

# Infoblatt

## Rauchwarnmelderpflicht in Baden-Württemberg

Seit dem 23. Juli 2013 besteht eine Einbaupflicht für Neu- und Umbauten, für bestehende Gebäude gilt eine Übergangsfrist bis zum 31. Dezember 2014. (Die Einbaupflicht ist in der Landesbauordnung (LBO) geregelt.)

Mindestens ein Rauchwarnmelder ist einzubauen in allen:

- -Aufenthaltsräumen, in denen bestimmungsgemäß Personen schlafen
- -Rettungswege von solchen Aufenthaltsräumen in derselben Nutzungseinheit

Verantwortlich:

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

Aufgabe des Rauchwarnmelders nach DIN:

- Ein Rauchwarnmelder hat die Aufgabe
  - Geringe Mengen von Brandrauch
  - Schnell und sicher zu erkennen und
  - Frühzeitig die Bewohner zu warnen.

Gesetzliche Grundlage:

Mit Gesetz zur Änderung der Landesbauordnung wird dem § 15 Absatz 7 LBO-BW

(7) <sup>1</sup>Aufenthaltsräume in denen bestimmungsgemäß Personen schlafen, sowie Rettungswege von solchen Aufenthaltsräumen in derselben Nutzungseinheit sind jeweils mit mindestens einem Rauchwarnmelder auszustatten. <sup>2</sup>Die Rauchwarnmelder müssen so eingebaut oder angebracht werden, dass Brandrauch frühzeitig erkannt und gemeldet wird. <sup>3</sup>Eigentümerinnen und Eigentümer bereits bestehender Gebäude sind verpflichtet, diese bis zum 31. Dezember 2014 entsprechend auszustatten. <sup>4</sup>Die Sicherstellung der Betriebsbereitschaft obliegt den unmittelbaren Besitzern, es sei denn, der Eigentümer übernimmt die Verpflichtung selbst.

Das Gesetz ist am 23.07.2013, dem Tag nach seiner Verkündung im Gesetzblatt für Baden-Württemberg (Nr. 10/2013, S.209, 22.07.2013), in Kraft getreten.

Anmerkung:

Im neuen Absatz 7 des § 15 LBO-BW ist formuliert:

„Aufenthaltsräumen, in denen bestimmungsgemäß Personen schlafen, [...] sind jeweils mit mindestens einem Rauchwarnmelder auszustatten. [...]

Im Gegensatz zu den Formulierungen in den Bauordnungen anderer Bundesländer sind hier nicht explizit „Schlafräume“ genannt. Ebenfalls abweichend zu den Bauordnungen der Bundesländer, die eine Rauchwarnmelderpflicht bereits enthalten, ist die Verpflichtung zur Ausstattung mit Rauchwarnmeldern nicht in dem die Wohnung betreffenden Abschnitt, sondern im § 15 – Brandschutz- enthalten.

Die Rauchwarnmeldepflicht in Baden-Württemberg betrifft daher nicht ausschließlich Wohnungen, sondern erstmals werden auch Pflegeeinrichtungen, Hotels, Kindergärten (mit Schlafräumen) usw. zum Einbau von Rauchwarnmeldern verpflichtet.

Mietrecht:

- Hinweis für Vermieter in Bundesländern mit gesetzlicher Verpflichtung zur Installation von Rauchmeldern.
- Die Vermieter / Eigentümer haben neben der Pflicht zu Installation auch dafür zu sorgen, dass die installierten Rauchmelder betriebsbereit sind (Kontrolle einmal jährlich).

- Sind die Rauchmelder im Brandfall nicht betriebsbereit, haftet der Vermieter. Es sei denn, er kann die jährliche Prüfung nachweisen.
- Um die Verantwortung für die Betriebsbereitschaft an den Mieter weiterzugeben, bedarf es eine Änderung bzw. Ergänzung des Mietvertrages.
- In diesem kann sich der Mieter verpflichten, die Verantwortung für die Betriebsbereitschaft des Rauchmelders zu übernehmen.
- Der Vermieter hat aber weiterhin eine Aufsichtspflicht.

#### Mietrecht

- Amtsgericht Lübeck, Urteil vom 05.11.2007  
- 21 C 1668/07 -
- Erstmaliger Einbau von Rauchwarnmeldern ist Modernisierungsmaßnahme.
- Der erstmalige Einbau von Rauchwarnmeldern sei als Modernisierungsmaßnahme anzusehen. In der dadurch erhöhten Sicherheit für Leib und Leben der Mieter liege eine wesentliche Erhöhung des Gebrauchswertes der Wohnung.
- Wartungskosten für Rauchwarnmelder sind als Betriebskosten umlagefähig.
- Kosten der Überprüfung von Rauchwarnmeldern stellen sonstige Betriebskosten i.S. des § 2 Nr. 17 BetrKV dar.
- Vermieter dürfen die Kosten für die Wartung von Rauchwarnmeldern in Mietwohnungen als Betriebskosten auf die Miete umlegen. Dies hat das Amtsgericht Lübeck entschieden.

#### Mietrecht:

- Der Einbau von Rauchwarnmeldern ist eine Modernisierungsmaßnahme im Sinne § 554, Abs. 2 BGB bei freiwilliger Installation bzw. § 559 des BGB bei gesetzlich vorgeschriebener Einbaupflicht. Die Maßnahme dient der Verbesserung der Mietsache und ist von Mietern zu dulden (§ 554, Abs. 2, Satz 1 BGB).
- Kosten für die Anschaffung und Installation von Rauchwarnmelder berechtigen den Vermieter zu einer Mieterhöhung von 11% der Anschaffungskosten auf die jährliche Nettokaltmiete.
- Wartungskosten für Rauchwarnmelder sind Betriebskosten im Sinne des § 2, Nr. 17 der Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten und sind grundsätzlich umlagefähig.