

Rauchwarnmelder-Pflicht für Brandenburg

1. Warum Rauchmelder?

In Deutschland sind jedes Jahr Todesopfer nach einem Wohnungsbrand zu beklagen. In Brandenburg gibt es jährlich etwa 1.000 Wohnungsbrände. Etwa 300 Menschen sind von den Wohnungsbränden betroffen. Die Menschen sind besonders durch den entstehenden Rauch gefährdet, vor allem wenn sie im Schlaf davon überrascht werden. Die meisten Bewohner sterben an den Folgen einer Rauchvergiftung. Rauchwarnmelder bieten einen zuverlässigen Schutz, vorausgesetzt sie sind ordnungsgemäß installiert und werden regelmäßig überprüft. Näheres ist in der DIN 14676 und EN 14604 geregelt.

Gibt ein Rauchwarnmelder Alarm, ist es bereits zu einer starken Rauchentwicklung gekommen. Die Feuerwehr rät dringend davon ab, dann noch die Flammen zu bekämpfen. Vielmehr soll das Gebäude umgehend verlassen werden.

2. Gibt es eine Rauchwarnmelder-Pflicht?

Nach der Brandenburgischen Bauordnung gibt es seit dem 1. Juli 2016 eine Installationspflicht für Rauchwarnmelder in Wohnungsneubauten. Für Bestandswohnungen läuft noch eine Übergangsfrist bis Ende 2020.

§ 48 Abs. 4

In Wohnungen müssen

1. Aufenthaltsräume, ausgenommen Küchen, und
 2. Flure, über die Rettungswege von Aufenthaltsräumen führen,
- jeweils mindestens einen Rauchwarnmelder haben. Die Rauchwarnmelder müssen so eingebaut oder angebracht und betrieben werden, dass Brandrauch frühzeitig erkannt und gemeldet wird. Bestehende Wohnungen sind bis zum 31. Dezember 2020 entsprechend auszustatten.

3. In welchen Räumen müssen Rauchwarnmelder installiert sein?

Die Installationspflicht besteht für alle Aufenthaltsräume mit Ausnahme der Küche, außerdem für Flure, die zugleich Rettungswege sind. Badezimmer, Toiletten, Kammern, Lagerräume, Schuppen oder Garagen sind keine Aufenthaltsräume.

4. Wer muss die Rauchwarnmelder einbauen?

Die Bauordnung richtet sich an den Bauherrn, den Eigentümer oder den Betreiber. Mangels einer ausdrücklichen Regelung obliegt diesen die Einbaupflicht.

5. Welche Art von Rauchwarnmeldern dürfen eingebaut werden?

Es besteht Wahlfreiheit hinsichtlich der Marke und der Anzahl der Rauchwarnmelder, soweit die in § 48 Abs. 4 vorgesehene Mindestanzahl und die Bauproduktnorm EN 14604 eingehalten werden.

Es dürfen auch Funk-Rauchwarnmelder eingebaut werden. Eine Verfassungsbeschwerde

eines Mieter, der sich gegen den Einbau von Funk-Rauchwarnmeldern versuchte zu wehren, wurde nicht zur Entscheidung angenommen (BVerfG v. 8.12.2015 - 1 BvR 2921/15 -).

6. Ist der Einbau von Rauchmeldern eine duldungspflichtige Modernisierung?

Die Installation von Rauchwarnmeldern in der Mietwohnung durch den Vermieter ist einerseits eine Modernisierung nach § 555 b Nr. 4 und 5 BGB (Wohnwertverbesserung) und andererseits für den Fall einer öffentlich-rechtlichen Verpflichtung (hier die Brandenburgische Bauordnung) eine Maßnahme nach § 555 b Nr. 6 BGB. Insoweit muss der Mieter die Installation von Rauchwarnmeldern dulden.

Auch der stark rauchende Mieter muss den Einbau von Rauchwarnmeldern dulden (AG Halle-Saalkreis v. 14.3.2014 - 99 C 2552/13 -).

Noch nicht abschließend geklärt ist, ob der Einbau der Rauchwarnmelder nach § 555 c Abs. 1 BGB formal angekündigt werden muss (Modernisierungsankündigung), oder ob es sich um eine Bagatellmaßnahme handelt i.S.v. § 555 c Abs. 4 BGB handelt (für Letzteres wohl BGH v. 17.6.2015 - VIII ZR 216/14 -).

7. Was gilt, wenn der Mieter schon Rauchwarnmelder installiert hat?

Der Mieter hat den Einbau von Rauchwarnmeldern durch den Vermieter auch dann zu dulden, wenn er bereits Rauchwarnmelder installiert hatte (BGH v. 17.6.2015 - VIII ZR 290/14 -; BGH v. 17.6.2015 - VIII ZR 216/14 -). In beiden Fällen hatte der Mieter den Einbau der Rauchwarnmelder ohne Zustimmung des Vermieters vorgenommen. Sollte der Einbau mit Zustimmung des Vermieters erfolgt sein, käme es auf den Wortlaut der Zustimmung an, die möglicherweise ausnahmsweise eine Duldung entfallen ließe.

8. Kann der Vermieter die Einbaukosten auf die Mieter umlegen?

Ja, gemäß § 559 Abs. 1 BGB kann der Vermieter die jährliche Miete um 11% der für die Installation der Rauchwarnmelder aufgewendeten Kosten erhöhen. Der Einwand finanzieller Härte scheidet nach § 559 Abs. 4 Nr. 2 BGB aus, weil der Einbau der Rauchwarnmelder eine vom Vermieter nicht zu vertretende Maßnahme darstellt. Für Mieter der ProPotsdam gelten eigene – bessere Regeln.

Im sozialen Wohnungsbau führt die Rauchwarnmelder-Installation zu einer Kostenmieterhöhung, die durch eine neue Wirtschaftlichkeitsberechnung nachzuweisen ist.

9. Wie oft und auf welche Weise müssen Rauchwarnmelder gewartet werden?

Nach der DIN 14676:2012-03 soll einmal jährlich die ordnungsgemäße Funktionsfähigkeit geprüft werden. Die Ergebnisse der Überprüfung und Maßnahmen sind zu dokumentieren. Eine Sichtprüfung vor Ort ist überflüssig, wenn es die Möglichkeit der Fernwartung über Funk gibt.

10. Wer ist für die Wartung zuständig?

Nach der Brandenburgischen Bauordnung ist der Vermieter für die Sicherstellung der Betriebsbereitschaft (Wartung) zuständig. Grundsätzlich besteht die Möglichkeit, dass der Vermieter die Wartung auf den Mieter mittels einer Vereinbarung abwälzt. Davon ist aus Haftungsgründen abzuraten.

11. Muss die Installation und Wartung der Rauchwarnmelder durch Fachkräfte erfolgen?

Nein, es reicht aus, wenn sie gemäß der DIN 14676 fachgerecht montiert und gewartet werden. Danach müssen sie immer an der Decke, vorzugsweise in der Raummitte, aber in jedem Fall 0,5 m von der Wand, Unterzug oder von Einrichtungsgegenständen entfernt, montiert werden.

12. Sind die Wartungskosten auf die Mieter umlegbar?

Bei den Wartungskosten handelt es sich um sonstige Betriebskosten nach § 2 Nr. 17 BetrKV (AG Lübeck v. 5.11.2007 - 21 C 1668/07 -; LG Magdeburg v. 27.9.2011 - 1 S 171/11(051 -); LG Hagen v. 4.3.2016 - 1 S 198/15 -; AG Halle-Saalkreis v. 16.8.2016 - 95 C 307/16 -; AG Dortmund v. 30.1.2017 - 423 C 8482/16 -).

Die Umlage von sonstigen Betriebskosten muss explizit vereinbart sein (BGH v. 7.4.2004 - VIII ZR 167/03 -; BGH v. 8.4.2009 - VIII ZR 128/08 -). Sie müssen also unter sonstige Betriebskosten ausdrücklich im Mietvertrag genannt sein. Sind also die laufenden Kosten für Rauchwarnmelder im Mietvertrag nicht aufgeführt, zum Zeitpunkt des Mietvertragsabschlusses aber bereits angefallen, muss der Mieter diese Kosten nicht tragen (vgl. AG Potsdam v. 29.3.2007 - 26 C 287/06 -).

Hier wird die Auffassung vertreten, dass dies auch für alle Mietverträge gelten muss, die nach dem Inkrafttreten der Brandenburgischen Bauordnung, also nach dem 30.6.2016 geschlossen wurden und keine konkrete Benennung der laufenden Kosten der Rauchwarnmelder enthalten. Es handelt sich um sogenannte vergessene Betriebskosten.

Anders wohl bei Altmietverträgen, die eine wirksame Mehrbelastungsklausel enthalten, dort wird überwiegend die Meinung vertreten, dass dies für eine Berechnung der laufenden Kosten der Rauchwarnmelder ausreichend sei (vgl. BGH v. 27.9.2006 - VIII ZR 80/06 -).

Uneinigkeit besteht weiterhin, ob der Vermieter auch ohne entsprechende Vereinbarung im Mietvertrag berechtigt ist, Mehrkosten umzulegen. Nach einer Meinung ist das zulässig, wenn die neu entstandenen Betriebskosten Folge einer Modernisierung sind (LG Magdeburg v. 27.9.2011 - 1 S 171/11(051) -; LG Hannover v. 9.12.2010 - 1 S 24/10 -; AG Burgwedel v. 1.7.2010 - 73 C 251/09 -; a.A. Paschke GE 17, 146 (149)).

13. Sind Miet- oder Leasingkosten für Rauchwarnmelder als Betriebskosten auf die Mieter umlegbar?

Viele Vermieter sind auf die Idee gekommen, die Rauchmelder nicht zu kaufen, sondern zu mieten und die entsprechenden Kosten als Betriebskosten auf die Mieter abzuwälzen. Miet- oder Leasingkosten sind nach überwiegender Ansicht nicht umlagefähig (LG Hagen v. 4.3.2016 - 1 S 198/15 -; AG Halle-Saalkreis v. 16.8.2016 - 95 C 307/16 -; AG Dortmund v. 30.1.2017 - 423 C 8482 -; Paschke GE 17, 146 (150); a.A. LG Magdeburg v. 27.9.2011 - 1 S 171/11(051) -; AG Hamburg-Altona v. 3.5.2013 - 318 C 337/12 -).

Die Kosten für die Anmietung treten an die Stelle des käuflichen Erwerbs. Miet- oder auch Leasingkosten sind als Betriebskosten jedoch ebenso wenig umlagefähig, wie die Anschaffungskosten selbst. Sie fallen zwar laufend an, wie Betriebskosten; es sind jedoch keine Aufwendungen auf das bestehende Eigentum. Mietkosten für Rauchwarnmelder dürfen somit nicht angesetzt werden.

14. Was ist, wenn ein Rauchwarnmelder funktionsunfähig wird?

Ist ein Gerät defekt, muss es ersetzt werden. Die dafür anfallenden Kosten darf der Vermieter auch nicht als Betriebskosten abrechnen. Es handelt sich um eine Instandhaltung. Eine Kostenabwälzung über eine Bagatellklausel bleibt außer Betracht, da die Rauchwarnmelder nicht dem ständigen Zugriff des Mieters ausgesetzt sind. Nach DIN 14676 ist ein Rauchwarnmelder spätestens nach zehn Jahren plus sechs

Monate Karenzzeit nach der Inbetriebnahme auszutauschen. Auch diese Kosten darf der Vermieter nicht auf die Mieter umlegen.

15. Haben Rauchmelder auf die versicherungsrechtliche Lage Einfluss?

Die fehlende fristgerechte Wartung kann den uneingeschränkten Versicherungsschutz im Rahmen der Gebäudeversicherung gefährden. Ein voller Versicherungsschutz setzt die Einhaltung der gesetzlichen und behördlichen Vorschriften über Einbau und Wartung von Rauchwarnmeldern voraus (AG Hamburg-Blankenese v. 26.6.2013 – 531 C 125/13 -; AG Halle-Saalkreis v. 14.3.2014 – 99 C 2552/13 -; zweifelhaft, siehe Hinweis in GE 16, 1261).

16. Haben Mieter schon vor dem 1.1.2021 einen Anspruch gegen den Vermieter auf Einbau von Rauchwarnmeldern?

Mieter von Neubauten oder grundständig sanierten Wohnungen (Kernsanierung) ja, Mieter von Bestandswohnungen nicht, denn anderenfalls wäre die bauordnungsrechtliche Übergangsfrist zum Einbau der Rauchwarnmelder sinnlos. Umgekehrt darf selbstverständlich der Duldungsanspruch des Vermieters gegenüber dem Mieter bereits vor Ablauf der Übergangsfrist fällig werden (vgl. AG Halle-Saalkreis v. 14.3.2014 – 99 C 2552/13 -).

17. Was sind die Folgen, wenn der 31.12.2020 ohne Einbau von Rauchwarnmeldern verstrichen ist oder wenn im Neubau keine Rauchwarnmelder eingebaut wurden?

Ab dem 1.7.2016 gehört die Ausrüstung mit Rauchwarnmeldern für neu errichtete Wohnungen und ab dem 1.1.2021 für Bestandswohnungen zum Mindeststandard, bei dessen Nichteinhaltung ein Mangel der Mietsache vorliegt (vgl. Paschke GE 17, 146 (151)). Im Einzelfall ist zu prüfen, ob neben dem unzweifelhaften Anspruch auf Mängelbeseitigung auch ein Mietminderungsanspruch gegeben ist oder Letzteres wegen Unerheblichkeit des Mangels ausscheidet. Darüber hinaus liegt dann i.S.d. Baurechts ein rechtswidriger Zustand vor, der die Bauaufsicht zum Einschreiten veranlassen könnte, wenn sie hiervon Kenntnis erhält. Bußgeldbewehrt ist der Verstoß allerdings nicht.

18. Wer haftet für die Kosten bei einem Fehlalarm?

Verstehen Dritte einen auf mangelnde Batterie-Stromspannung weisenden Signalton des Rauchmeldegerätes als Alarmton und wird von der herbeigerufenen Feuerwehr die Wohnungstür im Einsatz gewaltsam und schädigend aufgebrochen, ist der Mieter nicht schadensersatzpflichtig (AG Hannover v. 20.4.2007 – 537 C 17077/05 -). Anders ist es, wenn der Mieter die Wartung übernommen hat und diese nicht oder schlecht erfolgt ist und dies ursächlich für den Fehlalarm ist. Gebäudeversicherungen decken gegen eine Prämienhöhung – die über die Betriebskosten auf die Mieter abgewälzt werden kann – die Kosten von Fehlalarmen ab (vgl. GE 16, 1262).

19. Gilt die Rauchwarnmelder-Pflicht auch in Wohnungseigentumsanlagen?

Selbstverständlich. Für Mieter einer Eigentumswohnung gilt insoweit nichts Abweichendes.

20. Wie können sich schwerhörige oder taube Mieter vor Rauchvergiftungen schützen?

Für diesen Personenkreis gibt es Hilfsmittel, die das akustische Signal eines Rauchwarnmelders für stark Schwerhörige bzw. Taube wahrnehmbar machen. Die Krankenkassen übernehmen die Kosten hierfür (BSozG v. 18.6.2014 – B 3 KR7/13 -; BSozG v. 18.6.2014 – B 3 KR 8/13R -).

Diese Geräte sind auch nach § 25 der Verordnung über Beihilfe in Krankheits-, Pflege- und Geburtsfällen (BBhV) i.V.m. Ziff. 12.4 der Anlage 11 zur BBhV ersatzfähig (VG Düsseldorf v. 19.2.2016 – 13 K 6264/15 -).

Wenn Sie weitere Fragen haben oder sich nicht sicher sind, wie es sich in Ihrem konkreten Fall verhält, wenden Sie sich an Ihren örtlichen Mieterverein und lassen sich beraten.

