

Die wichtigsten Fragen und Antworten

1. Gesetzliche Grundlage / Warum sind Rauchwarnmelder so wichtig?

In Deutschland sterben jedes Jahr etwa 600 Menschen bei rund 200.000 Brandfällen. Die meisten Brandtoten fallen nicht den Flammen zum Opfer, sondern den giftigen Rauchgasen, die während der Schwelbrandphase entstehen. Die meisten Brandopfer -rund 70 Prozent- sterben dabei nachts in den eigenen vier Wänden. Der Gesetzgeber hat daher verpflichtend den Einbau von Rauchwarnmeldern in Wohnungen vorgeschrieben. In Niedersachsen besteht die Einbauverpflichtung für Neubauten bereits seit 2012 und schreibt in Bestandsgebäuden den Einbau bis zum 31.12.2015 vor. Die Regelungen hierzu finden sich in der jeweiligen Landesbauordnung (Niedersachsen bspw.: § 44 Abs. 5 NBauO). Die technischen Geräteanforderungen sind in der DIN EN 14604 geregelt. Weitere Informationen erhalten Sie auch unter www.rauchmelder-lebensretter.de.

2. Wer ist für die Installation und Wartung verantwortlich? / Ich bin Mitglied einer Wohnungseigentümergeinschaft und/oder Eigennutzer. Betrifft mich die Ausstattungspflicht auch und warum kann ich nicht selbst darüber entscheiden?

Die Ausstattungsverpflichtung betrifft ausdrücklich auch selbstgenutztes Wohneigentum. Nach derzeitiger Rechtsprechung liegen Rauchwarnmelder in der Beschlusskompetenz der Wohnungseigentümergeinschaft. Dies mit dem Argument, dass es sich um Sicherheitseinrichtungen handelt. Leider ist es so, dass bei der von uns durchgeführten Ausschreibung kein Anbieter, u. a. aus Haftungsgründen, sich bereit erklärt hat, auch Fremdgeräte zu warten, so dass ggf. vorhandene Geräte nicht mehr genutzt werden können.

Verantwortlich für die Installation ist der Eigentümer und in einigen Bundesländern, wie bspw. Niedersachsen, für die Wartung der Nutzer der Wohnung. Aber Achtung, es besteht eine erweiterte Verkehrssicherungsverpflichtung. Daher besteht bei unzureichender Wartung sowohl für die Eigentümer und auch für den Verwalter ein hohes Haftungsrisiko, sollte es zu einem Brandfall kommen und die Rauchwarnmelder nicht ordnungsgemäß installiert oder gewartet sein. Im Schadensfall sollte sowohl die Installation als auch die jährliche Wartung den ermittelnden Behörden nachgewiesen werden können.

3. Warum sollte die jährliche Wartung der Rauchwarnmelder nicht dem Nutzer der Wohnung überlassen werden?

Für die Wartung ist, abhängig vom Bundesland (z. B. Niedersachsen), grundsätzlich der Nutzer der Wohnung verantwortlich, es sei denn, der Eigentümer übernimmt die Verpflichtung selbst. Aber: Die Gemeinschaft/Vermieter/Verwalter bleiben dennoch immer in der Haftung (sogenannte Sekundärhaftung im Rahmen der Verkehrssicherungspflicht), auch wenn der Nutzer für die Überprüfung der Betriebsbereitschaft verantwortlich ist und die Haftung nicht ausdrücklich im Gesetz steht. Insoweit haften die Gemeinschaft/Vermieter/Verwalter dafür, dass sie nur solchen Nutzern die Wartungspflicht überlassen, die dazu technisch, physisch und geistig in der Lage sind. Einem Nutzer, der z. B. wegen Alters oder körperlicher Gebrechen wahrscheinlich nicht auf eine Leiter steigen kann, kann die jährliche Wartung eines Rauchwarnmelders nicht mit haftungsbefreiender Wirkung überlassen werden. Insoweit bleibt immer ein erhebliches Restrisiko. Fortschreitendes Alter, Krankheit oder Nutzerwechsel müssen immer beachtet und neu bewertet werden. Es bestehen also ein hohes Risiko und ein enormer Verwaltungsaufwand.

Lassen Sie die Rauchwarnmelder daher durch einen Dienstleister warten und die Wartung protokollieren.

4. Wie sieht die Ausstattungs- und Wartungspflicht konkret aus?

Die Ausstattungspflicht besteht nur innerhalb der Wohnung und betrifft mindestens alle Schlafräume, Kinderzimmer sowie Flure und Räume, die als Fluchtweg dienen. Allerdings sind die Gemeinschaft/Eigentümer/Verwalter dafür verantwortlich, dass bei einer evtl. Nutzungsänderungen von Räumen Rauchwarnmelder nachinstalliert werden. Nachdem dies in der Praxis nur schwer zu kontrollieren ist, empfehlen sowohl Hersteller als auch wir, alle Räume und Flure (außer Küche/Bad) entsprechend den Nutzungsanforderungen auszustatten. Rauchwarnmelder sollten dabei mindestens eine VDS Prüfsiegel enthalten. Weiterhin wurde ein zusätzliches Qualitätsmerkmal "Q" des VdS gebildet. Geräte mit der Kennzeichnung "Q" wurden besonderes auf mechanische Stabilität geprüft und erweisen sich besonders unempfindlich gegen Temperaturschwankungen, Luftfeuchtigkeit oder elektromagnetische Störungen durch Funk und WLAN. In der Praxis bewiesen haben sich Geräte mit einer 10 Jahres Batterie, so dass eine Funktionsfähigkeit über einen längeren Zeitraum gesichert ist.

Hinsichtlich der Wartung sieht der Gesetzgeber eine regelmäßige, mindestens jährliche, Funktions- und Sichtprüfung vor. Einige Anbieter haben eine TÜV Zertifikat, wonach deren Geräte aufgrund von Abstandsmessern etc. auch zur Fernprüfung (als Ersatz für die Sichtprüfung) als Funkrauchwarnmeldern zulässig sind.

5. Kann ich die Kosten auf meinen Mieter umlegen?

Nach inzwischen ergangenen Urteilen (u. a. Landgericht Magdeburg-27.09.2011 oder AG Hamburg Altona-03.05.2013 AZ 318a C 337/12) sind die Kosten für die Miete von Rauchwarnmeldern sowie die jährliche Wartung als sonstige Betriebskosten umlagefähig. (Im Urteil des AG Hamburg-Altona heißt es expliziert, dass die Anmietung auch nicht gegen das Wirtschaftlichkeitsgebot verstößt, weil für die Ausstattung mit Rauchwarnmeldern üblicherweise Verträge mit Firmen geschlossen werden, welche sich zugleich zur Wartung verpflichten und diese nicht für gekaufte Geräte übernehmen). Einige Gerichte, so z. B. das LG Hagen (04.03.2016), verneinen jedoch die Umlagefähigkeit von Mietkosten, bestätigen jedoch erneut die Umlagefähigkeit der Wartungskosten. Allerdings verschweigen fast alle Anbieter, dass hierzu auch eine Regelung im Mietvertrag enthalten sein muss. Um sonstige Betriebskosten umlegen zu können, müssen diese namentlich im Mietvertrag vereinbart sein. Faktisch bedeutet dies, sofern die Umlage nicht bereits im bestehenden Mietvertrag vereinbart ist, können Sie die Kosten erst bei einem Mieterwechsel wirksam umlegen (Sie sollten dies daher künftig die Position „Miete und Wartung Rauchwarnmelder“ in Ihre Mietverträge aufnehmen). Die Installation bzw. der Kauf ist nicht im Rahmen der Betriebskosten auf die Mieter umlagefähig. Die Kauf/Installationskosten können jedoch in Höhe von 11% der anfallenden Anschaffungskosten durch eine Modernisierungsmieterhöhung auf die Mieter umgelegt werden.

Compass Immobilien GmbH
Gesmolder Straße 14
49084 Osnabrück
www.compass-immobilien.com
info@compass-immobilien.com

