

Führung/Kommunikation

Was ist beim Rauchmelderkauf und dem Wartungsvertrag zu beachten, Herr Eck? – „Funk entspricht nicht dem Stand der Technik“

Viele Wohnungsunternehmen beschäftigen sich zurzeit mit der Einführung von Rauchwarnmeldern. Das Geräteangebot ist groß und die Unterschiede in der Qualität nur schwer einzuschätzen. Das wirft Fragen auf. Welches Gerät lässt man einbauen, und welche Qualifikation muss das Serviceunternehmen mitbringen? Wie weit geht die gesetzliche Verpflichtung und worauf muss noch geachtet werden? Wohnungswirtschaft-heute-Chefredakteur Gerd Warda fragte Rauchmelder-Experte Volker Eck, Mitglied der Kalo-Geschäftsleitung und Mitglied im Normenausschuss.

Herr Eck, woran erkennt man einen guten Rauchmelder?

Volker Eck: Alle neu eingebauten Rauchwarnmelder müssen das CE-Zeichen tragen. Damit bestätigt ein zugelassenes Prüflabor, dass die Mindestanforderungen der EN 14604 eingehalten werden. Zusätzlich empfiehlt es sich, ein Gerät mit dem Q-Prüfsiegel auszuwählen. Dieses Qualitätssiegel stellt höhere Anforderungen und wird nur an Rauchwarnmelder vergeben, die mindestens einen zehnjährigen Betrieb gewährleisten. Entscheidend sind jedoch neben der Auswahl eines Qualitätsgerätes die richtige Montage und die regelkonforme Wartung der Rauchwarnmelder, die in der DIN 14676 beschrieben sind.

Wichtig sind: richtige Montage und regelkonforme Wartung

Sie sind Mitglied des Normenausschusses DIN 14676. Was sind dort Ihre Aufgaben?

Volker Eck: Ich bin Mitglied im Ausschuss „Brandmelde- und Feueralarmanlagen“. Wir haben in den vergangenen Jahren die Anwendungsnorm DIN 14676 erarbeitet, die im November 2012 neu erschienen ist. In dieser Norm sind sämtliche Anforderungen für Einbau, Betrieb und Instandhaltung von Rauchwarnmeldern in Wohnhäusern und Wohnungen beschrieben. Ich vertrete die Interessen eines Dienstleistungsunternehmens und somit die Interessen unserer Kunden in diesem Gremium.

Was muss ein Rauchmelder können?

Volker Eck: Vor allem muss ein Rauchwarnmelder im Brandfall schnell die Bewohner alarmieren und so dafür sorgen, dass sie sich rechtzeitig in Sicherheit bringen können. Dies kann nur funktionieren, wenn die Rauchwarnmelder an der richtigen Stelle montiert, regelmäßig gewartet und inspiziert sowie einer Funktionsprüfung unterzogen werden. Zurzeit fragt die Wohnungswirtschaft zunehmend eine Fernwartung via Funk nach, und vereinzelt werden Geräte angeboten, die dies versprechen. Manche Anbieter verweisen auf ein Gutachten des TÜV. Ich kann hier nur zur Vorsicht raten. Geprüft und zugelassen sind Rauchwarnmelder nach der DIN EN 14604. Eine Inspektion aus der Ferne per Funk entspricht nicht dem geforderten allgemein anerkannten Stand der Technik! Wer sich auf eine solche Wartung verlässt, begibt sich auf rechtlich unsicheres Terrain. Wenn Personen zu Schaden kommen, greift das Strafrecht.

Vorsicht bei Fernwartung

Sind die Festlegungen der DIN 14676 bindend?

Volker Eck: Ja, die Landesbauordnungen verweisen auf die entsprechenden Normen und fordern ihre Einhaltung. Bis auf weiteres bietet nur die seit Jahrzehnten im Markt anerkannte Sichtprüfung, bei der neben der Inspektion der Geräte auch das Umfeld und die Nutzung der Wohnräume mit überprüft werden, rechtliche Sicherheit. Deshalb wird empfohlen, hierfür eine „Fachkraft für Rauchwarnmelder“ zu beauftragen. Im Bereich der professionellen Brandmeldeanlagen sieht man das Ansinnen zur Fernwartung sehr kritisch.

Wie versuchen Anbieter der Funkwartung, die Anforderungen der DIN 14676 zu erfüllen?

Volker Eck: Die Verantwortung für den ordnungsgemäßen Betrieb und die Inspektion der Rauchwarn-

melder wird auf Gebäudeeigentümer beziehungsweise Mieter übertragen. Diese müssen Umnutzungen der Räume oder bauliche Veränderungen melden. Ob diese Meldungen abgegeben werden oder die Wohnungsnutzer fachlich in der Lage sind, die Inspektion normgerecht durchzuführen, darf bezweifelt werden.

Am Markt bieten viele Unternehmen Serviceleistungen für Rauchmelder an. Was spricht dafür, einen Messdienst wie Kalo als Serviceorganisation zu beauftragen?

Volker Eck: Wichtig sind neben einer flächendeckenden Serviceorganisation Erfahrungen mit dem Massengeschäft in der Wohnungswirtschaft. Kalo ist seit mehr als 60 Jahren Dienstleister für die Wohnungswirtschaft und hat seine Arbeitsprozesse so angepasst, dass Heiz- und Betriebskostenabrechnungen, Rauchmelderservice und Trinkwasserprüfungen optimal organisiert werden und sich Synergien für die Wohnungswirtschaft ergeben. Immer wieder gibt es zum Beispiel Wohnungen, die beim Ersttermin oder dem ersten Nachtermin nicht betreten werden können. Wir verfügen über ein Restantenverfolgungssystem, das sicherstellt, dass alle Geräte montiert und regelmäßig gewartet werden. Unsere Arbeiten lassen wir uns vom Wohnungsnutzer schriftlich bestätigen. Nur so ist unser Auftraggeber sicher, den gesetzlichen Anforderungen zu genügen. In den letzten fünf Jahren haben wir mehr als 1 Million Rauchwarnmelder montiert und gewartet. Unsere Mitarbeiter sind als „Fachkraft für Rauchwarnmelder“ entsprechend qualifiziert. Nicht alle Anbieter verfügen über dieses wichtige Know-how.

Mehr als 1 Million Rauchwarnmelder montiert und gewartet

Warum sollten Eigentümer die Wartungspflicht nicht auf Mieter übertragen?

Volker Eck: Auch wenn das Übertragen der Wartungspflicht von Rauchmeldern auf Mieter rechtlich möglich ist, birgt es Risiken und entlässt Verwalter und Eigentümer nicht vollständig aus der Haftung. Nach Einschätzung von Rechtsexperten kann den Mieter im Schadensfall trotz übertragener Wartungspflicht nur eine Mitschuld treffen, selbst wenn er für einen defekten Rauchmelder verantwortlich sein sollte.

Vorsicht, ein Haftungsrisiko bleibt

Der Eigentümer muss sicherstellen, dass die Mieter physisch und psychisch in der Lage sind, diese Aufgabe zuverlässig auszuüben. Jeder Mieter muss in diesem Fall die Inspektion und Wartung der Rauchmelder durchführen können. Daraus ergibt sich für den Eigentümer eine sogenannte Sekundärhaftung. Ist ein Mieter nicht in der Lage, die ordnungsgemäße Wartung durchzuführen, hat der Eigentümer für eine andere, für den Mieter zumutbare Lösung zu sorgen.

Herr Eck, vielen Dank für das Gespräch.



Fotos www.pikarts.de

