

## **Rauchwarnmelderpflicht für Wohnungen**

Der Bayerische Landtag hat am 29.11.2012 mit dem Gesetz zur Änderung der Bayerischen Bauordnung und des Baukammerngesetzes beschlossen, für Neubauten und den Bestand von Wohnungen eine gesetzliche Rauchwarnmelderpflicht einzuführen. Der neue Art. 46 Abs. 4 Bayerische Bauordnung (BayBO) erhöht den Brandschutz von Wohnungen durch eine Verpflichtung zur Schaffung einer Frühwarneinrichtung, mit der Wohnungsbrände frühzeitig bemerkt und Menschenleben gerettet werden können.

### **Ab wann gilt die Verpflichtung?**

Für neue Wohnungen gilt die Verpflichtung mit Baubeginn ab dem 01.01.2013 - außer für Wohnungen in Sonderbauten nach Art. 2 Abs. 4 BayBO, wie z.B. in Hochhäusern. In diesen speziellen Fällen ist nicht der Baubeginn, sondern das Datum der Baugenehmigung maßgeblich.

Alten- und Pflegeeinrichtungen, Heime oder Unterkünfte fallen nicht unter diese spezielle Regelung für Wohnungen. An diese Einrichtungen können als Sonderbauten aber weitergehende Sicherheitsanforderungen, wie z.B. die Installation von Brandmeldeanlagen, gestellt werden.

### **Gibt es eine Übergangspflicht?**

Vorhandene Wohnungen sind bis zum 31.12.2017 entsprechend nachzurüsten. Unter die Nachrüstpflicht fallen alle Wohnungen, mit deren Bau vor dem 01.01.2013 begonnen wurde, oder für die, im Fall eines Sonderbaus, die Baugenehmigung vorher erteilt wurde.

### **Wer ist für die Installation und Betriebsbereitschaft verantwortlich?**

Für die Installation der Rauchwarnmelder sind die Bauherren und bei vorhandenen Wohnungen die Eigentümer verantwortlich. Die Verpflichtung der Eigentümer erstreckt sich auch auf den Austausch nicht mehr funktionstüchtiger Rauchwarnmelder durch neue Geräte.

Der Einbau von Rauchwarnmeldern ist, wie für auch für andere Anlagen der technischen Gebäudeausrüstung, nach Art. 57 Abs. 1 Nr. 2 Buchstabe b BayBO verfahrensfrei.

Die Sicherstellung der Betriebsbereitschaft obliegt den unmittelbaren Besitzern, es sei denn, der Eigentümer übernimmt diese Verpflichtung selbst. Bei Mietwohnungen liegt es also in der Regel in der Verantwortung der Mieter als den Wohnungsbesitzern, zum Beispiel einen Batteriewechsel an den Rauchwarnmeldern rechtzeitig durchzuführen.

Eine staatliche Überprüfung des Einbaus und wiederkehrende Kontrollen, wie sie die Sicherheitsanlagenprüfverordnung für sicherheitstechnische Anlagen in Sonderbauten vorschreibt, sind – schon wegen des unverhältnismäßigen Aufwandes, den eine derartige Regelung bedeuten würde – nicht vorgesehen. Es liegt in der Verantwortung der jeweiligen Verpflichteten, für die Installation sowie für die Betriebsbereitschaft der Rauchwarnmelder Sorge zu tragen.

### **Wo müssen Rauchwarnmelder installiert werden?**

In Wohnungen müssen Schlafräume und Kinderzimmer sowie Flure, die zu Aufenthaltsräumen führen, jeweils mindestens einen Rauchwarnmelder haben. Grundsätzlich gehören Rauchwarnmelder an die Zimmerdecke, da sich Brandrauch immer zuerst unter der Decke sammelt. Bei offenen Verbindungen innerhalb der Wohnung, wie bei Treppen über mehrere Geschosse, ist mindestens auf der obersten Ebene ein Rauchwarnmelder zu installieren.

### **Was muss beim Kauf beachtet werden?**

Rauchwarnmelder, die in Deutschland in Verkehr gebracht und gehandelt werden dürfen, müssen eine CE-Kennzeichnung mit Angabe der nach der Bauproduktenrichtlinie harmonisierten Produktnorm DIN EN 14604 „Rauchwarnmelder“ tragen.

## **Wie müssen Rauchwarnmelder installiert und betrieben werden?**

Die Rauchwarnmelder müssen so eingebaut oder angebracht und betrieben werden, dass Brandrauch frühzeitig erkannt und gemeldet wird.

Genauere Angaben zur Standortwahl, Montage und Wartung sind in den Herstelleranweisungen enthalten, die zusammen mit den Rauchwarnmeldern geliefert werden müssen. Nach diesen Anleitungen können Rauchwarnmelder von Jedermann einfach mit Schrauben, Dübeln oder Spezialklebstoff montiert werden; eine Fachkraft ist weder für das Installieren noch für das Warten erforderlich. Allerdings müssen die Informationen der Hersteller auch den Mietern bereitgestellt werden, damit sie die in der Regel jährlich erforderliche Inspektion der Rauchwarnmelder und die Funktionsprüfung der Warnsignale sowie gegebenenfalls den Austausch der Batterien durchführen können.

## **Wird eine mögliche Fehlalarmierung verrechnet?**

Wenn Nachbarn oder Passanten die Feuerwehr rufen, weil sie einen Rauchwarnmelder hören, der aufgrund eines technischen Mangels oder der Detektion von Staub oder Dampf anschlägt, darf ihre Aufmerksamkeit und Umsicht nicht zu Nachteilen führen. Gemäß Art. 28 Abs. 2 Nr. 5 Bayerisches Feuerwehrgesetz kann Kostenersatz nur verlangt werden bei vorsätzlicher oder grob fahrlässiger Falschalarmierung der Feuerwehr.

## **Versicherungsschutz:**

Sind keine Rauchmelder vorhanden und führt dies nachweislich zu einer Vergrößerung eines Schadens am Gebäude oder Hausrat, können Versicherungsleistungen aus der Feuerversicherung gekürzt werden. Es empfiehlt sich, Einbau und Wartung der Rauchwarnmelder zu dokumentieren – etwa in Form von Kaufbelegen, Installationsprotokollen oder Rechnungen von Fachfirmen.

## **Ergänzende Hinweise und Empfehlungen:**

Rauchwarnmelder können über Netzstrom oder mit Batterie betrieben werden. Bei Geräten mit Batteriebetrieb ist zu unterscheiden zwischen solchen, die mit handelsüblichen Batterien betrieben werden, die vom Benutzer auszuwechseln sind, und solchen, mit fest eingebauten Langzeitbatterien; letztere müssen bei leeren Batterien komplett ausgetauscht werden. Bei allen Betriebsarten sollte jedenfalls das vom Hersteller empfohlene Datum für den Austausch der Geräte beachtet werden, da die Zuverlässigkeit durch Verschmutzung des optischen oder photoelektrischen Systems sowie durch Alterung der Bauteile nach etwa zehn Jahren sinkt.

Für Gehörlose gibt es Rauchwarnmelder, die mit Blitzeinrichtungen und Rüttelkissen verbunden werden. Diese Geräte sind als Maßnahmen zur Anpassung von Wohnraum an die Belange von Menschen mit Behinderung im Bayerischen Wohnungsbauprogramm förderfähig. Die Förderung kann bei der zuständigen Bewilligungsstelle beantragt werden: bei Mietwohnungen bei der jeweiligen Bezirksregierung, bei Eigenwohnraum bei der jeweiligen Kreisverwaltungsbehörde. Es gilt eine Bagatellgrenze von 1.000 Euro.