

Vorbemerkung

Dem Betreiber einer Brandmeldeanlage (BMA) sind Pflichten für den ordnungsgemäßen Betrieb auferlegt. Einen wesentlichen Teil der Pflichten überträgt er einem Fachunternehmen, indem er mit diesem einen Instandhaltungsvertrag abschließt. Instandhaltungsunternehmen müssen als fachkundige Vertragspartei ihre Kunden (d.h. Betreiber der BMA) auf deren Pflichten hinweisen. Dazu dient dieses Hinweisblatt.

Auszugsweise Wiedergabe der weiteren Pflichten* des Betreibers einer Brandmeldeanlage (BMA)

- Der Betreiber muss eine eingewiesene Person für die BMA benennen. Er ist verantwortlich, dass die eingewiesene Person ihr erforderliches Wissen über die BMA, für die sie zuständig ist, auf dem aktuellen Stand hält (z. B. durch Betreiberschulung beim Hersteller oder einer Fachfirma).
- Der Betreiber ist verantwortlich, dass durch das Instandhaltungsunternehmen die Inspektions- und Wartungsarbeiten entsprechend den in den aktuell gültigen Normen vorgegebenen Zeitabständen durchgeführt werden.
- Der Betreiber ist verantwortlich, dass in Zeitabständen von maximal 3 Jahren die funktionale Kette der Brandfallsteuerung von einem der Brandfallsteuerung zugeordneten Alarm gebenden Brandmelder bis zur gesteuerten Einrichtung überprüft und dokumentiert wird.
- Bei Abschaltung der Ansteuereinrichtung für die ÜE bei Inspektions- und Wartungsarbeiten muss der Betreiber Maßnahmen aktivieren, die die Weiterleitung eines Alarms im Brandfall während dieser Arbeiten sicherstellen.
- Der Betreiber muss bei Abschaltungen und vorsorglich für den Störfall der BMA geeignete Maßnahmen zur Aufrechterhaltung der Anforderungen aufgrund der Schutzziele zur Verfügung stellen. Er ist verantwortlich, dass die Instandsetzung der BMA durchgeführt wird. Hierfür sind in der Konzeptphase geforderte Organisationsmaßnahmen zur Behebung von Störungen festzulegen.

Dabei sind mindestens folgende Punkte festzulegen:

- der Informationsweg zum Instandhaltungsunternehmen;
- geeignete Ersatzmaßnahmen zur Schutzzielerrreichung in Abhängigkeit von Gebäudenutzung und Störungsumfang, bis der Sollzustand der BMA wiederhergestellt ist. Diese Ersatzmaßnahmen sind mit den zuständigen Baugenehmigungsbehörden abzustimmen, z. B.:
Bei Abschaltung der Ansteuereinrichtung für die ÜE muss die Weiterleitung zur Alarm auslösenden Stelle sichergestellt werden (manuell durch ständige Besetzung der Erstinformationsstelle der Feuerwehr oder Anzeigeeinrichtung der Brandmeldezentrale). Dazu ist sicherzustellen, dass durch Betätigen der ÜE oder mit einem Telefon die Alarm auslösende Stelle erreicht werden kann.
- Bei Ausfall von Einzelmeldern oder von Meldergruppen müssen diese Bereiche personell überwacht werden. Weitergehende Maßnahmen, wie Sicherheitswachen, müssen je nach Gebäudenutzung (z. B. bei Personengefährdung) festgelegt werden.
- Der Betreiber muss in sämtlichen Fällen, in denen eine Anlage oder Teile einer Anlage abgeschaltet werden, so lange für eine Kontrolle der betroffenen Räume sorgen, bis die BMA oder die Teile wieder eingeschaltet werden. Es sind Maßnahmen zu treffen, um die Zeit der Abschaltung und damit die Zeit der Nichtüberwachung so kurz wie möglich zu halten.
- Die Anzahl der Falschalarme sollte so gering wie möglich sein. Der Betreiber muss zur Vermeidung von Falschalarmen bei außergewöhnlichen betrieblichen Vorgängen besondere Vorkehrungen treffen. Wenn durch betriebliche Vorgänge Falschalarme ausgelöst werden, muss angemessene Abhilfe geschaffen werden. Vor Wiederinbetriebnahme ausgelöster oder abgeschalteter Melder oder Meldergruppen sind die betroffenen Räume auf mögliche, die BMA beeinflussende Kenngrößen und die darin betriebenen Melder auf ihre Betriebsbereitschaft zu überprüfen.
- Regelmäßig ist durch den Betreiber zu prüfen, ob die Räume, die nicht in die Überwachung einbezogen sein müssen, hinsichtlich ihrer Brandlast weiterhin unbedenklich sind.
- Die BMA muss spätestens 72 Stunden nach Kenntnis des Störungszustandes in den Soll-Zustand versetzt sein, um die Wiederherstellung des Sollzustandes der BMA in Abhängigkeit von Gebäudenutzung und Störungsumfang sicherzustellen. Bei Ereignissen, bei denen der überwiegende Teil der Anlage beschädigt wurde, kann von dieser Festlegung abgewichen werden. Die Aktivierung der Ersatzmaßnahmen im Störfall ist unverzüglich zwischen Betreiber und Instandhaltungsunternehmen abzustimmen und einzuleiten.

Grundsätzlich ist zu unterscheiden zwischen:

- kritischen Störmeldungen, z. B. Meldungsverlust, oder

- unkritischen Störmeldungen, z. B. wenn eine Ersatzstromversorgung bei Netzausfall für eine Überbrückungszeit von mindestens 30 Stunden zur Verfügung steht.
 - Im Zweifelsfall muss das Instandhaltungsunternehmen auf Anfrage des Betreibers die notwendigen Informationen zur Entscheidung über die Aktivierung von Ersatzmaßnahmen zur Verfügung stellen. Die Dokumentation der Ersatzmaßnahmen zur Aufrechterhaltung der Anforderungen aufgrund des Schutzzieles während einer Störung ist an der Erstinformationsstelle der Feuerwehr zu hinterlegen.
- Erhält der Betreiber Kenntnis darüber, dass eine BMA Falschalarm ausgelöst hat, ist in der Regel gemeinsam mit dem Instandhaltungsunternehmen die Ursache hierfür zu ergründen und zu beseitigen.
 - Regelmäßig ist durch den Betreiber zu prüfen, ob der freie Raum um die Melder eingehalten wird. Im Allgemeinen dürfen sich weder Einrichtungen noch Lagergut innerhalb eines Abstandes von weniger als 0,5 m vom Melder befinden.
 - Der Betreiber ist verpflichtet, dem Wartungsunternehmen Veränderungen, Nutzungsänderungen, Betreiberwechsel etc. rechtzeitig anzuzeigen, damit dieser die zuständigen Aufsichtsbehörden zeitnah über diese Veränderungen informieren kann.

Betriebsbuch

Für die Eintragung der regelmäßigen Instandhaltungsarbeiten und Begehungen, der Änderungen und Erweiterungen, der Ein- und Ausschaltungen sowie der Störungs- und Brandmeldungen – jeweils mit Datum und Uhrzeit – ist ein Betriebsbuch bereitzuhalten und zu führen. Das Betriebsbuch ist in unmittelbarer Nähe der Brandmeldezentrale aufzubewahren. Wenn nicht anderweitig gefordert, müssen nicht mehr genutzte Betriebsbücher noch für einen Zeitraum von 5 Jahren beim Betreiber aufbewahrt werden.

Aktualität Alarmorganisation und Feuerwehrlaufkarten

Der Betreiber ist für die Fortschreibung der Alarmorganisation sowie für die Vollständigkeit und Aktualisierung der Feuerwehrlaufkarten verantwortlich.

Austausch von Brandmeldern

Der Betreiber ist verantwortlich für den rechtzeitigen und regelmäßigen Austausch der Melder.

Hierzu findet sich folgende Vorgabe in der DIN 14675-1, Punkt 11.5.3:

„Zur Sicherstellung des ordnungsgemäßen Betriebes einer BMA ist zum Erhalt des geforderten Schutzzieles ein regelmäßiger Austausch von automatischen Meldern, insbesondere Meldern mit optischer Messkammer, notwendig.

Punktförmige Rauchmelder und die Messkammer/Sensorik von Ansaugrauchmeldern sind nach Herstellerangaben auszutauschen bzw. einer Werkprüfung und Werkinstandsetzung zu unterziehen. Dies ist im Betriebsbuch zu dokumentieren.

- a) Wird bei der jährlichen Überprüfung der Funktionsfähigkeit eines Brandmelders ein vom Hersteller vorgegebenes Prüfverfahren verwendet, mit welchem das vom Hersteller nach dem entsprechenden Normenteil der Normenreihe DIN EN 54 festgelegte Ansprechverhalten überprüft und nachgewiesen werden kann, so kann der Brandmelder bis zu dem Zeitpunkt im Einsatz bleiben, bei dem eine nicht zulässige Abweichung festgestellt wird.
- b) **Automatische punktförmige Brandmelder mit Verschmutzungskompensation oder automatischer Kalibriereinrichtung mit Anzeige bei einer zu großen Abweichung können bis 8 Jahre im Einsatz bleiben**, wenn die Funktionsfähigkeit des Brandmelders nachgewiesen ist, bei deren Überprüfung vor Ort jedoch nicht festgestellt werden kann, ob das Ansprechverhalten in dem vom Hersteller festgelegten Bereich liegt. **Diese Brandmelder müssen nach dieser Einsatzzeit ausgetauscht bzw. einer Werkprüfung und Werkinstandsetzung unterzogen werden.**
- c) **Automatische punktförmige Brandmelder ohne Verschmutzungskompensation oder ohne automatische Kalibriereinrichtung**, bei deren Überprüfung vor Ort nicht festgestellt werden kann, ob das Ansprechverhalten in dem vom Hersteller festgelegten Bereich liegt, **müssen spätestens nach einer Einsatzzeit von 5 Jahren ausgetauscht bzw. einer Werkprüfung und Werkinstandsetzung unterzogen werden.**

Bei Mehrfachsensormeldern mit abgeschaltetem Rauchsensor ist im Falle einer späteren Aktivierung des Rauchsensors das Alter des Melders zu überprüfen und der Melder ggf. entsprechend der Vorgaben aus den Punkten a) bis c) auszutauschen. Wird bei automatischen Brandmeldern die Messkammer vor Ort gereinigt oder werden Teile der Messkammer bzw. die gesamte Messkammer ausgetauscht, so muss sichergestellt sein und nachgewiesen werden, dass sich nach der Reinigung oder dem Austausch der Messkammer das Ansprechverhalten des automatischen Brandmelders in dem vom Hersteller nach dem entsprechenden Normenteil der Normenreihe DIN EN 54 festgelegten Bereich befindet.

Zusätzlich gelten die Anforderungen der DIN VDE 0833-1.

HINWEIS: Die fristgerechte Durchführung der im vorherigen Absatz beschriebenen Tätigkeiten durch das Instandhaltungsunternehmen erfordert eine vor Ablauf der Einsatzzeiten (5 bzw. 8 Jahre) rechtzeitige Auftragserteilung durch den Betreiber, um die Aufrechterhaltung des normkonformen Betriebs der BMA nicht zu gefährden.

ANMERKUNG: Werksprüfung heißt, dass diese Komponenten (Melder, Detektoren) vom Hersteller oder einem vom Hersteller autorisierten Unternehmen einer Überprüfung unterzogen werden. Hierbei wird festgestellt, ob das Ansprechverhalten der Brandmelder den Anforderungen, die an das Produkt nach Norm gestellt werden, noch gerecht wird. Es ist dabei praktikabel, die Melder im Objekt während dieser Überprüfung durch Leihprodukte oder Austauschmelder zu ersetzen, um damit den Betrieb der BMA sicherzustellen. Es mag inzwischen auch üblich sein, dass privatrechtlich vertraglich vereinbart ist, dass die Brandmelder durch geprüfte Brandmelder ersetzt werden. Dies kann in einem Instandhaltungsvertrag geregelt werden.

Die Formulierung ist deshalb in die Norm so aufgenommen worden, weil die Ausrüstung zur Durchführung des Überprüfungsverfahrens in der Regel nicht zum Objekt des Betreibers gebracht werden kann, um dort vor Ort die Überprüfungen durchzuführen (z. B. bei Rauchmeldern der dazu verwendete Aerosolkanal oder Brandprüfraum (nach DIN EN 54-7 u. a.).“

Strahlenschutz

- Der Betreiber ist gemäß der Strahlenschutzverordnung verpflichtet, keine Reparaturen und Wartungsarbeiten an Ionisationsrauchmeldern (IRM, radioaktiv) vorzunehmen.
- Der Betreiber ist verpflichtet die Umsetzung der Vorgaben gemäß Strahlenschutzverordnung sicherzustellen (z. B. Abgabe radioaktiver Stoffe [§ 69], Buchführung und Mitteilung [§ 70], Abhandenkommen/Fund/Erlangen der tatsächlichen Gewalt [§ 71]).
- Der Betreiber ist auch verpflichtet, das eventuelle Abhandenkommen von IRM der Aufsichtsbehörde oder der für öffentliche Sicherheit und Ordnung zuständigen Behörde unverzüglich anzuzeigen.

Begehungen

Siehe hierzu gesondertes Hinweisblatt

* Anmerkung: „weitere Pflichten“ meint die normgemäßen Betreiberpflichten, welche zusätzlich zu den im Instandhaltungsvertrag geregelten Pflichten nebst den Regelungen zur Begehung bestehen und ggf. auch nicht das Verhältnis zwischen den Vertragsparteien betreffen, sondern das des Betreibers zu Dritten (wie z. B. Behörden).