

Brandschutz, technische Anlagen und Elektroanlagen -verpflichtende Prüfungen bei Hotelimmobilien

Eine Hotelimmobilie und ihre technischen Einrichtungen unterliegen vielerlei Bestimmungen zu regelmäßigen wiederholten Prüfungen. Rechtsgrundlage dafür sind Verordnungen und auch als Stand der Technik geltende Normen und andere Bestimmungen. Zur Prüfung verpflichtet sind die Besitzer und/oder die Betreiber. Soweit solche Verpflichtungen nicht pachtvertraglich eindeutig zugeordnet sind, ist es erst einmal der Hotelbesitzer, der verantwortlich ist. Da es überwiegend um sicherheitsrelevante Prüfungen geht, kann Nachlässigkeit in diesen Dingen schwere Folgen haben.



Unser Gastblogger: Manfred Ronstedt. Architekt und Bauingenieur für Hotels

Beim Verkauf einer Hotelimmobilie kann der Erwerber auch ohne eine Aussage dazu im Kaufvertrag davon ausgehen, dass der Vorbesitzer allen diesbezüglichen Verpflichtungen nachgekommen ist – eigentlich. Denn überwiegend ist das nicht der Fall, und auch technische Due Diligence Untersuchungen vor dem Kaufabschluss gehen oft nicht ausreichend in die Tiefe, um den Sachstand zu prüfen.

Dabei lässt sich anhand einer einfachen Checkliste schnell abarbeiten, wie der Prüfzustand ist. Der Haustechniker sollte zu allen Punkten wissen, ob die Prüfungen stattgefunden haben, oder nicht. Die wichtigsten davon werden auf der Grundlage der von den Bundesländern erlassenen Technischen Prüfverordnungen durchgeführt.

In Nordrhein-Westfalen beispielsweise heißt sie

Verordnung über die Prüfung technischer Anlagen und wiederkehrende Prüfungen von Sonderbauten (Prüfverordnung – PrüfVO NRW)

und fordert die Prüfung durch Prüfsachverständige teils alle 3 Jahre, teils alle 6 Jahre von

1. CO-Warnanlagen in geschlossenen Großgaragen,
2. ortsfeste, selbsttätige Feuerlöschanlagen,
3. Lüftungstechnische Anlagen,
4. maschinelle Lüftungsanlagen in geschlossenen Mittel- und Großgaragen,
5. Druckbelüftungsanlagen zur Rauchfreihaltung von Rettungswegen,
6. maschinelle Rauchabzugsanlagen,
7. Sicherheitsbeleuchtungs- und Sicherheitsstromversorgungsanlagen,
8. Brandmelde- und Alarmierungsanlagen,
9. elektrische Anlagen,
10. natürliche Rauchabzugsanlagen und
11. ortsfeste, nicht-selbsttätige Feuerlöschanlagen.

Es ist auch jeweils detailliert geregelt, wer sich „Prüfsachverständiger“ nennen kann – nicht jeder Sachverständiger ist auch ein Prüfsachverständiger. Die Verordnungen anderer Bundesländer sind in allem ähnlich.

Ebenso gesetzlich geregelt ist die meistens „Brandschau“ genannte Untersuchung, die regelmäßig von der Baubehörde unter Hinzuziehung der Feuerwehr vorzunehmen ist, in NRW alle 5 Jahre auf der Grundlage des



Gesetz über den Brandschutz, die Hilfeleistung und den Katastrophenschutz (BHKG), § 26 Brandverhütungsschau.

Darin ist sehr allgemein die Aufgabe beschrieben, die Immobilie brandschutztechnisch zu überprüfen. Die Qualität dieser Überprüfungen ist recht unterschiedlich und oft ausgesprochen oberflächlich. Eine mängelfreie Brandschau ist aber kein Freifahrtschein, die Behörde übernimmt keinerlei Verantwortung dafür, dass damit der Zustand der Immobilie ordnungsgemäß ist.

Priorität hat auch der Elektroanlagen-Befundschein nach VdS 2229 für Klausel SK 3602

Dieser wird in den Versicherungsverträgen deutscher Versicherer gefordert. Er überschneidet sich teilweise mit der Prüfung nach Pkt. 9 der Prüfverordnung, muss aber gesondert durchgeführt werden. Fehlt er und sind Mängel in diesem Bereich (und es sind immer Mängel in diesem Bereich!), gefährdet das den Versicherungsschutz.

Weitere notwendige Prüfungen sind – ohne Anspruch auf Vollständigkeit – nachfolgend aufgeführte Prüfungen, die teils von Prüfsachverständigen, teils von Sachverständigen oder auch nur Sachkundigen vorzunehmen sind:

1. Fettabscheiderprüfung durch Fachkundigen alle 5 Jahre
2. Hebeanlagen
3. Druckerhöhungsanlagen
4. Brandmelder optisch, wenn ab 2007 installiert
5. Prüfung nicht ortsfeste Elektrogeräte nach DGUV Vorschrift 3
6. Trinkwasserprüfung auf Legionellen
7. Aufzug
8. Feuerlöscher
9. Dichtheitsprüfung Kühlanlage nach EU-VO 517/2014
10. Prüfung Automatikschiebetüren
11. Prüfung kraftbetätigte Tore
12. Prüfung kraftbetätigte Drehtüren
13. Einrichtungen zum selbsttätigen Schließen von Feuerschutzabschlüssen

Einrichtungen wie Schwimmbäder oder Kinderspielplätze ziehen einen weiteren Prüfbedarf nach sich.

Keine Vorgaben für Prüfintervalle gibt es für folgende Punkte, die dennoch in Ordnung sein müssen:

1. Fluchtwegpläne auf aktuellem Stand des Gebäudes und gemäß ISO 23601
2. Brandschutzordnung aktuell und nach DIN 14096
3. Systemtrennung von Brauch- und Löschwasser vorhanden?

Letzteres ist ein heikler Punkt, findet sich diese Trennung doch in vielen älteren Häusern immer noch nicht, obwohl sie seit 2001 vorgeschrieben ist und die letzte Umrüstungsfrist 2012 ablief. Die Kosten der Umrüstung liegen in der Regel im unteren 5-stelligen Bereich.

Mit all diesen Prüfungen ist es nicht getan, denn die dabei festgestellten Mängel müssen beseitigt, eine Nachbegehung durchgeführt und ein Abschlussbericht erstellt werden. Wird so eine Aktion im Rahmen eines Hotelverkaufs durchgeführt, reicht ein halbes Jahr dafür manchmal nicht aus. Ich habe auch schon über zwei Jahre für die Nachholung der Prüfungen und die Mängelbeseitigungen erlebt.

Es sollte auch klar sein, dass eine Wartung keine Prüfung ist. Tatsächlich bekomme ich aber oft bei der Abforderung von Prüfberichten erst einmal Wartungsprotokolle auf den Tisch. Diese sollten genauso regelmäßig und mit der nötigen Fachkunde wie die Prüfungen durchgeführt und nachgewiesen werden, aber das ist ein anderes Thema und umfasst noch mehr Punkte als es die Prüfungen tun.

Natürlich sollte jeder Hotelbesitzer/Hotelbetreiber seinen diesbezüglichen Verpflichtungen ständig nachkommen, nicht erst bei einem Verkauf. Dazu wird es bei Pachtverhältnissen oft nötig sein festzustellen, wer wofür zuständig ist und das vielleicht in einem Nachtrag zum Pachtvertrag zu regeln.