



Pflichten des Betreibers einer Einbruchmeldeanlage (EMA)

Quelle: OVE-Richtlinie R 2 + A1, Ausgabe 01.08.2025

Allgemeines

Um eine dauerhafte, einwandfreie Funktion der Einbruchmeldeanlage zu gewährleisten, ist die Mitwirkung des Betreibers unerlässlich.

In der Folge werden jene Punkte, welche im Verantwortungsbereich des Betreibers liegen, aufgelistet.

Übernahme

Im Zuge der Übernahme der EMA werden dem Betreiber Unterlagen zur Aufbewahrung und Erfüllung der Wartungsarbeiten übergeben. Diese sind im wesentlichen Anlagenbeschreibungen, Vereinbarung über erforderliche Steighilfen und sonstige technische Hilfsmittel, Linienverzeichnisse, Schlüssel (samt Sicherungsschein), Codes, Protokollbuch u. dgl. Diese Unterlagen sind gesichert aufzubewahren und bei Störungs- oder Wartungseinsätzen dem EMA-Techniker zu übergeben.

Im Protokollbuch sind vom Betreiber Abschaltungen und Störungen entsprechend zu dokumentieren (Datum, Uhrzeit).

Verwendung von Smart Device Applikationen

Bei Verwendung von Smart Devices zur Steuerung von Einbruchmeldeanlagen hat der Betreiber folgende Anforderungen einzuhalten:

Passwort

Die Applikation darf nur durch Berechtigte nach Eingabe des Nutzercodes (Passwort) gestartet werden können. Die Vergabe einer Berechtigung für Errichter oder Hersteller ist nicht zulässig. Der Nutzercode ist nicht gleichzusetzen mit dem Sperrcode des Smart Devices oder dem Benutzercode der EMA. Die Berechtigung muss durch Eingabe eines Nutzercodes oder eines anderen, gleichwertigen Identifikationsmerkmals (z. B. Fingerabdruck) nachgewiesen werden.

Firewall

Das Smart Device muss, sofern technisch möglich, über eine Firewall verfügen, die automatisch auf dem aktuellen Stand gehalten wird.

Virens Scanner

Das Smart Device muss, sofern technisch möglich, über einen Virens Scanner verfügen, der automatisch auf dem aktuellen Stand gehalten wird.

Updatemanagement

Der Betreiber muss sicherstellen, dass die Applikation stets aktuell ist.

Schulung

Der Betreiber hat sicherzustellen, dass alle befugten Personen laufend hinsichtlich Bedienung der EMA geschult werden. Diese Schulungen sind im Protokollbuch einzutragen.

Probealarm und Funktionskontrolle

Um die Funktionsfähigkeit der Anlage zu gewährleisten, ist monatlich ein Probealarm durchzuführen. Es muss gewährleistet werden, dass jeder Melder in regelmäßigen zeitlichen Abständen zur Alarmauslösung zum Einsatz kommt. Auf die Anmeldung des Probealarms bei der hilfeleistenden Stelle ist zu achten. Die Alarmierung der hilfeleistenden Stelle ist zu prüfen, ebenso die akustischen und optischen Alarmgeber vor Ort. Alle Elemente der EMA müssen im Rahmen des monatlichen Probealarms einer optischen Kontrolle unterzogen werden. Die Durchführung des Probealarms sowie allfällige Anmerkungen über den Zustand der EMA sind im Protokollbuch festzuhalten.

Änderungen

Bei allen geplanten Änderungen am gesicherten Objekt (bauliche Maßnahmen, Änderung der Einrichtung, Aufstellung von Pflanzen, Anschaffung von Haustieren, Änderungen an der Telefonanlage u. dgl.) ist auf die einwandfreie Funktion zu achten. Gegebenenfalls ist der Errichter der EMA zu kontaktieren.

Instandhaltung

Die Instandhaltung von Einbruchmeldeanlagen ist vom Betreiber so sicher zu stellen, dass der funktionsfähige Zustand der EMA erhalten bleibt oder bei Ausfall wieder hergestellt wird.

Dies sind im Besonderen

- regelmäßige Änderung der Scharfschaltecodes;
- Aufbewahrung und Verwaltung der Identifikationsträger;
- sofortige Meldung von Störungen an den Anlagenerrichter;
- regelmäßige Durchführung einer Wartung gemäß OVE-Richtlinie R 2;
- Aktualisieren der Rufnummern der hilfeleistenden Stellen.

Wartungsarbeiten müssen durch eine in Österreich gemäß Gewerbeordnung befugten Errichterfirma durchgeführt werden.

Wartungsintervalle

Risikoklasse	Wartung pro Jahr
PS	1 x
GS-N	1 x
GS-H	1 x
WS	2 x
HS	4 x

Zusatzregelung:

- bei Eigenkontrollen durch geschultes Personal ist eine Reduktion des Wartungsintervalls um 50 % möglich
- Voraussetzung: Dokumentation im Protokollbuch

Die Einhaltung dieser Pflichten ist Voraussetzung für die ordnungsgemäße Funktion der Einbruchmeldeanlage und das erforderliche Sicherheitsniveau.