



Herne, den 28.02.2017

An unsere
Kleingarten- und
Kleintierzuchtvereine
im Stadtverband

Rundschreiben 06 - 02 – 2017

Rauchmelder - Installation

Hallo Vorstandsmitglieder,

aufgrund der Bauordnung § 40 des Landes NRW vom 20.03.2013 müssen in unterschiedlichen Räumen und Baulichkeiten Rauchmelder angebracht werden.

Die Bauordnung fügt u.a. in der Anordnung auch

Hütten und Gartenlauben

auf.

Diese Anordnung kann von den Versicherungen für die Schadensregulierung bei Brandschäden als Regulierungskriterium angewandt werden.

Wir bitten, die Parzellenpächter dementsprechend zu informieren.

Mit freundlichem Gruß

Gesetzliche Grundlage
über das
Anbringen von
Rauchmeldern
in baulichen Anlagen

Landesgesetz vom 20.03.2013

u.a. auch für

..... Hütten und Gartenlauben

[Home](#) › [Rauchmelderpflicht](#) › [Rauchmelderpflicht Deutschland](#) › [Rauchmelderpflicht Nordrhein-Westfalen](#)

Rauchmelderpflicht in Nordrhein-Westfalen

Zusammenfassung:

Einbaupflicht

- für Neu- und Umbauten: ab 01.04.2013
- für bestehende Wohnungen: bis 31.12.2016

Mindestens ein Rauchwarnmelder ist einzubauen in allen

- Schlafräumen
- Kinderzimmern
- Fluren, über die Rettungswege von Aufenthaltsräumen führen

Verantwortlich

- für den Einbau: der Eigentümer
- für die Betriebsbereitschaft: der Besitzer (bei Mietwohnungen = Mieter)

Gesetzliche Grundlage

Die Landesregierung Nordrhein-Westfalen hat am 04.12.2012 die Änderung der Landesbauordnung beschlossen.

Am 20.03.2013 wurde im Landtag beschlossen, den §49 der Landesbauordnung NRW durch den folgenden Absatz 7 zu ergänzen:

(7) In Wohnungen müssen Schlafräume und Kinderzimmer sowie Flure, über die Rettungswege von Aufenthaltsräumen führen, jeweils mindestens einen Rauchwarnmelder haben. Dieser muss so eingebaut oder angebracht und betrieben werden, dass Brandrauch frühzeitig erkannt und gemeldet wird. Wohnungen, die bis zum 31.03.2013 errichtet oder genehmigt sind, haben die Eigentümer spätestens bis zum 31. Dezember 2016 entsprechend den Anforderungen nach den Sätzen 1 und 2 auszustatten. Die Betriebsbereitschaft der Rauchwarnmelder hat der unmittelbare Besitzer sicherzustellen, es sei denn, der Eigentümer hat diese Verpflichtung bis zum 31.03.2013 selbst übernommen.

Die Änderung wurde im [Gesetz- und Verordnungsblatt NRW \(Ausgabe 2013 Nr. 8 vom 28.3.2013, S. 142\)](#) veröffentlicht und tritt am 01. April 2013 in Kraft.



Downloads:

- [Druckversion als PDF](#)
- [Gesetzentwurf \(DRS 16/1624\)](#)

Links:

- [Rauchwarnmelder-Profis in Nordrhein-Westfalen](#)
- ▶ [Erklär-Video zur Rauchmelderpflicht](#)

Empfohlene Produkte

Qualitäts-Rauchwarnmelder



Gerätepass und
Wartungsheft für
Rauchwarnmelder

Kraft.

Anmerkungen

Im Gegensatz zu Formulierungen in den Bauordnungen anderer Länder muss der Eigentümer (Vermieter) die Verpflichtung zur "Sicherstellung der Betriebsbereitschaft" vor Inkrafttreten der Gesetzesänderung (also bis zum 31.03.2013) übernehmen, wenn er nicht will, dass der Besitzer (Mieter) für diese zuständig sein soll. In anderen Bundesländern kann der Vermieter die Verpflichtung auch zu einem späteren Zeitpunkt freiwillig übernehmen (zum Beispiel wenn er feststellt, dass der Mieter der Aufgabe nur unzureichend nachkommt). Warum das in NRW ausgeschlossen wird, ist den Begründungen zur Gesetzesänderung nicht nachvollziehbar zu entnehmen.

Stand: Mai 2013 – Alle Angaben ohne Gewähr

Normen und rechtliche Grundlagen

Die DIN 14676 regelt die Planung, den Einbau, den Betrieb und die Instandhaltung von Rauchwarnmeldern für **Wohnhäuser, Wohnungen und Räume mit wohnungsähnlicher Nutzung**.

Die Rauchmelderpflicht gilt also auch für folgende **Räume**:

- Freizeitunterkünfte und Ferienwohnungen
- Beherbergungsbetriebe mit max. 11 Gastbetten
- Containerräume
- **Hütten und Gartenlauben**
- Flure und Gänge mit gesonderter Brandlast (z.B. Elektrogeräten)

Ausgenommen sind Bereiche mit bauaufsichtlich geforderter Brandmeldeanlage.

Als Flur zählen auch Treppenträume eines Einfamilienhauses und Durchgangszimmer.

Die **Aufsichtspflicht**, d.h. die Verkehrssicherungs- und Sorgfaltspflicht **liegt beim Eigentümer** (= ggf. Vermieter) und dieser muss somit sicherstellen, dass der Rauchmelderpflicht nachgekommen wird (Ausnahme: Schleswig-Holstein und Mecklenburg-Vorpommern).

Die **Wartung** hingegen wird meist **vom Besitzer/Mieter durchgeführt**. In Bundesländern ohne eindeutige Regelung der Zuständigkeit für Montage und Wartung richtet sich die Landesbauordnung an die Eigentümer. Damit sind die Eigentümer für die Ausstattung, (Montage) und die Sicherstellung der Betriebsbereitschaft (Wartung) verantwortlich und damit auch in der Haftung.

Die Wartung darf an den **Mieter**, wenn er dem zustimmt, übergeben werden, der Vermieter müsste im Schadensfall aber nachweisen, **wie die Wartungspflicht in rechtlichem Sinne übertragen wurde**, sodass der Mieter diese auch tatsächlich übernommen hat. Außerdem muss sich der Vermieter vergewissern, dass die Wartung vom Mieter durchgeführt wurde. Weil das praktisch fast unmöglich ist, nehmen die meisten Eigentümer davon Abstand.

Deshalb wird die Wartung meist durch externe Firmen durchgeführt und als sonstige Betriebskosten (§ 2 Nr. 17 Betriebskostenverordnung) abgerechnet. **In der Regel kostet die Wartung im Jahr nicht mehr als 5€ je Melder.**

Die **Anschaffung und Installation** von Rauchmeldern gilt als Modernisierung. Diese kann zu einer Mieterhöhung von 11% der Anschaffungskosten führen. Die Wartung darf auch ohne Erwähnung im Mietvertrag auf die **Betriebskosten** umgelegt werden. Eine schriftliche Erklärung des Vermieters vorab ist jedoch notwendig.

Der Vermieter darf auch in Wohnungen, die bereits vom Mieter durch Rauchwarnmelder ausgestattet wurden, selbst gewählte Melder installieren. Dabei muss der Installationstermin mit dem Mieter rechtzeitig vereinbart werden.

Der Mieter kann **nicht selbst** der Rauchmelderpflicht durch den Einbau eigener Geräte nachkommen. Dies ist ein **Verwaltungsakt des Vermieters**, der in dem Fall die Verfügung und Pflicht besitzt.

Der **Vermieter** ist somit auch in der **Pflicht Reparaturen** zu zahlen, sollte aufgrund eines Alarms eine Tür gewaltsam geöffnet werden müssen.

Wird jedoch bei einem **Täuschungsalarm** die Feuerwehr gerufen, kann dem Alarmierenden kein Vorwurf gemacht werden. Es fallen keine Gebühren an, u.a. weil für diesen Fall keine

Rechtsgrundlage existiert, um einen Kostenbescheid auszustellen.

Der Vermieter darf selbst entscheiden, welche Räume (zusätzlich zu den vorgeschriebenen) durch Rauchmelder ausgestattet werden.

Laut BGH Urteil vom 8. Februar 2013 (V ZR 238/11 – LG Hamburg) bezugnehmend auf WEG § 5 Abs. 1 sind Rauchmelder **Gemeinschaftseigentum**.

Links zu Rechtsprechungen:

[Thema Wartungskosten](#)

[Thema Installation](#)

[Installation in Wohnungseigentümergeinschaften](#)

[Installation trotz vorhandener RWM](#)

Rauchmelder retten Leben

Auch die Tatsache, dass Rauchmelder Leben retten und die deutsche Versicherungswirtschaft vor Milliarden Schäden bewahren würden, scheint in einigen Bundesländern kein Anlass für die Einführung eines entsprechenden Gesetzes zu sein.

Geschweige denn, für eine Rauchmelderpflicht in Deutschland allgemein.

In Berlin wurde 2004 gegen eine Rauchmelderpflicht argumentiert, weil man, wenn es eine gesetzliche Pflicht gäbe, garantieren müsse, dass die Rauchmelder auch alle einwandfrei funktionierten. Zum damaligen Zeitpunkt gab es eine britische Studie, die besagte, dass 2/3 der batteriebetriebenen Rauchmelder wegen fehlerhafter oder leerer Batterien nicht funktionieren würden. Daher müssten Rauchmelder fest installiert und per Kabel angeschlossen werden, was einen hohen Aufwand mit sich brächte.

Rauchmelder DIN EN 14604 gibt Sicherheit

Die damals vorgeschobenen Mängel wurden im Jahr 2008 behoben – seitdem dürfen in Deutschland nur noch Rauchmelder verkauft werden, die der DIN EN 14604 entsprechen.

Diese regelt die Mindestanforderungen, die ein Rauchmelder erfüllen muss:

- Der Alarmton muss mindestens 85 dB/3m laut sein
- Ein wiederkehrendes Warnsignal muss mindestens 30 Tage vor Ende der Batterielebensdauer einen nötigen Batteriewechsel anzeigen.
- Eine Funktionsüberprüfung muss jederzeit per Testknopf möglich sein.
- Ein Eindringen des Rauches sollte von allen Seiten möglich sein.
- Um das Eindringen von Staub und Insekten zu vermeiden, sollten die Einlassöffnungen nicht größer als 1,3 mm sein.

Ein kleines Gerät für gerade einmal 10 Euro kann Leben retten und wird nicht per Gesetz in Deutschland vorgeschrieben?

Es gibt aber in Deutschland für Autofahrer eine Gurtpflicht, obwohl auch ein Gurt mich nicht 100%ig vor einem tödlichen Verkehrsunfall bewahrt. Genausowenig wie die Helmpflicht für Motorradfahrer.