
Merkblatt zum Wartungsvertrag für Brand- und Rauchschutztüren:

Die Instandhaltung von Brand- und Rauchschutztüren obliegt, nach § 17-19 der neuen Schweizerischen Brandschutznorm (Bestandteil der VKF-Brandschutzvorschriften), der Verantwortung der Eigentümer und Nutzerschaft von Bauten. Die neuen VKF-Brandschutzvorschriften sind seit dem 1. Januar 2005 in Kraft und haben gesetzlichen Charakter.

Der Eigentümer respektive die Nutzerschaft kann die zur Instandhaltung erforderliche Wartungs-, Unterhalts- und Pflegearbeiten selbst ausführen oder einem dafür ausgebildeten Fachbetrieb* übertragen.

Auszug aus der Brandschutznorm:

Art. 17 (Sorgfaltspflicht)	1 Mit Feuer und offenen Flammen, Wärme, Elektrizität und anderen Energiearten, feuer oder explosionsgefährlichen Stoffen sowie mit Maschinen, Apparaten usw. ist soumzugehen, dass keine Brände oder Explosionen entstehen. 2 Eigentümer- und Nutzerschaft von Bauten und Anlagen sorgen dafür, dass die Sicherheit von Personen, Tieren und Sachen gewährleistet ist.
Art. 18 Unterhaltspflicht	Eigentümer- und Nutzerschaft von Bauten und Anlagen sind dafür verantwortlich, dass Einrichtungen für den baulichen, technischen und abwehrenden Brandschutz sowie haustechnische Anlagen bestimmungsgemäss in Stand gehalten und jederzeit betriebsbereit sind.
Art. 19 Aufsichtspflicht	Wer andere beaufsichtigt, sorgt dafür, dass diese instruiert sind und die nötige Vorsicht walten lassen.

Um eine einwandfreie Funktionsfähigkeit zu gewährleisten, ist eine fachgerechte Wartung mit einem Intervall von maximal 12 Monaten oder bei einem viel begangenen Türelement nach ca. 50'000 Bewegungen erforderlich.

Mögliche Funktionsbeeinträchtigungen (Schwergängigkeit, ungewöhnliche Geräuschentwicklung usw.) welche zwischen den Wartungs-, Unterhalts- und Pflegearbeiten festgestellt werden, müssen unverzüglich der beauftragten Person oder dem zuständigen Fachbetrieb* gemeldet werden.

Das Unterlassen von regelmässigem Unterhalt und Wartungen kann zu folgenden Konsequenzen führen:

Auszug aus dem OR:

Art. 58 Haftung des Werkeigentümers	1 Der Eigentümer eines Gebäudes oder eines anderen Werkes hat den Schaden zu ersetzen, den diese infolge von fehlerhafter Anlage oder Herstellung oder von mangelhafter Unterhaltung verursachen. 2 Vorbehalten bleibt ihm der Rückgriff auf andere, die ihm hierfür verantwortlich sind.
--	--

Der Eigentümer haftet in vollem Umfang, wenn durch den mangelhaften Unterhalt des Werkes Personen oder Güter geschädigt werden. Es handelt sich um eine strikte Kausalhaftung und der Werkeigentümer haftet unabhängig davon, ob ihm Unsorgfalt vorzuwerfen ist. Voraussetzung der Haftung ist einzig der Zusammenhang zwischen dem Schaden und dem mangelhaften Unterhalt des Werkes. Die angewendete Sorgfalt spielt allenfalls eine Rolle bei der Frage, ob und in welchem Umfang der Schaden von der Versicherung übernommen wird.

Der Werkeigentümer hat allerdings ein Rückgriffsrecht auf andere Personen, wenn diese für den Mangel des Werkes verantwortlich sind, etwa bei mangelhaftem Unterhalt durch den Mieter oder den beauftragten Fachbetrieb*.

* Fachbetriebe sind ausschliesslich Betriebe, welche über einen gültigen Lizenzvertrag mit dem entsprechenden Zulassungsinhaber (Systemhaus) verfügen, sowie brandschutzgeschultes Personal beschäftigen.