



Aus guten Grund regelmäßig zu warten: Automatisch öffnende Rauchabzüge sind in Wohngebäuden ab einer bestimmten Treppenhöhe und in Aufzugsschächten vorgeschrieben.

FOTO: BHE

Defekte Rauchabzüge – unterschätztes Risiko

## Mangelhafte Wartung kann brandgefährlich werden

Bei Neubauprojekten ist die Einhaltung der Brandschutzvorschriften obligatorisch. In der Bestandsverwaltung gerät das Thema oft aus dem Blickfeld. Ein gravierendes Problem ist die mangelhafte Wartung von Rauch- und Wärmeabzugsanlagen (RWA). Die Pflichten des Eigentümers ergeben sich aus einer Vielzahl an Vorschriften.

Nur unter großen Mühen hätten die Bewohner aus dem stark verrauchten Haus gerettet werden können, hieß es in einem Bericht über den Großeinsatz der Marburger Feuerwehr bei einem Wohnhausbrand. Und weiter: „Eine diffuse Rauchausbreitung im gesamten Gebäude und ein Versagen der Elektrik der Rauch- und Wärmeabzugsanlagen hatten die Einsatzkräfte in die Irre geführt.“ Über 100 Menschen waren vom Erstickungstod bedroht. Entrauchungsanlagen sollen das eigentlich verhindern. Sie leiten Brandgase durch Dachöffnungen ins Freie. In Treppenhäusern von Gebäuden ab einer bestimm-

ten Höhe, zudem in Aufzugsschächten, sind sie zwingend vorgeschrieben. Für Wohnobjekte ist dies in den einzelnen Landesbauordnungen geregelt. Moderne Anlagen werden über den Rauchmelder durch einen elektrischen Impuls automatisch aktiviert.

### Jährliche Überprüfungen

Wartungsmängel sind die häufigsten Ursachen für ein Versagen dieser Technik. Die Herstellerrichtlinien schreiben regelmäßige Überprüfungen vor. „Bereits beim monatlichen Funktionstest schleichen sich Nachlässigkeiten ein; die Intervalle werden oft

nicht eingehalten“, so Dr. Urban Brauer, Geschäftsführer des BHE Bundesverband Sicherheitstechnik e.V.. Ein Knopfdruck würde ausreichen, doch viele Hausmeister oder die beauftragten Facility-Dienstleister hätten das Thema nicht auf dem Schirm. Der eigentliche Knackpunkt seien jedoch die jährlichen Inspektionen. Bei ihnen müssen die einzelnen Komponenten der RWA und deren „störungsfreies Zusammenwirken“ kontrolliert werden. Schmutz, Feuchtigkeit oder Spannungen im Baukörper, in zunehmendem Maße aber auch Vandalismus, können Elektronikteile oder Leitungen beschädigt haben; womöglich haben die Gaspatronen der Hydraulik ihr Verfallsdatum überschritten. Brauer: „Diese Checks erfolgen oft jahrelang nicht. Stattdessen beschränkt man sich auf einen einfachen Funktionstest wie er eigentlich alle vier Wochen erfolgen sollte.“ Auch eine „Durchsicht“ wie sie etwa von Feuerlöscher-Services als preisgünstige Zusatzleistung angeboten werde, reiche nicht aus. Die Herstellerrichtlinien und nicht zuletzt die Sachversicherer verlangen ausdrücklich eine Überprüfung und Wartung durch qualifizierte Fachbetriebe.

Laut den Landesbauordnungen sind die Anlagen nach dem Stand der Technik so in-

stand zu halten, dass bei einem Brand die Rettung von Menschen und Tieren sowie wirksame Löscharbeiten möglich sind. In Verbindung mit den strikten Herstellervorgaben und weiteren technische Normen (siehe Kasten) wird daraus ein scharfes Schwert.

Die Behörden haben die Möglichkeit, Bußgelder zu verhängen. Zwar werden Wohngebäude aus Kapazitätsgründen nicht so stark überprüft wie Gewerbebetriebe. Doch jedes spektakuläre Unglück führt automatisch zu schärferen Kontrollen. „Ohnehin wird man in nächster Zeit der Einhaltung der Rauchmelderpflicht nachgehen und dabei auch ein Auge auf alles andere werfen“, so Jürgen Siewert, öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger und Mitglied des Aufsichtsrates der Gruppe TÜV Nord. Der Worstcase trete ein, wenn Menschenleben in Gefahr gerieten und die Evakuierungsbeziehungsweise Löscharbeiten behindert worden seien. Siewert: „In diesem Fall kommt es in aller Regel zu strafrechtlichen Ermittlungen.“

### Versicherungsschutz gefährdet

Auch die Versicherer nehmen erst einmal den Hausbesitzer ins Visier, wenn etwas passiert. „Die behördlichen und gesetzlichen Bestimmungen müssen eingehalten werden. Dieses schließt eine ordentliche Pflege der Anlagen ein, um den gebrauchstauglichen Zustand zu erhalten“, so Gregor Kleinen, Leiter Produktmanagement Sach- und Industrieversicherung der Gothaer Allgemeine Versicherung AG. Im Schadensfall komme es je nach Grad des Verschuldens zu einer Minderung der Versicherungsleistung. Kleinen: „Diese Quotelung kann bis zur vollständigen Leistungsfreiheit führen.“ Die Gründe für eine verschlammte Wartung sind dabei nicht von Bedeutung.

„Nach unseren Erkenntnissen ist bei Mängeln meistens die Unkenntnis der Vorschriftenlage und der eigenen Verpflichtungen die Ursache“, so Jürgen Weiß, Referent für die Facharbeit beim Landesfeuerwehr-Verband Bayern e.V. Eine Entschuldigung ist dies aus Sicht von Urban Brauer allerdings nicht. „Die Fachbetriebe, die eine solche Anlage installieren, weisen ihre Kunden auf die Wartungspflicht ausdrücklich hin, schon um sich rechtlich abzusichern“, so der BHE-Experte.

Aus Sicht des Internationalen Instituts für Facility Management i2fm kommen auch überzogene Sparmaßnahmen zum Tragen. Dies sei vor allem bei den sogenannten Corporates der Fall, die „auf der Fläche ihr Geld verdienen“. i2fm-Leiter Holger Knuf: „Zu-

nehmend wird an den Kosten des Gebäudebetriebs gespart, an die man herankommt.“ Etwa Reinigungs- oder Grünflächendienste, oder aber die Instandsetzung. Die Budgets würden annähernd jährlich sukzessive eingekürzt.

Teuer kann es auch werden, ohne dass ein Brand ausbricht. Bei einem Wohngebäude im thüringischen Sömmerda öffneten sich im August 2014 durch einen technischen Defekt ausgerechnet bei einem starken Regen alle Rauchabzüge. Das Treppenhaus wurde unter Wasser gesetzt.

### Rauchabzüge in Treppenträumen: Wann, wo, wie?

Treppenträume müssen mit einer Rauchabzugsvorrichtung beziehungsweise einer Öffnung zur Rauchableitung ausgerüstet sein. Geregelt ist dies in den Landesbauordnungen (LBOs). Die Vorgaben sind zwar nicht bundesweit einheitlich; als Leitlinie kann aber Folgendes angesehen werden: Innenliegende Treppenträume, die nicht unmittelbar an einer Außenwand liegen, also zum Beispiel komplett von Wohnungen, Büros etc. umgeben sind, müssen grundsätzlich einen Rauchabzug haben. Dies gilt ungeachtet der Gebäudehöhe oder der Geschossanzahl.

Anders ist dies bei außenliegenden Treppenträumen, die mindestens mit einer Seite an eine Außenwand mit zu öffnenden Fenstern angrenzen. Bei ihnen kommt es auf die Gebäudehöhe oder Geschossanzahl an. Je nach Bundesland kann diese Grenze variieren: ab 7,00m oder 7,75m vorhandene Geschosshöhe über dem Gelände, ab 5 Vollgeschossen oder ab 13m vorhandener Geschosshöhe über dem Gelände – je nach Gebäudeart (Schule, Krankenhaus) auch bei weniger Geschossen.

Die Größe der Öffnung muss mindestens 5% der Treppenraumgrundfläche betragen. Je nach Bundesland darf sie 0,5 beziehungsweise 1 m<sup>2</sup> nicht unterschreiten. Darüber gelten weitere länderspezifische Vorschriften für Hochhäuser, zum Beispiel Hochhaus-Richtlinien (HHR) und für gemischte Nutzungen, zum Beispiel für Wohn- und Geschäftshäuser.

### Autor



**Manfred Godek**  
Freier Journalist

### Checkliste für Hausbesitzer und Verwalter

Kontrollen von Rauchabzugsanlagen mit elektrischen Auslösesystemen („NRA-EA“)

#### Einmal monatlich:

Funktionstest durch den Betreiber (Hausbesitzer/Verwalter)

#### Einmal jährlich:

Überprüfung und Wartung durch qualifizierten Fachbetrieb:

- Funktion aller Anlagenteile laut Dokumentation,
- Anschlüsse und Leitungen,
- Anzeige- und Bedieneinrichtungen in und außerhalb der Zentrale,
- automatische Rauch- und Wärme-melder,
- Signalgeber,
- Rauchabzugsöffnung und Antriebe,
- Energieversorgung,
- Ansteuereinrichtungen (z.B. Ansteuerung durch die Brandmeldeanlage),
- bauliche/örtliche Veränderungen, insbesondere an der Rauchabzugsöffnung,
- Anlagenteile mit begrenzter Lebensdauer (ggf. Auswechslung). Beim Austausch von Verbrauchs- oder Ersatzteilen muss Systemkompatibilität gewährleistet sein. Es dürfen nur Verbrauchs- oder Ersatzteile mit entsprechender Anerkennung oder Originalteile verwendet werden. Basis-Normen und Verordnungen: Allgemeines bauaufsichtliches Prüfzeugnis (ABP) nach DIN 18232-3); Europäische Einzelnorm EN 12101-2 für Rauch- und Wärmeabzugsgeräte, die Bauproduktenverordnung und die Landesbauordnungen. Ein qualifizierter Dienstleister arbeitet nach der „Maschinenrichtlinie 2006/42/EG“. Basis ist das Produktsicherheitsgesetz. Es dürfen Geräte nur dann in Betrieb genommen werden, wenn sie ordnungsgemäß installiert und gewartet wurden. Umfängliche Installationen bzw. Umrüstungen lassen zum Beispiel aus einer älteren eine „neue“ Anlage entstehen. In diesem Fall muss der Fachbetrieb Sicherheitstechnik nach aktuellem Standard berücksichtigen und eine entsprechende Konformitätserklärung ausstellen.

Quelle: BHE Bundesverband Sicherheitstechnik e. V.