

Installation von Rauchwarnmelder in Gebäuden im Bereich der Evang. Landeskirche in Württemberg

1. Allgemeine Informationen

In LBO § 15 Brandschutz Absatz (7) heißt es:

„Aufenthaltsräume, in denen bestimmungsgemäß Personen schlafen, sowie Rettungswege von solchen Aufenthaltsräumen in derselben Nutzungseinheit sind jeweils mit mindestens einem Rauchwarnmelder auszustatten. Die Rauchwarnmelder müssen so eingebaut oder angebracht werden, dass Brandrauch frühzeitig erkannt und gemeldet wird. Eigentümerinnen und Eigentümer bereits bestehender Gebäude sind verpflichtet, diese bis zum 31. Dezember 2014 entsprechend auszustatten. Die Sicherstellung der Betriebsbereitschaft obliegt den unmittelbaren Besitzern, es sei denn, der Eigentümer übernimmt die Verpflichtung selbst.“

Nach den Vorgaben der LBO sind damit bis 31.12.2014 alle Räume, in denen geschlafen wird, und der/die zugehörigen Flur/e mit Rauchmeldern auszustatten.

Der Einbau von Rauchmeldern sollte in allen zum Zeitpunkt der Installation zum Schlafen geeigneten Räumen erfolgen, unabhängig von der tatsächlichen Nutzung durch den derzeitigen Nutzer („Besitzer“).

Wenn alle zum Schlafen geeigneten Räume mit Rauchmeldern ausgestattet werden, ergeben sich bei der Umnutzung von Räumen keine Veränderungen. Werden nicht alle Zimmer mit Rauchwarnmeldern ausgestattet, so muss der Nutzer („Besitzer“) bei einer Nutzungsänderung dem Gebäudeeigentümer dies anzeigen, damit die Installation aktualisiert wird.

Montage:

Die Pflicht zur Installation obliegt dem Gebäudeeigentümer. Für die Gebäude, die der Kirchengemeinde gehören, ist damit die Kirchengemeinde für die Installation der Rauchmelder verantwortlich. Dabei genügt es nicht, die Rauchmelder „irgendwie“ anzubringen und in Betrieb zu nehmen. In der DIN EN 14 676 ist festgelegt, wie Melder montiert und gewartet werden müssen. Aus haftungsrechtlichen Gründen sollte auch eine Dokumentation erstellt werden (z.B. durch die ausführende Firma), aus der hervorgeht, wo, in welchem Raum und wann die Melder montiert und in Betrieb genommen wurden. Die Montage sollte deshalb immer durch einen Fachbetrieb erfolgen.

Derzeit gibt es auch hinsichtlich der Art der Melder verschiedene Möglichkeiten.

Die Rauchmelder müssen der DIN EN 14 604 entsprechen, höherwertige Geräte haben zusätzlich ein „Q“ –Zeichen.

Die Nutzungsdauer hängt vom eingesetzten Rauchmeldertyp ab – daher ist darauf zu achten, dass nur Geräte mit mind. 10 Jahren Funktionsgarantie eingesetzt werden.

Empfehlenswert sind Geräte mit Langzeitbatterien, die mindestens 10 Jahre halten. Damit müssen die Batterien nicht getauscht werden, denn nach 10 Jahren müssen alle Melder ersetzt werden. Diese Geräte kosten mehr, haben aber geringere Wartungskosten.

Der Austausch der Rauchmelder obliegt, abhängig von der Funktionssicherheit der Geräte, dem Gebäudeeigentümer.

Empfohlen werden Geräte, die ohne Blinklicht auskommen, da fraglich ist, ob die Funktionsüberwachung mittels blinkender LED von den Bewohnern akzeptiert wird.

Wartung:

Rauchmelder müssen mind. jährlich gewartet werden. Diese jährliche Funktionsprüfung obliegt in der Regel dem Nutzer („Besitzer“). Die Wartung kann damit ggf. vom Nutzer selbst durchgeführt werden, es sei denn, der Eigentümer (die Kirchengemeinde oder bei Staatspfarrhäusern das Land Baden-Württemberg) übernimmt die Verpflichtung selbst.

Die Wartung erstreckt sich auf

- die Prüfung des Zustands der Batterie und ggf. deren Austausch,
- die Prüfung des Verschmutzungsgrads,
- die Kontrolle der Raucheintrittsöffnungen,
- die Überprüfung auf mechanische Beschädigungen und
- die Funktion des Alarms (Probealarm).

Alternativ zur Wartung durch den Nutzer ist die Wartung durch eine Fachfirma (Wartungsvertrag) denkbar. Häufig wird dies auch durch die Bezirksschornsteinfeger angeboten. Die Kosten können dann im Sinne der üblichen Nebenkostenregelungen auf die Nutzer umgelegt werden. **Eine Dokumentation der jährlichen Funktionsprüfungen sollte aus Haftungs- und Versicherungsgründen jedoch erfolgen.**

Alle installierten Rauchmelder sind, unabhängig von der tatsächlichen Nutzung der einzelnen Räume, zu warten.

Rauchwarnmelder mieten

Rauchwarnmelder können vom Eigentümer auch gemietet werden. Hier gibt es verschiedene Angebote. Oft werden Verträge für die Installation und den Betrieb der Rauchmelder über 10 Jahre angeboten. Die Wartung wird getrennt angeboten. Die Kosten für die Miete und die Wartung sind Betriebskosten und daher umlagefähig (vgl. § 2 Nr. 17 Betriebskostenverordnung; Urteil des Landgerichts Magdeburg vom 27. September 2011, AZ.: 1 – S 171/11).

Es ist allerdings darauf zu achten, dass in den Mietkosten keine Kosten für die Installation der Rauchwarnmelder enthalten sind. Es wird überdies empfohlen, bei Neuvermietungen von Wohnraum die Kosten der Wartung und Miete der Rauchwarnmelder explizit bei den Nebenkosten aufzuführen.

Hinweise:

In Einzelfällen werden von den örtlichen Baurechtsbehörden im Rahmen eines Brandschutzkonzeptes für öffentlich genutzte Gebäude (z.B. Gemeindehäuser, Kindergärten usw.) komplette Brandmeldeanlagen mit untereinander vernetzten Meldern gefordert. Solche Anlagen werden meist dann installiert, wenn es gilt, bauliche Brandschutzmaßnahmen zu ergänzen oder zu kompensieren.

Wenn keine entsprechenden Anforderungen gestellt werden, reichen in Wohngebäuden oder in Gebäuden mit Schlafräumen Einzelmelder.

Zu beachten ist auch der Schutz der Geräte bei Renovierungsarbeiten. Die Geräte müssen sicher vor Staub geschützt werden. Je nach Modell können die Geräte während dieser Zeit entfernt werden, um eine Verschmutzung zu vermeiden.

2. Kirchengemeindeeigene Pfarrhäuser

Bei kirchengemeindeeigenen Pfarrhäusern oder Wohnungen ist die Kirchengemeinde für Installation verantwortlich. Die Rauchwarnmelder sollen i.d.R. in Schlaf-, Kinder-, Gäste-, Wohn- und Esszimmer, Fluren und Treppenhäusern installiert werden.

Die Wartung muss mit dem Stelleninhaber abgesprochen und schriftlich festgelegt werden. Wird die Wartung selbständig durchgeführt, muss die Dokumentation durch den Stelleninhaber erfolgen und der Kirchengemeinde bei Bedarf vorgelegt werden.

3. Staatspfarrhäuser

Bei Staatspfarrhäusern ist das Land als Gebäudeeigentümer verantwortlich. Die örtlich zuständigen Ämter von Vermögen und Bau Baden-Württemberg werden die Installation der Rauchwarnmelder beauftragen.

Bei Staatspfarrhäusern haben einige Ämter von Vermögen und Bau Rauchwarnmelder angemietet. Diese Kosten sind umlagefähig (s.o.).

Die Wartung der Rauchwarnmelder wird von den meisten Ämtern für Vermögen und Bau an die Installationsfirma vergeben. Die Kosten für die Wartung sind Betriebskosten und müssen von den jeweiligen Stelleninhabern erstattet werden.

Der Oberkirchenrat hat der Wartung durch den Installationsbetrieb für zunächst 5 Jahre zugestimmt.

Es ist noch eine Besonderheit zu beachten:

Bei Pfarrhäusern, die sich im Eigentum einer Kirchengemeinde befinden und unter staatlicher Baulast stehen, sind die Kosten für den Einbau der Rauchwarnmelder von der Kirchengemeinde als Eigentümerin zu übernehmen. Da die Einigung mit dem Land Baden-Württemberg erst jetzt erfolgt ist, hatte das Land den Auftrag zur Ausstattung bereits erteilt. Das jeweils zuständige Amt von Vermögen und Bau wird daher diese Kosten dem kirchlichen Eigentümer in Rechnung stellen.

4. Mietwohnungen

Für Wohnungen, die die Kirchengemeinde vermietet, gelten die gleichen Anforderungen wie an eigene Pfarrhäuser. Die Kirchengemeinde ist für die Installation verantwortlich, die Wartung und Funktionsprüfung muss mit den Mietern geregelt werden. Wenn Mieter die Wartung selber durchführen, muss die Wartung nachvollziehbar dokumentiert werden.

5. Kindergärten, Gemeindehäuser, Freizeitheime

Räume in denen geschlafen wird – und die dazugehörenden Flure (Fluchtwege) müssen auch mit Rauchwarnmeldern ausgestattet werden.

Für die Installation und die Wartung gelten die o.g. Anforderungen.

Hierbei sind zwei Sonderfälle zu beachten:

a) Bereits installierte Rauchwarnmelder

Teilweise wurde im Rahmen von Brandschutzkonzepten schon die Installation von vernetzten Rauchwarnmeldern, v.a. in Fluchtwegen vorgeschrieben. In diesem Fall muss mit der Genehmigungsbehörde geklärt werden, ob die Rauchwarnmelder für die Schlafräume mit den vorhandenen Meldern gekoppelt werden müssen.

b) Brandmeldeanlagen

Bei Gebäuden in denen aus brandschutztechnischen Gründen bereits eine Brandmeldeanlage installiert ist, muss individuell geklärt werden, ob die Brandmeldeanlage für die Schlafräume erweitert wird oder ob Einzelmelder installiert werden können.

Für diese Gebäude muss die Installation ggf. mit dem Brandschutzgutachter oder dem Bau-rechtsamt geklärt werden.

Ist bereits eine Brandmeldeanlage in den Schlafräumen installiert, müssen keine zusätzlichen Rauchwarnmelder eingebaut werden.

Evang. Oberkirchenrat
Stuttgart, 14. November 2014

Wilhelm Keßler