



## Rauchwarnmelderpflicht

Zum 1. Januar 2013 wurde in Bayern eine gesetzliche Rauchwarnmelderpflicht eingeführt. Der neue Artikel 46 Absatz 4 der Bayerischen Bauordnung erhöht den Brandschutz von Wohnungen durch eine Verpflichtung zur Schaffung einer Frühwarneinrichtung, mit der Wohnungsbrände frühzeitig bemerkt und Menschenleben gerettet werden können.

### Ab wann gilt die Verpflichtung?

Die Verpflichtung zum Einbau von Rauchwarnmeldern gilt grundsätzlich für alle Neubauten die ab dem 1. Januar 2013 errichtet werden. Vorhandene Wohnungen sind bis zum 31.12.2017 entsprechend nachzurüsten.

### Wer ist für die Installation und Betriebsbereitschaft verantwortlich?

Für die Installation der Rauchwarnmelder sind die Bauherren und bei vorhandenen Wohnungen die Eigentümer verantwortlich. Die Verpflichtung der Eigentümer erstreckt sich auch auf den Austausch nicht mehr funktionstüchtiger Rauchwarnmelder durch neue Geräte.

Die Sicherstellung der Betriebsbereitschaft obliegt den unmittelbaren Besitzern, es sei denn, der Eigentümer übernimmt diese Verpflichtung selbst. Bei Mietwohnungen liegt es also in der Regel in der Verantwortung der Mieter als den Wohnungsbesitzern, zum Beispiel einen Batteriewechsel an den Rauchwarnmeldern rechtzeitig durchzuführen.

### Wo müssen Rauchwarnmelder installiert werden?

In Wohnungen müssen Schlafräume und Kinderzimmer sowie Flure, die zu Aufenthaltsräumen führen, jeweils mindestens einen Rauchwarnmelder haben. Grundsätzlich gehören Rauchwarnmelder an die Zimmerdecke, da sich Brandrauch immer zuerst unter der Decke sammelt. Bei offenen Verbindungen innerhalb der Wohnung, wie bei Treppen über mehrere Geschosse, ist mindestens auf der obersten Ebene ein Rauchwarnmelder zu installieren.

### Was muss beim Kauf beachtet werden?

Rauchwarnmelder, die in Deutschland in Verkehr gebracht und gehandelt werden dürfen, müssen eine CE-Kennzeichnung mit Angabe der nach der Bauproduktenrichtlinie harmonisierten Produktnorm DIN EN 14604 „Rauchwarnmelder“ tragen.

### Können die Installationskosten auf den Mieter umgelegt werden?

Wird eine vermietete Wohnung mit Rauchwarnmeldern nachgerüstet, handelt es sich hierbei um eine vom Vermieter nicht zu vertretende Modernisierungsmaßnahme im Sinne von § 559 BGB, welche zu einer Erhöhung der Jahresmiete um 11% der für die Nachrüstung aufgewendeten Kosten berechtigt.

### Wer kontrolliert, ob Rauchwarnmelder eingebaut werden?

Eine staatliche Überprüfung des Einbaus und wiederkehrende Kontrollen sind wegen des unverhältnismäßigen Aufwandes, den eine derartige Regelung bedeuten würde, nicht vorgesehen. Es liegt in der Verantwortung der jeweiligen Verpflichteten, für die Installation sowie für die Betriebsbereitschaft der Rauchwarnmelder Sorge zu tragen.



## Anzeigepflicht für Messgeräte

Mit Inkrafttreten des neuen Mess- und Eichgesetz (MessEG) zum 1. Januar 2015 müssen alle neuen und erneuerten Messgeräte, die der Erfassung von Warm- und Kaltwasser sowie thermischer Energie dienen, dem zuständigen Eichamt gemeldet werden (§ 32 MessEG). Die Anzeige muss innerhalb von sechs Wochen nach Inbetriebnahme erfolgen. Damit sollen die Eichbehörden aufgrund ihrer Rolle als Überwachungsbehörde entsprechend der europäischen Messgeräte-Richtlinie im Sinne des Verbraucherschutzes Kenntnis über die Art, die Anzahl und den Standort der in Verkehr gebrachten Messgeräte erlangen.

Anzeigepflichtig ist der Verwender, der die so genannte Funktionsherrschaft über das jeweilige Messgerät innehat und damit über die rechtliche und tatsächliche Funktionskontrolle des Gerätes verfügt. In der Regel ist dies der Eigentümer. Bei Wohnungseigentümergeinschaften gilt die Gemeinschaft als Verwender, wenn die Zähler Gemeinschaftseigentum sind. Wurde das Messgerät bei einem Messdienstleister angemietet, ist das Messdienstunternehmen Verwender und damit für die Anzeige der Messgeräte zuständig.

Die Anzeige, die per Brief, Fax, eMail oder über die Internetplattform „www.eichamt.de“ erfolgen kann, muss folgende Angaben enthalten:

- die Geräteart,
- den Hersteller,
- die Typbezeichnung,
- das Jahr der Kennzeichnung des Messgeräts sowie
- die Anschrift desjenigen, der das Messgerät verwendet.

Bei Verstoß gegen die Anzeigepflicht droht ein Bußgeld von bis zu 20.000.- Euro.

Unverändert sind die einzuhaltenden Eichfristen für Messgeräte. Diese betragen gemäß § 41 Nr. 6 MessEG i.V. Anlage 7 zur neuen Mess- und Eichverordnung (MessEV):

- 5 Jahre für Warmwasser- und Wärmemengenzähler,
- 6 Jahre für Kaltwasserzähler,
- 8 Jahre für gewöhnliche Gaszähler und Stromzähler mit elektronischem Messwerk,
- 16 Jahre für Stromzähler mit Läuferscheibe.



## Energieausweis

Energieausweise geben Auskunft über den Energieverbrauch pro Quadratmeter Nutzfläche und Jahr und die Energieeffizienzklasse eines Gebäudes. Damit sollen Kauf- bzw. Mietinteressenten für Häuser und Wohnungen eine objektive Information darüber bekommen, ob ein Gebäude einen hohen oder einen niedrigen Energiebedarf hat.

Es gibt zwei Arten von Energieausweisen. Den verbrauchsbasierten und den bedarfsbasierten Energieausweis.

### Wer braucht den Ausweis?

Der Hauseigentümer bei

- Neubauten
- Verkauf des Hauses oder einer Wohnung
- Neuvermietung des Hauses oder einer Wohnung
- wesentlichen baulichen Änderungen an den Außenbauteilen bestehender Gebäude
- Inanspruchnahme öffentlicher Fördermittel zur energetischen Sanierung eines Gebäudes

Kein Energieausweis ist erforderlich bei

- Selbstnutzung
- bestehenden Mietverträgen

### Seit wann ist der Ausweis Pflicht?

- Ab 01.10.2007 für Neubauten
- Ab 01.07.2008 für Bestandsbauten mit Baufertigstellung bis 31.12.1965
- Ab 01.01.2009 für Bestandsbauten mit Baufertigstellung ab 01.01.1966

### Wer erstellt den Ausweis?

Energieausweise für bestehende Gebäude dürfen nur von Ausstellern mit entsprechender Qualifikation ausgestellt werden. Dies sind zum Beispiel Energieberater, Architekten, Bauingenieure oder Schornsteinfeger.

### Was kostet der Ausweis?

- Der verbrauchsabhängige Energieausweis 30.- bis 100.- Euro
- Der bedarfsabhängige Energieausweis 250.- bis 500.- Euro

- bitte wenden -

## **Welcher Ausweis wird benötigt?**

### **Bedarfsausweis**

- Für Neubauten seit dem 01.10.2007
- Für ab dem 01.10.2007 erheblich modernisierten oder erweiterten Bestandsgebäude, wenn dabei Berechnungen zum Wärmebedarf für das Gebäude gemacht wurden
- Für Bestandsgebäude mit bis zu 4 Wohnungen, die mit einem Bauantrag vor dem 01.11.1977 errichtet wurden
- Wenn Mittel aus staatlichen Förderprogrammen zur energetischen Sanierung eines Gebäudes in Anspruch genommen werden

### **Wahlfreiheit zwischen Verbrauchs- und Bedarfsausweis**

- Bei Bestandsgebäuden ab 5 Wohnungen
- Bei Bestandsgebäuden mit bis zu 4 Wohnungen, wenn der Bauantrag ab dem 01.11.1977 gestellt wurde oder das Gebäude mindestens auf das Anforderungsniveau der ersten Wärmeschutzverordnung von 1977 modernisiert wurde

## **Wie lange gilt der Ausweis?**

10 Jahre ab Ausstellungsdatum

## **Welche Bedeutung hat der Energieausweis bei Verkauf oder Vermietung?**

Bei Immobilienanzeigen in kommerziellen Medien müssen seit 01.05.2014 verschiedene Angaben aus dem Energieausweis angegeben werden.

Jedem Kauf- oder Mietinteressent für eine Wohnung oder ein Haus muss der Energieausweis seit 01.05.2014 bereits bei der Besichtigung vorgelegt werden. Ist der Vertrag unter Dach und Fach muss dem Käufer bzw. Mieter der Ausweis – zumindest als Kopie – ausgehändigt werden.

## **Was droht bei einem Verstoß?**

Zuwerhandlungen gelten als Ordnungswidrigkeit und können mit einem Bußgeld bis 15.000.- Euro belegt werden.

## **Welche Rechtswirkung hat der Energieausweis?**

Der Energieausweis dient lediglich der Information. Das bedeutet: auch wenn der reale Energiebedarf oder Energieverbrauch deutlich von den Angaben im Energieausweis abweicht, kann hierdurch weder eine Mietminderung begründet noch der Kaufpreis nachträglich angefochten werden.

Auch die Modernisierungshinweise sind als reine Empfehlungen zu verstehen, deren Umsetzung nicht verpflichtend ist. Ein Gebäudeeigentümer ist wegen eines schlechten Energiekennwertes daher nicht zu einer Modernisierung des Gebäudes verpflichtet.



## Trinkwasserverordnung

Die Trinkwasserverordnung enthält Regelungen in Bezug auf die Legionellenuntersuchung in Trinkwassererwärmungsanlagen der Trinkwasserinstallation.

### Wer ist verpflichtet?

Von der Untersuchungspflicht auf Legionellen betroffen sind Unternehmer oder sonstige Inhaber einer Trinkwasserinstallation,

- in der Trinkwasser im Rahmen einer öffentlichen oder einer gewerblichen Tätigkeit abgegeben wird und
- die eine Großanlage zur Trinkwassererwärmung enthält und
- die Duschen oder andere Einrichtungen enthält, in denen es zu einer Vernebelung des Trinkwassers kommt.

Unter einer „**gewerblichen Tätigkeit**“ im Sinne der Trinkwasserverordnung versteht man die unmittelbare oder mittelbare, zielgerichtete Trinkwasserbereitstellung im Rahmen einer Vermietung oder einer sonstigen selbstständigen, regelmäßigen und in Gewinnerzielungsabsicht ausgeübten Tätigkeit.

„**Großanlagen**“ im Sinne der Trinkwasserverordnung sind Anlagen in Gebäuden mit Speicher-Trinkwassererwärmer oder mit zentralem Durchfluss-Trinkwassererwärmer mit jeweils einem Inhalt von mehr als 400 Litern oder einem Inhalt von mehr als drei Litern in mindestens einer Rohrleitung zwischen Abgang des Trinkwassererwärmers und Entnahmestelle. Der Inhalt einer Zirkulationsleitung (dies ist die Leitung in einem Kreislauf für erwärmtes Trinkwasser, in der Wasser zum Wassererwärmer oder zum Wasserspeicher zurückläuft) ist dabei nicht zu berücksichtigen. Entsprechende Anlagen in Ein- und Zweifamilienhäusern zählen ausdrücklich nicht zu den Großanlagen zur Trinkwassererwärmung. Auch dezentrale Anlagen zur Trinkwassererwärmung (zum Beispiel Durchlauferhitzer) gelten nicht als Großanlagen.

**Wohnungseigentümergeinschaften** sind zur Untersuchung des Trinkwassers verpflichtet, wenn die oben genannten Voraussetzungen zutreffen und Wohnraum (auch nur teilweise) vermietet ist. Nur wenn alle Wohnungen von den jeweiligen Eigentümern selbst bewohnt werden, liegt keine gewerbliche Tätigkeit im Sinne der Trinkwasserverordnung vor.

### Wo werden die Proben entnommen?

Für die erste orientierende Untersuchung nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik:

- eine Probe am Ablauf des Trinkwassererwärmers,
- eine Probe aus der Zirkulationsleitung vor dem Wiedereintritt in der Trinkwassererwärmer,
- eine Probe an der möglichst am weitesten vom Trinkwassererwärmer entfernten Stelle der Steigleitung (zum Beispiel der Wasserhahn am Waschbecken). Bei mehreren Steigsträngen sind mehrere Proben zu entnehmen, so dass jeder Steigstrang „erfasst wird“. Es muss folglich nicht jeder Steigstrang, sondern eine repräsentative Auswahl beprobt werden.

Sind keine geeigneten Zapfhähne vorhanden, müssen sie nach der Trinkwasserverordnung vom Installateur eingebaut werden.

- bitte wenden -

### **Wie oft muss untersucht werden?**

Die Untersuchungen sind bei vermieteten oder anderen gewerblichen Gebäuden mindestens alle drei Jahre zu veranlassen, bei öffentlichen Gebäuden jährlich. Die erste Untersuchung muss spätestens bis zum 31.12.2013 abgeschlossen sein.

### **Wer führt die Untersuchung durch?**

Die Untersuchung dürfen nur akkreditierte Institute durchführen, die von den jeweiligen Landesgesundheitsministerien in einer Liste bekanntgemacht sind. Für Bayern ist diese Liste unter „[http://www.lgl.bayern.de/downloads/zqm/doc/laborliste\\_trinkwv.pdf](http://www.lgl.bayern.de/downloads/zqm/doc/laborliste_trinkwv.pdf)“ veröffentlicht.

### **Was ist zu tun, wenn der Maßnahmenwert überschritten wird?**

Wird dem Betreiber der Anlage bekannt, dass der technische Maßnahmenwert für Legionellen von 100 KBE/100ml in einer der Proben überschritten wurde, hat er unverzüglich

- Untersuchungen zur Aufklärung der Ursachen durchzuführen oder durchführen zu lassen; diese Untersuchungen müssen eine Ortsbesichtigung sowie eine Prüfung der Einhaltung der allgemein anerkannten Regeln der Technik einschließen und
- eine Gefährdungsanalyse zu erstellen oder erstellen zu lassen und
- die Maßnahmen durchzuführen oder durchführen zu lassen, die nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik zum Schutz der Gesundheit der Bewohner erforderlich sind.

Der Betreiber der Anlage hat dem Gesundheitsamt unverzüglich die von ihm ergriffenen Maßnahmen mitzuteilen. Zu den Maßnahmen hat der Betreiber der Anlage Aufzeichnungen zu führen oder führen zu lassen. Die Aufzeichnungen hat er nach Abschluss der erforderlichen Maßnahmen zehn Jahre lang verfügbar zu halten und dem Gesundheitsamt auf Anforderung vorzulegen.

Über das Ergebnis der Gefährdungsanalyse und sich möglicherweise daraus ergebende Einschränkungen der Verwendung des Trinkwassers hat der Betreiber der Anlage unverzüglich die betroffenen Bewohner zu informieren.

Liegen alle Messwerte unter 100 KBE/100 ml, muss das Gesundheitsamt nicht informiert werden und es müssen auch keine weiteren Maßnahmen veranlasst werden.

### **Was droht bei einem Verstoß gegen die Untersuchungspflicht?**

Wird die Untersuchung auf Legionellen in Trinkwassererwärmungsanlagen nicht oder nicht ordnungsgemäß durchgeführt, liegt eine Ordnungswidrigkeit vor, die mit Bußgeld geahndet werden kann. Erleidet ein Bewohner durch die im Trinkwasser in zu hoher Konzentration enthaltenen Legionellen einen Schaden, kann dies für den Betreiber der Anlage auch strafrechtliche Konsequenzen haben.

### **Was ist sonst zu beachten?**

Unberührt von den speziellen Regelungen zu Legionellen gilt für alle Wasserversorgungsanlagen nach § 3 Nummer 2 der Trinkwasserverordnung (auch in Ein- und Zweifamilienhäusern), dass das Trinkwasser so beschaffen sein muss, dass durch seinen Genuss oder Gebrauch eine Schädigung der menschlichen Gesundheit insbesondere durch Krankheitserreger nicht zu besorgen ist und dass es rein und genusstauglich ist. Darüber hinaus dürfen die in der Anlage 1 zur Trinkwasserverordnung festgelegten Grenzwerte für mikrobiologische Parameter, die in Anlage 2 zur Trinkwasserverordnung festgesetzten Grenzwerte für chemische Parameter und die in der Anlage 3 zur Trinkwasserverordnung festgelegten Grenzwerte und Anforderungen für Indikatorparameter nicht überschritten werden.



## Was tun, wenn der Bauträger Insolvenz beantragt?

Wird das Insolvenzverfahren gegen den Bauträger eröffnet, sollte als erstes der Bautenstand von einem Sachverständigen festgestellt werden. Der Bauexperte stellt fest, welche Bauabschnitte fertig gestellt sind, was noch gemacht werden muss und welchen Wert Grundstück und Rohbau aktuell haben.

Zahlungen auf noch nicht erbrachte Bauleistungen sollten ab Kenntnis von der Insolvenz nicht mehr geleistet werden und der Bauherr sollte den Insolvenzverwalter unverzüglich kontaktieren und auffordern zu erklären, ob er den Bauvertrag weiterführt.

Wird der Bauvertrag weiter ausgeführt ist erst einmal alles in Ordnung. Andernfalls sollte eine angemessene Frist zur Fertigstellung der Restarbeiten gesetzt werden. Nach fruchtlosem Ablauf dieser Frist, kann der Bauherr vom Vertrag mit dem insolventen Bauträger zurücktreten. Die bis zum Rücktritt bereits erbrachten Bauleistungen sind selbstverständlich zu vergüten.

Rückzahlungsansprüche wegen bereits geleisteter Zahlungen sowie Schadenersatzansprüche gegen den Bauträger müssen zur Insolvenztabelle angemeldet werden. Der Bauherr sollte sich jedoch nicht zu viel erwarten. Meist dauert es mehrere Jahre, bis die Zahlungsverpflichtungen feststehen und oft ist die Quote, die auf die angemeldeten Forderungen gezahlt wird, nur sehr gering.

Aufträge an andere Handwerker zur Fertigstellung der Restarbeiten sollten auf jeden Fall erst dann erteilt werden, wenn der Insolvenzverwalter schriftlich erklärt hat, dass er den Bauvertrag nicht weiterführt oder wenn der Bauherr vom Vertrag zurückgetreten ist. Andernfalls riskiert er, sowohl den insolventen als auch den neuen Vertragspartner bezahlen zu müssen.

Im Fall von Bauträgerverträgen, in denen das zu errichtende Gebäude zusammen mit einem Grundstück gekauft wird, kann der Bauherr den Insolvenzverwalter zudem dazu auffordern, der Übertragung des Eigentums am Grundstück zuzustimmen. Denn ist das Insolvenzverfahren eröffnet, ermöglicht die Insolvenzordnung grundsätzlich den Eigentumserwerb, wenn eine Auflassungsvormerkung eingetragen ist.