Die gesetzliche Rauchmelderpflicht

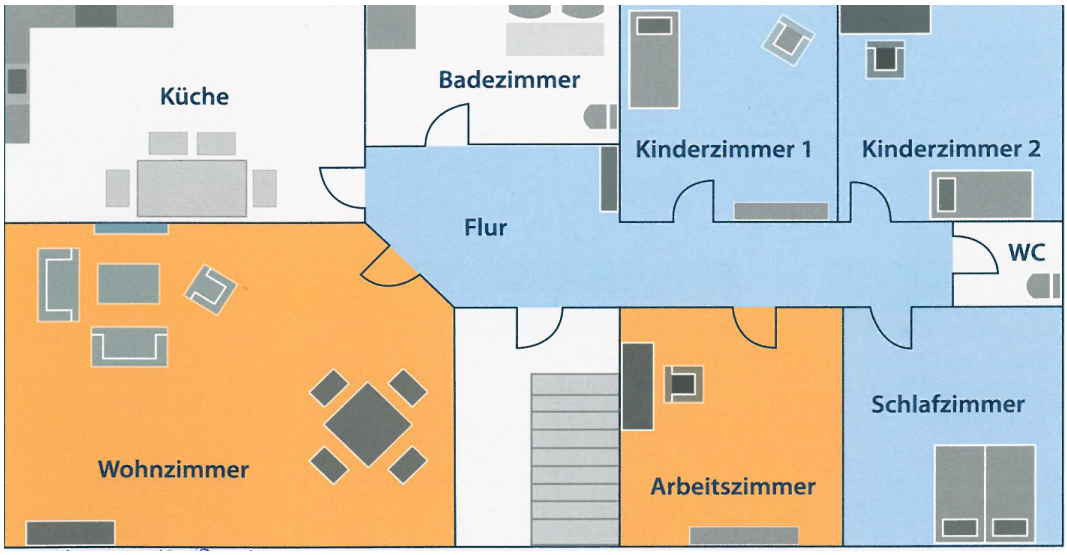
- **Warum überhaupt eine Rauchmelderpflicht?**
  Ca. **500 Menschen sterben pro Jahr bei Feuern**, davon werden 70 % von Ihnen nachts im Schlaf vom Feuer, jedoch eher durch die giftigen Rauchgase getötet.
  Während des Schlafes ist der Geruchssinn beim Menschen nicht aktiv, das Gehör aber schon!

- **Für wen gilt diese Pflicht?**
  Diese Pflicht gilt für **jede Wohnung** (keine privaten Haushalte) in Deutschland. (ausgenommen Berlin, Brandenburg und Sachsen)
  Öffentliche Einrichtungen wie Kirchen / Schulen / Krankenhäuser sind von der Pflicht ausgenommen.

- **Ab wann wird diese Regelung Pflicht?**
  Für Neubauten gilt diese Pflicht in Bayern bereits seit 01.01.2013.
  Für **Bestandsbauten** muss die **Nachrüstung bis spätestens 31.12.2017** erfolgen.

- **Welche Räume müssen mit Rauchmeldern ausgestattet werden?**
  Allgemein: Sobald ein Bett in einem Zimmer steht, sprich ein Schlafzimmer und in Fluren die zu Aufenthaltsräumen führen.

  blau – **Mindestausstattung** gemäß Landesbauordnung
  blau + orange – **Vollausstattung** für maximale Sicherheit
  weiß – Küche, Bad oder WC werden **nicht** ausgestattet, es sei denn, dass es sich bei diesen Räumen um **Fluchtwege** handelt



(Pro Raum ist ein Rauchmelder vorgesehen)

Empfehlung: **Vollausstattung** der Wohnung, also auch Wohnzimmer / Arbeitszimmer
Grund: damit auch nach einer **Raumnutzungsänderung** die Ausstattung mit Rauchmeldern zu jedem Zeitpunkt den gesetzlichen Anforderungen entspricht und nachträglich nicht noch einmal nachgerüstet werden muss.

- **Für was ist nach der BBO die Hausverwaltung verantwortlich?**

(nach der BBO bayr. Bauordnung, Artikel 46, Absatz 4)

Eigentümer/Verwalter sind für **Montage der Rauchmelder (DIN14676)**, gemäß den Regelungen der Landesbauordnung verantwortlich.

Verpflichtung erstreckt sich auf die **Erstmontage + Austausch defekter Geräte.**

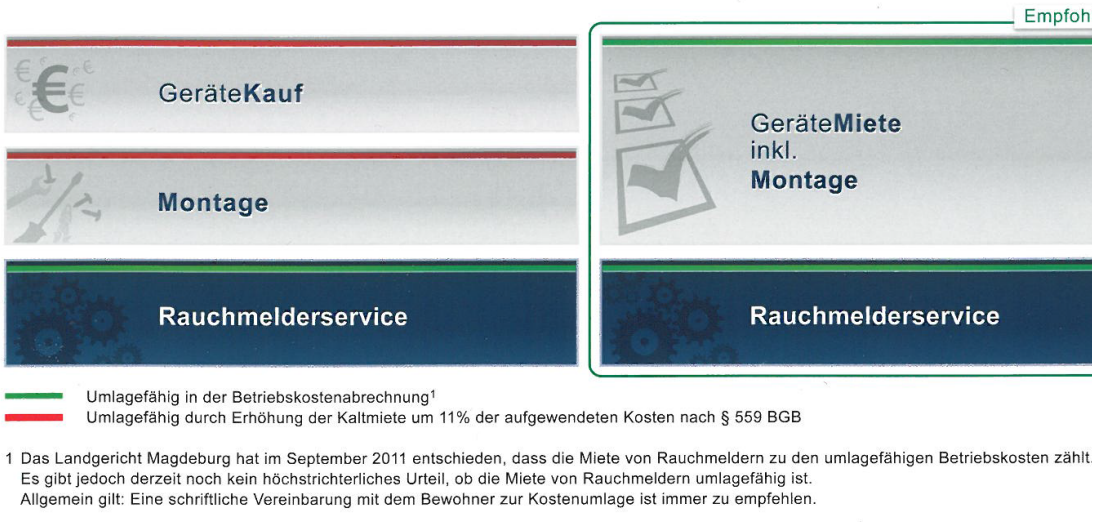
Die **jährliche Sicherstellung der Betriebsbereitschaft** sprich die **Wartung**, obliegt ebenfalls dem Eigentümer/Verwalter.

Bei einer **Übertragung der eigenen Pflicht auf einen Dritten** (z.B. Mieter) muss gewährleistet werden, dass dieser **physisch und psychisch** in der Lage ist, die ihm übertragene Pflicht, mangelfrei zu erfüllen, denn dem Eigentümer/Verwalter verbleibt eine **Sekundärhaftung** aufgrund der Verkehrssicherungspflicht.

Der Eigentümer/Verwalter muss trotzdem den Bewohner **überwachen**, ob dieser die Pflicht **ordnungsgemäß** erfüllt. Wenn ein **Rauchwarnmelder**, der nicht oder schlecht gewartet wurde, im **Brandfall** versagt, **haftet** trotz der landesgesetzlichen Neuregelungen der Eigentümer/**Verwalter für den entstandenen Schaden**.
Im Falle eines Brandes mit **Personenschaden** wird Eigentümer/Verwalter immer mit Ermittlungen der Staatsanwaltschaft konfrontiert. Das ist sehr belastend und sind die wenigen ersparten Euros nicht wert. → Besser: Rauchmelderservice von einer beliebigen Abrechnungsfirma.

- **<u>Wie sieht eine Funktionsprüfung aus?</u>**
  1.) **Alarmprüfung** – dabei wird kurz Probealarm ausgelöst, um die Funktionsbereitschaft zu testen.
  2.) **Sichtprüfung** – Melder muss richtig und an der richtigen Stelle befestigt sein und darf weder übermalt, -tapeziert, verschmutzt oder beschädigt sein. Staub, Flusen oder Farbreste können die Raucheintrittsöffnung und damit die Rauchdetektion blockieren.

- **<u>Wer übernimmt die Kosten?</u>**
  Es handelt sich hier um eine Modernisierung und ist deshalb auf Mieter umlagefähig.



(Empfehlung: Modell zur Miete in Kombination mit Rauchmelderservice)