



vom 03.03.2018

Ein kleines Gerät ist in Wohnungen jetzt ein „Muss“

Rauchmelderpflicht: Haus + Grund München beantwortet die häufigsten Fragen

Das kleine Gerät ist ein „Muss“ - seit 1. Januar gilt die Rauchwarnmelderpflicht in Bayern. Viele Menschen haben Fragen dazu. Die häufigsten beantwortet Rechtsanwältin Birgit Noack von Haus + Grund München.

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 selber nutzt.

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 (Art 46 Abs. 4 Satz 1 BayBO).

Muss der Mieter den Einbau von Rauchwarnmeldern dulden?

Nach den Urteilen des BGH vom 17.6.2015 (VIII ZR 290/14 und VIII ZR 216/14) 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 ausstatten, dem aber der Zutritt vom Mieter verweigert wird?

Nach den Regelungen des BGB (§555d) hat ein Vermieter ein Be-

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

Was können Mieter tun, wenn sich der Vermieter weigert Rauchwarnmelder zu besorgen? Der Mieter sollte den Vermieter in einem Schreiben zur Nachrüstung der Wohnung mit Rauchwarnmeldern auffordern. Darin sollte er eine angemessene Frist, ca.14 Tage, setzen und ankündigen, dass er sich ansonsten selbst um die Anschaffung kümmert - auf Kosten des Vermieters.

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 (AG Halle, Urteil vom 20.8.2015, 104 C 589/15, ZMR 2015 S. 932). 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.

Welche Anforderungen werden an Rauchwarnmelder gestellt? Es dürfen nur Rauchwarnmelder verwendet werden, die der DIN EN 14604 entsprechen. Die Rauchwarnmelder müssen eine CE-Kennzeichnung tragen. Die Stif-

tung Waretest hat viele Modelle getestet und herausgefunden, dass es gute Geräte ab einem Preis von 20 bis 25 Euro gibt. Empfehlenswerterweise sollten die Rauchwarnmelder mit 10-Jahres-Batterien (Lithium-Zellen) ausgestattet sein, damit der jährliche Batterieaustausch überflüssig wird.

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 Blitzzelnrichtung). 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. Allerdings ist der Vermieter nicht verpflichtet, bereits vorhandene Rauchwarnmelder weiter zu verwenden (BGH, Urteil vom 17.6.2015, VIII ZR 216/14).

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 gemäß § 559 BGB. Da es sich um eine Bagatellmaßnahme handelt, muss der Einbau auch nicht mit der üblichen Ankündigungsfrist von drei Monaten angekündigt werden.

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 „Kontrollierer“ 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.

MEHR SICHERHEIT DURCH UNSERE

ALARMANLAGEN...

... FÜR SIE, IHRE FAMILIE UND IHR EIGENTUM!

SCHLAFEN SIE GUT...

... ABER BITTE MIT RAUCHMELDER!

EURONICS Radio Stöckle

München-Laim, Fürstenrieder Straße 100-102
Telefon 089/56 44 34, www.radio-stoeckle.de