



Brandschutz in Wohngebäuden

Prävention, Pflichten und Risiken für Verwalter, Eigentümer
und Bewohner

Warum Brandschutz so wichtig ist

Jährlich verzeichnen die Feuerwehren in Deutschland mehrere hunderttausend Einsätze im Zusammenhang mit Bränden und Explosionen. Brände entstehen häufiger, als viele vermuten – oft durch kleine Ursachen wie elektrische Defekte, Unachtsamkeit oder falsch gelagerte Gegenstände.

Auch ohne bisherige Schäden besteht jederzeit ein Risiko. Eine „schadenfreie Vergangenheit“ ist kein Sicherheitsnachweis. Ziel muss es daher sein, Risiken frühzeitig zu erkennen und konsequent zu vermeiden.

Häufige Brandursachen (Auswahl)

- Elektrische Defekte oder Überlastungen
- Unachtsamkeit (z. B. Kochen, Kerzen, Rauchen)
- Brandlasten durch gelagerte Gegenstände
- Technische Anlagen oder Überhitzung
- Feuergefährliche Arbeiten (z. B. Schweißen, Trennschleifen)
- Brandstiftung oder menschliches Fehlverhalten

Wichtige Maßnahmen im Überblick

1. Flucht- und Rettungswege

- Flucht- und Rettungspläne gut sichtbar aushängen
- Rettungswege, Treppenhäuser und Flure **immer freihalten**
- Feuerwehruzufahrten dürfen **nicht blockiert werden**
- Türen in Rettungswegen nicht verkeilen oder verschließen

➔ **Treppenträume sind im Brandfall die „Lebensversicherung“ der Bewohner.**

2. Elektrik & technische Anlagen (E-Check)

- Regelmäßige Prüfung durch Fachbetrieb (Empfehlung: E-Check)
- Defekte Geräte sofort außer Betrieb nehmen
- Überlastung von Steckdosen und Leitungen vermeiden
- Arbeiten an elektrischen Anlagen nur durch Fachkräfte durchführen

➔ **Elektrische Defekte zählen zu den häufigsten Brandursachen im Wohnbereich.**

Photovoltaikanlagen (PV-Anlagen)

- Installation, Wartung und Änderungen nur durch Fachbetriebe
- Regelmäßige Sicht- und Funktionskontrollen durchführen
- Technische Dokumentation aktuell halten
- Wechselrichter und elektrische Komponenten frei zugänglich halten
- Feuerwehrekennzeichnungen und Abschaltmöglichkeiten beachten

➔ **Defekte oder unsachgemäß installierte PV-Anlagen können Brandursachen darstellen und erschweren teilweise die Löscharbeiten der Feuerwehr.**

3. Brandschutztüren & baulicher Brandschutz

- Brandschutztüren **müssen** funktionsfähig sein und selbstständig schließen
- Brandschutztüren **dürfen nicht** blockiert oder offengehalten werden

Zusätzlich sind folgende Punkte zu beachten:

- Öffnungen nach Installations- oder Sanierungsarbeiten fachgerecht verschließen
- Brandabschottungen nicht beschädigen oder entfernen

- Brandschutztechnische Einrichtungen regelmäßig kontrollieren

➔ **Brandschutztüren und Abschottungen verhindern die Ausbreitung von Feuer und Rauch.**

Umbauten, Sanierungen & feuergefährliche Arbeiten

- Baumaßnahmen und Nutzungsänderungen können brandschutzrechtlich relevant sein
- Bestimmte Umbauten sind genehmigungs- oder mitteilungspflichtig
- Brandschutzkonzepte dürfen nicht beeinträchtigt werden

Feuergefährliche Arbeiten, insbesondere:

- Schweißen
- Trennschleifen
- Löten
- Arbeiten mit offener Flamme

dürfen nur mit geeigneten Schutzmaßnahmen durchgeführt werden. Diese sind:

- Brennbare Materialien entfernen oder abdecken
- Geeignete Löschmittel bereithalten
- Arbeitsbereiche absichern
- Nachkontrollen auf Glutnester durchführen

➔ **Feuergefährliche Arbeiten zählen regelmäßig zu schweren Brandursachen bei Sanierungen und Instandhaltungen.**

4. Rauchwarnmelder

- Pflicht in Schlafräumen, Kinderzimmern und Fluren
- Regelmäßige Wartung erforderlich (mindestens jährlich)
- Funktionsfähigkeit regelmäßig prüfen

Wichtig für Verwalter und Eigentümer

➔ **Rauchwarnmelder dienen dem Schutz von Menschenleben. Fehlende oder nicht gewartete Rauchwarnmelder können als Obliegenheitsverletzung gewertet werden und im Schadenfall haftungs- oder strafrechtliche Folgen nach sich ziehen.**

➔ **Außerdem sind Leistungskürzungen der Gebäudeversicherung möglich.**

5. Lagerung & Brandlasten

(häufig unterschätzt!)

Grundsatz:

Brennbare Materialien = Brandlast = erhöhtes Risiko

Typische Problemzonen sind

- Treppenhäuser & Flure
 - Keine Lagerung erlaubt
 - Flucht- und Rettungswege freihalten
 - Keller & Technikräume
 - Nur zulässige Nutzung
 - Keine zusätzlichen Brandlasten schaffen
 - Dachböden
 - Keine leicht entzündlichen Stoffe lagern
 - Garagen (besonders relevant!)
 - Erlaubt ist grundsätzlich nur fahrzeugbezogenes Zubehör, z. B. Reifen, Dachboxen, Wagenheber
 - Nicht zulässig sind insbesondere Möbel, Kartons, größere Materiallagerungen, leicht entzündliche Stoffe
 - In größeren Garagen sind meist nur „unerhebliche Mengen“ zulässig
- ➔ **Verstöße führen zu:**
- *erhöhter Brandgefahr*
 - *Problemen bei Feuerwehrezugang*
 - *möglichen Leistungskürzungen durch Versicherer*

Zusätzliche Brandlasten beachten

Besonders kritisch sind:

- Altpapier- und Mülllagerungen direkt am Gebäude
 - Holzpaletten, Kartonagen oder Sperrmaterialien
 - Brennbare Gegenstände in Durchfahrten oder Hauseingängen
- ➔ **Solche Materialien erhöhen das Risiko vorsätzlicher Brandstiftung und können Brände schnell auf Gebäude übertragen.**

Lagerung von Betriebsstoffen

- Hydrauliköle für Duplexgaragen oder Aufzugsanlagen nur in zulässigen Mengen lagern
 - Lagerorte kennzeichnen und sichern
 - Keine Lagerung in Fluchtwegen oder ungeschützten Technikräumen
- ➔ **Brennbare Betriebsstoffe können die Brandausbreitung erheblich beschleunigen.**

6. E-Mobilität

6.1 E-Ladestationen (Wallboxen)

- Installation nur durch Fachbetriebe
- Keine Verwendung von Verlängerungskabeln
- Ausreichenden Abstand zu brennbaren Materialien einhalten
- Ladebereiche kennzeichnen
- Geeignete Schutztechnik (z. B. FI-Schutzschalter) einsetzen

➔ **Unsachgemäß installierte oder betriebene Ladeeinrichtungen stellen ein erhöhtes Brandrisiko dar.**

6.2 E-Bikes, Pedelecs & Co.

- Akkus nur mit geeigneten bzw. Original-Ladegeräten laden und nicht über längere Zeit unbeaufsichtigt lassen
- Akkus fern von brennbaren Materialien sowie nicht in Flucht- und Rettungswegen laden oder lagern
- Beschädigte, verformte oder auffällig erwärmte Akkus nicht weiterverwenden und fachgerecht entsorgen.



Pflichten & Haftung

Für die Einhaltung der Brandschutzvorschriften sind verantwortlich:

- Eigentümer
- Verwalter
- Nutzer / Mieter

Verwalter haben insbesondere:

- Hinweis- und Kontrollpflichten
- Organisations- und Dokumentationspflichten

➔ **Bei Verstößen drohen:**

- **Haftungsansprüche**
- **Regressforderungen**
- **strafrechtliche Prüfungen oder Ermittlungsverfahren gegen Verantwortliche (z. B. durch die Staatsanwaltschaft)**



Versicherung & Konsequenzen

Bei Verstößen gegen Brandschutzvorschriften kann der Versicherer:

- Leistungen kürzen oder verweigern
 - insbesondere bei:
 - fehlenden Rauchmeldern
 - unzulässiger Lagerung
 - fehlender Wartung
 - Verstößen gegen Sicherheitsvorschriften
- ➔ **Voraussetzung ist meist ein Zusammenhang zwischen Verstoß und Schadenhöhe.**

Empfehlungen für die Praxis

- Regelmäßige Begehungen (mind. jährlich) durchführen
 - Bewohner aktiv informieren
 - Dokumentation aller Maßnahmen führen
 - Externe Fachfirmen gezielt einbinden
 - Feste Wartungsverträge abschließen
- ➔ **Prävention ist deutlich günstiger als ein Schadenfall.**

Wichtiger Hinweis

Dieses Infoblatt dient der allgemeinen Information und ersetzt **keine rechtliche oder brandschutztechnische Beratung**. Bitte beachten Sie die jeweils gültigen Vorschriften Ihres Bundeslandes, insbesondere:

- Landesbauordnung
- Garagen- und Stellplatzverordnung
- Technische Regeln und DIN-Vorschriften
- Weitere brandschutzrelevante Regelwerke und behördliche Vorgaben

Sie möchten wissen, ob Ihr Gebäude im Brandfall ausreichend versichert ist oder haben Fragen zu Pflichten und Versicherungsschutz?

Als Spezialist für Immobilienverwaltungen sind wir gerne für Sie da.



Kontakt

INCON GmbH & Co. Assekuranz KG
Karlsplatz 3, 80335 München
www.incon-vm.de
info@incon-vm.de
Tel.: +49 89 3300 75