

## Brandschutz in der Hausverwaltung

Mehr als Instandhaltung und Instandsetzung



# Vorsorge nach Vorschrift.

**Der Brandschutz zählt definitiv zu den elementaren Sicherheitsvorkehrungen bei Wohnkomplexen und stellt für viele Hausverwaltungen eine große Herausforderung dar.**

Unterschiedliche Gebäudearten bedürfen unterschiedlicher Brandschutzkonzepte.

Aus baulichen Gegebenheiten (z.B. Höhe und Lage der Immobilie oder Anzahl der Wohneinheiten) folgen unterschiedliche Vorschriften und Richtlinien zum Brandschutzkonzept der jeweiligen Immobilie.

Die Hausverwaltung ist für die Durchführung ordnungsgemäßer Instandhaltung zuständig, was aus dem Leistungsumfang der Verwaltung hervor geht.





## Mieter oder Hausverwaltung?

Zu den Instandhaltungsmaßnahmen werden neben Reparaturen am Gemeinschaftseigentum und dessen Erhalt ebenso vorbeugende Maßnahmen zu „Störungen der öffentlichen Sicherheit und Ordnung“ gezählt. Zu den sicherheitsrelevanten Aufgaben zählt somit auch der Brandschutz einer Wohnanlage per se.

Schlussfolgernd könnte man nur das Gemeinschaftseigentum als Bereich für die Brandschutzmaßnahmen der Hausverwaltung sehen. Allerdings dient der Brandschutz in den einzelnen Wohnungen auch der Sicherheit des gesamten Komplexes. Ein Grund warum Brandschutzmelder in den einzelnen Wohnungseinheiten als Gemeinschaftseigentum und nicht als Sondereigentum eingestuft werden.

### Gängige Brandschutzmassnahmen bei Wohnkomplexen die durch die Hausverwaltung erfüllt werden:

- Erstellung von Feuerwehrlänen
- Erstellung und Anbringung von Flucht- und Rettungsplänen
- Anbringung von Rauchwarnmeldern
- Bereitstellung von tragbaren Feuerlöschern sowie deren Wartung
- Anschaffung von Rauchabzugsanlagen sowie deren Wartung
- Beschilderung und Beleuchtung von Fluchtwegen
- Anbringung von Wandhydranten sowie deren Wartung
- Beschilderung von Aufzügen die im Brandfall nicht benutzt werden dürfen





**Um im Brandfall Leben zu retten, müssen alle sicherheitsrelevanten Anlagen und Prozesse zuverlässig funktionieren und regelmässig gewartet werden.**



## Mieter contra Hausverwaltung?

Ein häufiger Konflikt entsteht bei der Durchsetzung der präventiven Brandschutzmassnahmen zwischen der Hausverwaltung und den Bewohnern wenn es um die Versperrung von Rettungs- und Fluchtwegen (z.B. durch Sperrmüll) geht. Der Verwalter ist für die ordnungsgemäße Barrierefreiheit verantwortlich.

Die Hausverwaltung ist verpflichtet für Abhilfe zu sorgen, sobald Bewohner der Aufforderung nicht nachkommt Gegenstände die die Rettungs- und Fluchtwege versperren, zu entfernen.

## Rauchmelderpflicht.

Ebenso ist die Rauchwarnmelderpflicht als Aufgabe der Hausverwaltung zu sehen.

Grundsätzlich ist der Eigentümer einer Wohnung für die ordnungsgemäße Installation und Wartung von Rauchwarnmeldern verantwortlich.

Nicht immer ist die Hausverwaltung auch der Eigentümer der Wohneinheiten. Wird bei einer Eigentümergemeinschaft durch einen gemeinschaftlichen Beschluss entschieden, die Hausverwaltung mit der Kontrolle und Wartung zu betrauen, darf auch der Eigentümer selbst nicht mehr einzelne Rauchwarnmelder anbringen und warten. Hier geht das Wohl der Gemeinschaft vor dem Willen des Einzelnen.



## Das Leistungsspektrum von Fritz Manke beim Brandschutz für Hausverwaltungen:

- ⊕ **Wartung, Prüfung und Instandhaltung von Brandschutzeinrichtungen: Feuerlöscher, RWA Anlagen, Hydranten, Steigleitungen trocken und nass, Brandschutztüren...**
- ⊕ **Automatische Erinnerungen an Wartungszyklen von Brandschutzeinrichtungen**
- ⊕ **Bereitstellen von Informationen für Bewohner**
- ⊕ **Brandschutzbegehung und Bestandsaufnahme inklusive Beratung**
- ⊕ **Beratung und Verkauf von Feuerlöschern, Rauchmeldern, RWAs, Löschwasserbarrieren, Hydranten, Zubehör und weiteren Brandschutzartikeln**
- ⊕ **Erstellung von Flucht- und Rettungsplänen, Brandschutzkonzepten, Brandschutzfachplanung und Brandschutzordnung**
- ⊕ **Erstellung von Feuerwehrplänen und Feuerwehrlaufkarten**

# Unser Rundum-Sorglos-Paket

Die richtige Vorsorge ist keine unlösbare Aufgabe:

Gut funktionierende Brandmeldeeinrichtung, übersichtliche Flucht- und Rettungspläne, ausreichend Feuerlöschgeräte und geschultes Personal. Der richtige Mix ist entscheidend.

Die folgenden Schritte bilden das Rundum-Sorglos-Paket:



## Beratung und Planung

Die Grundlage unserer Projekte ist eine umfangreiche Planung.

Unter dem Aspekt von Kosteneffizienz und Qualität suchen wir gemeinsam mit Ihnen, nach den nötigen Komponenten für einen optimalen Schutz.

Unter Beachtung Ihrer Wünsche und der geltenden Richtlinien sowie Gesetze, entwickeln wir ein optimales Konzept für Ihr Objekt.



## Installation und Wartung

Wir installieren und warten Ihre Anlage fachgerecht nach allen vorgegebenen Normen und Richtlinien. Hierzu gehören Neuanlagen sowie bereits vorhandene Anlagen in Ihrem Objekt.

Wartung von Feuerlöschern, Türfeststellanlagen oder Brandmeldeanlagen sind natürlich ein Teil unseres Angebots.

Not- und Sicherheitsbeleuchtung, RWA-Anlagen, Feuerwehrpläne, sowie andere sicherheits- und brandschutzbezogene Komponenten sind natürlich ein wichtiger Teil unserer Konzepte.



## Schulung

Unsere Unterweisungen erfolgen gemäß den Anforderungen des Arbeitsschutzgesetzes nach § 10, Arbeitsstättenrichtlinien ASR A2.2, ASR A2.3, den Richtlinien der Berufsgenossenschaft gemäß DGUV Grundsatz 304-001 und der Unfallversicherungsträger der öffentlichen Hand GUV-VA1. Damit Ihr Team stets gut vorbereitet ist, auch im Notfall.



## Kundendienst

Unser kompetentes Team ist für Sie stets vor Ort. Wir betreuen Ihre Anlage, informieren über Änderungen im Gesetz und liefern zuverlässigen Schutz in Ihren privaten oder gewerblichen Räumen.



## Notservice-24/7

Jederzeit für Sie da. Mit unserem Notfall Team, haben Sie einen kompetenten Partner an Ihrer Seite. Tag und Nacht.



**Die Wartung der Feuerlöscher in festen Intervallen sowie die Wartung und Instandhaltung von Beschilderungen & Beleuchtungen der Flucht- und Rettungswege sind fester Bestandteil von brandschutzspezifischer Routineaufgaben der Hausverwaltung.**



# Manke



**Brandschutz und Sicherheitstechnik bilden die tragenden Säulen unseres Geschäfts. Neben Feuerlöschern gehören auch Brandmeldeanlagen ebenso wie Rauch- und Wärme-Abzugsanlagen oder Kleinlöschanlagen dazu. Hinzu kommen Feuerwehr-, Flucht- und Rettungswegpläne sowie die Durchführung von Brandschutzschulungen.**

Die Fritz Manke GmbH ist nach DIN EN ISO 9001:2015 zertifiziert und anerkannter Errichterbetrieb für Brandmeldeanlagen sowie für Rauch- und Wärmeabzugsanlagen.

Mitgliedschaften bestehen beim Verband Technischer Händler (VTH), beim Bundesverband Brandschutz-Fachbetriebe e.V. (bvbf) und beim Bundesverband der Hersteller- und Errichterfirmen von Sicherheitssystemen e.V. (BHE)

