



Leitfaden zur Prüfung und Wartung von Toren an Tiefgaragenanlagen in Wohnungseigentümer- gemeinschaften



Leitfaden zur Prüfung und Wartung von Toren

an Tiefgaragenanlagen in Wohnungseigentümer- gemeinschaften

Eine regelmäßige Prüfung und Wartung ist essenziell für die Sicherheit und Funktionsfähigkeit von Tiefgaragentoren. Defekte oder unzureichend instandgehaltene Tore können Gefahren für Personen und Fahrzeuge darstellen.

Die Verantwortung für den sicheren Betrieb und die Instandhaltung liegt beim Eigentümer/Betreiber. Dieser Leitfaden gibt einen Überblick über die rechtlichen Rahmenbedingungen, zur Instandhaltung von Toranlagen und zu weiteren sicherheitsrelevanten Aspekten.



Rechtliche Grundlagen

1. Rechtliche Grundlagen

Arbeitgeber sind für die Sicherheit ihrer Beschäftigten in Arbeitsstätten verantwortlich. Die Arbeitsstättenverordnung (ArbStättV) definiert im § 2, welche Bereiche als Arbeitsstätte gelten. Dazu gehören Orte in Gebäuden und im Freien, die sich auf dem Gelände eines Betriebes befinden, einschließlich der Verkehrs-, Flucht- und Rettungswege.

Bei der Nutzung einer Tiefgarage beispielsweise durch Beschäftigte einer in der Eigentümergemeinschaft gelegenen Arztpraxis, den Hausmeister oder durch Reinigungspersonal gilt Folgendes:

- Wohnungseigentümergeinschaften sind regelmäßig als Betreiber der Toranlage anzusehen.
- Eigentümergemeinschaften sind für die allgemeine Sicherheit der Garage verantwortlich. **Die Verkehrssicherungspflicht nach § 823 BGB verlangt auch an Toren im privaten Bereich, dass diese gemäß den Herstellervorgaben regelmäßig geprüft und gewartet werden.**
- **Arbeitgeberpflichten:** Wenn die Garage in eine Arbeitsstätte integriert ist, gilt die ArbStättV.
- **Fürsorgepflicht:** Arbeitgeber müssen eine Gefährdungsbeurteilung durchführen und dokumentieren.
- **Zusammenarbeit mehrerer Arbeitgeber:** Falls verschiedene Firmen Beschäftigte in der Garage einsetzen, ist eine Abstimmung der Arbeitsschutzmaßnahmen erforderlich.
- Falls Kinder oder Menschen mit Behinderungen das Tor nutzen oder sich im Bewegungsbereich des Tores aufhalten können, sind gegebenenfalls zusätzliche Sicherheitseinrichtungen notwendig.

Verantwortung

2. Verantwortung teilen

Grundsätzlich tragen die Eigentümer/der Betreiber die Verantwortung für das Tor. Das gilt auch bei einer eigenmächtigen Nutzungs- oder Bedienungsänderung (wie zum Beispiel einer Erweiterung auf Fernbedienung) oder einem Umbau. Für eine regelmäßige sicherheitstechnische Prüfung und die Wartung der Toranlage sollten Betreiber einen Fachbetrieb hinzuziehen. So wird die Funktionssicherheit von Toren gewährleistet und Unfälle und hohe Reparaturkosten können vermieden werden.

Die Anforderungen an die Instandhaltung von Toren an Arbeitsstätten regelt die Arbeitsstättenregel ASR A1.7 Türen und Tore:

Die Instandhaltung umfasst:

- **Eine sicherheitstechnische Prüfung nach ASR A1.7**, die mindestens einmal im Jahr durch einen Sachkundigen für Tore durchzuführen ist. Nur diese verfügen über das notwendige Fachwissen, sicherheitsrelevante Mängel zu erkennen. Dazu ist die Tordokumentation erforderlich. Die Messung der Schließkräfte ist Bestandteil der sicherheitstechnischen Prüfung.
- Die im Rahmen der **Wartung oder Instandsetzung** auszuführenden Arbeiten sowie deren Intervalle werden vom Hersteller vorgegeben. Wartung und Instandsetzung setzen besondere Fachkenntnisse voraus und werden meist an Fachunternehmen abgegeben.
- **Reinigungs- und Pflegearbeiten sowie Funktionstests** können durch eingewiesene Personen in vom Hersteller vorgegebenen Intervallen durchgeführt werden.
- **Eine unsachgemäße Instandhaltung kann zu erheblichen Risiken führen.**

Zyklen

3. Wartungszyklen

Der Verschleiß einer Toranlage wird maßgeblich von der Anzahl der Nutzungszyklen bestimmt. Als Zyklus wird das einmalige Öffnen und Schließen eines Tores bezeichnet.

Angaben zur Häufigkeit von Wartungen gibt der Hersteller vor. Informationen dazu finden sich in den Unterlagen zum Tor. Viele Tore verfügen über Zyklusähler.

Nachstehende Tabelle gibt einen Anhalt, mit wie vielen Zyklen im Verhältnis zur Anzahl der Stellplätze zu rechnen ist.

Anzahl Stellplätze	Geschätzte Torzyklen pro Tag	Geschätzte Zyklen pro Jahr
Bis 50	< 150	55.000
50–150	150–450	55.000–164.000
Über 150	> 450	> 164.000

Die Nutzung von Toranlagen durch Fußgänger, Fahrradfahrer oder für den Transport von Müllcontainern können die Nutzungsfrequenz von Toren deutlich erhöhen und zu engeren Wartungs- und Prüfungsintervallen führen.

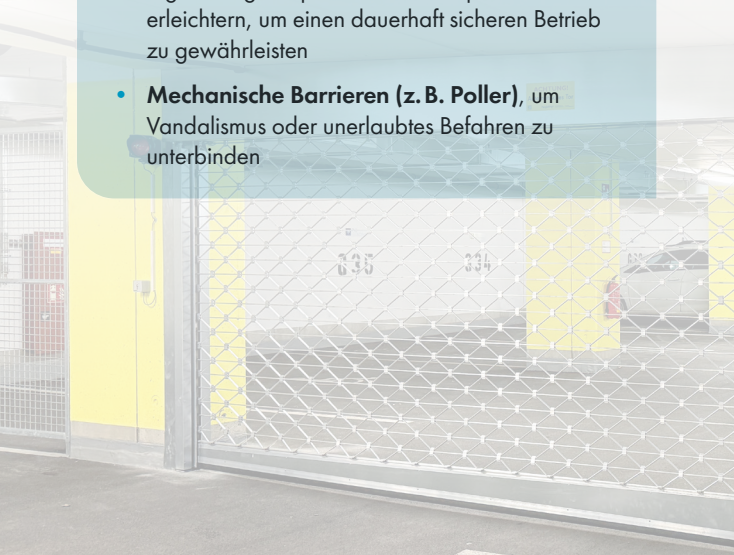
Um diese Zyklen zu reduzieren (Verlängerung der Lebensdauer) gibt es verschiedene Möglichkeiten:

- Verlängerung der Offenhaltezeit je Torzyklus
- Offenhalten der Toranlage während der Stoßzeiten (Zeitschaltuhr)
- Einsatz von zwei kleineren statt eines großen Tores (z. B. für die Ein- und Ausfahrt)

4. Zusätzliche Sicherheit/Hinweise

Zur Erhöhung der Sicherheit können folgende Maßnahmen sinnvoll sein:

- **Ampelanlagen** zur Anzeige des Torstatus, die signalisieren, ob das Tor geöffnet oder geschlossen wird, um Missverständnisse und Unfälle zu vermeiden
Bei Fahrgassen mit weniger als 5,50 m Breite fordern die Garagenverordnungen der Länder eine Gegenverkehrsregelung
- **Zusätzliche Lichtschranken auf verschiedenen Höhen**, insbesondere für Fahrzeuge mit großer Bodenfreiheit, um sicherzustellen, dass das Tor nur schließt, wenn sich keine Fahrzeuge im Bewegungsbereich befinden
- **Notbedienungssysteme**, die gewährleisten, dass das Tor im Falle eines Stromausfalls oder einer technischen Störung manuell geöffnet werden kann
- **Wartungsfreundliche Verkleidungen**, die regelmäßige Inspektionen und Reparaturen erleichtern, um einen dauerhaft sicheren Betrieb zu gewährleisten
- **Mechanische Barrieren (z. B. Poller)**, um Vandalismus oder unerlaubtes Befahren zu unterbinden



Bestandsschutz/Fazit

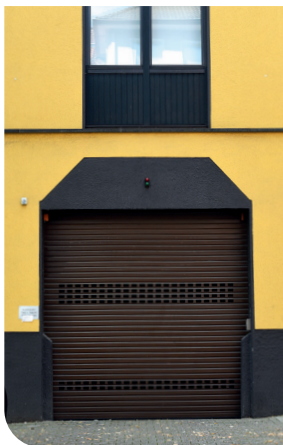
5. Bestandsschutz

Toranlagen haben grundsätzlich keinen Bestandsschutz, auch nicht, wenn sie vor dem Zeitpunkt der in Europa geltenden harmonisierten Produktnorm in den Markt gebracht und eingebaut worden sind.

Betreiber müssen regelmäßig prüfen, ob eine Anpassung an aktuelle Normen und Sicherheitsstandards erforderlich ist.

Es empfiehlt sich, dazu Fachbetriebe und/oder Sachkundige hinzuzuziehen, um die geeignetste Lösung zu finden.

Werden Änderungen an Toranlagen vorgenommen, sind diese in der Tordokumentation zu hinterlegen.



6. Fazit

Die Sicherheit von Tiefgaragentoren ist durch regelmäßige Prüfungen und Wartungen sicherzustellen. Vernachlässigte oder defekte Tore können erhebliche Sicherheitsrisiken für Personen und Fahrzeuge darstellen und im Schadensfall haftungsrechtliche Konsequenzen nach sich ziehen.

**Vermeiden Sie
Unfälle, Ausfälle
und zusätzliche
Kosten.**



**BVT – Verband Tore
im Fachverband IVEST e.V.**

An der Pönt 48, D-40885 Ratingen

Tel. + 49 (0) 2102.186200

Fax + 49 (0) 2102.186212

E-Mail: info@bvt-tore.de

www.bvt-tore.de

Ihr BVT-Fachbetrieb