



Rauchwarnmelder-Pflicht in NRW

Der Landtag hat die Rauchwarnmelder-Pflicht in NRW beschlossen. Nachfolgend erklären wir die wichtigsten Regeln für Haus- und Wohnungseigentümer:

Rechtsgrundlage

Die Rauchwarnmelder-Pflicht ist in § 49 Absatz 7 der Bauordnung NRW gesetzlich geregelt. Das Gesetz ist am 1. April 2013 in Kraft getreten und dient ausschließlich dem Schutz der sich in einer Wohnung aufhaltenden Personen. Eine Warnung von Personen in anderen Wohnungen oder die Vermeidung von Sachschäden ist hingegen von der Rauchwarnmelder-Pflicht nicht umfasst.

Wer unterliegt der Rauchwarnmelder-Pflicht?

Vermieter, selbstnutzende Eigentümer und Mieter von Etagenwohnungen und Ein- und Mehrfamilienhäusern haben die Rauchwarnmelder-Pflicht zu beachten. Vermieter und selbstnutzende Eigentümer müssen Rauchwarnmelder in den Wohnungen installieren und in Betrieb setzen. Der Vermieter sollte sich vom Mieter den Einbau schriftlich bestätigen lassen. Defekte Rauchwarnmelder sind vom Vermieter zu ersetzen.

Bereits vom Mieter installierte Rauchwarnmelder dürfen, wenn der Vermieter zustimmt, weiter benutzt werden. Der Vermieter muss sich allerdings von der ordnungsgemäßen Installation und Betriebsbereitschaft dieser Geräte überzeugen und sollte den Zustand unbedingt dokumentieren. Die ständige Betriebsbereitschaft der Warnmelder hat der unmittelbare Besitzer, also der selbstnutzende Eigentümer bzw. der Mieter, sicherzustellen.

Bis wann müssen Rauchwarnmelder eingebaut sein?

In Wohnungen, die bis zum 31. März 2013 errichtet worden sind, müssen spätestens bis zum 31. Dezember 2016 Rauchwarnmelder eingebaut werden. Wohnungen, die ab dem 1. April 2013 errichtet worden sind, müssen von Beginn an mit Rauchwarnmeldern ausgestattet sein.

In welchen Räumen müssen Rauchwarnmelder installiert werden?

Schlaf- und Kinderzimmer sowie Flure, die als Rettungswege von Aufenthaltsräumen (z.B. Wohnzimmer) dienen, müssen mit mindestens einem Rauchwarnmelder ausgestattet werden. Bei Räumen mit mehr als 60 m², bei verwinkelten Räumen oder sehr langen Fluren sind weitere Rauchwarnmelder erforderlich. Zu Schlafzimmern zählen auch Einzimmerapartments. In Kellern und Treppenhäusern außerhalb der Wohnung müssen keine Warnmelder installiert werden. Küche und Badezimmer müssen wegen des häufigen Rauchs und Wasserdampfes ebenfalls nicht mit einem Warnmelder ausgestattet werden.

Wie sind die Rauchwarnmelder anzubringen?

Die Rauchwarnmelder sind so anzubringen, dass der Brandrauch frühzeitig erkannt und gemeldet wird. Der Brandrauch muss den Rauchwarnmelder also ungehindert erreichen können. Die Rauchwarnmelder sind mittig im Raum an der Decke und mindestens 50 cm von Wand, Unterzug oder Einrichtungsgegenständen anzubringen. Sofern darüber hinaus bei besonderen Einbaubedingungen Zweifel bestehen, sprechen Sie bitte uns als Ihren Brandschutzfachhändler an.



Welchem Qualitätsstandard muss der Rauchwarnmelder entsprechen?

Der Mindestschutz ist mit batteriebetriebenen Rauchwarnmeldern gewährleistet. Es dürfen aber nur Rauchwarnmelder eingebaut werden, die nach der DIN EN 14604 in Verkehr gebracht wurden und ein entsprechendes CE-Zeichen tragen. Weitergehende Lösungen, z.B. Vernetzung der Rauchwarnmelder untereinander oder auch mehrstufige Gefahrenmeldesysteme sind möglich.

Was passiert, wenn der Mieter den Vermieter nicht in die Wohnung lässt?

Um den Einbau in vermieteten Wohnungen zu ermöglichen, hat der Vermieter gem. § 554 BGB unter bestimmten Voraussetzungen ein Betretungsrecht sowie der Mieter die Pflicht, die Modernisierungsmaßnahme zu dulden.

Welche Wartungspflicht haben Mieter und selbstnutzende Eigentümer?

Der unmittelbare Besitzer der Wohnung, also der Mieter bzw. selbstnutzende Eigentümer, muss die Betriebsbereitschaft sicherstellen. Zu der Sicherstellung der Betriebsbereitschaft gehören die Funktionsprüfung, die Wartung sowie der Batteriewechsel. Als Funktionsprüfung ist das einmal jährliche Drücken der Prüftaste gemeint, um die akustische Warnung probeweise zu aktivieren. Sofern die Raucheindringungsöffnungen verschmutzt sein sollten, sind diese zu reinigen. Der Batteriewechsel hat nach Angaben des Herstellers zu erfolgen oder spätestens, wenn der Rauchwarnmelder eine Batteriestörmeldung aussendet.

Wer trägt die Kosten für Installation und Wartung von Rauchmeldern?

Der Vermieter ist für die Installation von Rauchwarnmeldern zuständig. Hierbei handelt es sich allerdings um eine gesetzliche Nachrüstverpflichtung, die der Vermieter nicht zu vertreten hat. Die Kosten, die dem Vermieter durch die erstmalige Installation von Rauchwarnmeldern im laufenden Mietverhältnis entstehen, können im Rahmen der Modernisierungsmieterhöhung gem. § 559 BGB (insgesamt maximal elf Prozent jährlich der für die Wohnung aufgewendeten Kosten) auf den Mieter umgelegt werden. Hat sich der Vermieter darüber hinaus verpflichtet, die Wartung zu übernehmen, so kann er – sofern mietvertraglich vereinbart – die laufenden Betriebskosten auf den Mieter umlegen.

Was passiert bei Fehlalarmen?

Auch der beste Rauchmelder ist nicht vor Fehlalarmen sicher. Im Fall des Fehlalarms und des dadurch verursachten Einsatzes der Feuerwehr, sollen nach Auskunft des NRW-Bauministeriums keine Kosten für den unnötigen Einsatz erhoben werden. Kosten für durch den Einsatz verursachte Sachschäden, wie z.B. eine aufgebrochene Wohnungstür, hat hingegen der Wohnungseigentümer zu tragen, es sei denn, dass der Fehlalarm durch ein Verschulden des Mieters ausgelöst wurde.

Wir beraten und informieren Sie gerne – Ihr Gesprächspartner:

Dirk Hansen

☎ 0211 / 9 85 85 65

@ dhansen@fritzmanke.de

Fritz Manke GmbH

Tel.: +49 (0) 211 - 9 85 85 85

www.fritzmanke.de

Manke