



**Der Landesfeuerwehrverband Bayern e. V. informiert.  
Verantwortlich für den Inhalt: Karl Binai, 1. Vorsitzender**

---

## **BRANDMELDEANLAGEN – eine bauaufsichtliche Forderung! Wer ist eigentlich dafür zuständig?**

**Eine Ausarbeitung des Fachbereiches 4 im LFV Bayern**

Im ersten Ansatz werden Brandmeldeanlagen häufig der Feuerwehr zugeordnet, weil sie der raschen Alarmierung der Einsatzkräfte dienen. Nachfolgend werden deshalb die Brandmeldeanlagen unter dem Gesichtspunkt der baurechtlichen Notwendigkeit und der zuständigen Stellen erläutert.

### **1. Notwendige Brandmeldeanlagen**

**Notwendige** oder **baurechtlich** geforderte Brandmeldeanlagen sind Anlagen, die aufgrund baurechtlicher Vorschriften oder aufgrund von Anforderungen im Einzelfall z.B. zur Kompensation von Abweichungen von baurechtlichen Vorschriften gefordert werden.

In den nachfolgenden Sonderbauverordnungen, die nach Art. 90 der Bayerischen Bauordnung (Bay-BO) erlassen wurden, finden sich hierzu folgende Hinweise über Brandmeldeanlagen/Alarminrichtungen:

#### **Garagenverordnung vom 30.11.1993:**

##### **§ 16 Brandmeldeanlagen**

<sup>1</sup>Geschlossene Großgaragen müssen Brandmeldeanlagen haben. <sup>2</sup>Geschlossene Mittelgaragen müssen Brandmeldeanlagen haben, wenn sie in Verbindung stehen mit baulichen Anlagen oder Räumen, für die Brandmeldeanlagen erforderlich sind. <sup>3</sup>Jedes Auslösen automatischer Feuerlöschanlagen ist über eine Brandmeldeanlage anzuzeigen.

#### **Verkaufsstättenverordnung vom 06.11.1997:**

##### **Auszug aus § 20 Feuerlöscheinrichtungen, Brandmeldeanlagen und Alarmierungseinrichtungen**

**Abs. 2** In Verkaufsstätten müssen vorhanden sein:

Nr. 1 .....

Nr. 2 **geeignete Brandmeldeanlagen** zur unmittelbaren Alarmierung der dafür zuständigen Stelle und Nr.3 **Alarmierungseinrichtungen**, durch die alle Betriebsangehörigen alarmiert und Anweisungen an sie und an die Kunden gegeben werden können.

**Abs. 3** Es kann verlangt werden, dass das Auslösen von Sprinkleranlagen oder die Meldung von Brandmeldeanlagen der Feuerwehr selbsttätig gemeldet werden.

#### **Versammlungsstättenverordnung vom 17.12.1990:**

##### **Auszug aus § 28 Feuerlösch-, Feuermelde- und Alarminrichtungen**

**Abs. 3** <sup>1</sup>In Versammlungsstätten mit Versammlungsräumen für mehr als 1 500 Besucher müssen Einrichtungen vorhanden sein, durch die die anwesenden Betriebsangehörigen alarmiert werden können. <sup>2</sup>In diesen Versammlungsstätten muss ferner von einer geeigneten Stelle die Feuerwehr durch eine Meldeeinrichtung unmittelbar und jederzeit benachrichtigt werden können; der Anschluss an vorhandene Einrichtungen kann verlangt werden. <sup>3</sup>Für Versammlungsstätten mit Mittelbühne gilt § 42 Abs. 3, für Versammlungsstätten mit Vollbühne § 54 Abs. 5, für Versammlungsstätten mit Szenenflächen § 62 Abs. 3 (unabhängig von der Besucherzahl).

**Abs. 4** Weitere Feuerlöscher-, Feuermelde- und Alarmanlagen, wie Flächenberieselungs-, Rauchmelde- oder Lautsprecheranlagen, können gefordert werden, wenn es aus Gründen des Brandschutzes notwendig ist.

#### Gaststättenbauverordnung vom 13.04.1986:

##### **Auszug aus § 16 Feuerlöscher-, Brandmelde- und Alarmanlagen**

**Abs. 2** <sup>3</sup>Beherbergungsbetriebe müssen **geeignete Alarmanlagen** haben, durch die im Gefahrenfall die Gäste gewarnt werden können.

**Abs. 3** Weitere Feuerlöscher- und Brandmeldeanlagen, wie selbsttätige Feuerlöschanlagen oder Rauchmeldeanlagen, können gefordert werden, wenn dies aus Gründen des Brandschutzes erforderlich ist.

#### Weitere Forderungen nach Art. 60 Abs. 3 BayBO vom 04.08.1997:

##### **Auszug aus Art. 60: Aufgaben und Befugnisse der Bauaufsichtsbehörden**

**Abs. 3** <sup>1</sup>Soweit die Vorschriften des Zweiten und des Dritten Teils mit Ausnahme der Art. 11 und 12 und die auf Grund dieses Gesetzes erlassenen Vorschriften nicht ausreichen, um die Anforderungen nach Art. 3 zu erfüllen, können die Bauaufsichtsbehörden im Einzelfall **weitergehende Anforderungen** stellen, um erhebliche Gefahren abzuwehren, bei Sonderbauten auch zur Abwehr von Nachteilen; dies gilt nicht für Sonderbauten, soweit für sie eine Verordnung nach Art. 90 Abs. 1 Nr. 3 erlassen worden ist. <sup>2</sup>Die Anforderungen des Satzes 1 Halbsatz 1 gelten nicht für Sonderbauten, wenn ihre Erfüllung wegen der besonderen Art oder Nutzung oder wegen anderer besonderer Anforderungen nicht erforderlich ist.

D.h. wiederum, dass es im Ermessen der prüfenden Bauaufsichtsbehörde oder des verantwortlichen Sachverständigen für den vorbeugenden Brandschutz liegt, z.B. eine Brandmeldeanlage mit einem bestimmten Überwachungsumfang zu fordern.

##### Umfang von Brandmeldeanlagen:

Derzeit legt der Bauherr/Entwurfsverfasser/Bauvorlageberechtigte bei Bauvorhaben geringer und mittlerer Schwierigkeit den Umfang der Brandmeldeanlage selbst fest. Eine Prüfung des Brandschutzes durch die Genehmigungsbehörden erfolgt hier seit der Novellierung der BayBO im Jahre 1998 nicht mehr. Die Entwurfsverfasser haben sich jedoch an die anerkannten Regeln der Technik wie z.B. die DIN 14 675 und die DIN VDE 0833 zu halten. Wird in dem Brandschutzkonzept zu dem Bauvorhaben eine Brandmeldeanlage beschrieben, stellt dies eine notwendige Brandmeldeanlage dar.

Bei Sonderbauten nach Art. 2 Abs. 4 Satz 2 BayBO wird im bauaufsichtlichen Genehmigungsverfahren von der zuständigen Bauaufsichtsbehörde oder von einem verantwortlichen Sachverständigen für den vorbeugenden Brandschutz das Brandschutzkonzept geprüft, bewertet und ggf. ergänzt. Aus dieser Prüfung muss zum Schluss aus der Baugenehmigung der Umfang einer notwendigen oder baurechtlich zu fordernden Brandmeldeanlage hervorgehen. Der Umfang der geforderten Brandmeldeanlage wird dann in einem Planungsgespräch (vgl. DIN 14 675) zwischen dem Fachplaner der Brandmeldeanlage und der Baugenehmigungsbehörde ggf. Brandschutzdienststelle abgestimmt.

Weitere Aussagen zu den Schutzziele, dem Planungsauftrag und zum Schutzzumfang von Brandmeldeanlagen enthält die DIN 14 675 (Nr. 5.1 bis 5.3).

Zu Einzelheiten der Planung und Errichtung von Brandmeldeanlagen sind noch folgende Hinweise bekannt:

#### Auszug aus dem Schreiben der Obersten Baubehörde vom 24.04.95, Az: IIB7-4103.3-001/89:

„Unter den in § 16 verlangten Brandmeldeanlagen sind nach Auffassung des Staatsministeriums des Innern Anlagen zu verstehen, die einen Brand automatisch erkennen und an eine ständig besetzte Stelle melden, von der aus die Feuerwehr alarmiert werden kann.“

Auszug aus dem Schreiben der Obersten Baubehörde vom 01.04.96, Az: IIB7-4103.3-001/89:

„Es ist eine flächendeckende Überwachung der Stellplatzflächen erforderlich, nicht jedoch der Verkehrsflächen. Eine selektive Brandmeldung (Anzeige welcher Melder angesprochen hat) ist nicht notwendig.“

Im Rahmen des Vollzugs der Baugesetze liegt es in der Verantwortung der zuständigen Bauaufsichtsbehörde, die Erfüllung der Auflagen aus der Baugenehmigung zu kontrollieren. Nach § 59 Abs. 4 BayBO sind daher die Bauaufsichtsbehörden für ihre Aufgaben ausreichend mit geeigneten Fachkräften zu besetzen.

Wenn auch für den weiteren, ordnungsgemäßen Betrieb einer Brandmeldeanlage zwar grundsätzlich nach Art. 3 Abs. 1 BayBO der Bauherr für die Einhaltung der Auflagen aus der Baugenehmigung verantwortlich ist; bleibt für den ordnungsgemäßen Vollzug der Baugesetze auch weiterhin die Kreisverwaltungsbehörde als i.d.R. zuständige Bauaufsichtsbehörde zuständig. **Keinesfalls ist dies Aufgabe einer Feuerwehr!**

## **2. Freiwillige Brandmeldeanlagen**

Brandmeldeanlagen, die nicht baurechtlich verlangt sind, werden häufig aufgrund des ideellen oder materiellen Wertes der Gebäude oder ihres Inhalts oder aus versicherungstariflichen Gründen „freiwillig“ vorgesehen.

Diese Brandmeldeanlagen können an einer ständig besetzten Stelle auflaufen, die dann die im Brandfall mit dem Betreiber vereinbarten Maßnahmen veranlasst oder selbst durchführt (z.B. Meldung an die Geschäftsführung oder Verfolgung des Brandmeldealarms). Dabei wird die DIN 14 675, Nr. 6.2.5.1, jedoch nicht eingehalten, die die automatische Übertragung der Brandmeldung an eine „behördlich benannte alarmauslösende Stelle“ verlangt. Sofern ein Schadensereignis eingetreten ist, kann über den allgemeinen Feuerwehrnotruf die Feuerwehr dann angefordert werden.

Keinesfalls darf z.B. ein Wachunternehmen eine bei ihm einlaufene Meldung einer privaten Brandmeldeanlage, ohne vorherige Kontrolle, direkt als Einsatz der Feuerwehr weitergeben. Für die Alarmverfolgung ist alleine der Betreiber dieser privaten Brandmeldeanlage verantwortlich. Nach einem Gerichtsurteil trägt das Wachunternehmen bei dem die Brandmeldung aufläuft, sofern dieses den Alarm unkontrolliert an die Feuerwehr weitergibt, dann die Einsatzkosten der Feuerwehr.

Brandmeldungen freiwillig errichteter Brandmeldeanlagen können aber auch direkt an eine „behördlich benannte alarmauslösende Stelle (z.B. Feuerwehr-Einsatzzentralen)“ automatisch übertragen werden. Dabei sind die anerkannten technischen Regeln sowie die Technischen Anschlussbedingungen für Brandmeldeanlagen einzuhalten, die eine einheitliche Alarmorganisation sicherstellen und so der hilfeleistenden Feuerwehr erst eine schnelle Alarmverfolgung ermöglichen.

### **Technische Anschlussbedingungen für Brandmeldeanlagen (TAB):**

Die Technischen Anschlussbedingungen für Brandmeldeanlagen stützen sich im wesentlichen auf den Art. 15 der Bayerischen Bauordnung. Mit der TAB wird auf Grundlage einer einheitlichen Alarmorganisation für die Feuerwehr (vgl. TAB 2000 des Landesfeuerwehrverbandes Bayern) im Zusammenhang mit Brandmeldeanlagen eine schnelle Alarmverfolgung für alle Feuerwehren sichergestellt und somit in der Folge wirksame Löscharbeiten zur Personenrettung und Schadensminimierung ermöglicht.

Im Rahmen der Prüfung durch verantwortliche Sachverständige für sicherheitstechnische Anlagen und Einrichtungen (SVBau/SPrüfV) werden Brandmeldeanlagen nur aus planerischer und technischer Sicht überprüft.

### **Aufschaltung von Brandmeldeanlagen:**

Nach Auffassung des Bayerischen Staatsministeriums des Innern (Schreiben vom 18.04.2000, Az: ID5-2225.02-17) müssen notwendige bzw. brandschutztechnisch geforderte Brandmeldeanlagen bei der Feuerwehr bzw. bei einer anderen behördlich benannten alarmauslösenden Stelle aufgeschaltet werden (vgl. DIN 14 675 Brandmeldeanlagen – Aufbau und Betrieb).

Als alarmauslösende Stelle wird die Stelle bezeichnet, die die Einsatzkräfte **direkt** alarmieren kann. In Bayern sind dies derzeit überwiegend Polizeidienststellen. Des weiteren werden die Feuerwehren derzeit noch von ständig besetzten Feuerwehreinsatzzentralen alarmiert. Zukünftig soll diese Tätigkeit von den Integrierten Leitstellen ausgeführt werden.

Im Zuge der Errichtung von Integrierten Leitstellen sind wahrscheinlich die Kreisverwaltungsbehörden (nicht die Feuerwehren!) dafür zuständig, dass bei der zuständigen Integrierten Leitstelle alle notwendigen bzw. baurechtlich geforderten Brandmeldeanlagen aufgeschaltet bzw. dorthin umgeroutet werden sowie alle notwendigen Daten der Integrierten Leitstelle zur Verfügung gestellt werden. Dies ist Teil des Vollzugs der Baugesetze.

### **Überprüfungen nach der Sicherheitsanlagen-Prüfverordnung (SPrüfV):**

Nach § 2 der SPrüfV müssen u.a. Brandmelde- und Alarmierungsanlagen vor der ersten Inbetriebnahme und nach einer wesentlichen Änderung von einem verantwortlichen Sachverständigen für sicherheitstechnische Anlagen und Einrichtungen auf ihre **Wirksamkeit** und **Betriebssicherheit** (Planung und Ausführung; also aus technischer Sicht) überprüft werden. Diese Anlagen sind außerdem wiederkehrend (alle 3 Jahre), im Falle von Brandmelde- und Alarmierungsanlagen dann von Sachkundigen, zu überprüfen.

Nach § 2 Abs. 7 SPrüfV hat der Bauherr oder der Betreiber die Bescheinigungen und Bestätigungen mindestens fünf Jahre aufzubewahren und der **Bauaufsichtsbehörde** auf Verlangen vorzulegen.

### **Ausblick zu den überarbeiteten neuen Muster-Bauordnungen:**

In den nächsten Monaten/Jahren werden alle Bauordnungen wieder auf ihren aktuellen Stand der Technik sowie auf die Anpassung an das europäische Recht überprüft. Nimmt man die derzeit vorliegenden Musterbauordnungen bzw. Muster-Sonderbauverordnungen als Maßstab, wird der anlagentechnische Brandschutz wie z.B. die Brandmeldeanlagen einen immer größeren Stellenwert im vorbeugenden Brandschutzkonzept einnehmen.

### **Auszug aus z.B. der neuen Muster-Beherbergungsstättenverordnung i.d.F. vom Dezember 2000:**

§ 9 – Alarmierungseinrichtungen, Brandmeldeanlagen, Brandfallsteuerung von Aufzügen

(1) Beherbergungsstätten müssen Alarmierungseinrichtungen haben, durch die im Gefahrenfall die Betriebsangehörigen und Gäste gewarnt werden können. Bei Beherbergungsstätten mit mehr als 60 Gastbetten müssen sich die Alarmierungseinrichtungen bei Auftreten von Rauch in den notwendigen Fluren auch selbsttätig auslösen.

(2) Beherbergungsstätten mit mehr als 60 Gastbetten müssen Brandmeldeanlagen mit automatischen Brandmeldern, die auf die Kenngröße Rauch in den notwendigen Fluren ansprechen, sowie mit nicht-automatischen Brandmeldern (Handfeuermelder) zur unmittelbaren Alarmierung der dafür zuständigen Stelle haben. Die automatischen Brandmeldeanlagen müssen in einer Betriebsart ausgeführt sein, bei der mit technischen Maßnahmen Falschalarme vermieden werden. Brandmeldungen sind unmittelbar und automatisch zur zuständigen Feuerwehralarmierungsstelle zu übertragen.

(3) Aufzüge von Beherbergungsstätten mit mehr als 60 Gastbetten sind mit einer Brandfallsteuerung auszustatten, die durch die automatische Brandmeldeanlage ausgelöst wird. Die Brandfallsteuerung hat sicherzustellen, dass die Aufzüge das nicht vom Rauch betroffene Eingangsgeschoss, ansonsten das in Fahrtrichtung davor liegende Geschoss, anfahren und dort mit geöffneten Türen außer Betrieb gehen.

### **Zusammenfassung:**

Die Überwachung von notwendigen bzw. baurechtlich geforderten Brandmeldeanlagen aber auch die Betreuung von den bei der alarmanlösenden Stelle der Feuerwehr freiwillig aufgeschalteten Brandmeldeanlagen, ist eine Aufgabe der Kreisverwaltungsbehörde/ Bauaufsichtsbehörde und **nicht** eine Aufgabe der Feuerwehr. Die Kreisverwaltungsbehörden „bedienen“ sich hier nur der Feuerwehr zur Sicherstellung der in Art. 3 BayBO geforderten Ziele. Dabei werden Brandmeldeanlagen aber auch zur Erreichung der Vorgaben des Art. 15 BayBO – Brandschutz eingesetzt.

Aus diesem Grunde müsste es eigentlich in jeder Kreisverwaltungsbehörde eine Stelle geben, die sich um den ordnungsgemäßen Betrieb von Brandmeldeanlagen kümmert. Obwohl diese i.d.R. bauaufsichtlich gefordert, also der Bauabteilung zuzuordnen wäre, hat es sich aber als zweckmäßig herausgestellt, die Überwachung in der Abteilung Öffentliche Sicherheit und Ordnung (Brand- und Katastro-

phenschutz) anzusiedeln, weil dort auch das Feuerwehrwesen betreut und somit die Nahtstelle zum Abwehrenden Brandschutz schon vorhanden ist.

Eine Beteiligung der Feuerwehren bzw. der Feuerwehr-Führungskräfte ist in den in den technischen Regeln genannten Fällen vorzusehen, z.B. bei der Abnahme (vgl. DIN 14 675, Nr. 9.1; „die Abnahme muss im Beisein .... der Feuerwehr ... erfolgen.“

Letztlich ist die Organisationsform aber eine Entscheidung der Kreisverwaltungsbehörde.

erstellt im August 2003

Jürgen Weiß  
BFV Oberbayern