



Aufschaltung von Brandmeldeanlagen nach dem Musterverfahren des Bundeskartellamtes - Informationen für Betreiber

Aufschaltung von bauordnungsrechtlich geforderten Brandmeldeanlagen (BMA) - Hintergründe

Betreiber von bestimmten Gewerbeobjekten werden aus brandschutztechnischen Gründen von der zuständigen Baugenehmigungsbehörde verpflichtet, eine Brandmeldeanlage (BMA) für ihr Objekt einzubauen und diese auf die regionale Feuerwehrleitstelle aufzuschalten.

Dabei nimmt die zuständige Feuerwehr die Alarmer aus der BMA häufig nicht direkt selbst entgegen, sondern bedient sich eines so genannten Konzessionärs, dem von einer Stadt bzw. einem Landkreis für mehrere Jahre exklusiv das Recht eingeräumt wird, von allen bauordnungsrechtlich verpflichteten Objekten einer Region alle BMA-Aufschaltungen entgegenzunehmen und an die Feuerwehrleitstelle weiterzugeben.

Probleme bei der Aufschaltung von Brandmeldeanlagen

In der Vergangenheit kam es bundesweit bei der Aufschaltung von BMA immer wieder zu zahlreichen Problemen, die ihre Ursache zumindest teilweise in der Monopolstellung des Konzessionärs hatten. So fühlten sich viele BMA-Betreiber aufgrund der hohen monatlichen Aufschaltungspreise, die weitaus höher lagen als vergleichbare Aufschaltungskosten von privaten Notruf- und Serviceleitstellen, übervorteilt.

Daneben wurden teilweise andere Marktteilnehmer, die ihrerseits Leistungen in Zusammenhang mit der BMA-Aufschaltung anbieten, im Wettbewerb behindert. Auch die Errichter von BMA wurden aufgrund der vielfach anzutreffenden Exklusivität des Konzessionärs, der für sich alle Teilleistungen bei der Aufschaltung von BMA beanspruchte, im Wettbewerb benachteiligt.

Musterverfahren des Bundeskartellamtes bzgl. Aufschaltung von BMA

Die vielfältigen bundesweiten Beschwerden riefen im Jahr 2007 das Bundeskartellamt auf den Plan, in der Folge wurde über mehrere Jahre ermittelt.

In einem Musterverfahren gegen die Stadt Düsseldorf bzw. einen Konzessionär hat das Bundeskartellamt (BKartA) die Rahmenbedingungen bei der Aufschaltung von bauordnungsrechtlich geforderten Brandmeldeanlagen (BMA) konkretisiert und bestimmte unzulässige Sachverhalte sanktioniert. Mit dem entsprechenden Beschluss vom 24.05.2013 (AZ: B7 – 30/07-1) macht das BKartA konkrete Vorgaben, was zulässig bzw. unzulässig ist.

Mit diesem Musterverfahren bzw. dem entsprechenden Beschluss steht nach Aussage des BKartA bundesweit nunmehr eine verbindliche Blaupause zur Verfügung, an der sich Städte und Landkreise bei Ausschreibungsverfahren, den Vertragsbedingungen mit den so genannten Konzessionären sowie allgemein bei der Aufschaltung von BMA orientieren müssen.

Bei möglichen künftigen Streitigkeiten werden die Sachverhalte an diesem BKartA-Musterverfahren gemessen werden.

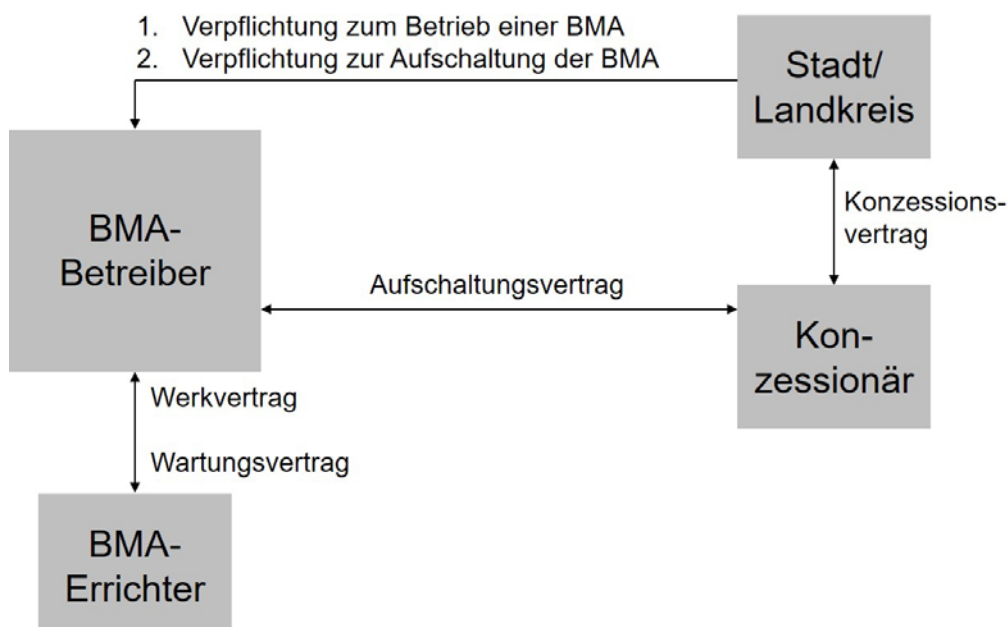
Bedeutung des BKartA-Musterverfahrens für BMA-Betreiber

Alle Städte und Landkreise in Deutschland, die in ihrem Einflussbereich eine Konzession für die Aufschaltung von bauordnungsrechtlich geforderten BMA vergeben, müssen die Vorgaben aus dem Musterverfahren mit Veröffentlichung des Beschlusses, d.h. seit 24. Mai 2013, einhalten.

BMA-Betreiber, die in ihren Rechten vom Konzessionär beschnitten werden, können ihr Recht bei der zuständigen Stadt/dem Landkreis einfordern.

Vertragsbeziehungen bei der BMA-Aufschaltung

Bei der Aufschaltung von Brandmeldeanlagen auf die Feuerwehr sind folgende Vertragsbeziehungen/Verpflichtungen relevant:



Aufgrund der besonderen Konstellation, die aus dem Schaubild ersichtlich ist, muss der Betreiber genau prüfen, wann er gegenüber wem welche Rechte einfordern kann und muss.

Verantwortlichkeiten bei der Aufschaltung von BMA

Rechte/Pflichten des Betreibers gegenüber dem BMA-Errichter

Mit dem BMA-Errichter schließt der Betreiber einen Werkvertrag zum Einbau einer Brandmeldeanlage in seinem Objekt ab. Weiter schließt er mit diesem einen Instandhaltungsvertrag zur regelmäßigen Wartung der BMA ab. Im Gegenzug ist der Betreiber verpflichtet, den Werklohn sowie die vereinbarten Wartungspauschalen zu zahlen.

Rechte/Pflichten des Betreibers gegenüber der Kommune

Der BMA-Betreiber wird bauordnungsrechtlich von der Kommune verpflichtet, eine BMA im Objekt zu betreiben und diese auf die zuständige Feuerwehr aufzuschalten. Der Betreiber ist der Antragsteller bzgl. der BMA-Aufschaltung. Die entsprechenden Rahmenbedingungen für die Aufschaltung von BMA wurden im Rahmen des BKartA-Musterverfahrens konkretisiert. Der Betreiber hat gegenüber der Kommune das Recht, dass sie diese Rahmenbedingungen selbst einhält und darauf achtet, dass der von der Kommune eingesetzte und vertraglich verpflichtete Konzessionär diese Rahmenbedingungen erfüllt.

Rechte/Pflichten des Betreibers gegenüber dem Konzessionär

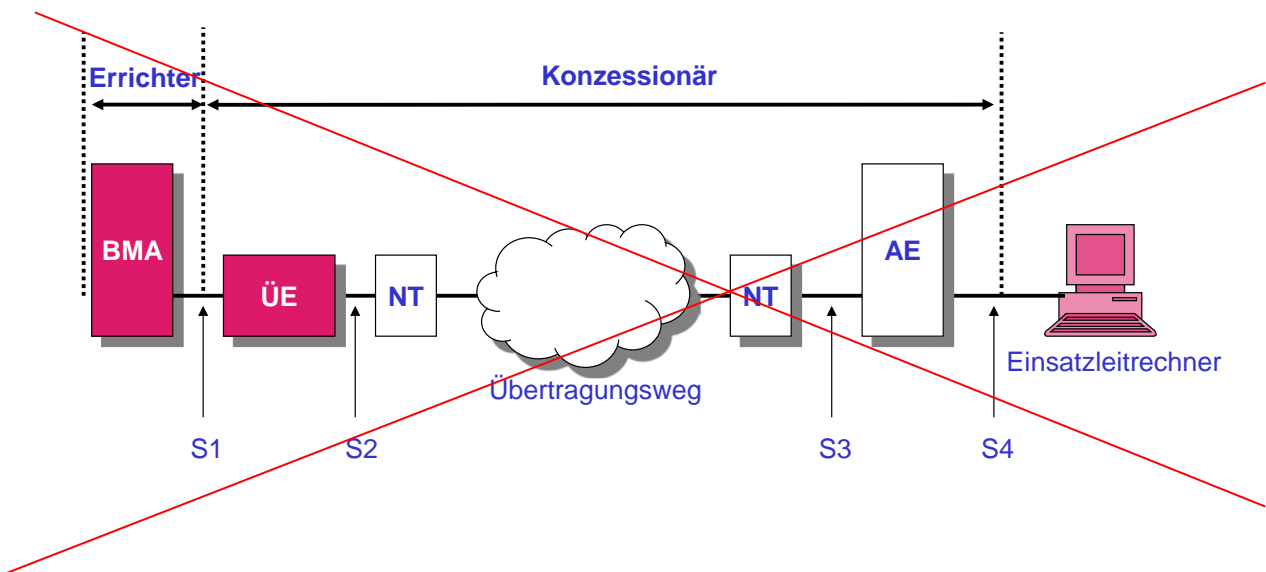
Der BMA-Betreiber wird von der Kommune verpflichtet, seine BMA auf die Alarmempfangsstelle des Konzessionärs aufzuschalten und dem Konzessionär die vereinbarten Aufschaltungskosten zu zahlen. Da es sich hierbei um eine besondere Vertragskonstellation handelt – der Konzessionär ist Monopolist und wurde von der Kommune ausgewählt – hat der Betreiber eine vergleichsweise schwache Verhandlungsposition gegenüber dem Konzessionär. Bei vermuteten Übervorteilungen durch den Konzessionär empfiehlt sich eine Klärung des Sachverhalts über die Kommune, die den Vertrag mit dem Konzessionär abgeschlossen hat.

Insbesondere wenn der Errichter die Übertragungseinrichtung (ÜE) bzw. das Übertragungsgerät (ÜG) betreut, ist der Nachweis eines Wartungsvertrages für die ÜE von Bedeutung.

Ergebnisse des BKartA-Beschlusses - Konsequenzen für den Betreiber

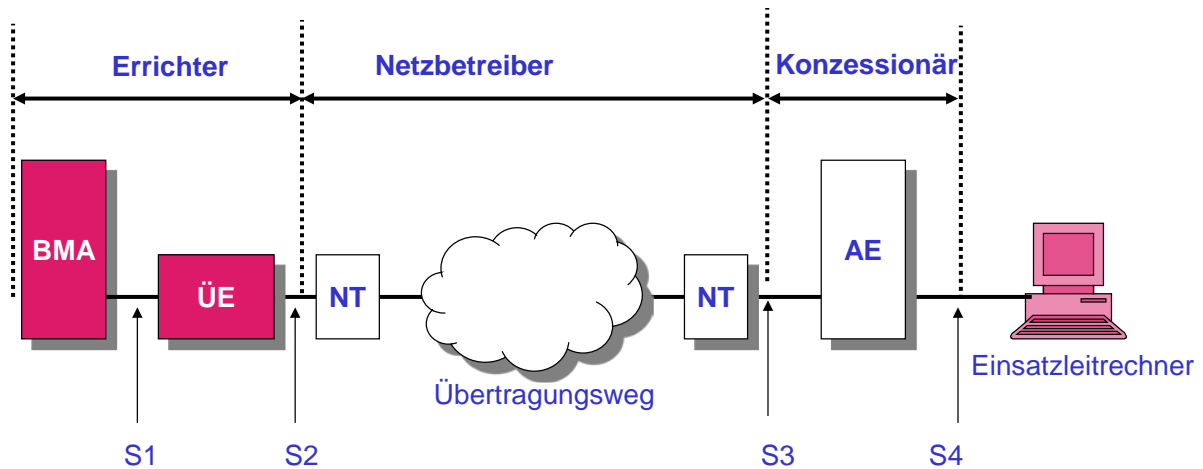
Im Musterverfahren hat das BKartA klar festgelegt, dass die verschiedenen Teilleistungen bei der Aufschaltung von Brandmeldeanlagen auf die Feuerwehr/ILS (Integrierte Leitstellen) von unterschiedlichen Anbietern erbracht werden können, siehe hierzu die nachfolgenden Schaubilder:

Vermeintliche Verantwortungsbereiche bis zum BKartA-Musterverfahren



Legende/Begriffe: siehe unten

Verantwortungsbereiche nach BKartA-Beschluss



Legende/Begriffe:

BMA = Brandmeldeanlage

ÜE = Übertragungseinrichtung, teilweise auch Übertragungsgerät (ÜG) genannt

NT = Netzabschluss (Netzterminator)

AE = Alarmempfangseinrichtung

S1 = Schnittstelle zwischen der BMA und der Übertragungseinrichtung (ÜE)

S2 = Schnittstelle zwischen der Übertragungseinrichtung (ÜE) und dem Netzabschluss (NT) auf Objektseite

S3 = Schnittstelle zwischen dem Netzabschluss (NT) auf Empfängerseite und der Alarmempfangseinrichtung (AE)

S4 = Schnittstelle zwischen der Alarmempfangseinrichtung (AE) und dem Einsatzleitrechner (Feuerwehr)

Als einzelne Teilleistungen bei der Aufschaltung einer Brandmeldeanlage (BMA) nennt das BKartA:

- Einrichtung, Wartung und Betrieb der ÜE bzw. des ÜG
- Einrichtung, Wartung und Betrieb der AE
- Übertragungsnetz

Danach darf der Betreiber einer BMA selbst entscheiden, wer für ihn die ÜE betreut. Weiter ist er nicht verpflichtet, einen vom Konzessionär vorgegebenen konzessionärseigenen Übertragungsweg o.Ä. zu nutzen.

Der Konzessionsvertrag zwischen der Kommune und dem Konzessionär darf den Festlegungen des BKartA-Musterverfahrens nicht widersprechen.

Ansprechpartner für den BMA-Betreiber

Für den ordnungsgemäßen Einbau der BMA ist zunächst der Errichter der Ansprechpartner. Dieser kennt die baubehördlichen Auflagen der Stadt/des Landkreises, weiß, wann sich der Betreiber um die Abnahme der BMA sowie die Aufschaltung der BMA beim Konzessionär kümmern muss.

Den Aufschaltungsvertrag mit dem Konzessionär schließt der Betreiber, gerne kann der Errichter beim Ausfüllen der Formulare Hilfestellung geben.

Bei evtl. auftretenden Schwierigkeiten mit dem Konzessionär ist eine frühzeitige Kontaktaufnahme mit der Kommune zu empfehlen. Da die Kommune die BMA-Aufschaltung bauordnungsrechtlich fordert, sollte sie ein Interesse an einer reibungslosen Aufschaltung über den Konzessionär haben, zumindest trägt sie durch die vertragliche Einbeziehung des Konzessionärs dafür eine Mitverantwortung.

Hinweise zur Vorgehensweise bei auftretenden Problemen

Bei evtl. auftretenden Problemen rund um das Thema BMA-Aufschaltung sind ggf. folgende Aspekte hilfreich:

- Frühzeitige Klärung aller offenen bzw. unklaren Punkte, damit kein Zeitdruck entsteht
- Kompetente Beratung, z.B. über Errichter, nutzen
- Schriftliche Kommunikation statt unverbindlicher mündlicher Gespräche
- Erfüllung der bauordnungsrechtlichen Forderungen (soweit möglich)
- Klare Herausarbeitung der strittigen Sachlage auf der Basis des BKartA-Beschlusses
- Konsequente Durchsetzung der eigenen Rechtsposition
- Ggf. juristische Beratung zur Durchsetzung des eigenen Rechts in Anspruch nehmen