

Rechte und Pflichten für Vermieter in Bundesländern mit gesetzlicher Verpflichtung zur Installation von Rauchmeldern

Für den Einbau der Rauchwarnmelder ist in der Regel der Bauherr bzw. Eigentümer des Hauses/der Wohnung verantwortlich (Ausnahme: Mecklenburg-Vorpommern). 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 Funktionssicherheit 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.

Ausnahmeregelung in Mecklenburg-Vorpommern

In Mecklenburg-Vorpommern hat das Gesetz folgende Konsequenz für den Eigentümer/Vermieter:

In Mecklenburg-Vorpommern spricht der Gesetzeswortlaut statt vom Eigentümer vom „Besitzer“ (s. § 48 Abs. 4). Dies verursacht Auslegungsbedarf, der praktisch relevant wird, wenn Eigentum vom Eigentümer nicht selbst genutzt wird. Besitzer und Eigentümer müssen nicht personenidentisch sein. Der selbstnutzende Eigentümer ist gleichzeitig Eigentümer und (unmittelbarer) Besitzer. Der Mieter einer Wohnung ist deren (unmittelbarer) Besitzer, nicht aber Eigentümer. Eigentümer und (mittelbarer) Besitzer ist der Vermieter.

Fraglich ist, ob der Mieter oder sonstige Besitzer einer Wohnung, der sein Besitzrecht vom Eigentümer ableitet, als unmittelbarer Adressat der gesetzlichen Regelung angesehen werden kann. Der Wortlaut ließe das zu. Auch die Interessenlage steht auf den ersten Blick nicht entgegen, wenn man bedenkt, dass Rauchwarnmelder heute auf der Wunschliste der Mieter ganz oben stehen. Dennoch sollte nicht davon ausgegangen werden, dass der Gesetzgeber in Mecklenburg-Vorpommern von der üblichen Verteilung der Rechte und Pflichten zwischen Vermieter und Mieter an dieser Stelle abweichen wollte. Denn der praktische Ertrag einer gesetzlichen Verpflichtung des Besitzers der Wohnung wäre dadurch gering, dass der Eigentümer (Vermieter) seiner Kontrollpflicht dadurch nicht entledigt wäre. Er müsste den Einbau, den fachgerechten Betrieb und die jährliche Funktionsprüfung überwachen.

Das Tatbestandsmerkmal „Besitzer“ in § 48 Abs. 4 der Mecklenburg-Vorpommerschen Landesbauordnung ist daher nach hier vertretener Auffassung untechnisch zu verstehen. Normadressat ist auch hier wie in allen anderen Bundesländern der Eigentümer des Grundstücks. Eine Abwälzung auf den Mieter oder sonstigen Besitzer bedürfte einer vertraglichen Vereinbarung der Vertragsparteien, wobei die Kontrollpflicht als Bestandteil der Verkehrssicherungspflicht unabdingbar beim Eigentümer (Vermieter) verbliebe.

Rechte und Pflichten für Eigentümer in Bundesländern mit gesetzlicher Verpflichtung zur Installation von Rauchmeldern



Als Eigentümer einer selbstgenutzten Immobilie unterliegen Sie selbstverständlich auch der Rauchmelderpflicht, sofern diese in Ihrem Bundesland beschlossenes Gesetz ist. Eine Übersicht über die Bundesländer mit bestehender Rauchmelderpflicht finden Sie [hier](#).

Allen Gesetzestexten zur Rauchmelderpflicht liegt die Anwendungsnorm DIN 14676 „Rauchmelder für Wohnhäuser, Wohnungen und Räume mit wohnungsähnlicher Nutzung – Einbau, Betrieb und Instandhaltung“ zugrunde:

Wegen der verminderten Wahrnehmung von Brandrauch im Schlaf sind Schlafbereiche, insbesondere Kinder- und Schlafzimmer sowie Flure durch Rauchwarnmelder zu überwachen. Bei offenen Verbindungen mit mehreren Geschossen ist mindestens auf der obersten Ebene ein Rauchwarnmelder zu installieren. Rauchwarnmelder sind so anzubringen, dass sie vom Brandrauch ungehindert erreicht werden können, damit Brände in der Entstehungsphase zuverlässig erkannt werden.

Natürlich empfehlen wir Ihnen in jedem Fall, Ihre Immobilie mit Rauchwarnmeldern auszustatten, unabhängig von der Gesetzgebung Ihres Bundeslandes.

1 Normen, Richtlinien und Gesetze für Rauchwarnmelder

1.1 Welche Normen und Richtlinien gibt es für Rauchwarnmelder?

Die Anwendungsnorm DIN 14676 legt Mindestanforderungen für Planung, Einbau, Betrieb und Instandhaltung von Rauchwarnmeldern in Wohnhäusern, Wohnungen und Räumen mit wohnungsähnlicher Nutzung fest. Diese Norm schreibt vor, dass Rauchwarnmelder nach EN 14604 geprüft sein müssen.

Seit Oktober 2005 ist die europäische Norm, EN 14604 in Kraft getreten. Diese gibt genaue Vorgaben für die Produkteigenschaften von Rauchwarnmeldern.

Rauchwarnmelder, die eine Prüfung vom VdS Schadenverhütung bestanden haben, erhalten ein VdS Prüfzeichen in Form einer Nummer (Rauchwarnmelder Genius H[®] und Genius Hx[®] sind geprüft nach EN 14604, Prüfzeichen G 209178 bzw. G 210149).

Ganz NEU! Das "Q" für mehr Qualität bei Rauchwarnmeldern.

Hier finden Sie unter [Punkt 6](#) die Antworten auf Ihre Fragen rund um das neue "Q".
Ebenfalls neu: [DIN 14676 Praxis zum Thema Fernwartung](#).

1.2 Welche Gesetze gelten für Rauchwarnmelder?

In 13 Bundesländern greift bereits die Rauchwarnmelderpflicht für private Wohnräume. Diese ist in den jeweiligen Landesbauordnungen verankert. Weitere Länder bereiten bereits entsprechende Regelungen vor.

Jede Landesbauordnung beinhaltet folgende Grundsätze:

"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."

Achtung!

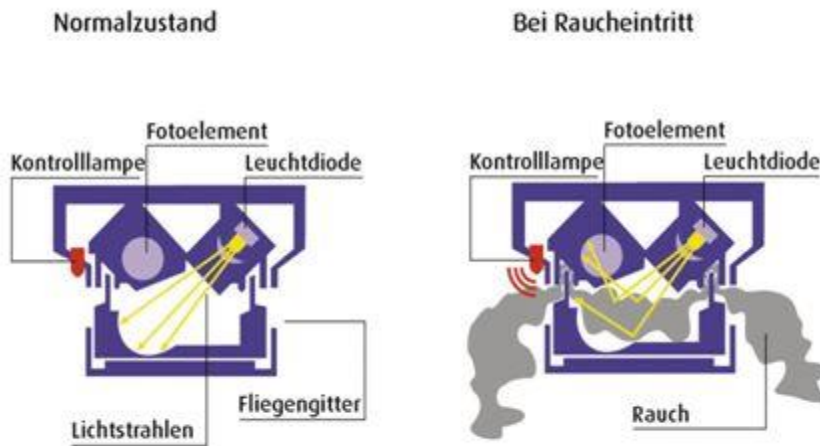
In Baden-Württemberg sind gemäß LBO nicht nur Wohnungen, sondern Aufenthaltsräume im Allgemeinen mit Rauchwarnmeldern auszustatten, wenn Personen darin „bestimmungsgemäß“ schlafen. Details siehe LBO BaWü §15 (7).

2 Allgemeines

2.1 Wie viele Rauchwarnmelder benötige ich?

Die Mindestanzahl von Rauchwarnmeldern geben die Mindestschutzanforderungen der einzelnen [Landesbauordnungen](#). Hekatron empfiehlt für den optimalen Schutz jeden Raum (Badezimmer aufgrund von starker Wasserdampfentwicklung ausgeschlossen) auszustatten, denn Brände können fast überall entstehen.

2.2 Wie funktionieren Rauchwarnmelder?



Der Rauchwarnmelder arbeitet nach dem Streulichtprinzip. Bei Rauch ab einer bestimmten Rauchkonzentration wird das Licht im Gerät auf eine Fotozelle gelenkt und löst den akustischen Alarm aus.

2.3 Wozu dient die Betriebszustandsanzeige (LED) von Genius H bzw. Genius Hx?



Die kleine Anzeigeleuchte blinkt regelmäßig (alle 48 Sekunden), um anzuzeigen, dass der Rauchwarnmelder funktionstüchtig ist. Dank der integrierten Echtzeituhr bei Genius H® und Genius Hx® wird die Leuchstärke der LED von 22:00 Uhr bis 06:00 Uhr automatisch reduziert.

2.4 Löst Zigarettenrauch einen Fehlalarm bei Genius H oder Genius Hx aus?

Bei normalem Zigarettenkonsum wird der Rauchwarnmelder in der Regel nicht ausgelöst, es sei denn der Rauch wird aus nächster Nähe auf das Gerät geblasen. Bei starkem Rauchen z. B. bei Veranstaltungen mit vielen Rauchern kann es schon einmal zu einem Fehlalarm kommen. Sie sollten dies dann aber zum Anlass nehmen, den Raum zu lüften, schon aus Rücksicht auf die anwesenden Nichtraucher. In einem solchen Fall kann über die Prüftaste der Rauchwarnmelder vorerst Stummgeschaltet bzw. quitiert werden, oder warten Sie bis der ungewollte Alarm durch das Auslüften von alleine wieder beendet wird.

2.5 Was ist ein vernetzbarer Rauchwarnmelder?

Ein vernetzbarer Rauchwarnmelder ist ein Gerät, das per Funkverbindung mit weiteren Rauchwarnmeldern verbunden werden kann. Diese Vernetzung bewirkt im Brandfall, dass alle Rauchwarnmelder einen Alarm melden und nicht nur das Gerät in der unmittelbaren Nähe der Rauchentwicklung.

2.6 Wie lang ist die Lebensdauer von Genius H bzw. Genius Hx?

Die Lebensdauer eines Rauchwarnmelders beträgt typisch 10 Jahre, danach muss er gemäß Inbetriebnahme, Betrieb und Instandhaltungsnorm DIN 14676 ersetzt werden. Die Verschmutzungskompensation kontrolliert die aktuelle Verschmutzung des Rauchmelders, um die Ansprechschwelle permanent anzupassen. Je nach Umgebungsbedingungen kann aber auch ein vorzeitiger Austausch nötig sein, wenn dieser Verschmutzungsgrad bereits erreicht ist, z.B. bei starker staub- oder schmutzbelasteter Umgebung.

2.7 Auf welche Funktionen und Qualitätsmerkmale sollte man bei der Auswahl eines Rauchwarnmelders achten?

10 Jahre Lebensdauer durch fest eingebaute Lithium-Batterie erspart den regelmäßigen Batteriewechsel (Kostenaufwand, Servicepersonal, Batteriekosten, lt. DIN 14676) und erhöht die Sicherheit. Prüfsiegel wie z. B. VdS, CE-Kennzeichnung belegen, dass der Rauchwarnmelder der europäischen Gerätenorm DIN EN 14604 entspricht und nach deren strengen Kriterien getestet und zugelassen wurden. Bei Funkvernetzung sollte man außerdem auf die Zertifizierung VdS 3515 achten. Produziert nach Industriestandard IPC 2.

2.8 Was bedeutet eine Verschmutzungskompensation bzw. Verschmutzungsprognose?

Die Rauchwarnmelder überwachen permanent ihre Messkammer auf Verschmutzung. Werden Schmutzpartikel in der Messkammer festgestellt, passen sie ihre Alarmschwelle so an, dass der Abstand zum Grundsignal immer gleich bleibt und somit der Rauchwarnmelder aufgrund von Verschmutzung nicht empfindlicher wird.

Durch die Verschmutzungskompensation können die Rauchwarnmelder den Zustand ihrer Messkammer ermitteln. Bei der jährlichen Funktionsprüfung erstellen sie automatisch eine Prognose darüber, ob sie bei gleichbleibender Verschmutzung noch weitere 15 Monate funktionsfähig sind.

2.9 Welche Statusmeldungen werden zwischen 22 und 6 Uhr (Winterzeit, MEZ) unterdrückt?

Die Lichtstärke der Betriebsanzeige wird gedimmt und die Batt-Low Meldung wird unterdrückt.

2.10 Wie funktioniert die Stummschaltfunktion?

Bei Alarm kann der Rauchwarnmelder durch drücken der Prüftaste für 10 Minuten stumm geschaltet werden. Nach Ablauf der 10 Minuten oder nachdem der Rauchwarnmelder keinen Rauch mehr detektiert, geht er wieder in den Normalbetrieb über.

2.11 Was muss mit dem Rauchwarnmelder nach einem Alarmfall/Brand geschehen?

Aus Sicherheitsgründen wenden Sie sich an ihren Fachhändler/Facherrichter und veranlassen Sie einen Austausch des Gerätes

2.12 Wie gehe ich mit einem Täuschungsalarm z. B. durch Kochdämpfe um?

Quittieren Sie den Täuschungsalarm durch das Drücken der Prüftaste am Melder. Dadurch wird der Alarm für 10 Minuten stumm geschaltet. Sollte der Rauchwarnmelder öfters Täuschungsalarm auslösen, überprüfen Sie bitte die Projektierung des Melders und wechseln Sie evtl. den Montageort an eine Stelle, an der Störgrößen den Melder nicht mehr so einfach erreichen können. Grundsätzlich gilt, dass ein Rauchwarnmelder, der auf Kochdämpfe anspringt, richtig funktioniert und seinen Dienst tut. Trotzdem ist die Alarmierung in diesem Fall natürlich nicht erforderlich, man spricht auch von einem Täuschungsalarm. Koch- und Wasserdampf sowie Staubentwicklung können mögliche Ursachen für einen solchen Täuschungsalarm sein.

2.13 Worin bestehen die Unterschiede zwischen den Rauchwarnmeldern Genius H und Genius Hx?

Eigenschaften	Genius H	Genius Hx
Fest eingebaute 10 Jahres Batterie	✓	✓
10 Jahre Gerätegarantie*	✓	✓
Echt-Alarm-Garantie*	✓	✓
VdS anerkannt nach DIN EN 14604	✓	✓
Einsatz nach DIN 14676	✓	✓
Erfüllt die Anforderungen der Landesbauordnungen	✓	✓
Einloch- oder Zweilochmontage	✓	✓
Klebmontage (VdS anerkannt)	✓	✓
Demontageerkennung (Plombe)	✓	✓
Batterie-Low-Unterdrückung nachts	✓	✓
Alarmspeicher	✓	✓
Verschmutzungskompensation	✓	✓
Stummschaltung	✓	✓
Schnittstelle für Funkmodul		✓
Zweite Batterie für Funkmodul		✓
Schwierige Umgebungsbedingungen wie z.B. frostfreie Keller und Dachböden, Treppenhäuser		✓

3. "Q" für Qualität bei Rauchwarnmeldern

3.1 Wofür steht das "Q"?

Das "Q" steht für höchste Qualität von Rauchwarnmeldern. Es gibt Auskunft darüber ob ein Rauchwarnmelder für den Langzeiteinsatz von 10 Jahren geeignet ist. Um das "Q" zu erhalten müssen die Prüfungen gemäß DIN EN 14604 plus der vfdb 14-01 erfolgreich bestanden sein.

3.2 Warum gibt es das neue "Q" überhaupt?

In den letzten Jahren wurden die qualitativen Unterschiede bei Rauchwarnmeldern immer größer und die Unterscheidung von einem Qualitäts-Rauchwarnmelder zu anderen immer schwieriger. Aus diesem Grund wurden härtere Prüfverfahren und eine neue Kennzeichnung von Qualitäts-Rauchwarnmeldern gefordert. Das neue "Q" ist das Ergebnis. Es gibt erstmalig eindeutige Auskunft über die geprüfte, hohe Qualität eines Rauchwarnmelders.

3.3 Was genau ist neu an den Prüfungen für das "Q" nach vfdb 14-01?

Die Prüfungen der vfdb-Richtlinie 14-01 erweitern die Vorgaben der DIN EN 14604. Die neuen Prüfung nach vfdb 14-01 bestehen aus intensiven Langzeittests (längere Testzeiten als bisher in der DIN EN 14604 beschrieben) und ganz neuen Prüfungen die es bisher noch nicht gab, wie z.B. Batterielebensdauer von mindestens 10 Jahren.

3.4 Seit wann werden Rauchwarnmelder nach dem "Q" geprüft?

Seit 01. April 2011 werden vom VdS Rauchwarnmelder gemäß vfdb 14-01 und damit auf das "Q" geprüft. Der VdS bezeichnet die vfdb 14-01 als VdS 3131, was identisch ist. Weiter Prüfinstitute werden folgen.

3.5 Wer prüft die Rauchwarnmelder auf das "Q"?

Die Prüfungen nach vfdb 14-01, die für das "Q"-Kennzeichen notwendig sind, stehen für alle Prüfinstitute zur Verfügung.

3.6 Wer vergibt das "Q" als Kennzeichen?

Wer die Prüfungen nach DIN EN 14604 und vfdb 14-01 erfolgreich bestanden hat, erhält dafür eine Prüfbescheinigung. Im Falle des VdS besteht diese darin, dass das Zertifikat nach DIN EN 14604 durch die "Q"-Prüfung nach VdS 3131 erweitert wird. Mit dieser Bescheinigung wird dann beim Inhaber des "Q"-Logos die Lizenz zur Vermarktung beantragt. Der Inhaber des "Q"-Logos ist aktuell die Werbeagentur des Forums vom vfdb, die Firma eobiont GmbH in Berlin.

3.7 Wo kann ich überprüfen, ob ein Rauchwarnmelder das "Q" wirklich hat?

Jeder Rauchwarnmelder der die "Q"-Prüfung bestanden hat wird auf einer separaten Internetseite veröffentlicht. Auf dieser Seite werden alle Hersteller und deren Produkte präsentiert, die das "Q" bereits haben.

3.8 Was ist der Unterschied zwischen der vfdb 14-01 Richtlinie und der VdS 3131?

Inhaltlich gib es keinen Unterschied. Die vfdb 14-01 ist die Ursprungs-Richtlinie für die Q-Prüfungen. Der VdS hat die Inhalte der Prüfung unter eigenem Namen (VdS 3131) in die Prüfungsreihe für Rauchwarnmelder aufgenommen.

3.9 Wie genau erkennt man einen Qualitäts-Rauchwarnmelder mit "Q"?



Zu erkennen ist ein Rauchwarnmelder daran, wenn er das Doppelkennzeichen (Logo Prüfinstitut und "Q"-Kennzeichen) trägt. Das "Q" darf immer nur in Verbindung mit dem Logo des Prüfinstituts abgebildet werden.

3.10 Ist die Prüfung für das "Q" einmalig oder muss sie in einem bestimmten Zyklus wiederholt werden?

Das "Q" ist immer gebunden an die Anerkennung nach DIN EN 14604 und wird in den gleichen Abständen vom Prüfinstitut erneuert.

3.11 Müssen auch Zubehörteile für einen Rauchwarnmelder dem "Q" entsprechen?

Ja, alle Zubehörteile müssen den verschärften Anforderungen des "Q" genügen.
Also auch z.B. die Funkmodule, Klebepad etc.

3.12 Warum sollte ein Rauchwarnmelder nach 10 Jahre getauscht werden?

Es gibt einige Gründe warum der Rauchwarnmelder nach 10 Jahre ausgetauscht werden sollte:

- Die DIN 14676 schreibt einen Austausch nach 10 Jahren + 6 Monaten vor
 - Bauteile altern und das Risiko von Fehlalarmen kann steigen
 - Die Verschmutzungskompensation kann die entstandenen Verschmutzungen der Messkammer nicht mehr ausgleichen und dadurch wird der Rauchwarnmelder immer empfindlicher. Täuschungsalarme können nicht mehr ausgeschlossen werden.
 - Er entspricht nicht mehr dem aktuellen Stand der Technik
 - u.v.m.
-