

Rauchwarnmelderpflicht in Bayern

Welche Gebäude sind betroffen?

Von der Neuregelung ist zunächst nur Wohnraum betroffen, neben „Wohnungen“ also auch Einfamilienhäuser. Gewerberaum fällt nicht unter die Verordnung. Doch kann sich die Pflicht zum Einbau von Rauchwarnmeldern oder gar Brandmeldeanlagen aus anderen Vorschriften ergeben.

Welche Räume müssen ausgestattet werden?

Schlafräume und Kinderzimmer müssen mindestens mit einem Rauchwarnmelder ausgestattet werden. Auch in Fluren, sofern sie zu Aufenthaltsräumen – also Schlafzimmern, Wohnzimmern u.ä. – führen, müssen Rauchwarnmelder montiert werden. Selbstverständlich können alle Räume mit Rauchwarnmeldern ausgestattet werden. Nur Küchen, Bäder und andere Räume, in denen es häufiger zu einer Staub-, Rauch- oder Wasserdampfentwicklung kommt, sollten ausgenommen werden.

Rauch zieht nach oben. Daher sind Rauchwarnmelder an Zimmerdecken zu montieren. Erstrecken sich Räume über mehrere Stockwerke oder sind Treppenhäuser offen gestaltet, müssen die Rauchwarnmelder mindestens auf der obersten Ebene montiert werden.

Wer muss die Rauchwarnmelder installieren?

Für den Einbau der Rauchwarnmelder ist der Bauherr beziehungsweise Eigentümer der Immobilie zuständig. Müssen Rauchwarnmelder ausgetauscht werden, ist auch dafür der Eigentümer zuständig. Rauchwarnmelder lassen sich je nach Fabrikat einfach durch Klebepads oder Schrauben und Dübel anbringen. Der Gesetzgeber schreibt nicht vor, dass Rauchmelder durch Fachbetriebe eingebaut werden müssen.

Wer ist für die Betriebsbereitschaft verantwortlich?

Die Pflicht, die Betriebsbereitschaft sicherzustellen, weist der Gesetzgeber dem Nutzer der Wohnung zu, also dem selbstnutzenden Eigentümer und dem Mieter. Damit muss bei vermietetem Wohnraum der Mieter selbstständig prüfen, ob der Rauchwarnmelder noch funktioniert und gegebenenfalls einen Batteriewechsel durchführen. Ist der Rauchwarnmelder defekt oder lassen sich – wie bei 10-Jahres-Batterien üblich – Batterien nicht wechseln, ist dagegen der Vermieter verpflichtet, neue Rauchwarnmelder einzubauen. Der Vermieter muss dem Mieter allerdings eine Information zur Verfügung stellen, wie die jährliche Inspektion durchgeführt werden kann, wie Batterien zu wechseln sind und was die möglichen optischen oder akustischen Warnsignale bedeuten. Dies kann über die vom Hersteller beigefügten Informationen geschehen. Der Vermieter kann Verantwortung für die Betriebsbereitschaft auch selbst übernehmen, die jährliche Inspektion muss dann vom ihm durchgeführt werden. Er kann es selbstverständlich auch einer Firma übertragen.

Welche Anforderungen werden an Rauchwarnmelder gestellt?

Rauchwarnmelder müssen der DIN EN 14604 entsprechen. Dies lässt sich durch die CE-Kennzeichnung mit der Angabe der DIN-Norm erkennen, die auf den Geräten angebracht ist. Die Geräte, die bei Haus & Grund Bayern erworben werden können, entsprechen der DIN-Vorgabe.

Was muss bei der Wartung beachtet werden?

Inspektion und Wartung sollten zumindest eine Kontrolle der Öffnungen erfassen, durch die der Rauch in das Gerät eindringt. Es ist sicherzustellen, dass diese Öffnungen nicht durch Verschmutzungen verschlossen sind, mögliche Verschmutzungen sind zu entfernen. Ob der Rauchwarnmelder funktionsfähig ist, lässt sich i.d.R. durch eine Testaktivierung gemäß Gebrauchsanleitung prüfen. Ist der Rauchwarnmelder nicht funktionsfähig, muss er ausgetauscht werden.

Welche Fristen sind zu beachten?

Die Verpflichtung zum Einbau von Rauchwarnmeldern besteht seit dem 1. Januar 2013. In Neubauten sind Rauchwarnmelder einzubringen, wenn mit ihrer Errichtung ab dem 1. Januar 2013 begonnen wurde. In Sonderbauten nach Art. 2 Abs. 4 BayBO, etwa Hochhäusern, ist das Datum der Baufertigstellung heranzuziehen. Auch Bestandswohnungen müssen seit dem 1. Januar 2013 mit Rauchwarnmeldern ausgestattet werden, allerdings gilt in diesem Fall eine Übergangsfrist bis zum 31.12.2017.

Wer trägt die Kosten?

Installation der Rauchwarnmelder

Die Installation der Rauchwarnmelder gilt nach derzeit herrschender Auffassung als eine Modernisierungsmaßnahme nach § 559 BGB, die zu einer Modernisierungsmieterhöhung berechtigt. Ob dieser Weg für die im Verhältnis relativ geringen Kosten tatsächlich beschritten werden soll, muss jeder Vermieter selbst entscheiden. Als Betriebskosten können die Kosten für den Einbau der Rauchwarnmelder nicht angesetzt werden. Der Ersatz defekter Rauchwarnmelder dürfte nicht mehr unter § 559 BGB fallen.

Wartung der Rauchwarnmelder

Die Kosten der laufenden Funktionsprüfung werden grundsätzlich als Betriebskosten anerkannt. Allerdings müssen sie nachzeitigem Kenntnisstand als sonstige Betriebskosten nach § 2 Nr. 17 BetrKV angesetzt werden. Damit müssen sie explizit zwischen den Mietvertragsparteien vereinbart werden. Inwieweit sie ohne eine wirksame sog. Mehrbelastungsklausel im Mietvertrag auf die Mieter umgelegt werden dürfen, ist derzeit noch umstritten. Die Umlage der Wartungskosten setzt natürlich voraus, dass der Vermieter die Wartung an sich zieht. Geschieht dies nicht, bleibt die Wartung in der Verantwortung des Mieters. Die Kosten können nicht in die Betriebskostenabrechnung einfließen.

Was geschieht bei Fehlalarmen?

Wird aufgrund eines durch einen technischen Defekt ausgelösten Fehlalarms von Nachbarn oder Passanten die Feuerwehr gerufen, kann gemäß Art. 28 Abs. 2 Nr. 5 Bayerisches Feuerwehrgesetz kein Kostenersatz verlangt werden. Ein solcher Kostenersatz ist grundsätzlich nur zulässig bei vorsätzlicher oder grob fahrlässiger Falschalarmierung der Feuerwehr.

Mietrechtliche Auswirkungen

Der Vermieter sollte bei Neuvermietungen in das Übergabeprotokoll oder in den Mietvertrag eine Regelung aufnehmen, dass die Räume gemäß den baurechtlichen Vorschriften mit Rauchwarnmeldern ausgestattet sind. Zudem ist es sinnvoll, den Mieter darauf hinzuweisen, dass der Nutzer nach bayerischem Landesrecht verpflichtet ist, für die Betriebsbereitschaft der Rauchwarnmelder zu sorgen. Werden Bestandswohnungen ausgestattet, sollte sich der Vermieter bestätigen lassen, dass die Rauchwarnmelder eingebracht worden sind. Auch in diesem Fall sollte er den Mieter auf die Verpflichtung hinweisen, für die Betriebsbereitschaft zu sorgen. Zieht der Vermieter die Verpflichtung an sich, für die Betriebsbereitschaft zu sorgen, muss er den Mieter ebenfalls darauf hinweisen.

Macht der Vermieter nicht von der Möglichkeit Gebrauch, für die Betriebsbereitschaft zu sorgen, hat er keine Möglichkeit, durch eigene Kontrollgänge zu überprüfen, ob der Mieter von seiner Wartungspflicht Gebrauch macht. Dies wäre nur der Fall, wenn der Vermieter in der Pflicht wäre, die Betriebsbereitschaft zu sichern und er diese Verpflichtung durch eine mietvertragliche Regelung auf den Mieter übertragen würde. Dies ist nach bayerischem Recht allerdings nicht der Fall.

Ein Info-Blatt mit Hinweisen für die Mieter können Mitglieder von Haus & Grund in ihrem Ortsverein erhalten.



Haus & Grund[®]
Bayern

Sonnenstraße 11 - 80331 München
☎ 089-5404133-0 · 📠 089-5404133-55
info@haus-und-grund-bayern.de
www.haus-und-grund-bayern.de