

Merkblatt zu Wartungsvertrag für Brand- und Rauchschutztüren:

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 so umzugehen, 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 werden 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 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 vollen Umfang, wenn durch den mangelhaften Unterhalt des Werkes Personen oder Güter geschädigt werden. Es handelt sich um eine strikte Kausalhaftung. 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.