

## Rauchwarnmelderpflicht

### Fragen und Antworten

Seit Januar 2013 ist es in Bayern Pflicht, neue Wohnungen mit Rauchwarnmeldern auszustatten. Nach einer Übergangsfrist bis Ende 2017 müssen alle bestehenden Wohnungen mit Rauchwarnmeldern nachgerüstet sein. Fragen zur gesetzlichen Regelung in der Bayerischen Bauordnung (BayBO), zu den einzuhaltenden Fristen, zur Mindestausstattung von Wohnungen mit Rauchwarnmeldern, zu den technischen Anforderungen an die Geräte sowie zur Verantwortlichkeit werden hier aus baurechtlicher Sicht beantwortet. Bei Fragen, die sich mit den öffentlich-rechtlichen Regelungen des Baurechts nicht abschließend beantworten lassen, wird auf das einschlägige Privatrecht hingewiesen.



Flyer: [www.bestellen.bayern.de](http://www.bestellen.bayern.de)

### Artikel 46 Absatz 4 BayBO

„<sup>1</sup>In Wohnungen müssen Schlafräume und Kinderzimmer sowie Flure, die zu Aufenthaltsräumen führen, jeweils mindestens einen Rauchwarnmelder haben. <sup>2</sup>Die Rauchwarnmelder müssen so eingebaut oder angebracht und betrieben werden, dass Brandrauch frühzeitig erkannt und gemeldet wird. <sup>3</sup>Die Eigentümer vorhandener Wohnungen sind verpflichtet, jede Wohnung bis zum 31. Dezember 2017 entsprechend auszustatten. <sup>4</sup>Die Sicherstellung der Betriebsbereitschaft obliegt den unmittelbaren Besitzern, es sei denn, der Eigentümer übernimmt diese Verpflichtung selbst.“

## **Fristen**

### **Ab wann gilt die Verpflichtung?**

Für neue Wohnungsbauvorhaben gilt die Verpflichtung mit Baubeginn ab dem 01.01.2013 - außer für Wohnungen in Sonderbauten, wie z.B. in Hochhäusern (Art. 2 Abs. 4 Nr. 1 BayBO). In diesen speziellen Fällen ist nicht der Baubeginn, sondern das Datum der Baugenehmigung maßgeblich.

### **Gibt es eine Übergangsfrist?**

Die Eigentümer vorhandener Wohnungen sind verpflichtet, diese bis zum 31.12.2017 entsprechend auszustatten. Unter diese Nachrüstfrist fallen alle Wohnungen, mit deren Bau bereits vor dem 01.01.2013 begonnen wurde, oder wenn im speziellen Fall eines Sonderbaus die Baugenehmigung vor diesem Datum erteilt wurde.

### **Welche Frist gilt bei Mieterwechsel oder Renovierung der Wohnung?**

Auch bei einem Mieterwechsel oder bei der Renovierung einer Wohnung müssen Rauchwarnmelder nach der Bayer. Bauordnung erst bis zum 31.12.2017 nachgerüstet werden. Wohnungsrenovierungen können zwar ein sinnvoller Zeitpunkt sein, um frühzeitig der Verpflichtung zum Einbau von Rauchwarnmeldern nachzukommen, aber die Übergangsregelung wird hierdurch nicht außer Kraft gesetzt.

Von einer vorhandenen Wohnung ist immer dann auszugehen, wenn die Nutzung als Wohnung schon Bestand hat. Dagegen gilt bei einer Nutzungsänderung, z.B. vom Büro zur Wohnung, die gleiche Verpflichtung wie für ein Neubauvorhaben.

## **Ausstattung**

### **Sind Rauchwarnmelder auch in selbstgenutzten Einfamilienhäusern oder Eigentumswohnungen Pflicht?**

Das Bauordnungsrecht unterscheidet nicht zwischen Wohnungen in Mehrfamilien- und in Einfamilienhäusern. Auch Einfamilienhäuser, Doppelhäuser oder Reihenhäuser mit Wohnnutzung sind ebenso wie selbstgenutzte Eigentumswohnungen als Wohnungen im bauordnungsrechtlichen Sinne zu betrachten. Sie müssen daher unter anderem auch die Anforderungen des Art. 46 Abs. 4 BayBO erfüllen.

**Erstreckt sich die Verpflichtung auch auf Einraumwohnungen?**

Ja. Der Rauchwarnmelder ist hier im Schlafbereich der Wohnung anzubringen.

**Sind Gewerbeeinheiten, wie Büros und Praxen in Wohnhäusern, auch mit Rauchwarnmeldern auszustatten?**

Nein. Der Einbau von Rauchwarnmeldern innerhalb von Wohnungen nach Art. 46 Abs. 4 BayBO stellt eine wirksame Maßnahme dar, um die Sicherheit der Bewohner insbesondere nachts (schlafende Personen) zu erhöhen. Deshalb werden Räume nicht erfasst, die weder Wohnungen zugeordnet noch für den dauerhaften Aufenthalt von Personen vorgesehen sind, wie z.B. Hausflure oder Treppenträume. Die Verpflichtung zum Einbau einzelner Rauchwarnmelder darf nicht mit den Aufgaben einer Hausalarm- oder einer Brandmeldeanlage verwechselt werden.

**Gilt die Ausstattungspflicht auch in Alten- und Pflegeeinrichtungen, Wohnheimen und sonstigen Einrichtungen zur Unterbringung von Personen?**

Die Regelung des Art. 46 Abs. 4 BayBO gilt speziell für Wohnungen im Sinne der Bauordnung. Demnach fallen Sonderbauten wie Alten- und Pflegeeinrichtungen, Wohnheime und sonstige Einrichtungen zur Unterbringung von Personen nur darunter, soweit sich darin auch einzelne Wohnungen befinden.

**Trifft die Rauchwarnmelderpflicht auch Pensionen und Hotels?**

Nein. Pensionen und Hotels mit mehr als zwölf Gastbetten sind baurechtlich als Sonderbauten einzustufen (Art. 2 Abs. 4 Nr. 8 BayBO). An Bauvorhaben dieser Art können die Bauaufsichtsbehörden gemäß Art. 54 Abs. 3 Satz 1 Halbsatz 1 BayBO einzelfallbezogen entsprechende Sicherheitsanforderungen stellen. Für Hotels mit mehr als 30 Gastbetten ist die Beherbergungsstättenverordnung (BStättV) zu beachten, die spezielle Anforderungen an die Alarmierung und Brandmeldung enthält.

### **In welchen Räumen einer Wohnung müssen Rauchwarnmelder installiert werden?**

In einer Wohnung müssen die Schlafräume und Kinderzimmer – das heißt alle Zimmer, in denen bestimmungsgemäß Personen schlafen – sowie Flure, die zu Aufenthaltsräumen führen, jeweils mindestens einen Rauchwarnmelder haben (Art. 46 Abs. 4 Satz 1 BayBO). Die Regelung erfasst nur Flure innerhalb von Wohnungen, nicht Hausflure oder Treppenhäuser. Aufenthaltsräume, die nicht zum Schlafen bestimmt sind, wie Wohn- oder Arbeitszimmer, sind nicht erfasst.

### **Muss bei der Nachrüstung von Rauchwarnmeldern auf die Baupläne oder auf die tatsächliche Nutzung der Wohnung abgestellt werden?**

Welche Räume als Schlaf- und Kinderzimmer bestimmt sind, geht in der Regel aus den Bauzeichnungen hervor. Bei der Ausstattung von Mietwohnungen können sich die Eigentümer danach richten. In selbstgenutzten Wohnungen sind die Eigentümer selbst dafür verantwortlich, in den von ihnen zum Schlafen bestimmten Räumen ihrer Wohnung Rauchwarnmelder anzubringen.

### **Wo sind Rauchwarnmelder anzubringen, wenn sich innerhalb von Wohnungen Flur- und Treppenbereiche befinden, die sich über mehrere Geschosse erstrecken?**

Insbesondere bei Maisonettewohnungen oder Einfamilienhäusern überlagern sich oftmals die horizontalen und vertikalen Verkehrswege ohne räumliche Trennung. Bilden Flure, die zu Aufenthaltsräumen führen, zusammen mit Treppen einen Raum- und Luftverbund, muss mindestens auf der obersten Ebene ein Rauchwarnmelder angebracht werden. Liegen die Treppen in einem eigenen Treppenraum außerhalb der Wohnung, werden dort keine Rauchwarnmelder verlangt.

### **Wie sind Wohnungen auszustatten, in denen alle Räume von einem zentralen Wohn-Ess- und Kochbereich aus erschlossen werden?**

In Bezug auf die Erschließungsbereiche innerhalb der Wohnung beschränkt Art. 46 Abs. 4 Satz 1 BayBO die Rauchwarnmelderpflicht auf Flure, die zu Aufenthaltsräumen führen. Als Flure werden im allgemeinen Sprachgebrauch Räume bezeichnet, die als Verkehrs-

wege genutzt werden. Sie sind daher von Räumen oder Bereichen abzugrenzen, die gegebenenfalls zwar auch der Erschließung dienen, deren bestimmungsgemäße Nutzung jedoch der Aufenthalt von Personen über einen längeren Zeitraum ist. Aufenthaltsräume wie z.B. zentrale Wohn-, Ess-, und Kochbereiche werden deshalb nicht als Flure betrachtet.

## **Technische Anforderungen**

### **Was muss beim Kauf von Rauchwarnmeldern beachtet werden?**

Als Rauchwarnmelder werden europäisch genormte Produkte bezeichnet, die der DIN EN 14604 „Rauchwarnmelder“ entsprechen. Diese Produktnorm definiert Rauchwarnmelder als „Geräte zur Feststellung von Rauch und zum Generieren eines akustischen Alarmsignals“. Rauchwarnmelder, die in Deutschland in Verkehr gebracht und gehandelt werden dürfen, müssen eine CE-Kennzeichnung nach DIN EN 14604 tragen.

### **Wie müssen Rauchwarnmelder installiert und betrieben werden?**

Die Rauchwarnmelder müssen so eingebaut oder angebracht und betrieben werden, dass Brandrauch frühzeitig erkannt und gemeldet wird (Art. 46 Abs. 4 Satz 2 BayBO). Grundsätzlich gehören Rauchwarnmelder an die Zimmerdecke, da sich Brandrauch immer zuerst unter der Decke sammelt. Informationen zu Standortwahl, Montage und Wartung und gegebenenfalls Anleitungen zum Batteriewechsel, falls erforderlich, sind in den Herstelleranweisungen bzw. Betriebsanleitungen enthalten, die zusammen mit den Rauchwarnmeldern geliefert werden müssen. Nach diesen Anleitungen können Rauchwarnmelder von Jedermann einfach mit Schrauben, Dübeln oder Spezialklebstoff montiert werden; eine Fachkraft ist weder für das Installieren noch für den Batteriewechsel erforderlich. Regelmäßig wiederkehrende Prüfungen der Betriebsbereitschaft von Rauchwarnmeldern sind baurechtlich nicht vorgeschrieben. Einige Gerätehersteller empfehlen in ihren Betriebsanleitungen allerdings, dass einmal jährlich eine Funktionsprüfung der Rauchwarnmelder durch Betätigen der Test-Taste durchgeführt werden sollte; mit dieser Testfunktion wird der Melder komplett gemäß DIN EN 14604 geprüft.

**Ist die DIN 14676 bei Einbau, Betrieb und Instandhaltung von Rauchwarnmeldern zu beachten?**

DIN 14676 ist eine Anwendungsnorm, die Angaben zu Einbau, Betrieb und Instandhaltung von Rauchwarnmeldern enthält. Sie ist in Bayern nicht als Technische Baubestimmung (Art. 3 Abs. 2 Satz 1 BayBO) bekannt gemacht, ihre Beachtung also baurechtlich nicht gefordert.

Gleiches gilt für andere in Deutschland veröffentlichte Richtlinien für Rauchwarnmelder (z.B. VdS-Richtlinien). Sie sind nur verbindlich, sofern ihre Verwendung im Einzelfall privatrechtlich vereinbart wird. Ansonsten ist ihre Berücksichtigung unverbindlich.

**Ist eine Fernauslesung zur Betriebsbereitschaft bei Rauchwarnmeldern zulässig?**

Eine Fernauslesung widerspricht nicht der baurechtlichen Regelung; eine derartige Überprüfung der Betriebsbereitschaft von Rauchwarnmeldern ist aber gesetzlich nicht verlangt.

**Muss die Betriebsbereitschaft z.B. in Ferienwohnungen auch bei Abwesenheit der Nutzer gewährleistet sein?**

Rauchwarnmelder sollen ausschließlich Personen warnen, die sich in der von einem Brand betroffenen Wohnung aufhalten. Rauchwarnmelder sind weder geeignet, noch dazu bestimmt, Sachwerte zu schützen oder einer Brandausbreitung vorzubeugen. Es ist deshalb ausreichend, die Betriebsbereitschaft der Rauchwarnmelder für die Zeit sicherzustellen, in der die Wohnung genutzt wird; dies kommt jedoch nur in Betracht, wenn es technisch möglich ist.

**Müssen Rauchwarnmelder an das Stromnetz angeschlossen werden?**

Nein. Rauchwarnmelder können sowohl über Netzstrom als auch mit Batterie betrieben werden. Bei Geräten mit Batteriebetrieb ist zu unterscheiden zwischen solchen, die mit handelsüblichen Batterien betrieben werden, die nach einer gewissen Zeit auszuwechseln sind, und solchen, mit fest eingebauten Langzeitbatterien; letztere müssen bei leeren Batterien komplett durch neue Geräte ausgetauscht werden. Bei allen Betriebsarten sollte je-

denfalls das vom Hersteller empfohlene Datum für den Austausch der Geräte beachtet werden, da die Zuverlässigkeit durch Verschmutzung des optischen oder photoelektrischen Systems sowie durch Alterung der Bauteile nach etwa zehn Jahren sinkt.

### **Müssen Rauchwarnmelder vernetzt werden?**

Bei einer Vernetzung werden mehrere Rauchwarnmelder so miteinander verbunden, dass alle Melder einen Sammelalarm erzeugen, wenn ein Gerät Rauch meldet. Eine Vernetzung der Rauchwarnmelder ist baurechtlich nicht gefordert.

### **Wie können hörgeschädigte oder gehörlose Personen den Alarm der Rauchwarnmelder erkennen?**

Es gibt verschiedene Möglichkeiten für hörgeschädigte Personen und Gehörlose, einen Rauchwarnmelder zu nutzen. Das können spezielle Melder sein, die mit Blitzeinrichtungen und/oder Rüttelkissen verbunden werden. Sind herkömmliche Rauchwarnmelder installiert, können separate Geräte zugekauft werden, die das akustische Signal im jeweiligen Raum „hören“ und in ein optisches Signal und/oder einen Vibrationsalarm umwandeln. Die Bayer. Bauordnung schreibt nur einen Mindestschutz durch die Eigentümer vor; herkömmlichen Rauchwarnmeldern nach DIN EN 14604 genügen demnach. Zur Anbringung von technischen Zusatzausstattungen für gehörlose oder hörgeschädigte Mieter sind die Eigentümer nicht verpflichtet, das Anbringen ist jedoch zu dulden.

### **Gibt es staatliche Unterstützung für die Zusatzkosten von technischen Lösungen für hörgeschädigte Personen und Gehörlose?**

Zur Frage der Kosten wird auf ein Urteil des Bundessozialgerichts vom 18. Juni 2014, BSG 3. Senat B 3 KR 8/13 R, hingewiesen: Danach haben gehörlose Versicherte regelmäßig gegen ihre Krankenkasse Anspruch auf Versorgung mit einem ihren Bedürfnissen angepassten Rauchwarnmelder-System.

Zudem können Alarmierungssysteme auch im Zusammenhang mit Maßnahmen zur Anpassung von Wohnraum an die Belange von Menschen mit Behinderung im Bayerischen Wohnungsbauprogramm gefördert werden. Die Förderung kann bis zu 100 % betragen; es gilt eine Bagatellgrenze von 1.000 Euro. Der Antrag kann bei der zuständigen Bewilligungsstelle

gestellt werden: für Mietwohnungen bei der jeweiligen Bezirksregierung, für Eigenwohnraum bei der jeweiligen Kreisverwaltungsbehörde. Als Nachweis genügt z.B. ein ärztliches Attest, das die Art der Beeinträchtigung erkennen lässt.

### **Strahlen Rauchwarnmelder Elektromog aus?**

Elektromagnetische Felder (EMF) von Rauchwarnmeldern ohne Funkeinrichtung sind so gering, dass sie im Vergleich zu anderen in Haushalten vorhandenen Feldquellen vernachlässigbar sind. Zu Rauchwarnmeldern mit Funkeinrichtung liegen zwar keine Feldmessungen vor, jedoch ist auch hier lediglich mit äußerst geringen Feldstärken zu rechnen. Das liegt zum einen an den üblicherweise verwendeten 9V-Batterien als Feldquellen und zum anderen daran, dass eine Funkverbindung zwischen verschiedenen Geräten nur im Alarmfall aufgenommen wird. Die dadurch zu erwartenden Feldstärken sind wesentlich geringer als z. B. die Felder von DECT-Telefonen oder Mobiltelefonen. Eine Gesundheitsbeeinträchtigung ist nicht zu erwarten. Falls Sie mehr über elektromagnetische Felder erfahren wollen, empfehlen wir Ihnen, sich an das Landesamt für Umwelt zu wenden.

### **Verantwortlichkeit**

#### **Wer ist für die Installation der Rauchwarnmelder verantwortlich?**

Die bauordnungsrechtliche Pflicht zur Installation der Rauchwarnmelder trifft die Bauherren und die Pflicht zur Nachrüstung bei vorhandenen Wohnungen die jeweiligen Eigentümer. Die Montage von Rauchwarnmeldern ist, wie auch für andere Anlagen der technischen Gebäudeausrüstung, verfahrensfrei (Art. 57 Abs. 1 Nr. 2 Buchstabe b BayBO). Hinweis zum Privatrecht: Eigentümer an einem Grundstück bzw. an einer Eigentumswohnung sind im Sinne des Wohnungseigentumsgesetzes (WEG) die im Grundbuch als Eigentümer Eingetragenen.

#### **Dürfen Mieter ihre selbst installierten Rauchwarnmelder weiter benutzen?**

Diese Frage betrifft das im Bürgerlichen Gesetzbuch (BGB) geregelte Wohnraummietrecht. Hierzu wird auf ein Urteil des Bundesgerichtshofs (BGH, Urteil vom 17.06.2015 - VIII ZR 216/14) hingewiesen: Danach kann der Vermieter vom Mieter grundsätzlich verlan-



gen, dass dieser den Einbau von Rauchwarnmeldern durch den Vermieter auch dann duldet, wenn der Mieter bereits eigene Geräte eingebaut hat. Das Interesse des Vermieters an eigenen, einheitlichen Geräten geht demnach vor.

### **Ist nun der Mieter für die Sicherstellung der Betriebsbereitschaft verantwortlich?**

Die Sicherstellung der Betriebsbereitschaft obliegt nach dem bayerischen Bauordnungsrecht den unmittelbaren Besitzern der Wohnung, es sei denn, der Eigentümer übernimmt diese Verpflichtung selbst.

Hinweis zum Privatrecht: Unmittelbarer Besitzer ist gemäß § 854 BGB derjenige, der die tatsächliche Gewalt über eine Sache (auch ein Grundstück oder eine Eigentumswohnung) ausübt. Das ist der Eigentümer, wenn er die Wohnung selbst bewohnt, der Mieter, wenn die Wohnung vermietet ist. Im letztgenannten Fall ist der Eigentümer dann sog. mittelbarer Besitzer im Sinn des § 868 BGB. Nach dem Wohnraummietrecht ist grundsätzlich der Vermieter verpflichtet, dem Mieter betriebsbereite Geräte zu überlassen und sie während der Mietzeit in diesem Zustand zu erhalten (§ 535 Abs. 1 Satz 2 BGB), es sei denn der Mieter hat die Pflicht hinsichtlich Einbau und/oder Wartung vertraglich übernommen. Die bauordnungsrechtliche Regelung ist dahingehend auszulegen, dass bei Mietwohnungen zunächst der Mieter als unmittelbarer Besitzer auf die Funktionsfähigkeit und damit die Betriebsbereitschaft der Rauchwarnmelder achten muss. Die Geräte dürfen zum Beispiel nicht von Möbeln und Pflanzen verdeckt, überstrichen oder überklebt werden. Stellt der Mieter fest, dass ein Rauchwarnmelder nicht mehr funktionstüchtig ist, hat er den Vermieter darüber zu informieren.

### **Kann die Wartung tatsächlich vom Mieter verlangt werden?**

Nach mietrechtlichen Gesichtspunkten kann der Vermieter vom Mieter eine Wartung der Rauchwarnmelder nur verlangen, wenn diesem die Wartung nach dem Mietvertrag obliegt. Im Übrigen bieten inzwischen viele Gerätehersteller Rauchwarnmelder an, die über ihre vorgegebene Einsatzzeit von bis zu zehn Jahren wartungsfrei betrieben werden können.

**Sind die Aufwendungen für Montage und Unterhalt der Rauchwarnmelder auf den Mieter umlegbar?**

Die Frage betrifft das privatrechtlich geregelte Wohnraummietverhältnis. Hierzu wird darauf hingewiesen, dass der Vermieter Kosten, die ihm für eine Wartung entstehen, als sonstige Nebenkosten auf den Mieter umlegen kann. Anschaffungs- und Montagekosten sind dagegen keine Betriebskosten. Denkbar ist allerdings eine Mieterhöhung aufgrund der Modernisierungsmaßnahme.

**Wird die Einhaltung der Vorschrift kontrolliert?**

Besondere behördliche Überprüfungen des Einbaus oder wiederkehrende Kontrollen sind bauordnungsrechtlich nicht vorgesehen. Es liegt in der Verantwortung der jeweiligen Verpflichteten, für die Installation sowie für die Betriebsbereitschaft der Rauchwarnmelder Sorge zu tragen.

**Kann der Eigentümer einer selbstgenutzten Eigentumswohnung oder einer Mietwohnung seine Verantwortung für die Sicherstellung der Betriebsbereitschaft der Rauchwarnmelder dadurch erfüllen, dass er dies vollständig auf Dritte (einer Firma) überträgt?**

Eigentümer, die die Sicherstellung der Betriebsbereitschaft übernehmen, bleiben bau-rechtlich die Verpflichteten, auch wenn sie sich zur Überprüfung der Rauchwarnmelder einer Hausverwaltung oder einer Firma bedienen.

**Wer ist verantwortlich für Brandschäden, wenn ein Rauchwarnmelder nicht funktioniert?**

Bei den geforderten Rauchwarnmeldern handelt es sich nicht um Brandmelder einer Brandmeldeanlage. Rauchwarnmelder haben ausschließlich die Aufgabe, innerhalb einer Wohnung anwesende Personen frühzeitig zu warnen, damit sich diese Personen unmittelbar selbst in Sicherheit bringen können. Die Frage der Verantwortung für Brandschäden betrifft nicht das Bauordnungsrecht, sondern beantwortet sich nach allgemeinen zivilrechtlichen Haftungsgrundsätzen.

**Wer trägt die Einsatzkosten und ggf. Türreparaturkosten, wenn bei einem Fehlalarm in einer leeren Wohnung der Nachbar die Feuerwehr ruft?**

Die Problematik, dass jemand die Feuerwehr ruft, weil er glaubt, es brenne, ist nicht neu. Grundsätzlich gilt, dass, wenn Nachbarn oder Passanten die Feuerwehr rufen, ihre Aufmerksamkeit und Umsicht nicht zu Nachteilen führen darf. Gemäß Art. 28 Abs. 2 Nr. 5 Bayerisches Feuerwehrgesetz kann Kostenersatz nur bei vorsätzlicher oder grob fahrlässiger Falschalarmierung der Feuerwehr verlangt werden. Dies gilt für die Einsatzkosten wie auch ggf. für Kosten, die für Reparaturen anfallen. Die Frage der Verantwortung für Sachschäden betrifft nicht das Bauordnungsrecht, sondern beantwortet sich nach allgemeinen zivilrechtlichen Haftungsgrundsätzen.