertifiziertes Fachunternehmen handeln.

Diesem Instandhalter müssen die Pflichten nicht nur klar und widerspruchsfrei übertragen werden, er ist auch mit den nötigen Mitteln und Befugnissen auszustatten, seine Verpflichtungen uneingeschränkt erfüllen zu können. Schließlich darf sich der Betreiber nicht „blind“ auf seinen Instandhalter verlassen, sondern hat dessen Leistungserfüllung zumindest stichprobenhaft zu überprüfen und diesen bei der Feststellung von Unregelmäßigkeiten zur korrekten Erfüllung aufzufordern, abzumahnen und ggfs. durch einen anderen Instandhalter zu ersetzen. In jedem Fall aber muss Dialogbereitschaft in Bezug auf vom Instandhalter festgestellte Unzulänglichkeiten der Anlage bestehen, und der Betreiber muss auch Entscheidungen treffen, um diese Unzulänglichkeiten abzustellen. Nimmt der Betreiber diese Mitwirkungspflichten nicht wahr und/oder hat er den Instandhalter nicht richtig ausgesucht, ermöglicht und überwacht, dann schlägt die Haftung im Falle von Brandereignissen, die mangels hinreichender Instandhaltung zu spät oder gar nicht detektiert und bekämpft wurden, auf den Betreiber durch!

III. Konsequenzen eines rechtswidrigen Betriebs

Der nicht ordnungsgemäße Betrieb einer BMA zieht i. d. R. bauordnungsrechtliche, haftungsrechtliche und versicherungsrechtliche Konsequenzen nach sich. Das Bauordnungsrecht, welches auf technische Normen Bezug nimmt bzw. deren Einhaltung über die Erteilung der Baugenehmigung vorschreibt, sanktioniert normwidrige Zustände, welche die öffentliche Sicherheit und Ordnung, insbesondere Leben, Gesundheit und die natürlichen Lebensgrundlagen gefährden, mit Bußgeldern bis hin zu Nutzungsuntersagungen.

Werden Dritte aufgrund von Funktionsbeeinträchtigungen der BMA z. B. durch nicht oder nicht ausreichende Detektion von Bränden/Rauchentwicklungen geschädigt, können diese wegen Verletzung der dem Betreiber obliegenden Verkehrssicherungspflichten zivilrechtliche Schadensersatzansprüche aus § 823 BGB geltend machen. Handelt es sich bei den Geschädigten um Arbeitnehmer des Betreibers, können sie diesen zusätzlich wegen der Verletzung arbeitsrechtlicher Schutzworschriften (z. B. Arbeitssicherheitsgesetz, Arbeitsschutzgesetz, Arbeitsstättenverordnung) in Anspruch nehmen. Handelt es sich um Mieter im Gebäude, kommen Ansprüche aus dem Mietrecht hinzu.

In jedem Fall lösen derartige Sachverhalte Untersuchungen der Ermittlungsbehörden aus, an deren Ende Geld- oder auch Freiheitsstrafen gegen die verantwortlichen Personen verhängt werden können. Schließlich versagen Versicherungen im Fall von Schäden nicht selten den Versicherungsschutz, weil es zu den Obliegenheiten des Versicherungsnehmers gehört, die Anlage normgemäß zu betreiben.

IV. Sonderfall Meldertausch

Im Rahmen der Instandhaltung müssen gemäß DIN 14675-1 (Abschnitt 11.5.3 "Austausch von Brandmeldern") automatische punktförmige Brandmelder regelmäßig ausgetauscht werden (je nach Verschmutzungskompensation alle 5 bzw. 8 Jahre). Falls dieser Austausch unterbleibt, kann dies die Funktionsfähigkeit der BMA beeinträchtigen und damit erhebliche Gefahren für Leib und Leben mit sich bringen. Außerdem ist bei Nichteinhaltung der Vorgaben der DIN 14675 die Bau- oder Betriebsgenehmigung für das Objekt gefährdet. Gleches gilt ggf. für den Versicherungsschutz des Objektes (s. o).

Die in der DIN genannten Einsatzzeiten sind nicht willkürlich, sondern aus allgemeinen Erfahrungssätzen abgeleitet. Rauchmelder werden im Laufe der Zeit betriebsbedingt verunreinigt, korrosiv belastet und die elektronischen Bauteile altern. Dadurch wird die Leistungsfähigkeit auch bei Meldern mit automatischer Verschmutzungskompensation über die Jahre erheblich eingeschränkt. So können sich die Kennwerte hinsichtlich des zertifizierten Auslöseverhaltens negativ verändern, was die Branddetektion ggf. deutlich verzögert oder zu unerwünschten Falschalarmen mit Einsatzkosten der Feuerwehr etc. führt. Nach Ablauf der in der DIN genannten Fristen kann eine rechtzeitige Raucherkenntung nicht mehr gewährleistet werden.

Auf einen „Bestandsschutz“ kann sich der Betreiber in solchen Fällen nicht berufen, weil der Brandschutz regelmäßig Vorrang hat. Denn die Landesbauordnungen se-

hen Anpassungsverpflichtungen in Bezug auf bestehende bauliche Anlagen vor, wenn dies „zur Abwehr von erheblichen Gefahren für Leben und Gesundheit notwendig ist“ (vgl. z. B. Art. 54 Abs. 4 BayBO). Auch hilft der Hinweis, DIN-Normen seien nur unverbindliche technische Empfehlungen, dem Betreiber hier nicht weiter. Denn bei der den Meldertausch anordnenden DIN 14675-1 handelt es sich um eine bauordnungsrechtlich verbindliche Vorschrift, weil deren Einhaltung in den VVTB der jeweiligen Landesbauordnungen vorgeschrieben ist. Unabhängig davon wird deren Anwendung in den Baugenehmigungen regelmäßig angeordnet, so dass die Baubehörde den Meldertausch auch unter Berufung auf die erteilte Baugenehmigung vom Betreiber einfordern kann.

Schließlich ergibt sich eine solche Pflicht auch aus dem Gesichtspunkt der Verkehrssicherung, die von jedem Betreiber zu beachten ist, von dessen Gebäude/Anlage eine Gefahr für die Allgemeinheit ausgehen kann. Nach ständiger Rechtsprechung muss es sich dabei nicht um eine konkrete Gefahr im Sinne der polizeirechtlichen Definition handeln. Im Hinblick darauf, dass brandschutzrechtliche Vorschriften vorsorgliche Schutzbestimmungen für Leben und Gesundheit treffen, und dass es nach Ausbruch eines Brandes für die Anordnung von Schutzmaßnahmen zu spät ist, muss die fachkundige Feststellung genügen, dass nach den örtlichen Gegebenheiten der Eintritt eines erheblichen Schadens nicht ganz unwahrscheinlich ist. Für die zivilrechtliche Verkehrssicherungspflicht bedeutet dies, dass überall dort, wo eine Baubehörde nach pflichtgemäßem Ermessen die Anpassung von Bestandsanlagen (hier: Austausch betagter Rauchmelder) verlangen könnte, der Gebäudeeigentümer/Betreiber auch aus dem Gesichtspunkt der Verkehrssicherung zur Anpassung verpflichtet ist.

V. Weitere Betreiberpflichten

Unabhängig von den – zum überwiegenden Teil delegierbaren – Instandhaltungspflichten, obliegen dem Betreiber einer BMA weitere Pflichten und Obliegenheiten, die in eigener Person zu erbringen sind, um Bränden vorzubeugen bzw. wirksame Lösch- und Rettungsmaßnahmen zu ermöglichen. Denn Sorgfalt und Aufmerksamkeit beim Betrieb und der Handhabung einer Brandmeldeanlage sind unerlässlich, um deren störungsfreies Funktionieren sicher zu stellen. Die nachfolgenden Hinweise werden ohne Anspruch auf Vollständigkeit erteilt.

1. Bedienung, Dokumentation, Information, Einweisung

Die nötige Sorgfalt und Aufmerksamkeit des Betreibers fängt damit an, dass er die von seinem Errichter ausgehändigte Bedienungs- und Betriebsanleitungen beach-

tet. Gleichermaßen gilt für die Anlagen-Dokumentation, die an einem sicheren Ort aufbewahrt werden sollte, der nicht jedem zugänglich ist. Dabei ist sicherzustellen, dass die beauftragten Fachfirmen jederzeit schnell darauf zugreifen können. Nutzungsänderungen und bauliche Maßnahmen (z. B. Erweiterungen) sind stets mit den beauftragten Fachfirmen abzustimmen, weil sich daraus Handlungsbedarf in Bezug auf die Ausgestaltung der BMA ergeben können.

Der Betreiber hat des Weiteren alle Personen, die mit dem Betrieb der Brandmeldeanlage zu tun haben, auf das Vorhandensein und deren Handhabung hinzuweisen. Dabei ist sicherzustellen, dass die verantwortlichen Personen das erforderliche Wissen kontinuierlich auf dem aktuellen Stand halten (z. B. Schulung/Einweisung durch die beauftragte Fachfirma). Denn auf Seiten des Betreibers sollte es immer eine sachkundige Person im Sinne von Ziffer 3.1.53. DIN VDE 0833-1 geben, die durch eine Elektrofachkraft für Gefahrenmeldeanlagen über die übertragenen Aufgaben im Rahmen der Begehung und die möglichen Gefahren und Folgen bei unsachgemäßem Verhalten unterrichtet wurde.

2. Vermeidung unsachgemäßer Bedienung, Kontrolle der Umgebungsbedingungen, Betriebsbuch

Der Betreiber hat des Weiteren zu vermeiden, dass nicht-automatische Melder (Handfeuermelder) unbeabsichtigt betätigt werden. Dabei ist besonders auf Personen zu achten, welche sich unbefugt oder unbeaufsichtigt in seinen Räumlichkeiten aufhalten.

Der Betreiber hat dafür zu sorgen, dass automatische Brandmelder nicht durch unsachgemäße Raumbedingungen verschmutzt und somit in ihrer Funktion beeinträchtigt werden. Auch ist regelmäßig zu prüfen, ob der freie Raum um die Melder eingehalten wird (vgl. Ziffer 9.4. DIN VDE 0833-2). Schließlich ist zu hinterfragen, ob die nicht in die Überwachung einbezogenen Räume in Bezug auf eine – ggfs. geänderte – Brandlast weiter unbedenklich sind (vgl. Ziffer 9.5. DIN VDE 0833-2).

Unabhängig davon hat der Betreiber die Funktionen, den Zustand und die Betriebsbereitschaft der Anlage in dem Umfang durch eigenes Personal zu überprüfen, den ihm die Fachfirma bei der Übergabe erläutert hat (Sichtprüfung, Kontrollgänge, etc.).

Der Betreiber hat schließlich alle Ereignisse sowie Ergebnisse von Begehungen in das ihm übergebene Betriebsbuch einzutragen. Das Betriebsbuch ist vom Betreiber in unmittelbarer Nähe der Brandmelderzentrale aufzubewahren, soll ständig verfügbar und während der gesam-

ten Betriebsdauer der Anlage zur Einsicht zugänglich sein. Nicht mehr genutzte Betriebsbücher müssen noch für einen Zeitraum von mindestens 5 Jahren beim Betreiber aufbewahrt werden.

3. Störungsmeldungen/Kompensationsmaßnahmen bei Abschaltung

Bei Schäden an der Anlage und Störungen hat der Betreiber unverzüglich seine Fachfirma zu informieren. Das gleiche gilt, wenn ein Alarm ausgelöst wurde, und der Betreiber nicht sofort die Ursache (wie z. B. Feuer, Baumaßnahmen, Dämpfe, etc.) erkennen kann. Schaltet der Betreiber in einem solchen Fall selbsttätig oder auf Hinweis der Fachfirma den betroffenen Melder bzw. die betroffene Meldergruppe ab, hat er umgehend entsprechende Ersatzmaßnahmen (z. B. Brandwache) einzuleiten (vgl. Ziffer 9.6. DIN VDE 0833-2).

Das gleiche gilt, wenn Melder aus anderen Gründen in Abstimmung mit der Fachfirma zeitweilig abgeschaltet werden müssen (z. B. im Fall einer Fernwartung oder bei Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen). Ersatzmaßnahmen sind auch zu ergreifen, wenn die BMA aufgrund von Änderungen der Raumnutzung oder Erweiterungen oder aufgrund eines geänderten Sicherheitskonzeptes nachgerüstet werden muss, die Umsetzung dieser Maßnahmen aber noch dauert. Solche Ersatzmaßnahmen zur Schutzzielerreichung in Abhängigkeit von Gebäudenutzung und Störungsumfang sind gemäß Ziffer 11.2.3 DIN 14675-1 mit den zuständigen Baugenehmigungsbehörden abzustimmen und zudem an der Erstinformationsstelle der Feuerwehr zu hinterlegen.

Auch bei Abschaltung der Ansteuereinrichtung für die Übertragungseinrichtung (ÜE) bei Inspektions- und Wartungsarbeiten muss der Betreiber Maßnahmen aktivieren, die die Weiterleitung eines Alarms im Brandfall (z. B. Brandwachen) während dieser Arbeiten sicherstellen.

Maßnahmen zur Entstörung bzw. zum Herbeiführen des Sollzustandes sind, in Abhängigkeit von Gebäudenutzung und Störungsumfang, spätestens innerhalb 72 Stunden umzusetzen. Dies ergibt sich aus Ziffer 11.2.3. der DIN 14675-1. Bei Ereignissen, bei denen der überwiegende Teil der Anlage beschädigt wurde, kann von dieser Festlegung abgewichen werden.

4. Täuschungs- und Fehlalarme

Gemäß Ziffer 9.7 DIN VDE 0833-2 sind Falschalarme zu vermeiden, da diese von tatsächlichen Gefahren ablenken können. Solche Täuschungs- oder Fehlalarme können auch bei Nutzungs- und/oder bauliche Änderungen durch nicht mehr für die neue Nutzung geeignete Melder aus-

gelöst werden, was interne und externe Kosten verursacht. Der Betreiber hat deshalb seine Fachfirma bei solchen Nutzungs- und/oder baulichen Änderungen der durch die Brandmeldeanlage überwachten Bereiche unverzüglich zu informieren, damit diese die Anlage entsprechend anpassen kann.

Der Betreiber ist des Weiteren dafür verantwortlich, dass in Zeitabständen von höchstens drei Jahren die funktionale Kette der Brandfallsteuerung von einem der Brandfallsteuerung zugeordneten Alarm gebenden Brandmelder bis zur gesteuerten Einrichtung überprüft und dokumentiert wird.

5. Zutritt bei Brandalarm/Feuerwehr

Der Betreiber ist gemäß Abschnitt 10 der DIN 14675 für die Fortschreibung der Alarmorganisation und für die Aktualisierung und Vollständigkeit der Feuerwehr-Laufkarten verantwortlich. Der gewaltfreie Zutritt und die Zufahrt zu allen mit Brandmeldern bzw. selbsttätigen Löschanlagen geschützten Räumen ist bei Brandalarm durch Personal mit Schlüsselgewalt rund um die Uhr vom Betreiber sicherzustellen. Die bedarfsgerechte Aktualisierung der Objektschlüssel (z. B. durch Änderung der Schließanlage) liegt in der Verantwortung des Objektbetreibers.

VI. Zusammenfassung

Viele Betreiber sind sich ihrer besonderen Verantwortung beim Betrieb von Brandmeldeanlagen nicht bewusst. Sie unterliegen vielmehr dem Irrglauben, dass mit der Beauftragung einer Instandhaltungsfirma alles technisch nötige und rechtlich Erforderliche getan ist. Wie man den vorstehenden Ausführungen entnehmen kann, ist dies aber keineswegs der Fall. Vielmehr ist ein wirksamer Brandschutz nur bei einer aktiven Mitwirkung des Betreibers möglich.

Wer sich als Betreiber dessen nicht bewusst ist, und die ihm durch Gesetz und technische Normen zugewiesenen Pflichten nicht erfüllt, setzt sich dem Risiko aus, im Brand- und Schadensfall sowohl bauordnungsrechtlich als auch wegen Verletzung von Verkehrssicherungspflichten zivilrechtlich in die Haftung genommen zu werden, ganz zu schweigen von einer möglichen strafrechtlichen Verfolgung. Denn beim Brandschutz geht es um nichts geringeres als den Schutz hoher materieller Werte und der körperlichen Integrität von Menschen, seien dies Mitarbeiter und Kunden/Dienstleister, die sich im Gebäude aufhalten, oder seien dies unbeteiligte externe Dritte, die durch ein Brandereignis in Mitleidenschaft gezogen werden könnten. Der Betreiber trägt hier eine hohe Verantwortung, die nicht ernst genug genommen werden kann.