

Rauchwarnmelderpflicht ab 1. Januar 2018

Die Frist zur Nachrüstung endet 2017 – was alles auf Mieter und Vermieter wie Eigennutzer zukommt.

Rechtsanwältin Birgit Noack von Haus + Grund München erklärt, was beachtet werden muss.



Wer ist für den Einbau von Rauchwarnmeldern zuständig?

Grundsätzlich ist der Eigentümer für den Einbau von Rauchwarnmeldern zuständig.

Welche Gebäude sind betroffen?

Von dieser Regelung sind Wohnungen – auch Einfamilienhäuser, Doppelhäuser oder Reihenhäuser – betroffen. Dabei spielt es keine Rolle, ob diese vermietet sind oder der Eigentümer sie selber nutzt.

Sind Gewerbeeinheiten auch mit Rauchwarnmeldern auszustatten?

Die Rauchwarnmelderpflicht nach Art 46 BayBO gilt nur für Wohnungen.

Welche Räume innerhalb einer Wohnung müssen mit Rauchwarnmeldern ausgestattet werden?

In einer Wohnung müssen die Schlafräume und Kinderzimmer – das heißt alle Zimmer, in denen bestimmungsgemäß Personen schlafen – sowie Flure, die zu Aufenthaltsräumen führen, jeweils einen Rauchwarnmelder haben.

Muss der Mieter den Einbau von Rauchwarnmeldern dulden?

Nach den Urteilen des BGH vom 17.6.2015 ist der Mieter zur Duldung des Einbaus von Rauchwarnmeldern verpflichtet. Dies gilt sogar, wenn er die Wohnung bereits mit eigenen Rauchwarnmeldern ausgestattet hat.

Was kann ein Eigentümer tun, der seine Wohnung mit Rauchwarnmeldern ausstattet oder der von ihm übernommenen Betreiberpflicht nachkommen möchte, dem aber der Zutritt vom Mieter verweigert wird?

Nach den Regelungen des BGB (§555d) hat ein Vermieter ein Betretungsrecht für die

Mieträume und der Mieter die Duldungspflicht, den Zugang zur Mietsache zu gewähren. Dies muss der Vermieter notfalls zivilrechtlich durchsetzen.

Muss bei der Nachrüstung auf die Baupläne oder auf die tatsächliche Nutzung der Wohnung abgestellt werden?

Welche Räume als Schlaf- und Kinderzimmer bestimmt sind, geht in der Regel aus den Bauzeichnungen hervor. Bei der Ausstattung von Mietwohnungen können sich die Eigentümer danach richten.

Muss der Mieter es dulden, wenn der Vermieter auch weitere Räume wie beispielsweise das Wohnzimmer mit Rauchwarnmeldern ausstattet?

Die Verpflichtung zum Einbau von Rauchwarnmeldern gilt nicht für Räume, die nicht zum Schlafen bestimmt sind, wie Wohnzimmer oder Arbeitsräume. Selbstverständlich können aber alle Räume mit Rauchwarnmeldern ausgestattet werden. Der Mieter hat auch die Nachrüstung von Rauchwarnmeldern im Wohnzimmer zu dulden. Nur Küchen und Bäder sollten wegen häufiger Rauch- und Wasserdampfentwicklung ausgenommen werden. Der Mieter hat seinerseits gegenüber dem Vermieter aber keinen Anspruch auf Einbau von Rauchwarnmeldern in allen Räumlichkeiten.

Wie ist vorzugehen, wenn der Mieter Raucher ist?

Auch der stark rauchende Mieter muss es dulden, dass ein Vermieter in sämtlichen zum Schlafen geeigneten Räumen – also sogar im Wohnzimmer – Rauchwarnmelder anbringt. Qualitative Rauchwarnmelder lösen bei normalem Zigarettenkonsum in der Regel keinen Alarm aus. Bei starkem Rauch (bei einer Feier mit mehreren starken Rauchern) kann es zu einem Fehlalarm kommen. Durch Auslüften der Räume wird der Alarm beendet.

Müssen Treppenhäuser oder Hausflure ausgestattet werden?

Nur Wohnungen sind betroffen. Eine Verpflichtung zum Einbau in Treppenhäusern, Hausfluren oder Kellerräumen gibt es nicht.

Der Einbau von Rauchwarnmeldern in gemeinschaftlich genutzten Räumen ist problematisch. Die Überwachung dieser Bereiche kann sinnvoll sein. Es gibt aber auch Argumente, die gegen den Einbau

sprechen. Zum einen kann mit Rauchwarnmeldern nicht ausgeschlossen werden, dass Unfug getrieben wird. Zum anderen werden Bewohner unter Umständen bei einem Brand aufgrund des Alarmsignals veranlasst, die Wohnung zu verlassen. Das empfohlene Verhalten bei Brand im Treppenhaus ist aber die Wohnungstür zu schließen, ans Fenster zu gehen und auf die Feuerwehr zu warten.

Welche Anforderungen werden an Rauchwarnmelder gestellt?

Es dürfen nur Rauchwarnmelder verwendet werden, die der DIN EN 14604 entsprechen. Sie müssen eine CE-Kennzeichnung tragen. Die Stiftung Warentest hat herausgefunden, dass es gute Geräte ab einem Preis von 20 Euro gibt. Die Rauchwarnmelder sollten mit 10-Jahres-Batterien (Lithium-Zellen) ausgestattet sein.

Wer darf und wie sind die Rauchwarnmelder zu montieren?

Je nach Fabrikat lassen sich die Rauchwarnmelder einfach durch Klebepads oder Schrauben und Dübel anbringen. Fachbetriebe sind nicht nötig. **Wo sind die Rauchwarnmelder anzubringen?**

Die Rauchwarnmelder sind so anzubringen, dass der Brandrauch sie ungehindert erreichen kann. Sie müssen im Regelfall in der Raummitte an der Zimmerdecke und mindestens einen halben Meter von Wand, Unterzug oder Einrichtungsgegenständen angebracht werden. In der Regel reicht ein Rauchwarnmelder pro Raum. Bei sehr großen (mehr als 60 m²), sehr hohen (über 6 m) oder verwinkelten Räumen und sehr langen Fluren werden weitere Rauchwarnmelder erforderlich.

Umfasst die gesetzliche Rauchwarnmelderpflicht auch die technische Zusatzausstattung, wenn in einer Wohnung ein gehörloser oder hörgeschädigter Mieter oder Eigentümer wohnt?

Es gibt verschiedene Möglichkeiten für hörgeschädigte Personen oder Gehörlose, einen Rauchwarnmelder zu nutzen (z.B. Rauchwarnmelder mit Rüttelkissen oder Blitzeinrichtung). Das Gesetz schreibt wie in allen anderen Ländern auch nur einen Mindestschutz durch den Eigentümer mit herkömmlichen batteriebetriebenen Rauchwarnmeldern nach DIN EN 14604 vor. Für die Anbringung technischer Zusatzausstattung für gehörlose

oder hörgeschädigte Mieter ist der Vermieter nicht verpflichtet. Hörgeschädigte haben gegenüber ihren Krankenkassen Anspruch auf Versorgung mit einem ihren Bedürfnissen angepassten Rauchwarnmelder-System.

Wer ist zuständig, wenn Rauchwarnmelder defekt sind?

Für den Ersatz defekter Rauchwarnmelder ist der Eigentümer/Vermieter zuständig. Ebenso sind Rauchwarnmelder mit fest eingebauten Langzeitbatterien, deren Energieversorgung gestört ist, durch den Eigentümer/Vermieter zu ersetzen.

Was ist mit bereits installierten Rauchwarnmeldern; dürfen sie weiterbenutzt werden oder müssen sie ausgetauscht werden?

In bestehenden Wohnungen bereits vorhandene Rauchwarnmelder dürfen weiterhin benutzt werden. Sofern ein Mieter schon Rauchwarnmelder installiert hatte, sollte sich der Vermieter von der ordnungsgemäßen Ausstattung und Installation und Betriebsbereitschaft überzeugen und dies dokumentieren. Allerdings ist der Vermieter nicht verpflichtet, bereits vorhandene Rauchwarnmelder weiter zu verwenden.

Was ist erforderlich, um die Betriebsbereitschaft der Rauchwarnmelder sicherzustellen?

Die Funktionsfähigkeit der Rauchwarnmelder muss mindestens einmal jährlich überprüft werden. Dazu ist über die Prüftaste die akustische Warnung probeweise zu aktivieren. Die Raucheindringöffnungen müssen frei sein und bei Verschmutzung nach Herstellerangaben gereinigt werden. Die Umgebung von 0,5 m um den Rauchwarnmelder ist von Einrichtungsgegenständen freizuhalten. Die Batterie ist nach Angaben des Herstellers, jedoch spätestens wenn der Rauchwarnmelder eine Batteriestörmeldung aussendet, auszutauschen.

Wer trägt die Kosten für die Installation der Rauchwarnmelder?

Der Eigentümer/Vermieter ist für die Ausstattung der Wohnung mit Rauchwarnmeldern zuständig und trägt somit auch die Kosten. Die Kosten, die dem Vermieter durch die erstmalige Installation von Rauchwarnmeldern im laufenden Mietverhältnis entstehen, können als Modernisierungskosten (11% jährlich der für

die Wohnung aufgewendeten Kosten) auf den Mieter umgelegt werden. Da es sich um eine Bagatelldaßnahme handelt, muss der Einbau auch nicht mit der üblichen Ankündigungsfrist von drei Monaten angekündigt werden.

Ist nun der Mieter für die Sicherstellung der Betriebsbereitschaft verantwortlich?

Nach Art 46 Abs. 4 BayBO obliegt dem unmittelbaren Besitzer die Sicherstellung der Betriebsbereitschaft, also dem selbstnutzenden Eigentümer oder dem Mieter. Trotzdem wird die Ansicht vertreten, dass die Wartungspflicht des Mieters, die sich aus dem bayerischen Landesrecht ergibt, den Vermieter nicht von dessen zivilrechtlicher Wartungspflicht entbindet, die im Bundesrecht geregelt ist. Eine höchstrichterliche Entscheidung zu dieser Frage liegt noch nicht vor. Möglicherweise bestehende Haftungsrisiken kann der Vermieter weitestgehend vermeiden, indem er die Verantwortung für die Betriebsbereitschaft übernimmt und die jährliche Inspektion also selbst übernimmt. Er kann die Aufgabe auch einer Firma übertragen.

Muss die Wartung durch Fachbetriebe durchgeführt werden?

Der Gesetzgeber schreibt nicht vor, dass Rauchwarnmelder durch Fachbetriebe gewartet werden müssen.

Was ist zu beachten, wenn der Mieter die Wartung übernimmt?

In diesem Fall sollte der Vermieter dem Mieter eine Information zur Verfügung stellen, wie die jährliche Inspektion durchgeführt werden kann, wie Batterien zu wechseln sind und was die möglichen optischen und akustischen Warnsignale bedeuten.

Wer trägt die Kosten der Wartung?

Zieht der Vermieter die Wartung an sich, kann er die Kosten der Funktionsprüfung grundsätzlich als Betriebskosten auf den Mieter umlegen. Allerdings muss dazu explizit zwischen den Mietvertragsparteien vereinbart worden sein, dass es sich bei den Wartungskosten um Betriebskosten handelt. Bei bestehenden Mietverträgen können die Wartungskosten als „neu entstehende“ Betriebskosten umgelegt werden, wenn der Mietvertrag eine sogenannte Mehrbelastungsabrede enthält. Aber auch ohne vertragliche Mehrbelastungsabrede sind War-

tungskosten umlagefähig, da es sich um Folgekosten einer Modernisierung handelt. Eine höchstrichterliche Entscheidung zu dieser Frage liegt allerdings noch nicht vor.

Wer trägt die Kosten der Anmietung von Rauchwarnmeldern?

Der Vermieter kann die Rauchwarnmelder statt zu kaufen auch anmieten oder leasen. Ob die Anmietkosten als Betriebskosten umgelegt werden dürfen, beurteilen die Gerichte unterschiedlich (dafür LG Magdeburg, Urteil vom 27.9.2011, 1 S 171/11, ZMR 2011 S. 957). Überwiegend wird aber vertreten, dass die Kosten der Anmietung an die Stelle der Kosten für die Anschaffung der Rauchwarnmelder treten und somit keine Betriebskosten sind (LG Hagen, Urteil vom 4.3.2016, 1 S 198/15, DWW 2016 S. 175).

Wird die Einhaltung der Vorschrift kontrolliert?

Besondere behördliche Überprüfungen des Einbaus oder wiederkehrende Kontrollen sind bauordnungsrechtlich nicht vorgeschrieben. Es werden also weder von der Behörde noch der Feuerwehr Kontrollen durchgeführt. Kommt es vor, dass ein „Kontrolleur“ vor der Tür steht, handelt es sich höchstwahrscheinlich um einen Betrüger.

Es liegt in der Verantwortung der jeweiligen Verpflichteten, für den Einbau sowie für die Betriebsbereitschaft der Rauchwarnmelder Sorge zu tragen.

Was gilt für Wohnungseigentümergeinschaften? Ist der Einbau und die Wartung von Rauchwarnmeldern Aufgabe der Hausverwaltung?

Grundsätzlich ist der jeweilige Wohnungseigentümer Adressat der Einbauverpflichtung. Der BGH hat (Urteil vom 8.2.2013, V ZR 238/11) entschieden, dass die Wohnungseigentümer über den Einbau (als Maßnahme der WEG) beschließen können, wenn eine entsprechende landesrechtliche Verpflichtung besteht. Zu unterscheiden ist, ob es sich um eine WEG mit ausschließlich Wohnungen (sog. geborene Wahrnehmungskompetenz der WEG) handelt oder ob neben Wohnungen auch Teileigentum, z.B. Gewerbe, Hobbyräume vorhanden sind (sog. gekorene Wahrnehmungskompetenz der WEG). Im Fall der geborenen Wahrnehmungskompetenz liegt die Zuständigkeit für die Anbringung der Rauchwarnmelder bei der

WEG. Bei gekorener Wahrnehmungskompetenz kann die WEG die Ausübungsbefugnis an sich ziehen, muss es aber nicht.

Entstehen Kosten, wenn Rauchwarnmelder einen Fehlalarm auslösen und die Nachbarn die Feuerwehr verständigen?

Beim Fehlalarm eines Rauchwarnmelders ist nicht zu befürchten, dass seitens der Feuerwehren Kosten für den Einsatz erhoben werden. Nach Art 28 Abs. 2 Nr. 5 Bayerisches Feuerwehrgesetz kann Kostenersatz nur bei vorsätzlicher oder grob fahrlässiger Falschalarmierung der Feuerwehr verlangt werden.

Wer bezahlt die Reparatur, wenn die Feuerwehr bei einem Fehlalarm die Wohnungstür aufbricht?

Grundsätzlich der Wohnungseigentümer. Ein Schadensersatzanspruch gegen den Mieter bestünde nur, wenn diesen ein Verschulden trafe (AG Hannover, Urteil vom 20.4.2007, 537 C 17077/05).

Besteht für Eigentümer und Besitzer die Gefahr, dass Versicherungen im Schadensfall Leistungen kürzen oder verweigern, wenn die bauordnungsrechtliche Rauchwarnmelderpflicht (Ausstattung, Betriebsbereitschaft) nicht erfüllt wurde?

In der Begründung zum Gesetz wird insbesondere darauf hingewiesen, dass Rauchwarnmelder als Frühwarnsystem ausschließlich dem Schutz der sich in einer Wohnung aufhaltenden Personen dienen. Eine Warnung von Personen in anderen Wohnungen oder die Vermeidung von Sachschäden kann durch Rauchwarnmelder dagegen planmäßig nicht erzielt werden. Da Sachschäden vom Schutzzweck des Gesetzes nicht erfasst sind, kann zumindest gegen Versicherungsklauseln von Sachversicherungen nicht verstoßen werden. Allenfalls bei Haftpflichtversicherungen (Personen- und Sachschäden zu Lasten Dritter) wären Kürzungen beim Versicherungsschutz denkbar, wenn der Schaden vorsätzlich verursacht wurde.

In der praktischen Umsetzung sind nach Information der Versicherungswirtschaft auch dort, wo bereits eine Rauchwarnmelderpflicht besteht, keine Einzelfälle bekannt, in denen eine Leistungskürzung (Sach- und Haftpflichtversicherungen) wegen fehlender oder nicht betriebsbereiter Melder vorgenommen wurde.