

# Information

## Rauchmelderpflicht ab 31.12.2016

### **Brandtote sind Rauchtote**

**Jeden Monat verunglücken rund 35 Menschen tödlich durch Brände, die meisten davon in den eigenen vier Wänden. Die Mehrheit stirbt an einer Rauchvergiftung. Zwei Drittel aller Brandopfer werden nachts im Schlaf überrascht.**

Die jährlichen Folgen in Deutschland: Rund 400 Brandtote, 4.000 Brandverletzte mit Langzeitschäden und über eine Mrd. Euro Brandschäden im Privatbereich.

Ursache für die etwa 200.000 Brände im Jahr ist aber im Gegensatz zur landläufigen Meinung nicht nur Fahrlässigkeit: Sehr oft lösen technische Defekte Brände aus, die ohne vorsorgende Maßnahmen wie Rauchmelder zur Katastrophe führen. Vor allem nachts werden Brände in Privathaushalten zur tödlichen Gefahr, wenn alle schlafen, denn im Schlaf riecht der Mensch nichts. Tödlich ist bei einem Brand in der Regel nicht das Feuer, sondern der Rauch. Bereits drei Atemzüge hochgiftigen Brandrauchs können tödlich sein, die Opfer werden im Schlaf bewusstlos und ersticken dann.

Da bereits das Einatmen einer Lungenfüllung mit Brandrauch tödlich sein kann, ist ein Rauchmelder der beste Lebensretter in Ihrer Wohnung. Der laute Alarm des Rauchmelders warnt Sie auch im Schlaf rechtzeitig vor der Brandgefahr und gibt Ihnen den nötigen Vorsprung, sich und Ihre Familie in Sicherheit zu bringen und die Feuerwehr zu alarmieren. Zigarettenrauch löst übrigens bei qualitativ hochwertigen Rauchmeldern keinen Alarm aus, solange die Zigarette nicht direkt unter den Rauchmelder gehalten wird.

## Kurzinfo:

### Nordrhein-Westfalen (seit 01.04.2013)

#### Einbaupflicht

- in Wohnungen, die nach dem 01.04.2013 errichtet oder genehmigt sind
- für bestehende Wohnungen: bis 31.12.2016
- in Schlafräumen, Kinderzimmern und Fluren, über die Rettungswege von Aufenthaltsräumen führen

#### Verantwortlich

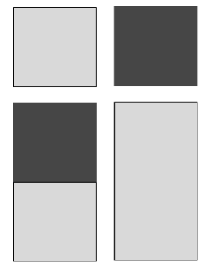
- für den Einbau: Eigentümer
- für die Betriebsbereitschaft: der unmittelbare Nutzer (Bewohner/Mieter) der Wohnung, es sei denn, der Eigentümer hat diese Verpflichtung bis zum 31. März 2013 selbst übernommen.

### Kostenumlage auf den Mieter

Die Kosten für Installation und Wartung der Rauchwarnmelder darf der Vermieter auf den Mieter umlegen: Die Installationskosten wegen Steigerung der Sicherheit der Wohnung gemäß BGB-Mietrecht durch anteilige Erhöhung der Miete (maximal 11% der Investitionskosten jährlich).

Die Wartungskosten darf der Vermieter ebenfalls umlegen, jedoch auf die Nebenkosten (Betriebskosten), die er jährlich abrechnet.

Eine Vermischung beider Kostenarten, die etwa dazu führt, Anschaffungskosten für die Rauchmelder über die Betriebskosten abzurechnen bzw. darin zu verstecken, ist unzulässig, weil sie dem Regelungszweck des Mietnebenkontenrechts (Betriebskostenverordnung) widersprechen. Für eine anteilige Umlegung der Anschaffungs- und Installationskosten auf die Miete (Mieterhöhung) wie auch die Umlegung der Wartungskosten auf die jährlichen Betriebskosten (Mietnebenkosten) ist der Abschluss einer entsprechenden Zusatzvereinbarung zum Mietvertrag dringend zu empfehlen.



# Information

## Rechte und Pflichten für Vermieter

Für den Einbau der Rauchwarnmelder ist in der Regel der Bauherr bzw. Eigentümer des Hauses/der Wohnung verantwortlich. In einigen Bundesländern liegt auch die gesetzliche Wartungspflicht allein beim Haus- bzw. Wohnungseigentümer. In mehreren Bundesländern wird auch dem unmittelbaren Besitzer – sprich dem Mieter – die Wartung übertragen, falls nicht der Eigentümer diese Verpflichtung übernimmt. Auch wenn der Verwalter bzw. Eigentümer die Wartungspflicht an den Mieter überträgt, entlässt ihn das nicht vollständig aus der Haftung. Gemäß Grundgesetz bricht Bundesrecht Landesrecht. Deswegen ist nicht denkbar, dass ein Landesgesetzgeber in die durch Bundesrecht (BGB) abschließend geregelten Rechte und Pflichten von Vermietern und Mietern eingreift. Sofern danach überhaupt durch Landesrecht in seine mietrechtliche Position eingegriffen werden darf, könnte den Mieter allenfalls eine Mitschuld treffen, so die Einschätzung von Rechtsexperten.

Die in der Landesbauordnung zulasten der unmittelbaren Besitzer festgeschriebene Wartungspflicht widerspricht nach Meinung einiger Experten zudem den allgemein gültigen zivilrechtlichen Grundsätzen. Danach muss der Eigentümer im Rahmen seiner Verkehrssicherungspflicht für die Wohnungen in seinem Mietshaus ohnehin dafür sorgen, dass die Nutzer, also etwa Mieter, aber auch Besucher, nicht von vermeidbaren Gefahren geschädigt werden. Setzt er dazu technische Geräte ein, muss er für deren Funktionsicherheit sorgen.

**Kommt der Vermieter zu dem Entschluss, die Wartung der Rauchmelder vertraglich auf die Mieter zu übertragen, muss er sicherstellen, dass die Mieter physisch und psychisch in der Lage sind, die übernommene Aufgabe und Verantwortung zu begreifen und zuverlässig auszuführen, hier also Inspektion und Wartung der Rauchmelder gemäß den Herstellerangaben durchführen zu können. Insoweit besteht eine sogenannte „Sekundärhaftung“ für die sorgfältige Auswahl und laufende Überwachung desjenigen, dem vertraglich die Verpflichtung übertragen werden soll bzw. übertragen wurde.**

Vermieter sind zudem verpflichtet, für alle Mieter eine Lösung zu bieten. Ist ein Mieter beispielsweise aus körperlichen oder gesundheitlichen Gründen nicht in der Lage, der Inspektion und Wartung selbstständig nachzukommen, muss auch hier eine ausreichende anderweitige Lösung geschaffen werden.

## Worauf Eigentümer und Vermieter beim Kauf eines Rauchmelders achten sollten

Eigentümer, die besonderen Wert auf einen zuverlässigen und langlebigen Rauchmelder legen, können sich am unabhängigen Qualitätszeichen „Q“ orientieren. Rauchmelder mit dem „Q“ sind auf Langlebigkeit, die Reduktion von Fehlalarmen sowie erhöhte Stabilität geprüft und verfügen über eine fest eingebaute Batterie mit mindestens 10 Jahren Lebensdauer.



Produkte mit dem "Q" erhalten Sie im Fach- und Elektrohandel.

