



Rauchwarnmelderpflicht in Bayern

Welche Gebäude sind betroffen?

Rauchwarnmelder müssen nach der Bayerischen Bauordnung seit dem 01.01.2018 in allen Wohnungen – auch in Einfamilienhäusern – angebracht sein. Dabei spielt es keine Rolle, ob diese vermietet sind oder der Eigentümer die Wohnung oder das Haus selbst nutzt.

Gewerberaum fällt nicht unter die Vorschriften der Bayerischen Bauordnung. Jedoch kann sich die Pflicht zum Einbau von Brandmeldern, worunter eine Vielfalt unterschiedlicher Meldertypen fällt, bei Gewerberäumen 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 (z.B. Schlafzimmer, Wohnzimmer) führen, müssen Rauchwarnmelder montiert werden. Dies gilt auch für Flure, über die Fluchtwege ins Treppenhaus oder ins Freie führen. 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, um unangenehme Fehlalarme zu vermeiden. Erstrecken sich Räume über mehrere Stockwerke oder sind Treppenhäuser offen gestaltet, muss mindestens auf der obersten Ebene, idealerweise aber je ein Melder pro Stockwerk montiert sein.

Wer muss die Rauchwarnmelder installieren?

Für den Einbau der Rauchwarnmelder ist der Bauherr bzw. der Eigentümer der Immobilie zuständig. Rauchwarnmelder lassen sich je nach Fabrikat einfach durch Klebepads oder Schrauben und Dübel anbringen. Sie sind an der Zimmerdecke zu montieren, möglichst in der Raummitte, in jedem Fall sollten sie einen halben Meter von der Wand entfernt angebracht werden. Der Gesetzgeber schreibt nicht vor, dass Rauchwarnmelder durch Fachbetriebe eingebaut werden müssen.

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.

Wer ist für die Betriebsbereitschaft verantwortlich?

Die Pflicht, die Rauchmelder zu warten, weist der bayerische Gesetzgeber in der bayerischen Bauordnung eindeutig dem Nutzer der Wohnung zu, also dem selbstnutzenden Eigentümer bzw. dem Mieter. Bundesrechtlich ist allerdings im BGB geregelt, dass Vermieter für eine vorschriftsmäßige Ausstattung der Wohnung verantwortlich sind. Daraus wird teilweise geschlossen, dass der Eigentümer auch verpflichtet sei, die installierten Rauchmelder betriebsbereit zu halten. Möglicherweise bestehende Haftungsrisiken kann der Vermieter weitgehend vermeiden, indem er die Verantwortung für die Betriebsbereitschaft übernimmt, die jährliche Inspektion also selbst durchführt. Er kann diese Aufgabe auch einer Firma übertragen. Der Gesetzgeber schreibt aber nicht vor, dass Rauchwarnmelder durch Fachbetriebe gewartet werden müssen. Der Mieter ist verpflichtet, dem Vermieter bzw. dem Fachbetrieb die Ausübung dieser Wartungsarbeiten zu ermöglichen und ihm insbesondere den Zutritt zur Wohnung zu gewähren. Überlässt der Vermieter dem Mieter die Wartung, muss er ihm 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. Ein Wartungsprotokoll können Mitglieder von Haus & Grund in Bayern in ihrem Haus & Grund-Verein erhalten.

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 in der Regel durch eine Testaktivierung gemäß Gebrauchsanleitung prüfen. Ist der Rauchwarnmelder defekt oder lassen sich – wie bei 10-Jahres-Batterien üblich – Batterien nicht wechseln, ist der Eigentümer verpflichtet, neue Rauchwarnmelder einzubauen. Ein Wartungsprotokoll können Mitglieder von Haus & Grund in Bayern in ihrem Haus & Grund-Verein erhalten.

Wer trägt die Kosten ...

... für Neukauf und Erstinstallation der Rauchwarnmelder?

Die Installation der Rauchwarnmelder ist eine Modernisierungsmaßnahme zur Verbesserung der Wohnung (§ 555b Nr. 5 BGB). Die Kosten des Einbaus sind auf die Miete umlegbar.

... für die Wartung der Rauchwarnmelder?

Mit Urteil vom 05.10.2022 hat der Bundesgerichtshof entschieden, dass die Kosten für die Wartung der Rauchwarnmelder weiterhin als sonstige Betriebskosten auf den Mieter umgelegt werden können. Es handle sich – anders als bei der Miete von Rauchwarnmeldern – um Betriebskosten im Sinne der Betriebskostenverordnung (BetrKV). Offen gelassen wurde allerdings, ob eine Umlage der Wartungskosten auch als „neu entstehende Betriebskosten“ möglich ist, wenn eine ausdrückliche Umlagevereinbarung zwischen Vermieter und Mieter nicht getroffen wurde.

... für die Anmietung der Rauchwarnmelder?

Wenn der Vermieter die Rauchmelder allerdings nicht kauft, sondern anmietet, können die Kosten für die Anmietung nach höchst richterlicher Rechtsprechung nicht auf den Mieter umgelegt werden. Der Bundesgerichtshof begründete dies damit, dass es sich bei den Kosten für die Anmietung letztlich um „verkappte Anschaffungskosten“ handele.

Was ist bei der Vermietung zu beachten?

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. Werden Bestandswohnungen ausgestattet, muss der Mieter den Einbau der Rauchwarnmelder auch dann dulden, wenn er die Wohnung zuvor schon selbst mit Rauchwarnmeldern ausgestattet hat. Der Vermieter sollte sich bestätigen lassen, dass die Rauchwarnmelder eingebracht worden sind. Zudem ist es sinnvoll, den Mieter darauf hinzuweisen, dass er nach bayerischem Landesrecht verpflichtet ist, für die Betriebsbereitschaft der Rauchwarnmelder zu sorgen. Zieht der Vermieter die Verpflichtung für die Betriebsbereitschaft zu sorgen an sich, muss er den Mieter ebenfalls darauf hinweisen. Ein Info-Blatt mit Hinweisen für die Mieter und ein Übergabe- und Wartungsprotokoll für die nachträgliche Installation von Rauchwarnmeldern, können Mitglieder von Haus & Grund in Bayern in ihrem Haus & Grund-Verein erhalten.

Was ist bei einer Eigentumswohnung zu beachten?

Die Wohnungseigentümer können mit einfacher Mehrheit beschließen, dass in den Wohnungen der Eigentümer Rauchwarnmelder eingebaut werden. Die Beschlusskompetenz umfasst auch die Entscheidung über eine regelmäßige Kontrolle und Wartung der Rauchwarnmelder. Der BGH hat inzwischen entschieden, dass eine Wohnungseigentümergeinschaft beschließen kann, dass alle Wohnungen einheitlich mit Rauchmeldern ausgestattet werden. Auf bereits vorher von einzelnen Wohnungseigentümern selbst installierte Geräte brauchen sie keine Rücksicht zu nehmen. Wenn die Rauchwarnmelder aufgrund eines Beschlusses der Wohnungseigentümer angebracht worden sind, werden die Kosten für den Einbau, die Wartung und die Reparatur grundsätzlich nach Miteigentumsanteilen verteilt.

Was geschieht bei Fehlalarmen?

Wird aufgrund eines durch einen technischen Defekt ausgelösten Fehlalarms von Nachbarn oder Passanten die Feuerwehr gerufen, kann kein Kostenersatz verlangt werden. Ein solcher Kostenersatz ist grundsätzlich nur bei vorsätzlicher oder grob fahrlässiger Falschalarmierung der Feuerwehr zulässig.

Noch Fragen offen?

Mit diesem Fragenkatalog soll nur ein Überblick gegeben werden. Wenn Sie noch Fragen zur Rauchwarnmelderpflicht in Bayern haben, dann nutzen Sie das Beratungsangebot Ihres Haus & Grund-Vereins.