

# Einbau und Betrieb von Rauchwarnmelder

## Einleitung:

- Die meisten Toten infolge von Bränden sind in Deutschland in Wohnungen zu beklagen.
- Hauptsächliche Todesursache ist nicht die unmittelbare Hitze- oder Brandeinwirkung, sondern die Erstickung durch toxische Gase im Brandrauch.
- Kleinere Brände mit starker Rauchentwicklung entstehen oft unbemerkt, vor allem während der Nacht.

## Gesetzliche Regelung in NRW:

### § 49 Abs. 7 Landesbauordnung:

In Wohnungen müssen Schlafräume und Kinderzimmer sowie Flure, über die Rettungswege von Aufenthaltsräumen führen, jeweils mindestens einen Rauchwarnmelder haben. Dieser muss so eingebaut oder angebracht und betrieben werden, dass Brandrauch frühzeitig erkannt und gemeldet wird. Wohnungen, die bis zum 31. März 2013 errichtet oder genehmigt sind, haben die Eigentümer spätestens bis zum **31. Dezember 2016** entsprechend den Anforderungen nach den Sätzen 1 und 2 auszustatten. Die Betriebsbereitschaft der Rauchwarnmelder hat der unmittelbare Besitzer sicherzustellen, es sei denn, der Eigentümer hat diese Verpflichtung bis zum 31. März 2013 selbst übernommen.

## Bis wann muss nachgerüstet werden:

- Stichtag: 31.12.2016
- Ausnahmen nicht vorgesehen!
- Bußgeldtatbestand, zuständig ist die Bauordnungsbehörde

## Wen trifft die Nachrüstpflicht?

- Eigentümer des selbstgenutzten Einfamilienhauses
- Vermieter des Mehrfamilienhaus
- Wohnungseigentümer, aber Gemeinschaft kann die Erfüllung der Nachrüstpflicht an sich ziehen

## Welche Geräte sind einzubauen?

- Rauchwarnmelder muss der DIN EN 14604 entsprechen.
- Erkennbar durch CE-Kennzeichnung
- DIN-Norm nur Mindestanforderung
- Empfehlenswert sind Geräte mit VdS – Prüfzeichen.

## Wo sind die Geräte einzubauen?

- Schlafräume
- Kinderzimmer
- Flure, über die Rettungswege von Aufenthaltsräumen führen
- Nicht in Küchen und Bädern!
- Maßgebliche dürfte die tatsächliche Nutzung sein.

## Wen trifft die Betriebspflicht (Wartungspflicht)?

- Betriebspflicht = Wartungspflicht
- Funktionsüberprüfung durch Betätigung des Testknopfes
- Batteriewechsel nach Herstellerangaben
- Obliegt dem unmittelbaren Besitzer = Bewohner
- Bei Mietwohnungen also den Mieter
- Wird die Betriebspflicht verletzt, Anspruch auf Schadensersatz (neue Batterie beim Auszug)

## Anspruch des Mieters gegen Vermieter auf Einbau?

- Nicht vor dem 31.12.2016
- Danach dürfte ein Anspruch bestehen, noch nicht höchstrichterlich entschieden.

## Muss der Mieter den Einbau dulden?

- Ja, weil Modernisierungsmaßnahme i.S.v. § 555 b BGB (früher: § 554 BGB)
- Duldungspflicht ergibt sich aus § 555 d BGB
- Muss spätestens 3 Monate vor dem Einbau in Textform angekündigt werden
- Ausnahme: Der Mieter hat bereits selbst Rauchwarnmelder installiert, die den baurechtlichen Bestimmungen und der einschlägigen Din-Norm entsprechen; Vermieter kann durch Besichtigung prüfen.

## Umlage als Betriebskosten oder Mieterhöhung?

- Kosten für Erwerb und Einbau sind **keine** umlagefähigen Betriebskosten!
- Mieterhöhung theoretisch denkbar, scheidet aber wegen Geringfügigkeit aus:  
Bei Einbau- und Materialkosten von 100,00 € ergibt sich eine monatliche Mieterhöhung von ca. 0,90 € (11% von 100,00 € dividiert durch 12 Monate).
- Kosten für den Austausch defekter Rauchwarnmelder sind **keine** Betriebskosten, sondern Instandsetzungskosten, die der Vermieter zu tragen hat; Kleinreparaturklauseln dürften nicht einschlägig sein, da Rauchwarnmelder nicht dem ständigen Zugriff des Mieters unterliegen.