

■ DAS AKTUELLE THEMA

Rauchwarnmelder: Demnächst Pflicht in allen Wohnungen

Rauchwarnmelder können Leben retten – deshalb sind sie schon seit einiger Zeit auch in Rheinland-Pfalz für alle Neubauten vorgeschrieben. Im Sommer endet nun auch die gesetzliche Übergangsfrist für Wohngebäude im Bestand, entsprechend müssen alle Eigentümer und Vermieter spätestens jetzt handeln. Hier ein Überblick, was zu tun ist.



Im Schlaf überrascht: Wohnungsbrände bei Nacht fordern besonders viele Opfer – Rauchwarnmelder können hier nachweislich Menschenleben retten.

Von Manfred Leyendecker

Die Statistik weist aus, dass in Deutschland alle zwei Minuten ein Feuer ausbricht, insgesamt brennt es jährlich über 250.000 Mal. Pro Jahr sind 500 bis 600 Tote zu beklagen. Rund 6.000 Menschen werden schwer, 60.000 weitere leicht verletzt. Die Sachschäden an Gebäuden und Einrichtungen gehen in die Milliarden.

Über 75 Prozent der Brandopfer fallen nicht den Flammen zum Opfer, sondern sterben an einer Rauchvergiftung. Denn noch bevor die Flammen lodern, verteilt sich während der so genannten Schwelphase der Rauch schnell und oft unbemerkt in der Wohnung. Das dabei freigesetzte Kohlenmonoxid ist deshalb so gefährlich, weil es geruchlos und im Schlaf nicht wahrnehmbar ist. Nachts ist deshalb die Gefahr am größten; zu dieser Zeit sterben jährlich zwei Drittel aller Brandopfer. Kohlenmonoxid bedingt, dass schon nach drei Atemzügen Bewusstlosigkeit eintritt, zehn Atemzüge sind tödlich.

Deshalb dienen Rauchwarnmelder dem Schutz von Leib und Leben – und gleichermaßen auch dem Schutz von Gebäude und Einrichtungsgegenständen. Dieser Schutz lässt sich preiswert und zuverlässig erreichen. Wer auf ihn verzichtet, gefährdet in vorwurfsvoller Weise sich und andere.

Doch eine bundeseinheitliche Regelung zur Ausstattung von Wohnungen mit Rauchwarnmeldern gibt es nicht. Die Gesetzgebungskompetenz

liegt bei den einzelnen Ländern. Rheinland-Pfalz war der Pionier in Sachen Rauchwarnmelder. In § 44 Abs. 8 der Landesbauordnung (in Kraft seit dem 31. 12. 2003) ist bestimmt:

„In Wohnungen müssen Schlafräume und Kinderzimmer sowie Flure, über die Rettungswege von Aufenthaltsräumen führen, jeweils mindestens einen Rauchwarnmelder haben. Die Rauchwarnmelder müssen so eingebaut und betrieben werden, dass Brandrauch frühzeitig erkannt und gemeldet wird.“

Räume und Gebäudeteile außerhalb von Wohnungen (z.B. Treppenhäuser, Keller, Kellerflure, Dachböden) sind nicht erfasst, womit aber nicht ausgeschlossen ist, auch in diesen Räumen Rauchwarnmelder zu installieren, um den Schutz zu erhöhen. Die Landesbauordnung stellt lediglich Mindestanforderungen auf, über die hinausgegangen werden kann. Allerdings ist das Wirtschaftlichkeitsgebot zu beachten, soweit die Mieter mit den Kosten belangt werden sollen. Von der gesetzlichen Einbaupflicht ausgenommen sind Gewerberäume; freilich hindert dies nicht daran, die Geräte auf freiwilliger Basis auch hier einzubauen.

Seit dem 12. Juli 2007 gilt die Einbaupflicht auch für die rund 1,9 Millionen bestehenden Wohnungen, die in einem Zeitraum von fünf Jahren entsprechend auszustatten sind – also bis allerspätestens zum 12. Juli 2012. Die Landesbauordnung ordnet lediglich die Verpflichtung als solche an, benennt aber keinen ausdrücklichen Adressaten, so dass nach den allgemeinen Vorschriften die Eigentümer verpflichtet sind, Rauchwarnmelder zu installieren bzw. vorhandene Wohnungen nachzurüsten.

Im Bereich des Wohnungseigentums trifft die Verpflichtung die Wohnungseigentümergeinschaft, weil die Rauchwarnmelder nach herrschender Meinung zwingend zum Gemeinschaftseigentum gehören. Dies wird damit begründet, dass die Rauchwarnmelder dem gemeinschaftlichen Gebrauch der Wohnungseigentümer dienen und für die Sicherheit des Gebäudes erforderlich sind.

Wer die Rauchmelder im Altbau nicht nachrüstet, hat keine Sanktionen zu befürchten. Nur bei Neubauten kann im Rahmen der baurechtlichen Schlussabnahme kontrolliert werden, ob die gesetzlichen Verpflichtungen eingehalten werden. Wer den Einbau unterlässt, muss aber eventuell zi-

vilrechtliche Folgeansprüche gewährleisten.

Den Eigentümer / Vermieter dürfte vorrangig die Frage interessieren, ob der Mieter den Einbau der Rauchwarnmelder nach-

Umlagefähigkeit auf den Mieter

träglich dulden muss, ob er mit den Kosten des Einbaus belangt werden kann und ob ihm die laufenden Folgekosten, insbesondere Betriebskosten, überbürdet werden dürfen.

Nach dem Gesetz hat der Vermieter die Betriebsbereitschaft der unter seiner Verantwortung eingebauten Rauch-

warnmelder zu gewährleisten. Die Anschaffungs- und Installationskosten sind zweifellos keine Betriebskosten. Sie können dem Mieter nicht in Rechnung gestellt werden. Diese Kosten können allenfalls zum Anlass für eine Mieterhöhung genommen werden. Hingegen kommen als Betriebskosten in Betracht die Kosten für Batteriestrom und Wartung. Sie obliegen kraft Gesetzes dem Vermieter. Ihre Überbürdung auf den Mieter setzt grundsätzlich voraus, dass sich die Parteien insoweit einig sind. Im Wohnraummietvertrag unseres Landesverbandes ist hierzu in § 1 Absatz 5 unmissverständlich bestimmt: „Der Mieter hat

zu dulden, dass der Vermieter die Geräte einbauen lässt und sie während der Mietzeit in einem ordnungsgemäßen Zustand erhält. Ferner hat er die laufenden Betriebskosten nach Maßgabe des § 7 Absatz 1p zu tragen.“

Im Bereich des Wohnungseigentums sind die Einbaukosten, ebenso die Kosten für die Reparatur und den Austausch defekter Geräte, Kosten der Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums. Sie sind, ebenso wie die Betriebskosten, kraft Gesetzes nach dem Verhältnis der Miteigentumsanteile zu verteilen, soweit vertraglich nichts anderes bestimmt ist. ■

NEUES MERKBLATT 50

Speziell zum Thema Rauchwarnmelder und deren Einbaupflicht in Wohnräumen hat der Landesverband jetzt sein Merkblatt mit allen wichtigen technischen und rechtlichen Hintergrundinformationen grundlegend überarbeitet. Dabei wurden unter anderem auch alle aktuellen Gerichtsurteile zu diesem Thema berücksichtigt. Eine Pflichtlektüre also für alle Eigentümer. Bestellmöglichkeiten siehe Seite 22 oder direkt zum Download im Online-Shop auf www.hausundgrund-rlp.de