

## Rauchwarnmelderpflicht

### Fragen und Antworten

Der Bayerische Landtag hat am 29.11.2012 mit dem Gesetz zur Änderung der Bayerischen Bauordnung und des Baukammergesetzes beschlossen, für Neubauten und den Bestand von Wohnungen eine gesetzliche Rauchwarnmelderpflicht einzuführen. Der neue Artikel 46 Absatz 4 Bayerische Bauordnung (BayBO) verpflichtet zur Ausstattung von Wohnungen mit einer Frühwarneinrichtung, die bei Wohnungsbränden die Bewohner alarmiert, und damit die rechtzeitige Flucht ermöglicht, noch bevor ein Raum völlig verrauchet ist.



[www.innenministerium.bayern.de](http://www.innenministerium.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 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 Sonderbauten (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 Treppenbereich 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 Verkehrswege 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.

## Technik

### **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. Genaue Angaben zur Standortwahl, Montage und Wartung sind in den Herstelleranweisungen enthalten, die zusammen mit den Rauchwarnmeldern geliefert werden müssen. Die Angaben des Herstellers sind zu beachten.

Nach diesen Anleitungen können Rauchwarnmelder von Jedermann einfach mit Schrauben, Dübeln oder Spezialklebstoff montiert werden; eine Fachkraft ist weder für das Installieren noch für das Warten erforderlich. Allerdings müssen die Informationen der Hersteller auch den Mietern bereitgestellt werden, damit sie die in der Regel von den Herstellern geforderte jährliche Inspektion der Rauchwarnmelder und die Funktionsprüfung der Warnsignale sowie gegebenenfalls den Austausch der Batterien durchführen können.

### **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.

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

Diese technische Regel ist nicht als Technische Baubestimmung (Art. 3 Abs. 2 Satz 1 BayBO) bekannt gemacht, ihre Beachtung also baurechtlich nicht gefordert.

### **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 jedenfalls 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?**

Nein. Innerhalb sehr großer Wohnungen kann eine Vernetzung der Rauchwarnmelder sinnvoll sein, gefordert ist sie nicht. Bei einer Vernetzung werden mehrere Rauchwarnmelder so miteinander verbunden, dass alle Melder einen Sammelalarm erzeugen, wenn ein Gerät Rauch meldet.

### **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.

Das Gesetz schreibt nur einen Mindestschutz durch die Eigentümer mit herkömmlichen Rauchwarnmeldern nach DIN EN 14604 vor. Zur Anbringung von technischen Zusatzausstattungen für gehörlose oder hörgeschädigte Mieter sind die Eigentümer nicht verpflichtet, der Einbau ist jedoch zu dulden.

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

Je nach Art der technischen Lösung können unterschiedliche Kosten entstehen, die wiederum auch in Abhängigkeit von der Anzahl der auszurüstenden Räume einer Wohnung (Schlafräume, Kinderzimmer, Flure) unterschiedlich hoch sein können. Die erforderlichen Geräte sind als Maßnahmen zur Anpassung von Wohnraum an die Belange von Menschen mit Behinderung im Bayerischen Wohnungsbauprogramm förderfähig. 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 Elektrosmog aus?**

Elektromagnetische Felder (EMF) von Rauchwarnmeldern ohne Funkeinrichtung sind so gering, dass sie im Vergleich zu anderen in Haushalten vorhandenen Feldquellen vernachlässigbar sind.

Zu Funk-Rauchwarnmeldern 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.

## Verantwortlichkeit

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

Für die Installation der Rauchwarnmelder sind die Bauherren und bei vorhandenen Wohnungen die Eigentümer verantwortlich. Eigentümer an einem Grundstück bzw. an einer Eigentumswohnung im Sinne des Wohnungseigentumsgesetzes (WEG) sind die im Grundbuch als Eigentümer Eingetragenen. Die Verpflichtung der Eigentümer erstreckt sich auch auf den Austausch nicht mehr funktionstüchtiger Rauchwarnmelder durch neue Geräte. Der Einbau bzw. das Anbringen von Rauchwarnmeldern ist, wie auch für andere Anlagen der technischen Gebäudeausrüstung, verfahrensfrei (Art. 57 Abs. 1 Nr. 2 Buchstabe b BayBO).

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

Bereits vorhandene Rauchwarnmelder dürfen grundsätzlich weiter benutzt werden. Sofern Mieter schon Rauchwarnmelder installiert hatten, sollten sich die Eigentümer von der ordnungsgemäßen Ausstattung bzw. Installation und Betriebsbereitschaft überzeugen und dies dokumentieren. Allerdings sind die Eigentümer nicht verpflichtet, bereits vorhandene Rauchwarnmelder weiter zu verwenden.

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

Die Sicherstellung der Betriebsbereitschaft obliegt den unmittelbaren Besitzern der Wohnung, es sei denn, der Eigentümer übernimmt diese Verpflichtung selbst. 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. Bei Mietwohnungen liegt es also in der Regel in der Verantwortung der Mieter, Rauchwarnmelder zu warten, zum Beispiel die Testfunktion zu betätigen oder einen Batteriewechsel rechtzeitig durchzuführen.



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

Die Wartung zur Sicherstellung der Betriebsbereitschaft ist Aufgabe des unmittelbaren Besitzers (z. B. Mieter). Eines zusätzlichen „Verlangens“, etwa durch eine Klausel im Mietvertrag, bedarf es nicht.

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

Die Kosten für die Installation der Rauchwarnmelder können als Bau- bzw. Modernisierungskosten umgelegt werden. Will der Eigentümer die Sicherstellung der Betriebsbereitschaft freiwillig selbst übernehmen, sind auch die Kosten für die Wartung der Rauchwarnmelder als sonstige Nebenkosten umlagefähig.

### **Wird die Einhaltung der Vorschrift kontrolliert?**

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

### **Ist es bei Eigentumswohnanlagen Aufgabe der Hausverwaltungen, einheitlich in allen Wohnungen Rauchwarnmelder installieren zu lassen und für die Wartung zu sorgen?**

Nein. Im Vergleich zu anderen Landesbauordnungen sind die Zuständigkeiten für Einbau und Betrieb von Rauchwarnmeldern in Bayern konkret geregelt. Nach Art. 46 Abs. 4 Satz 3 BayBO ist der Adressat der Einbauverpflichtung der jeweilige Wohnungseigentümer. Nach dem Urteil des Bundesgerichtshofs vom 08.02.2013, V ZR 238/11, Rz. 11, besteht im Fall der Einbauverpflichtung der einzelnen Wohnungseigentümer eine geborene Wahrnehmungskompetenz der Gemeinschaft nur, wenn die Verpflichtung sämtliche Mitglieder betrifft. Da die BayBO nur die Ausstattung von Wohnungen, nicht aber auch von anderweitig genutzten Räumen mit Rauchwarnmeldern vorschreibt, fehlt es an dieser Voraussetzung, sobald eine Anlage auch Teileigentumseinheiten umfasst. Demnach hat jeder Eigentümer einer Wohnung zunächst für die tatsächliche Umsetzung selbst zu sorgen und zu entscheiden, wie er der Verpflichtung nachkommt sowie, welches Modell montiert wird.

**Kann für den Fall, dass in einzelnen Wohnungen einer Eigentumswohnanlage bereits Rauchwarnmelder installiert sind, durch Beschluss der Eigentümerversammlung vorgeschrieben werden, andere Modelle zu installieren und einer Firma den Zutritt zur Wohnung zu gestatten?**

Wurden bereits Rauchwarnmelder in einzelnen Wohnungen gemäß den Regelungen der BayBO installiert und wird von den unmittelbaren Besitzern oder den Eigentümern die Betriebssicherheit sichergestellt, sind die öffentlich-rechtlichen Anforderungen nach Art. 46 Abs. 4 BayBO erfüllt. Die Frage, ob eine Hausverwaltung anstelle vorhandener vorschriftsmäßig installierter und betriebener Modelle von Rauchwarnmeldern aufgrund eines Beschlusses einer Eigentümerversammlung veranlassen darf, diese auszutauschen oder einer Firma Zugang zu Wohnungen zur Wartung zu verschaffen, kann nicht mit Regelungen der BayBO beantwortet werden.

**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?**

Die Sicherstellung der Betriebsbereitschaft obliegt (zunächst) den unmittelbaren Besitzern, es sei denn, der Eigentümer übernimmt diese Verpflichtung selbst. Die Eigentümer können sich dabei einer Hausverwaltung oder einer Firma bedienen, Verpflichtete bleiben aber die Eigentümer selbst, wenn sie an Stelle der unmittelbaren Besitzer die Sicherstellung der Betriebsbereitschaft übernehmen wollen.

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

Die Beauftragung eines Unternehmens zur Fernauslese durch den Eigentümer ist nach der Regelung der BayBO zulässig, wenn der Eigentümer die Sicherstellung der Betriebsbereitschaft übernommen hat.

Zu beachten ist, dass eine Fernauslese der Betriebsbereitschaft nicht eine vom Hersteller geforderte Wartung mit Sichtprüfung ersetzen kann (siehe Herstelleranweisungen, die zusammen mit dem Rauchwarnmelder geliefert werden).

### **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 (Sachschäden) 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.