



*Gefahr erkannt,
Gefahr gebannt!*

**KEIN ZUHAUSE
OHNE RAUCHWARMELDER**

Leitfaden Rauchwarnmelder



Landesfachverband des
Schornsteinfegerhandwerks
NRW



Partner in Sachen Sicherheit



(c) 2014

Das Werk einschließlich aller Abbildungen ist urheberrechtlich geschützt.

Herausgeber:

VdW Rheinland Westfalen

Goltsteinstraße 29, 40211 Düsseldorf

Tel. 0211 16998-0

Fax: 0211 16998-50

E-Mail: info@vdw-rw.de

Titelmotiv: © Eisenhans - Fotolia

Abbildung S. 15: Fotolia



Mit freundlicher Unterstützung von:

Ministerium für Bauen, Wohnen,
Stadtentwicklung und Verkehr
des Landes Nordrhein-Westfalen



„Kein Zuhause ohne Rauchwarnmelder“



Rauchwarnmelder sind Lebensretter in Gebäuden – vergleichbar mit Sicherheitsgurten, Airbags oder Schwimmwesten in Flugzeugen, Schiffen oder Autos. Nur sind sie leider längst noch nicht so verbreitet. Das muss dringend geändert werden, denn jedes Jahr verlieren rund 400 Menschen in Deutschland ihr Leben durch Brände. Viele Tausend werden schwer verletzt. Die meisten werden in den eigenen vier Wänden von Feuer und Rauch überrascht. Oft vergehen nur Sekunden vom ersten Funkenschlag bis zur Katastrophe. Eine große Gefahr geht dabei vom Rauch aus. Er verteilt sich geräuschlos und schnell und kann innerhalb kürzester Zeit zum Tod führen.

Wenn wir wach und aufmerksam sind, ist ein Brandherd meist schnell entdeckt und es bleiben die entscheidenden Momente zur Brandabwehr oder zur Flucht. Wenn wir schlafen oder abgelenkt sind, können sich Feuer und Rauch unbemerkter ausbreiten. Vor dieser stillen Gefahr schützen Rauchwarnmelder. Die kleinen und kostengünstigen Geräte warnen mit einem unüberhörbaren Signalton oder anderen Hinweisen, wenn sich Rauch an der Zimmerdecke sammelt. Sie können so den entscheidenden Vorsprung verschaffen, um Lösch- und Rettungsmaßnahmen einzuleiten.

In Nordrhein-Westfalen besteht daher seit April 2013 die Pflicht, Rauchmelder in allen

neu gebauten Wohnungen anzubringen. Installiert werden müssen die Rauchwarnmelder in Schlafräumen, Kinderzimmern und Fluren, die als Rettungswege von Aufenthaltsräumen dienen. Ab Januar 2017 wird dies auch für bestehende Wohnungen gelten.

Zur Rauchwarnmelderpflicht gibt es häufig noch Unsicherheiten: Wo sind Rauchmelder anzubringen? Worauf ist beim Kauf zu achten? Wie ist die Wartung durchzuführen? Diese Fragen zu beantworten, ist das Ziel des vorliegenden Leitfadens der Initiative „Kein Zuhause ohne Rauchwarnmelder“. Den daran beteiligten Partnern danke ich für ihr Engagement.

Ich wünsche Ihnen eine informative Lektüre und eine erfolgreiche Umsetzung der Empfehlungen. Lassen Sie uns gemeinsam dafür sorgen, dass Rauchwarnmelder künftig in keinem Haushalt mehr fehlen!

Michael Groschek

Minister für Bauen, Wohnen, Stadtentwicklung und Verkehr



Inhalt

I. Einführung	6
II. Handlungsempfehlungen	7
1. Allgemeine Empfehlungen für Neubau- und Bestandswohnungen	7
2. Besondere Empfehlungen für Bestandsbauten, die bis zum 31. März 2013 mit Rauchwarnmeldern ausgestattet wurden und bei denen der Eigentümer die Sicherstellung der Betriebsbereitschaft übernommen hat	11
3. Besondere Empfehlungen für Neubauten und Bestandsbauten, die ab dem 1. April 2013 mit Rauchwarnmeldern ausgestattet werden	13
4. Besondere Empfehlungen für WEG-Verwalter	14
III. Häufig gestellte Fragen	15
IV. Die Kampagnenpartner	22

I. Einführung

In Nordrhein-Westfalen ist mit Wirkung zum 1. April 2013 durch das Gesetz zur Änderung der nordrhein-westfälischen Landesbauordnung (BauO NRW) die Pflicht zur Ausstattung bzw. Installation und Sicherstellung der Betriebsbereitschaft von Rauchwarnmeldern in Wohnungen erstmals gesetzlich festgelegt worden. Der neue maßgebliche **§ 49 Abs. 7 BauO NRW** lautet wie folgt:

„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. März 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. März 2013 selbst übernommen.“

Es ist daher zunächst zwischen Neubau- und Bestandswohnungen zu unterscheiden. Während Neubauwohnungen seit dem 1. April 2013 mit Rauchwarnmeldern auszustatten sind, gilt für den Wohnungsbestand eine Übergangsfrist bis zum 31. Dezember 2016. Des Weiteren ist zwischen Bestandsbauten, die noch nicht über Rauchwarnmelder verfügen und Bestandsbauten, die bereits mit Rauchwarnmeldern ausgerüstet sind und deren Eigentümer die Sicherstellung der Betriebsbereitschaft der Rauchwarnmelder bis spätestens zum 31. März 2013 übernommen haben, zu unterscheiden.

II. Empfehlungen

1. Allgemeine Empfehlungen für Neubau- und Bestandswohnungen

Entsprechend der gesetzlichen Vorgaben ist ein Rauchwarnmelder Teil der Wohnungsausstattung und der Eigentümer, bei Wohnraummietverhältnissen also der Vermieter, für die Ausstattung bzw. Installation bei Neubauwohnungen zuständig. Bei Bestandsbauten hat der Eigentümer bis zum 31. Dezember 2016 für eine Ausstattung bzw. Installation Sorge zu tragen. Der Austausch defekter Rauchwarnmelder erfolgt ebenfalls durch den Eigentümer.

Normvorgaben zu Einbau, Betrieb und Instandhaltung

Jedes Wohnungsunternehmen hat daher zunächst die grundsätzliche Entscheidung zu treffen, welche Rauchwarnmelder installiert werden sollen. Für den Einbau, Betrieb und die Installation von Rauchwarnmeldern in Wohnungen ist entsprechend der Gesetzesbegründung die **DIN 14676** „Rauchwarnmelder für Wohnhäuser, Wohnungen und Räume mit wohnungsähnlicher Nutzung“ als allgemein anerkannte Regel der Technik zu beachten.

Qualitätsmerkmale

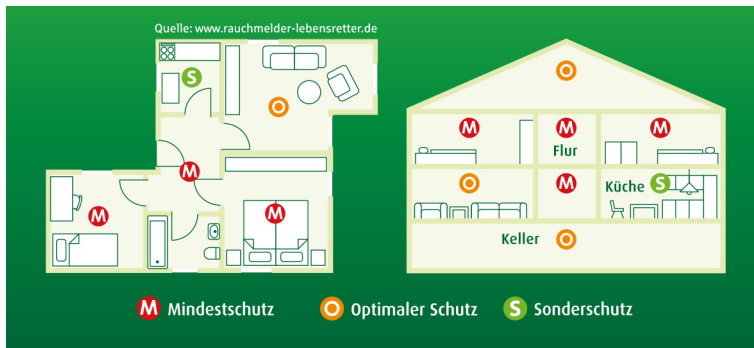
Es dürfen nur Rauchwarnmelder verwendet werden, die nach der **DIN EN 14604** in Verkehr gebracht wurden und ein entsprechendes **CE-Zeichen** tragen. Um den jährlichen Batterieaustausch zu vermeiden, empfehlen sich generell Rauchmelder, die inklusive Batterie eine Lebensdauer bis 10 Jahren haben. Diese tragen das zusätzliche Qualitätszeichen „Q“. Batterien in Rauchwarnmeldern mit dem neuen „Q“ können nicht für andere Anwendungen (TV etc.) entnommen werden, da sie fest eingebaut sind. Zudem sparen die langlebigen Geräte inkl. Batterien mit mindestens 10 Jahren Lebensdauer Kosten und Zeit für den Batteriewechsel – was besonders wichtig für die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft ist.

Sind in Wohngebäuden Brandmeldeanlagen oder Gefahrenwarnanlagen mit Rauchmeldern gemäß **DIN EN 54-7** in den nach **§ 49 Abs. 7 BauO NRW** auszustattenden Räumen vorhanden, kann auf eine zusätzliche Installation mit Rauchwarnmeldern gemäß **DIN EN 14604** verzichtet werden, wenn die örtliche Alarmierung in den Räumen sichergestellt ist.

Mindestausstattung

Der Geruchssinn ist im Schlaf nicht aktiv, daher sind insbesondere Kinderzimmer, Schlafbereiche und Flure durch Rauchwarnmelder zu überwachen. Flure und Gänge mit punktuellen Brandlasten sind aufgrund des besonderen Risikos mit Rauchwarnmeldern auszustatten. Bei offenen Verbindungen mit mehreren Geschossen ist auf der obersten Ebene mindestens ein Rauchwarnmelder zu installieren.

Empfehlenswert ist die Überwachung jedes Raumes mit einem Rauchwarnmelder sowie die Installation eines Rauchwarnmelders im Keller und auf dem Dachboden, aber nicht in der Küche und im Bad. Für Küche und Bad werden spezielle Rauchwarnmelder benötigt.



Installation / Montage

Schlaf- und Kinderzimmer:

Installation nach den Herstellerangaben, jedoch möglichst in Raummitte an der Decke mit mindestens 50 cm Abstand zu Wänden oder Hochschränken anbringen. Bei Dachschrägen sollten gerade Stellen (Balken) gesucht werden (nicht in der Dachspitze). Die Nähe zu Luftschächten oder starker Zugluft (Ventilatoren) sollte vermieden werden.

Flure, über die Rettungswege gehen:

Bei offenen Verbindungen innerhalb der Wohnung, wie z. B. Treppen über mehrere Geschosse, sollte mindestens auf der obersten Ebene ein Rauchwarnmelder installiert sein.

Wohnhaus:

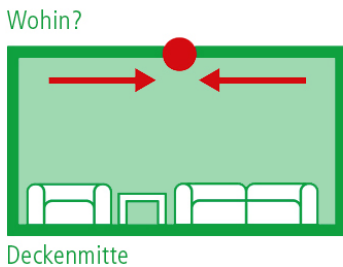
Auf jeder Etage im Flur. Der maximale Abstand zwischen den Rauchwarnmeldern sollte 15 m nicht überschreiten.

Küche, Bad:

Hier gibt es keine gesetzliche Vorgabe. Normale Rauchwarnmelder sind für Räume mit starker Dampf-, Rauch- oder Staubentwicklung nicht geeignet. Für diese Räume gibt es allerdings Spezialmelder, wie z. B. Wärmemelders.

Es empfiehlt sich, bei Räumen, die größer als 60 m² sind, einen weiteren Rauchwarnmelder anzubringen.

Das Recht und die Pflicht zur Sicherstellung der Betriebsbereitschaft gebühren entsprechend der gesetzlichen Vorgabe dem unmittelbaren Besitzer, bei Wohnraummietverhältnissen also dem Mieter.



Wie hoch?



max. 6 m Raumhöhe

Wieviel Fläche



max. 60 m²

Quelle der Grafik: www.rauchmelder-lebensretter.de

Die **Sicherstellung der Betriebsbereitschaft** umfasst ausweislich der Gesetzesbegründung die regelmäßige Wartung:

- **Sichtkontrolle:** Ist die Raucheindringöffnung frei und ist der Rauchwarnmelder frei ohne mechanische Beschädigungen, dabei ggf. Staub oder Insekten entfernen.
- **Funktionsprüfung:** Je nach Herstellerangaben. Beispielsweise monatlich mit Prüftaste testen, um sicherzugehen, dass das Gerät in betriebsfähigem Zustand ist.
- **Batteriewechsel:** Bei den meisten Rauchwarnmeldern wird durch Selbsttestfunktion die schwächer werdende Batterieleistung mit einem kurzen wiederkehrenden Signalton angezeigt. Empfohlen werden Langzeitbatterien, die in der Regel ca. 10 Jahre arbeiten, so dass dann der Rauchwarnmelder komplett ausgewechselt werden sollte.

Es gibt keine gesetzliche Verpflichtung darüber, dass dokumentiert wird, ob Rauchwarnmelder installiert sind und ob diese gewartet werden. Es wird aber empfohlen, insbesondere bei vermieteten Wohnräumen, eine Dokumentation vorzunehmen. Zum einen sollte diese beinhalten, in welchen Räumen welche Melder (Typ, Batterieart) installiert sind sowie wer wann welche Wartung durchgeführt hat.

Führen Fachfirmen die Installation und Wartung durch, so sollte die Dokumentation auch durch diese erfolgen.

DIN 14676 „Rauchwarnmelder für Wohnhäuser, Wohnungen und Räume mit wohnungsähnlicher Nutzung“ ist als allgemein anerkannte Regel der Technik zu beachten.

Stellt der Mieter bei der Funktionsprüfung einen Defekt des Rauchwarnmelders fest, hat er den Vermieter zu informieren, so dass dieser den defekten Rauchwarnmelder austauschen kann.

2. Besondere Empfehlungen für Bestandsbauten, die bis zum 31. März 2013 mit Rauchwarnmeldern ausgestattet wurden und bei denen der Eigentümer die Sicherstellung der Betriebsbereitschaft übernommen hat

Hat das Wohnungsunternehmen seinen Gebäudebestand bereits vor dem 31. März 2013 (teilweise) mit Rauchwarnmeldern ausgestattet und die Sicherstellung der Betriebsbereitschaft selbst übernommen bzw. an einen beauftragten Dritten delegiert, gewährt **§ 49 Abs. 7 BauO NRW** einen Bestandsschutz.

Bestandsschutz

Der Bestandsschutz besteht unserer Meinung nach weiter, wenn der zum Zeitpunkt des Inkrafttretens des **§ 49 Abs. 7 BauO NRW** bestehende Wartungsvertrag mit einem Dritten ausläuft und durch eine Vertragsverlängerung bzw. durch einen neuen Vertrag ersetzt wird. Hintergrund dieser Interpretation ist, dass der Gesetzeswortlaut nicht auf das Bestehen eines Vertrags, sondern vielmehr auf die Übernahme der Sicherstellung der Betriebsbereitschaft durch den Vermieter abstellt.

Der Bestandsschutz entfaltet unseres Erachtens auch über die Dauer der einzelnen Mietverträge hinaus Wirkung. Endet ein Mietvertrag über eine Wohnung, für die der Vermieter die Sicherstellung der Betriebsbereitschaft des Rauchwarnmelders übernommen hat, gilt die erklärte Übernahme auch hinsichtlich des anschließenden Mietvertrags mit dem neuen Mieter. Die Übernahmeerklärung des Vermieters ist nach unserer Auffassung nicht auf das einzelne Mietverhältnis bezogen, sondern vielmehr objektbezogen.

Umlagefähigkeit – Betriebskostenabrechnung

Die Kosten der Wartung, Funktionsprüfung und des regelmäßigen Batteriewechsels sind unseres Erachtens im Rahmen der Betriebskostenabrechnung umlagefähig. Daneben sind auch die Kosten für die Anmietung bzw. das Leasing von Rauchwarnmeldern umlagefähig, siehe dazu vertiefend Teil III.

Die Betriebskostenverordnung (BetrKV) beinhaltet keine ausdrückliche Regelung zur Umlagefähigkeit der Betriebskosten eines Rauchwarnmelders. Die entsprechenden Kosten sind sonstige Betriebskosten gemäß **§ 2 Nr. 17 BetrKV**. Bei Abschluss neuer Mietverträge ist immer darauf zu achten, dass diese Kosten ausdrücklich unter den „sonstigen Betriebskosten“ aufge-

führt werden. Dies gilt unabhängig davon, ob zum Zeitpunkt des Abschlusses des Mietvertrags die Umlage überhaupt in Erwägung gezogen wird. So lässt sich unabhängig von den Entwicklungen der Rechtsprechung und ggf. der Gesetzgebung eine rechtssichere Vertragsgrundlage schaffen, die jederzeit die Möglichkeit zur Kostenumlage auch für die Zukunft garantiert.

Nach Auffassung des Fachausschusses für Recht des VdW RW kann die Umlage vom Gesetzgeber neu eingeführten Kosten als sonstige Betriebskosten gemäß § 2 Nr. 17 BetrKV einseitig nachträglich eingeführt werden, wenn im Mietvertrag eine Mehrbelastungsabrede enthalten ist, nach der vom Gesetzgeber neu eingeführte Kosten durch einseitige Erklärung mit Wirkung für zukünftige Abrechnungszeiträume umgelegt und abgerechnet werden können.

In einigen jüngeren Entscheidungen hat die unterinstanzliche Rechtsprechung teilweise eine nachträgliche Umlagemöglichkeit neu entstehender Betriebskosten auch ohne vorhandene vertragliche Mehrbelastungsabrede angenommen (bspw. Urteil des AG Lübeck vom 5. November 2007, Az.: 21 C 1668/07). Zur Begründung wird entweder die ergänzende Vertragsauslegung oder der Grundsatz von Treu und Glauben herangezogen. Maßgeblich ist, ob die Mietvertragsparteien vernünftigerweise eine Umlage der Kosten vereinbart hätten, wenn ihnen im Zeitpunkt des Vertragsabschlusses die Kostenposition bekannt gewesen wäre.

Bei der Betriebskostenabrechnung ist darauf zu achten, dass nur die reinen Wartungskosten, nicht aber ein möglicher Instandhaltungskostenanteil umlagefähig sind. Dies wird insbesondere bei dem von den Herstellern turnusgemäß empfohlenen Austausch der Rauchwarnmelder zu beachten sein.

3. Besondere Empfehlungen für Neubauten und Bestandsbauten, die ab dem 1. April 2013 mit Rauchwarnmeldern ausgestattet werden

Da die Sicherstellung der Betriebsbereitschaft originär beim Mieter verbleibt, bedarf es grundsätzlich keiner mietvertraglichen Regelung. Allerdings ist es empfehlenswert, den Mieter auf seine gesetzliche Pflicht zur Sicherstellung der Betriebsbereitschaft ausdrücklich hinzuweisen und ihn über die Funktionsweise sowie den erforderlichen und nach der einschlägigen DIN notwendigen Umfang der Wartung, Funktionsprüfung und des Batteriewechsels aufzuklären. Insoweit ist bei Neumietverträgen ein klarstellender Hinweis, dass der Mieter zur Sicherstellung der Betriebsbereitschaft gemäß **§ 49 Abs. 7 BauO NRW** verpflichtet ist, bzw. bei bestehenden Mietverhältnissen ein schriftlicher Hinweis empfehlenswert.

In dieser Hinsicht bieten sich die Überlassung eines ausführlichen Informationsblattes oder die persönliche Einweisung durch einen fachkundigen Mitarbeiter an. Dies sollte spätestens mit der Wohnungsüberlassung bei einer Neuvermietung und bei bestehenden Mietverhältnissen anlässlich der Installation der Rauchwarnmelder erfolgen. Dabei sollten Aushändigung oder Einweisung schriftlich dokumentiert und vom Mieter schriftlich bestätigt werden.

Nach Auffassung des Fachausschusses für Recht des VdW RW ist es sinnvoll, vor der Anbringung von Rauchwarnmeldern Kontakt zu möglichen Haftpflichtversicherungsunternehmen aufzunehmen, um den versicherungsrechtlichen Rahmen abzustecken. Beispielsweise sollte mit dem Haftpflichtversicherer abgeklärt werden, inwieweit die Installation von Rauchwarnmeldern von bestehenden Versicherungsmodalitäten erfasst wird oder ob bestimmte Anpassungen erforderlich sind.

Sind keine Rauchwarnmelder installiert oder sind diese nicht funktionsfähig, und führt dies nachweislich zu einer Vergrößerung des Sachschadens, kann das eventuell zu einer Kürzung der Entschädigung führen. Hier gibt es kein einheitliches Vorgehen der Versicherer.

4. Besondere Empfehlungen für WEG-Verwalter

Der WEG-Verwalter ist nicht befugt, eigenmächtig die Installation der Rauchwarnmelder vorzunehmen und Serviceverträge abzuschließen. Er ist jedoch gehalten, rechtzeitig, d. h. vor Ablauf der Nachrüstpflicht zum 31. Dezember 2016, entsprechende Beschlüsse in der Eigentümerversammlung oder in sonstiger Weise (je nach Gemeinschaftsordnung) herbeizuführen. Nur so kann er jeglicher Haftungsgefahr aus dem Wege gehen. Auch unter versicherungsrechtlichen Aspekten sollte eine rechtzeitige Befassung der Eigentümergemeinschaft mit diesen Fragen durch den WEG-Verwalter initiiert werden.

III. Häufig gestellte Fragen



Wohnzimmer sind in § 49 Abs. 7 BauO NRW nicht erfasst. Kommt es bei der Ausstattung einer Mehrzimmerwohnung auf die Baugenehmigung und die dortige Bezeichnung der Räume oder auf die tatsächliche Nutzung an?

Diese Frage ist bislang in Literatur und Rechtsprechung nicht tiefergehend thematisiert worden. Unseres Erachtens sind alle Räume auszustatten, deren Nutzung als Kinderzimmer und Schlafräume in Betracht kommen.

Verstoßen dann eventuell „unnötig“ installierte Melder (siehe Frage zuvor) in Wohnzimmern gegen das Wirtschaftlichkeitsgebot, wenn hierdurch Betriebskosten entstehen?

Die Ausstattung mit zusätzlichen Rauchwarnmeldern verstößt unseres Erachtens nicht gegen das Wirtschaftlichkeitsgebot. Grundsätzlich ist zu bedenken, dass der Einbau von Rauchwarnmeldern eine Modernisierung darstellt, weil die Sicherheit von Personen und Gebäude gesteigert wird. Ein Verstoß gegen das Gebot der Wirtschaftlichkeit ist daher auch unter diesem Aspekt abzulehnen. Diese Auffassung bestätigte das AG Dillenburg mit Urteil vom 19. Februar 2013, Az.: 50 C 421/12.

Kann ein Miet-/Leasingvertrag für die Rauchwarnmelder abgeschlossen werden und sind die Miete bzw. die Leasinggebühren als Betriebskosten umlagefähig oder handelt es sich um nicht umlagefähige ersparte Anschaffungskosten?

Bei dieser Frage handelt es sich wohl um eine der in der Praxis meist diskutierten und umstrittensten Fragen. In der Literatur wird zum Teil die Auffassung vertreten, dass die Anmietkosten nach dem Wortlaut der BetrKV nicht umlagefähig sind. Kosten der Anmietung sind danach grundsätzlich keine Betriebskosten, es sei denn die BetrKV sieht ausdrücklich die Umlagefähigkeit vor. Dies ist beispielsweise bei den Heizverbrauchserfassungsgeräten sowie bei Wasserzählern der Fall.

Allerdings vertritt ein Teil der Literatur auch die gegenteilige Auffassung, dass Anmietkosten umlagefähig sind. Anmietkosten entsprechen danach generell dem in § 1 BetrKV i. V. m. § 556 BGB enthaltenen Betriebskostenbegriff, unabhängig davon, ob diese Position explizit benannt ist oder nicht.

Nunmehr hatte das LG Magdeburg entschieden, dass die Anmiet- bzw. Leasingkosten umlagefähige Betriebskosten darstellen, da die BetrKV in diesem Punkt nicht abschließend ist (Urteil des LG Magdeburg vom 27. September 2011, Az.: 1 S 171/11). Das LG Magdeburg hob mit dieser Entscheidung das erstinstanzliche Urteil des AG Schönebeck auf, das eine Umlagefähigkeit noch mit der Begründung abgelehnt hatte, Miet- und Leasingkosten bei Rauchwarnmeldern seien Kapitalersatzkosten, die grundsätzlich nicht umlagefähig sind. Zwischenzeitlich ist aber auch ein gegenteiliges Urteil des AG Hamburg-Wandsbek bekannt geworden, das die Umlagefähigkeit mit den Argumenten der Literatur ablehnt. Hier läuft derzeit aber noch das Berufungsverfahren.

Letztlich bleibt es in diesem Punkt aber, die weitere ggf. obergerichtliche Rechtsprechung abzuwarten. Ein landesspezifischer Aspekt, der in einer gerichtlichen Entscheidung ggf. zu Lasten der Vermieterseite Berücksichtigung finden kann, ist die Intention des Gesetzgebers, den Mieter nicht mit den Ausstattungskosten zu belasten und ihn durch die Übertragung der Pflicht, die Betriebsbereitschaft sicherzustellen, von weiteren Betriebskosten zu entlasten. In jedem Fall sollten die Betriebskosten des Rauchwarnmelders als sonstige Betriebskosten im Rahmen der Betriebskostenvereinbarung explizit aufgeführt werden, vgl. oben Teil II, 2.

Können etwaige Betriebskosten nach der Wohnfläche umgelegt werden, auch wenn in unterschiedlich großen Wohnungen unterschiedlich viele Melder installiert sind?

Hiergegen bestehen keine Bedenken, da der Flächenmaßstab der nach § 556a BGB vorgehene Regelumlagemaßstab ist. Eine Verpflichtung zur Wahl eines wohnungsbezogenen Maßstabes besteht nicht. Die Möglichkeit, durch eine einseitige mietvertragliche Erklärung einen anderen Maßstab zu wählen, der den „Verbrauch“ berücksichtigt, besteht unter den Voraussetzungen des § 556a Abs. 2 BGB.

Sind die Anschaffungskosten als Modernisierungskostenumlagefähig?

Ja. Der Einbau von Rauchwarnmeldern ist eine Wohnwertverbesserung und kann daher rechtlich als Modernisierungsmaßnahme eingestuft werden, da die Sicherheit des Mieters erhöht wird. Danach sind die Kosten für den Erwerb von Rauchwarnmeldern nach den allgemeinen Grundsätzen gemäß §§ 554, 559 BGB a.F. bzw. §§ 555b, 559 BGB n.F. umlagefähig.

Ist der Mieter zur Duldung des Einbaus von Rauchwarnmeldern verpflichtet?

Da es sich bei der Installation von Rauchwarnmeldern um eine Modernisierung handelt, ist der Mieter auch zur Duldung gemäß § 554 Abs. 2 Satz 1 BGB a.F. bzw. § 555d BGB n.F. verpflichtet. Voraussetzung für die Duldungspflicht ist aber wie in allen anderen Fällen auch, dass die Maßnahme ordnungsgemäß angekündigt wurde. Allerdings gelten nach Auffassung des Fachausschuss für Recht des VdW RW nicht die strengen Ankündigungserfordernisse nach § 554 Abs. 3 Satz 1 BGB a.F. bzw.

§ 555c Abs. 1 BGB n.F. (z. B. dreimonatige Ankündigungsfrist), weil es sich um eine so genannte Bagatellmaßnahme i. S. d. § 554 Abs. 3 Satz 3 BGB a.F. bzw. § 555c Abs. 4 BGB n.F. und um eine vom Vermieter aufgrund der gesetzlichen Verpflichtung nicht zu vertretenden Maßnahme handelt. Trotzdem ist der Einbau auch bei dieser Betrachtungsweise rechtzeitig anzukündigen.

Besteht die Duldungspflicht auch, wenn der Mieter zuvor bereits eigene Rauchwarnmelder installiert hat?

Nach der überwiegenden Rechtsprechung ist der Mieter auch dann zur Duldung verpflichtet, wenn er zuvor bereits eigene Rauchwarnmelder angebracht hat. Stellvertretend für weitere Urteile führt das AG Hamburg-Blankenese in seiner Entscheidung vom 16. Februar 2011, Az.: 531 C 341/10, in seinem Leitsatz aus:

„Die Duldungspflicht gilt auch, wenn die Mieter selbst bereits fachgerecht Melder installiert hatten. Der Mieter muss die Dispositionsbefugnis des Vermieters akzeptieren und kann nicht durch vorauseilenden Gehorsam und Einbau eigener Geräte letztlich in die Verwaltungspraxis des Vermieters eingreifen. Der Vermieter entscheidet auch über den Umfang der Ausstattung; er ist nicht verpflichtet nur eine Mindestausstattung nach der jeweiligen Landesbauordnung vorzunehmen.“

Falls der Vermieter rechtzeitig die Sicherstellung der Betriebsbereitschaft übernommen hat: Kann der (vorzeitig erforderliche) Batterietausch bzw. der Ersatz eines defekten Melders als Kleinreparatur angesehen werden, wenn der Mietvertrag eine Kleinreparaturklausel enthält?

Der Fachausschuss für Recht des VdW RW hat Zweifel daran, dass diese Fälle der Kleinreparaturklausel zugänglich sind. Von der Kleinreparaturklausel ist in erster Linie ein Reparaturbedarf bei manuell-technischen und/oder elektrotechnischen Ausstattungsgegenständen erfasst, deren Zustand und Lebensdauer von der Umgangsart des Mieters mit ihnen abhängen. Eine grundlegende Definition wird aus § 28 Abs. 3 Satz 2 Zweite Berechnungsverordnung abgeleitet. Zwar ist anerkannt, dass die Klausel auch auf darüber hinausgehende, modernere Einrichtungsgegenstände, wie die in der Literatur namentlich genannten Gegensprechanlagen, erstreckt werden kann, doch genügen Rauchwarnmelder unseres Erachtens nicht dem Begriff eines Gegenstandes, dessen Funktionsdauer von der „täglichen“ Umgangsart des Mieters bestimmt wird. Des Weiteren ist auch hier die Gesetzesbegründung zu beachten. Danach soll der Mieter von den Kosten, die mit der Installation und dem Austausch des Rauchwarnmelders einhergehen, entlastet werden.

Allerdings ist diese Einschätzung mangels vorliegender Fälle und bisheriger Relevanz nicht durch Rechtsprechung oder Kommentarliteratur abgesichert.

Obliegt dem Vermieter eine letztliche Aufsichtspflicht darüber, dass der Mieter die Betriebsbereitschaft ordnungsgemäß sicherstellt, wenn dieser entsprechend des gesetzlichen Regelfalls dazu verpflichtet ist?

Adressat der gesetzlichen Pflicht zur Sicherstellung der Betriebsbereitschaft ist ausschließlich der Mieter. Aus diesem Grund bestehen unseres Erachtens keine abschließenden Überwachungs- und Kontrollpflichten für den Vermieter.

Der Gesetzgeber begründet die gewählte Regelung damit, dass die Privatsphäre des Mieters umfassend geschützt werden soll. Eine Aufsichtspflicht des Vermieters würde diesem Anliegen widersprechen, denn diese setzt voraus, dass der Vermieter in die Privatsphäre des Mieters eindringt.

Anders stellt sich die Situation beispielsweise beim Winterdienst dar. Hier hat der Gebäudeeigentümer zur Vermeidung einer eigenen (Mit-)Haftung auch bei Übertragung der Streu- und Räumpflicht auf den Mieter stichprobenhaft zu kontrollieren, ob der Mieter seine Pflichten ordnungsgemäß erfüllt. Diese letztliche Aufsichtspflicht resultiert aber allein daraus, dass nach den kommunalen Satzungen der Eigentümer öffentlich-rechtlich für den Winterdienst verantwortlich ist und diese öffentlich-rechtliche Verpflichtung lediglich zivilrechtlich auf den Mieter überträgt. Diese Konstellation liegt jedoch hier gerade nicht vor.

Nach einer abweichenden Auffassung besteht eine Aufsichtspflicht zumindest dann, wenn konkrete Anhaltspunkte dafür bestehen, dass der Mieter seiner Pflicht zur Sicherstellung der Betriebsbereitschaft nicht nachkommt.

Unabhängig davon leitet sich nach Einschätzung des Fachausschusses für Recht des VdW RW aus der Installation von Rauchwarnmeldern weder zu Lasten des Mieters noch zu Lasten des Vermieters eine allgemeine zivilrechtliche Verkehrssicherungspflicht ab. Eine Verkehrssicherungspflicht setzt voraus, dass zuvor eine Gefahrenquelle gesetzt wurde (z. B. typische Gefahren, die vom baulichen Zustand eines Gebäudes herrühren: Anlage eines Teichs; Installation von Dachaufbauten etc.). Ein Rauchwarnmelder stellt aber mangels Gefährdungspotenzial allein keine Gefahrenquelle dar, sondern dient im Gegenteil dazu, Gefahren einzugrenzen, so dass aus der Anbringung an sich auch keine allgemeine Verkehrssicherungspflicht für den ordnungsgemäßen Betrieb abzuleiten ist.

Der Fachausschuss für Recht des VdW RW weist allerdings auch darauf hin, dass gegenteilige Auffassungen vertreten werden. Allerdings wird dabei häufig nicht ausreichend zwischen den unterschiedlichen gesetzlichen Ausprägungen der Rauchwarnmelderpflicht in den einzelnen Bundesländern differenziert. Die Verfasser entsprechender Abhandlungen sind zudem teilweise dem Kreis derjenigen zuzuordnen, die ein gewisses wirtschaftliches Eigeninteresse an einer abweichenden Auffassung haben.

Muss der Vermieter die Sicherstellung der Betriebsbereitschaft übernehmen, wenn der von Gesetzes wegen verpflichtete Mieter nicht mehr in der Lage ist, diese durchzuführen, beispielsweise aus alters- oder krankheitsbedingten Gründen?

Diese Frage wird in erster Linie im Bereich des Winterdienstes diskutiert. Allerdings ist die

gesetzliche Ausgangskonstellation hier eine andere (s. o.). Folglich ist der Vermieter in diesen Fällen nicht verpflichtet, die Sicherstellung der Betriebsbereitschaft zu übernehmen. Vielmehr ist der Mieter gehalten, für einen adäquaten Ersatz zu sorgen.

Muss der Mieter darauf hingewiesen werden, dass er verpflichtet ist, die Betriebsbereitschaft sicherzustellen oder ist dies als allgemein bekannt vorauszusetzen?

Unseres Erachtens ist eine abschließende rechtliche Hinweispflicht nicht gegeben. Da allerdings nicht davon auszugehen ist, dass die überwiegende Anzahl der Mieter ihre gesetzliche Wartungspflicht kennt, sollte der Mieter auf seine Pflichten hingewiesen werden, idealerweise ergänzt durch einen Hinweis auf die wesentlichen Inhalte der einschlägigen DIN sowie die Funktionsweise und den damit einhergehenden Prüfungsbedarf der Rauchwarnmelder, vgl. Ausführungen in Teil II, 3. Als Vergleichsbeispiel kann eine Information zum richtigen Lüften und Heizen herangezogen werden.

Welche Möglichkeiten hat der Vermieter, die Sicherstellung der Betriebsbereitschaft auch für nach dem 31. März 2013 installierte Rauchwarnmelder an sich zu ziehen? Welche Haftungsrisiken bestehen?

Offen ist, ob Vermieter und Mieter eine entsprechende Vereinbarung treffen können, die es dem Vermieter gestattet, die Betriebsbereitschaft der Rauchwarnmelder sicherzustellen und die entstehenden Kosten im Rahmen der Betriebskostenabrechnung abzurechnen. Nach der gesetzlichen Konzeption dürfte die Letztverantwortlichkeit allerdings beim Mieter verbleiben, vgl. die Konstellation „Winterdienst“, in der der öffentlich-rechtlich verpflichtete Vermieter trotz einer vertraglichen Vereinbarung mit dem Mieter nicht aus der Letztverantwortung entlassen wird.

Die einschlägige Rechtsprechung und Kommentarliteratur dazu bleibt abzuwarten.

IV. Die Kampagnenpartner

Provinzial Rheinland

Die Provinzial Rheinland gehört zu den führenden deutschen Versicherungsunternehmen und ist Marktführer in ihrem Geschäftsgebiet, dem Rheinland. Das Unternehmen ist Teil der Sparkassenfinanzgruppe und als Schaden-, Unfall- und Personenversicherer Regionalanbieter in den Regierungsbezirken Düsseldorf, Köln, Trier und Koblenz tätig. Über 2.100 Mitarbeiter in der Düsseldorfer Zentrale, 2.500 Versicherungsfachleute in 630 Geschäftsstellen sowie 46 Sparkassen mit 9.000 Kundenberatern engagieren sich für zwei Millionen Kunden in den Regierungsbezirken Düsseldorf, Köln, Koblenz und Trier. Hier ist die Provinzial Rheinland bewährter Versicherer von Privatkunden, wenn es etwa um Auto-, Haftpflicht-, Hausrat- oder Wohngebäude-Versicherung geht. Auf der sicheren Seite fühlen sich mit dem öffentlichen Versicherer auch Industrie-, Handel- und Dienstleistungsbranche. Die historische Verwurzelung in der Region macht die Provinzial zugleich zum traditionellen Partner der Städte und Gemeinden.

PROVINZIAL

Die Versicherung der Sparkassen

Westfälische Provinzial

Die Westfälische Provinzial Versicherung ist als führender Regionalversicherer für ihre 1,8 Millionen Kunden „immer da, immer nah“. In dem dichten Vertriebsnetz von Geschäftsstellen und Sparkassen zeigt sich die regionale Verwurzelung. Diese Nähe vor Ort schafft großes Verständnis für die Menschen, ihre Wünsche und Bedürfnisse. Die Provinzial fühlt sich der Region und ihren Einwohnern verpflichtet und engagiert sich in vielfältiger Weise für gesellschaftliche, kulturelle und soziale Zwecke.

Landesinnungsverband des Schornsteinfegerhandwerks NRW

Der Landesinnungsverband des Schornsteinfegerhandwerks NRW ist die Dachorganisation des Schornsteinfegerhandwerks in Nordrhein-Westfalen. Sein Sitz ist Düsseldorf. Er ist eine juristische Person des privaten Rechts und erlangt aufgrund von Paragraph 80 des Gesetzes zur Ordnung des Handwerks (Handwerksordnung) mit Genehmigung der Satzung durch die zuständige oberste Landesbehörde die Rechtsfähigkeit. Mitglieder des Landesinnverbandes sind die in Nordrhein-Westfalen bestehenden sechs Schornsteinfegerinnungen. Hierin organisiert sind 1.509 Schornsteinfegerbetriebe mit ca. 5.000 Beschäftigten einschließlich Inhabern und Teilzeitkräften im Bürobereich.



Landesfachverband des
Schornsteinfegerhandwerks
NRW

Verband der Feuerwehren in NRW

Der Verband der Feuerwehren in NRW e. V. ist der Dachverband aller Feuerwehren in NRW. Mit allen Freiwilligen Feuerwehren, Berufsfeuer-



wehren und Werkfeuerwehren einschließlich der Jugendfeuerwehren, Ehrenabteilungen und musiktreibenden Einheiten vertritt der VdF NRW die Interessen von mehr als 131.000 Feuerwehrfrauen und Feuerwehrmännern in Nordrhein-Westfalen. Er ist der Fachverband für alle Fragen des Feuerwehrwesens und der Rettungsmedizin in unserem Bundesland. Er begleitet technische Entwicklungen und entwirft durch seine Fachvertreter Empfehlungen und Hilfen für die Arbeit der Feuerwehren. Zudem bringt er seinen Fachverstand in die Gesetzgebungsverfahren und in Arbeitsgruppen in Deutschlands bevölkerungsreichstem Bundesland ein.

VdW Rheinland Westfalen

Dem VdW Rheinland Westfalen gehören 470 Mitgliedsunternehmen der kommunalen/öffentlichen, genossenschaftlichen, kirchlichen sowie industrieverbundenen/privaten Wohnungs- und Immobilienwirtschaft an, die über



eine Millionen Wohnungen allein in Nordrhein-Westfalen bewirtschaften. Mehr als ein Fünftel der nordrhein-westfälischen Bevölkerung wohnt und lebt in diesen Wohnungsbeständen. Im vergangenen Jahr haben die Mitgliedsunternehmen des VdW Rheinland Westfalen allein in NRW mehr als 1,8 Milliarden Euro in die Sanierung und Modernisierung des Bestands und in den Neubau investiert.

Der VdW Rheinland Westfalen, der Landesinnungsverband des Schornsteinfegerhandwerks NRW, der Verband der Feuerwehren in NRW, die Provinzial Rheinland und die Westfälische Provinzial haben die Rauchwarnmelderkampagne ins Leben gerufen. In erster Linie richtet sich die Kampagne an Wohnungsunternehmen. Ziel ist es, praxisgerechte und rechtssichere Hilfestellungen anzubieten. Darüberhinaus möchten die Kampagnenpartner die Wohnungsunternehmen dabei unterstützen, das Thema gegenüber ihren Mietern zu positionieren.



Mit freundlicher Unterstützung von:

Ministerium für Bauen, Wohnen,
Stadtentwicklung und Verkehr
des Landes Nordrhein-Westfalen

