



## Rauchwarnmelderpflicht

Zum 1. Januar 2013 wurde in Bayern eine gesetzliche Rauchwarnmelderpflicht eingeführt. Der neue Artikel 46 Absatz 4 der Bayerischen Bauordnung erhöht den Brandschutz von Wohnungen durch eine Verpflichtung zur Schaffung einer Frühwarneinrichtung, mit der Wohnungsbrände frühzeitig bemerkt und Menschenleben gerettet werden können.

### Ab wann gilt die Verpflichtung?

Die Verpflichtung zum Einbau von Rauchwarnmeldern gilt grundsätzlich für alle Neubauten die ab dem 1. Januar 2013 errichtet werden. Vorhandene Wohnungen sind bis zum 31.12.2017 entsprechend nachzurüsten.

### Wer ist für die Installation und Betriebsbereitschaft verantwortlich?

Für die Installation der Rauchwarnmelder sind die Bauherren und bei vorhandenen Wohnungen die Eigentümer verantwortlich. Die Verpflichtung der Eigentümer erstreckt sich auch auf den Austausch nicht mehr funktionstüchtiger Rauchwarnmelder durch neue Geräte.

Die Sicherstellung der Betriebsbereitschaft obliegt den unmittelbaren Besitzern, es sei denn, der Eigentümer übernimmt diese Verpflichtung selbst. Bei Mietwohnungen liegt es also in der Regel in der Verantwortung der Mieter als den Wohnungsbesitzern, zum Beispiel einen Batteriewechsel an den Rauchwarnmeldern rechtzeitig durchzuführen.

### Wo müssen Rauchwarnmelder installiert werden?

In Wohnungen müssen Schlafräume und Kinderzimmer sowie Flure, die zu Aufenthaltsräumen führen, jeweils mindestens einen Rauchwarnmelder haben. Grundsätzlich gehören Rauchwarnmelder an die Zimmerdecke, da sich Brandrauch immer zuerst unter der Decke sammelt. Bei offenen Verbindungen innerhalb der Wohnung, wie bei Treppen über mehrere Geschosse, ist mindestens auf der obersten Ebene ein Rauchwarnmelder zu installieren.

### Was muss beim Kauf beachtet werden?

Rauchwarnmelder, die in Deutschland in Verkehr gebracht und gehandelt werden dürfen, müssen eine CE-Kennzeichnung mit Angabe der nach der Bauproduktenrichtlinie harmonisierten Produktnorm DIN EN 14604 „Rauchwarnmelder“ tragen.

### Können die Installationskosten auf den Mieter umgelegt werden?

Wird eine vermietete Wohnung mit Rauchwarnmeldern nachgerüstet, handelt es sich hierbei um eine vom Vermieter nicht zu vertretende Modernisierungsmaßnahme im Sinne von § 559 BGB, welche zu einer Erhöhung der Jahresmiete um 11% der für die Nachrüstung aufgewendeten Kosten berechtigt.

### Wer kontrolliert, ob Rauchwarnmelder eingebaut werden?

Eine staatliche Überprüfung des Einbaus und wiederkehrende Kontrollen sind wegen des unverhältnismäßigen Aufwandes, den eine derartige Regelung bedeuten würde, nicht vorgesehen. Es liegt in der Verantwortung der jeweiligen Verpflichteten, für die Installation sowie für die Betriebsbereitschaft der Rauchwarnmelder Sorge zu tragen.