

Zum Thema: Rauchwarnmelder bis 31.12.2017

Fr. Wagner aus Neuried möchte wissen:

Jetzt liest man überall, dass Rauchwarnmelder Pflicht sind. Gilt das auch für mein eigenes Haus?

Die Bayerische Bauordnung regelt in Art 46 IV die Pflicht zur Ausstattung von Wohnraum mit Rauchwarnmeldern. Von dieser Regelung sind Wohnungen – auch Einfamilienhäuser – betroffen. Dabei spielt es keine Rolle, ob diese vermietet sind oder der Eigentümer die Wohnung selbst nutzt. Bei Neubauten besteht diese Verpflichtung bereits seit dem 1.1.2013. Für Bestandsobjekte gibt es eine Übergangsfrist bis zum **31. Dezember 2017**. Schlafräume und Kinderzimmer müssen auf jeden Fall mit einem Rauchwarnmelder ausgestattet werden. Aber auch in Fluren, sofern sie zu Aufenthaltsräumen führen, müssen Rauchwarnmelder installiert werden. Für den Einbau ist der Eigentümer der Wohnung zuständig. Rauchwarnmelder müssen nicht durch einen Fachbetrieb eingebaut werden. Sie lassen sich einfach durch Klebepads oder Schrauben und Dübel an der Zimmerdecke anbringen. Der Rauchwarnmelder sollte möglichst in der Raummitte montiert werden.

Der Gesetzgeber schreibt eine jährliche Überprüfung der Rauchwarnmelder vor, die dem Nutzer der Wohnung obliegt, also dem selbstnutzenden Eigentümer bzw. dem Mieter. Um möglicherweise bestehende Haftungsrisiken zu vermeiden, kann der Vermieter aber die Verantwortung für die Betriebsbereitschaft übernehmen, indem er die jährliche Inspektion selbst durchführt. Er kann die Wartung auch einer Fachfirma übertragen. Überlässt der Vermieter dem Mieter die Wartung, muss er ihn entsprechend informieren, wie die Inspektion durchgeführt werden muss (Sichtkontrolle, Probealarm und ggfs. Batteriewechsel). Wird ein hochwertiger Rauchwarnmelder mit 10-Jahres-Batterien montiert – wie Stiftung Warentest empfiehlt –, entfällt der Batteriewechsel. Die Anschaffungskosten der Rauchwarnmelder können als Modernisierungskosten auf die Mieter umgelegt werden, in dem der Vermieter die jährliche Miete um 11% der für die Wohnung aufgewendeten Kosten erhöht. Die Kosten der jährlichen Funktionskontrolle sind umlegbare Betriebskosten.



Birgit Noack
*Rechtsanwältin
Rechtsabteilung
HAUS + GRUND
MÜNCHEN*

Kostenfreie Rechts-, Steuer- und Bauberatung für Mitglieder in allen Immobilienfragen.

Mitgliedsbeitrag ab 60,- € jährlich.

Infos unter: Haus + Grund München

Sonnenstraße 13 III, 80331 München

Tel. 089/551 41-0, Fax 089/551 41-3 66

www.haus-und-grund-muenchen.de

info@haus-und-grund-muenchen.de

