



## **Gesetz zur Änderung der Landesbauordnung** **§ 49 Rauchwarnmelderpflicht in Wohnungen**

Aktenzeichen

(bei Antwort bitte angeben)

VI.1-100/49-Rauchwarnmelder

### Häufig gestellte Fragen (FAQs) zur Rauchwarnmelderpflicht

MR Klein

Telefon 0211 3843-6225

Fax 0211 3843-936225

Franz.Klein@mbwsv.nrw.de

#### **1. Was ist unter dem Begriff „unmittelbarer Besitzer einer Wohnung“ zu verstehen?**

Der unmittelbare Besitzer ist in der Regel der Mieter oder der selbstnutzende Eigentümer einer Wohnung. Es können aber auch Pächter, sonstige Nutzungsberechtigte oder andere Personen sein, die die tatsächliche Gewalt über die Wohnung ausüben.

#### **2. Können Wohnungsgesellschaften die Sicherstellung der Betriebsbereitschaft der Rauchwarnmelder für ihre Mieter übernehmen?**

Insbesondere Eigentümer, die bereits seit Jahren Rauchwarnmelder in ihren Wohnungen installiert haben und für diese auch, oftmals durch Beauftragung von Dienstleistungsunternehmen, die Sicherstellung der Betriebsbereitschaft übernommen haben, dürften dies beibehalten wollen. Dies wird durch die Landesbauordnung auch weiterhin ermöglicht, aber nur, wenn ein Eigentümer diese Aufgabe bis zum Inkrafttreten der Gesetzesänderung (geplant am 01.04.2013) übernommen hat.

Nach Inkrafttreten des Gesetzes können Eigentümer, z.B. Wohnungsgesellschaften, die Sicherstellung der Betriebsbereitschaft nur noch übernehmen, wenn sich ihre Mieter ausdrücklich

Dienstgebäude und  
Lieferanschrift:  
Jürgensplatz 1  
40219 Düsseldorf  
Telefon 0211 3843-0  
Telefax 0211 3843-9110  
poststelle@mbwsv.nrw.de  
www.mbwsv.nrw.de

Öffentliche Verkehrsmittel:  
Straßenbahnlinien 704, 709,  
719 bis Haltestelle  
Landtag/Kniebrücke

einverstanden erklärt haben. Die Übernahme der Pflicht sollte in entsprechender Weise dokumentiert werden, z.B. durch eine Ergänzung des Mietvertrages.

### **3. Welche Räume innerhalb einer Wohnung müssen mit Rauchwarnmeldern ausgestattet werden?**

Schlafzimmer, Kinderzimmer und Flure, über die Rettungswege von Aufenthaltsräumen führen, sind mit Rauchwarnmeldern auszustatten. Auch Wohnräume, die regelmäßig zu Schlafzwecken genutzt werden, wie z.B. Einzimmerappartements, sind Schlafräume. Flure in Kellern, in denen sich keine Aufenthaltsräume befinden, müssen danach nicht mit Rauchwarnmeldern ausgestattet werden. Offene Treppenträume innerhalb von Wohnungen enthalten in der Regel auch Flure und sind folglich in die Überwachung mit einzubeziehen.

### **4. Müssen auch Einfamilienhäuser mit Rauchwarnmeldern ausgestattet werden?**

Ein Einfamilienhaus enthält auch eine Wohnung und ist deshalb mit Rauchwarnmeldern auszustatten.

### **5. Wo sind die Rauchwarnmelder anzubringen?**

Die Rauchwarnmelder sind so anzubringen, dass der Brandrauch sie ungehindert erreichen kann. In der Regel reicht ein Rauchwarnmelder pro Raum. Bei sehr großen (mehr als 60 m<sup>2</sup>), sehr hohen (über 6 m) oder verwinkelten Räumen und sehr langen Fluren werden weitere Melder erforderlich. Die Melder müssen im Regelfall mittig im Raum an der Decke und mindestens 0,5 m von Wand, Unterzug oder Einrichtungsgegenständen angebracht werden. Es sind auch weitere Anbringungsvarianten möglich, wenn besondere Einbaubedingungen bestehen (z.B. an Dachschrägen, zwischen Unterzügen, besonderer Raumgeometrie oder Decken mit geringer Festigkeit). Die

Bedienungsanleitungen der Hersteller enthalten in der Regel detaillierte Montagehinweise mit Bezug auf die einschlägige Norm.

Detaillierte Regeln für Einbau, Betrieb und Instandhaltung von Rauchwarnmeldern in Wohnungen enthält die DIN 14676 „Rauchwarnmelder für Wohnhäuser, Wohnungen und Räume mit wohnungsähnlicher Nutzung“.

## **6. Welche Eigenschaften müssen die zu installierenden Rauchwarnmelder besitzen?**

Es dürfen nur Rauchwarnmelder verwendet werden, die nach der DIN EN 14604 in Verkehr gebracht wurden und ein entsprechendes CE-Zeichen tragen. Sind in Wohngebäuden Brandmeldeanlagen oder Gefahrenwarnanlagen mit Rauchmeldern gemäß DIN EN 54-7 in den nach § 49 BauO NRW auszustattenden Räumen vorhanden, kann auf eine zusätzliche Installation mit Rauchwarnmeldern gemäß DIN EN 14604 verzichtet werden, wenn die örtliche Alarmierung in den Räumen sichergestellt ist.

## **7. Werden batteriebetriebene Rauchwarnmelder, solche mit Netzanschluss oder untereinander vernetzte vorgeschrieben?**

Eine technische Lösung wird im Gesetz nicht vorgeschrieben, so dass der Mindestschutz mit batteriebetriebenen Rauchwarnmeldern ausreichend ist. Weitergehende Lösungen, z.B. eine Vernetzung der Rauchwarnmelder untereinander oder ein Anschluss der Rauchwarnmelder an das Stromnetz, sind möglich.

## **8. Umfasst die gesetzliche Rauchwarnmelderpflicht auch die technische Zusatzausstattung, wenn in einer Wohnung ein gehörloser oder hörgeschädigter Mieter oder Eigentümer wohnt?**

Das Gesetz schreibt wie in allen anderen Ländern auch nur einen Mindestschutz durch den Eigentümer mit herkömmlichen batteriebetriebenen Rauchwarnmeldern nach DIN EN 14604 vor. Für die

Anbringung technischer Zusatzausstattung für gehörlose oder hörgeschädigte Mieter ist der Eigentümer nicht verpflichtet.

Seite 4 von 7

### **9. Wer ist zuständig, wenn Rauchwarnmelder defekt sind?**

Für den Ersatz defekter Melder ist der Bauherr/Eigentümer zuständig. Ebenso sind Rauchwarnmelder mit fest eingebauten Langzeitbatterien, deren Energieversorgung gestört ist, durch den Eigentümer zu ersetzen.

### **10. Was ist mit bereits installierten Meldern; dürfen sie weiterbenutzt werden oder müssen sie ausgetauscht werden?**

In bestehenden Wohnungen bereits vorhandene Rauchwarnmelder dürfen weiterhin benutzt werden. Sofern ein Mieter schon Rauchwarnmelder installiert hatte, sollte sich der Eigentümer von der ordnungsgemäßen Ausstattung bzw. Installation und Betriebsbereitschaft überzeugen und dies dokumentieren. Allerdings ist der Eigentümer nicht verpflichtet, bereits vorhandene Melder weiter zu verwenden.

### **11. Was ist erforderlich, um die Betriebsbereitschaft der Rauchwarnmelder sicherzustellen?**

Die Funktionsfähigkeit der Rauchwarnmelder muss mindestens einmal jährlich überprüft werden. Dazu ist über die Prüftaste die akustische Warnung probeweise zu aktivieren. Die Raucheindringöffnungen müssen frei sein und bei Verschmutzung nach Herstellerangaben gereinigt werden. Die Umgebung von 0,5 m um den Rauchwarnmelder ist von Einrichtungsgegenständen freizuhalten. Die Batterie ist nach Angaben des Herstellers, jedoch spätestens wenn der Rauchwarnmelder eine Batteriestörmeldung aussendet, auszutauschen.

### **12. Wer trägt die Kosten für die Installation bzw. die Sicherstellung der Betriebsbereitschaft?**

Der Bauherr/Eigentümer ist für die Ausstattung der Wohnung mit Rauchwarnmeldern zuständig und trägt somit auch die Kosten.

Die Kosten, die dem Bauherr/Eigentümer durch die erstmalige Installation von Rauchwarnmeldern im laufenden Mietverhältnis entstehen, können als Modernisierungskosten (11% jährlich der für die Wohnung aufgewendeten Kosten) auf den Mieter umgelegt werden. Hat der Bauherr/Eigentümer sich darüber hinaus verpflichtet, die Betriebsbereitschaft der Rauchwarnmelder sicherzustellen, so kann er jedenfalls bei entsprechender mietvertraglicher Vereinbarung deren Kosten ebenfalls auf den Mieter umlegen.

Sofern ein Mieter die Wartung und den Batteriewechsel wahrnimmt, trägt er selbst die Kosten.

### **13. Was kann ein Eigentümer tun, der seine Wohnung mit Rauchwarnmeldern ausstatten oder der von ihm übernommenen Betreiberpflicht nachkommen möchte, dem aber der Zutritt vom Mieter verweigert wird?**

Nach den Regelungen des BGB (§554) hat ein Eigentümer (Vermieter) ein Betretungsrecht für die Mieträume und der Mieter die Duldungspflicht, den Zugang zur Mietsache zu gewähren. Dies muss der Eigentümer notfalls zivilrechtlich durchsetzen. Duldungsverfügungen der Bauordnungsbehörde kämen grundsätzlich zwar auch in Betracht, allerdings kann die Bauaufsichtsbehörde wegen des Subsidiaritätsgrundsatzes auf den Zivilrechtsweg verweisen.

### **14. Entstehen Kosten, wenn Rauchwarnmelder einen Fehlalarm auslösen und die Nachbarn die Feuerwehr verständigen?**

Beim Fehlalarm eines Rauchwarnmelders ist nicht zu befürchten, dass seitens der Feuerwehren Kosten für den Einsatz erhoben werden.

**15. Wer bezahlt die Reparatur, wenn die Feuerwehr bei einem Fehlalarm die Wohnungstür aufbricht?**

Grundsätzlich der Wohnungseigentümer. Ein Schadensersatzanspruch gegen den Mieter bestünde nur, wenn diesen ein Verschulden trüfe (vgl. auch Urteil des Amtsgerichts Hannover vom 20.04.2007 (AZ: 537 C 17077/05)).

**16. Besteht für Bauherren / Eigentümer und Besitzer die Gefahr, dass Versicherungen im Schadensfall Leistungen kürzen oder verweigern, wenn die bauordnungsrechtliche Rauchwarnmelderpflicht (Ausstattung, Betriebsbereitschaft) nicht erfüllt wurde?**

In der Begründung zum Gesetz wird insbesondere darauf hingewiesen, dass Rauchwarnmelder als Frühwarnsystem ausschließlich dem Schutz der sich in einer Wohnung aufhaltenden Personen dienen. Eine Warnung von Personen in anderen Wohnungen oder die Vermeidung von Sachschäden kann durch Rauchwarnmelder dagegen planmäßig nicht erzielt werden. Da Sachschäden vom Schutzzweck des Gesetzes nicht erfasst sind, kann zumindest gegen Versicherungsklauseln von Sachversicherungen nicht verstoßen werden.

Allenfalls bei Haftpflichtversicherungen (Personen- und Sachschäden zu Lasten Dritter) wären Kürzungen beim Versicherungsschutz denkbar, wenn der Schaden vorsätzlich verursacht wurde.

**17. Wie ist der bisherige Umgang der Versicherungswirtschaft bei der Regulierung von Schadensfällen?**

In der praktischen Umsetzung sind nach Information der Versicherungswirtschaft auch dort, wo bereits eine Rauchwarnmelderpflicht besteht, keine Einzelfälle bekannt, in denen eine Leistungskürzung (Sach- und Haftpflichtversicherungen) wegen fehlender oder nicht betriebsbereiter Melder vorgenommen wurde.

**18. Wie wird die Bemessung der vorgeschlagenen Übergangsfrist für den Bestand begründet?**

NRW hat eine Übergangsfrist bis zum 31.12.2016 gewählt, damit auch der Wohnungsbestand, der zahlenmäßig wesentlich größer ist als die Neubauten, möglichst zügig mit dem Frühwarnsystem Rauchwarnmelder ausgestattet wird. Bei einer noch kürzeren Nachrüstungsfrist bestünde die Gefahr, dass einerseits Eigentümer von großen Wohnungsbeständen überfordert würden, andererseits Engpässe bei der Beschaffung und eine Verteuerung der Melder eintreten könnten. Da es in anderen Bundesländern ebenfalls Nachrüstplichten für den Wohnungsbestand gibt (Hessen bis Ende 2014, Niedersachsen, Bremen und Sachsen-Anhalt bis Ende 2015 und Bayern bis Ende 2017), fällt der Ablauf der Nachrüstfrist in Nordrhein-Westfalen in die Lücke zwischen den anderen Ländern und Bayern.