



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. Die Rauchwarnmelderpflicht gilt für alle Wohnungen, unabhängig davon, ob es sich um ein Ein- oder Mehrfamilienhaus handelt und ob die Wohnung selbst genutzt wird oder vermietet ist.

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 nach einer Übergangsfrist bis zum 31. Dezember 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, die Rauchwarnmelder zu überprüfen und zu warten.

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.

Wie müssen Rauchwarnmelder gewartet werden?

Um die Funktionssicherheit des Rauchwarnmelders gewährleisten zu können, ist dieser entsprechend der DIN EN 14676 gemäß Bedienungsanleitung, jedoch mindestens einmal jährlich auf seine Funktion zu überprüfen. Dazu gehört die Prüfung, ob die Raucheintrittsöffnungen frei zugänglich sind und der Rauchwarnmelder nicht beschädigt ist. Mängel in diesen Punkten müssen beseitigt, ein beschädigter Rauchwarnmelder muss ausgetauscht werden. Gleichzeitig ist eine Alarmprüfung vorzunehmen. Diese beinhaltet die Auslösung eines Probealarms über die Prüftaste. Kommt keine Rückmeldung, muss die Batterie oder ggf. der Melder getauscht werden. Nach der DIN EN 14676 sind Rauchwarnmelder spätestens zehn Jahre und sechs Monate nach dem Datum der Inbetriebnahme auszutauschen oder einer Werksprüfung mit Werksinstandsetzung zu unterziehen.

- bitte wenden -

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.

Was gilt in Wohnungseigentümergeinschaften?

Mit Urteil vom 08.02.2013 (Az.: V ZR 238/11) hat der Bundesgerichtshof entschieden, dass die Wohnungseigentümergeinschaft den Einbau und die Wartung von Rauchwarnmeldern in den einzelnen Eigentumswohnungen beschließen kann, wenn das Landesrecht eine entsprechende Pflicht vorsieht. Rauchwarnmelder, die aufgrund eines solchen Beschlusses angebracht werden, stehen dann im Eigentum der Gemeinschaft und nicht im Sondereigentum des jeweiligen Eigentümers. Ob Wohnungen, in denen bereits DIN-gerechte Geräte vom Eigentümer installiert sind, vom Nachrüstbeschluss ausgenommen werden müssen, ist in der Rechtsprechung umstritten. Von der Mehrzahl der Gerichte (so zum Beispiel das Amtsgericht Düsseldorf, Urteil vom 11.01.2016, Az.: 290a C 192/15) wird dies jedenfalls verneint. Nach einem Urteil des Amtsgerichtes Bonn vom 30.01.2015 (Az.: 27 C 144/14) können die einzelnen Wohnungseigentümer mangels Beschlusskompetenz aber nicht selbst zum Einbau von Rauchwarnmeldern verpflichtet werden.

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.