



Rauchwarnmelder-Pflicht in NRW

Was müssen Eigentümer und Vermieter beachten?

Bis zum 1. Januar 2017 müssen in Nordrhein-Westfalen alle Altbauten gesetzlich verpflichtend mit Rauchwarnmeldern (erst-) ausgestattet sein.

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 muss die Rauchwarnmelder-Pflicht beachten?

Vermieter, Mieter und selbstnutzende Eigentümer haben die Rauchwarnmelder-Pflicht zu beachten. Vermieter und selbstnutzende Eigentümer müssen Rauchwarnmelder in den Wohnungen einbauen 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 überzeugen und sollte dies dokumentieren. Auch wenn der Mieter zuvor selbst einen Rauchwarnmelder eingebaut hat, kann der Vermieter darauf bestehen, dass neue Geräte von ihm gestellt werden. Die Betriebsbereitschaft der Rauchwarnmelder hat der unmittelbare Besitzer, also der selbst nutzende Eigentümer bzw. der Mieter, sicherzustellen.

Welche Räume müssen ausgestattet werden?

Es müssen in Wohnungen Schlafräume und Kinderzimmer sowie Flure, über die Rettungswege von Aufenthaltsräumen führen, mit jeweils mindestens einem Rauchwarnmelder ausgestattet sein. Somit ist ein Rauchwarnmelder grundsätzlich nicht in der Küche einzubauen oder im Wohnzimmer. Auch besteht keine Verpflichtung, die Geräte außerhalb von Wohnungen in Treppenhäusern, Kellern oder in Gewerbeobjekten anzubringen. Bei Gewerberäumen kann sich eine Verpflichtung aus anderen Vorschriften ergeben.

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. Grundsätzlich ist ein Rauchwarnmelder pro Raum ausreichend. Bei Räumen mit mehr als 60 m², bei verwinkelten Räumen oder sehr langen Fluren sind weitere Rauchwarnmelder erforderlich. Die Rauchwarnmelder sind mittig im Raum an der Decke und mindestens 50 cm von Wand, Unterzug oder Einrichtungsgegenständen anzubringen. Sofern besondere Einbaubedingungen bestehen (z. B. Dachschräge), sind weitere Anbringungsvarianten möglich. Hier gibt die Montageanleitung des Rauchwarnmelders Hinweise. Der Rauchwarnmelder kann mit Schrauben oder einem Klebepad an der Decke befestigt werden.

Welche Rauchwarnmelder sind zu verwenden?

Der Mindestschutz ist mit batteriebetriebenen Rauchwarnmeldern gewährleistet. Es dürfen aber nur Rauchwarnmelder eingebaut werden, die der DIN EN 14604 entsprechen und ein entsprechendes CE-Zeichen tragen.

Rauchwarnmelder-Pflicht in NRW

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 die Installation und die Wartung von Rauchmeldern?

Der Vermieter ist für Installation von Rauchwarnmeldern zuständig. Hierbei handelt es sich allerdings um eine 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 11 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. Ob der Vermieter die Wartung gegen den Willen des Mieters an sich ziehen kann, ist rechtlich noch nicht geklärt. Nicht als Betriebskosten umlagefähig sind die Anmietkosten für Rauchwarnmelder, da diese als Anschaffungskosten gesehen werden.

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

Um den Einbau von Rauchwarnmeldern 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. Der Vermieter muss sein Betretungsrecht unter Umständen einklagen, sollte der Mieter die Gewährung des Zugangs zur Mietwohnung für Planung und Ausführung der Installation der Rauchwarnmelder nicht dulden. Sollte Ihr Mieter den Zutritt zu der Wohnung zum Einbau von Rauchwarnmeldern nicht gewähren, hilft Ihnen als Mitglied Ihr Haus & Grund-Verein weiter.

Noch Fragen offen?

Mit diesem Infoblatt soll nur ein Überblick gegeben werden. Wenn Sie noch Fragen haben, nutzen Sie das Beratungsangebot der örtlichen Haus & Grund-Vereine.



Weitere Informationen zu Sachthemen rund um die Immobilie finden Sie im Internet-Shop des Haus & Grund Verlages unter www.haus-und-grund.com.