

Regelmäßige Wartung und Instandhaltung

Betreiber von Gebäuden unterhalten innerhalb ihrer Gebäude- und Betriebsausrüstung eine Vielzahl von brandschutztechnischen Sicherheitseinrichtungen und -anlagen. Sei es aus Freiwilligkeit oder auf gesetzlichen, behördlichen oder versicherungsrechtlichen Vorgaben beruhend.

Mit dem Betrieb der jeweiligen Brandschutztechnik kommt der Betreiber jedenfalls seiner allgemeinen Rechtspflicht nach, Gefahren von Personen und Sachen abzuwenden. Dazu muss die jeweilige Brandschutztechnik fachgerecht zur Inbetriebnahme bereitgehalten werden und installiert sein. Um die Funktionalität der verschiedenen Brandschutztechniken dauerhaft zu erhalten, sind für die jeweiligen technischen Geräte und Anlagen die spezifischen Angaben der Hersteller zur sachgerechten Bedienung und regelmäßigen Wartung und ggf. Instandsetzung zu beachten.

Nur durch die regelmäßige Instandhaltung wird die Gefahr von Schäden minimiert und entscheidend das Haftungsrisiko des Betreibers reduziert.

Die lückenlose Aufzeichnung geleisteter Kontroll-, Wartungs- und Instandsetzungsleistungen und deren Aufbewahrung in Prüf- oder Betriebsbüchern stellt die betreiberseitige Erfüllung gesetzlicher Anforderungen dar und verringert das Risiko an Verlust des Versicherungsschutzes im Schadensfall.

In etlichen rechtlichen Bestimmungen sind die besondere Pflichten der Betreiber von brandschutztechnischen Einrichtungen und Anlagen zur regelmäßigen Wartung und deren Prüfung konkretisiert, so etwa im Baurecht, Arbeitsschutzrecht und Feuerversicherungsrecht.

Als Beispiel ist § 14 Musterbauordnung (MBO) zu nennen:

"Bauliche Anlagen sind so anzuordnen, zu errichten, zu ändern und instand zu halten, dass der Entstehung eines Brandes und der Ausbreitung von Feuer und Rauch vorgebeugt wird und bei einem Brand die Rettung von Menschen und Tieren sowie wirksame Löscharbeiten möglich sind."

Verletzt der Betreiber die feuersicherungsrechtliche Bedingung, alle gesetzlichen, behördlichen oder sonstige vereinbarte Vorschriften (etwa Versicherungsklauseln) zur regelmäßigen Wartung zu beachten, ist der Versicherer seinem Ermessen nach zur Kündigung berechtigt oder auch leistungsfrei.

Weiter ist zivilrechtlich die allgemeine Verkehrssicherungspflicht des Betreibers zu berücksichtigen. Danach trifft den Betreiber die Pflicht zur Beseitigung von ihm zu tragenden Verkehrsgefahren, insbesondere die unverzügliche Behebung von Mängeln der Betriebssicherheit seiner brandschutztechnischen Einrichtungen und Anlagen.

Strafrechtlich kann schließlich der Betreiber bei Unterlassung vorgeschriebener regelmäßiger Wartungen von Brandschutztechniken wegen fahrlässiger Körperverletzung zur Verantwortung herangezogen werden.

Regelmäßige und fachgerechte Wartung ist deshalb ein Gebot der Vernunft.