

Zum Mitnehmen!

Mandanten-Information

**der Rechtsanwaltskanzlei Michael Schüll,
Kaiser-Ludwig-Ring 9, 92224 Amberg**

Thema der Woche:

Mietrecht

Rauchwarnmelderpflicht in Bayern

In Bayern müssen Bestandswohnungen bis zum 31.12.2017 mit Rauchwarnmeldern ausgestattet werden. Um die Betriebsbereitschaft sicherzustellen, sollten bereits eingebaute Rauchwarnmelder einmal im Jahr gewartet werden. Die Pflicht, die Betriebsbereitschaft sicherzustellen, weist der bayerische Gesetzgeber eindeutig dem Nutzer der Wohnung zu, also dem selbstnutzenden Eigentümer bzw. dem Mieter der Wohnung. Trotzdem wird die Ansicht vertreten, dass diese Wartungsobliegenheit des Mieters, die sich aus dem bayerischen Landesrecht ergibt, den Vermieter nicht von dessen zivilrechtlicher Wartungspflicht entbindet, die im Bundesrecht geregelt ist. Leider gibt es derzeit noch keine höchstrichterliche Entscheidung zu dieser Frage.

Möglicherweise bestehende Haftungsrisiken kann der Vermieter weitgehend vermeiden, indem er die Verantwortung für die Betriebsbereitschaft übernimmt, die jährliche Inspektion also selbst durchführt. Der Vermieter kann diese Wartung auch einer Firma übertragen. Der Gesetzgeber schreibt aber nicht vor, dass Rauchmelder durch Fachbetriebe gewartet werden müssen.

Die wichtigsten Fragen und Antworten zur Rauchwarnmelderpflicht sind im Folgenden dargestellt:

Welche Gebäude sind betroffen?

Von der Neuregelung sind Wohnungen – auch Einfamilienhäuser – betroffen. Dabei spielt es keine Rolle, ob diese vermietet sind oder der Eigentümer die Wohnung selbst nutzt. Gewerberaum fällt nicht unter die Neuregelung. Doch kann sich die Pflicht für Gewerberäume zum Einbau von Rauchwarnmeldern oder gar Brandmeldeanlagen aus anderen Vorschriften ergeben.

Welche Fristen sind zu beachten?

Die Verpflichtung zum Einbau von Rauchwarnmeldern besteht bei Neubauten bereits seit dem 01. Januar 2013. Bestandswohnungen müssen bis zum 31.12.2017 mit Rauchwarnmeldern ausgestattet werden.

Welche Räume müssen ausgestattet werden?

Schlafräume und Kinderzimmer müssen mindestens mit einem Rauchwarnmelder ausgestattet sein. Auch in Fluren, sofern sie zu Aufenthaltsräumen führen, müssen Rauchwarnmelder montiert werden. 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.

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.

Wer ist für die Betriebsbereitschaft verantwortlich?

Wie oben bereits ausgeführt, weist der bayerische Gesetzgeber die Pflicht, die Betriebsbereitschaft sicherzustellen, dem Nutzer der Wohnung, also dem selbstnutzenden Eigentümer bzw. dem Mieter zu. Trotzdem wird die Ansicht vertreten, dass diese Wartungspflicht des Mieters, die sich aus dem bayerischen Landesrecht ergibt, den Vermieter nicht von dessen zivilrechtlicher Wartungspflicht entbindet, die im Bundesrecht geregelt ist.

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 funktionstüchtig ist, lässt sich in der Regel durch eine Testaktivierung gem. 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.

Wer trägt die Kosten

für die Installation der Rauchwarnmelder?

Diese Kosten muss der Eigentümer tragen. Er kann diese als Modernisierungskosten auf den Mieter umlegen, indem er die jährliche Miete um 11 % der für die Wartung aufgewendeten Kosten erhöht.

für die Wartung der Rauchwarnmelder?

Zieht der Vermieter die Wartung an sich, kann er die Kosten der laufenden Funktionsprüfung grundsätzlich als Betriebskosten auf den Mieter umlegen. Allerdings muss dazu explizit zwischen den Mietvertragsparteien im Mietvertrag vereinbart worden sein, dass es sich bei den Wartungskosten um Betriebskosten handelt. Inwieweit die Wartungskosten bei bestehenden Mietverträgen ohne eine solche ausdrückliche Regelung wirksam auf die Mieter umgelegt werden dürfen, ist derzeit noch umstritten und nicht höchstrichterlich entschieden.

für die Anmietung der Rauchwarnmelder?

Ob Eigentümer die Kosten für Rauchwarnmelder, die nur gemietet werden, als Betriebskosten auf den Mieter umlegen können, beurteilen bislang die Gerichte unterschiedlich. Teilweise wird vertreten, dass dies nicht möglich ist, da die Kosten für die Anmietung an die Stelle der Kosten für die Anschaffung der Rauchwarnmelder treten und somit keine Betriebskosten sind. Eine höchstrichterliche Entscheidung hierzu steht noch aus.

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 gem. 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.

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. Ob bei diesem Beschluss berücksichtigt werden muss, dass ein Wohnungseigentümer bereits Rauchwarnmelder installiert hat, beurteilen auch hier die Gerichte unterschiedlich. So wird die Ansicht vertreten, dass eine Wohnungseigentümergeinschaft nur beschließen darf, dass ausschließlich die noch nicht mit Rauchwarnmeldern ausgestatteten Wohnungen mit Rauchwarnmeldern ausgestattet werden. 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.

Soweit Sie noch Fragen zur Rauchwarnmelderpflicht in Bayern haben sollten, stehe ich Ihnen hierzu sehr gerne mit meinem anwaltlichen Rat zur Seite.

Ihr

Michael Schüll