



Alle Rechte vorbehalten ! Nachdruck oder Kopie, auch auszugsweise nicht gestattet ! Informationsblatt !  
Aus dem Inhalt können keine Ansprüche gegen den Verein geltend gemacht werden !

## 1. Allgemeines

Entsprechend der Landesbauordnung müssen bei Neubauten ab sofort, bei Bestandsbauten bis Ende 2015 Rauchwarnmelder eingebaut werden. Dieses Merkblatt informiert über Möglichkeiten und Pflichten. Für selbstnutzende Eigentümer dürfte der Einbau kein Problem bedeuten. Hier kommt es nur auf Qualität und Preis der Geräte an. Zu empfehlen sind Geräte mit langlebigen 10-Jahresbatterien, die zudem den gesetzlichen Prüfanforderungen entsprechen.

Bei älteren Menschen können vernetzte Systeme (alle Rauchmelder geben ein Signal, wenn auch nur ein Melder auslöst) oder bei Schwerhörigkeit Rüttel- oder Vibrationsmelder verwendet werden.

Für Vermieter ergeben sich komplexe Fragestellungen.

## 2. Gesetzliche Grundlagen

Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt im § 47, Absatz 4

„(4) In Wohnungen müssen Schlafräume und Kinderzimmer sowie Flure, über die Rettungswege aus Aufenthaltsräumen führen, jeweils mindestens einen Rauchwarnmelder haben. Die Rauchwarnmelder müssen so angebracht und betrieben werden, dass Brandrauch frühzeitig erkannt und gemeldet wird. Bestehende Wohnungen sind bis zum 31. Dezember 2015 dementsprechend auszustatten.“

Demnach gilt die Pflicht zur Installation von Rauchmeldern für Neubauten und Grundsanierungen ab dem 01.01.2010. Bei Bestandsbauten ist eine Nachrüstpflicht in vorhandenen Wohnungen bis zum 31.12.2015 vorgesehen. Dieser Termin ist eine Übergangsfrist, die den Eigentümern von bereits vorhandenem Wohnraum eingeräumt wird. Das bedeutet, dass bis zum 31.12.2015 alle Wohnungen mit Rauchmeldern versehen sein müssen.

## 3. Erläuterungen

Für den Einbau der Rauchmelder ist in der Regel der Bauherr/Eigentümer/Vermieter verantwortlich. Diese Aufgabe kann jedoch bei einer in Auftrag gegebenen Hausverwaltung auch dem Hausverwalter übertragen werden. Es empfiehlt sich eine schriftliche Zusatzvereinbarung zum Hausverwaltervertrag und man sollte nachfragen, ob und in welcher Höhe die Hausverwaltung eine Haftpflichtversicherung abgeschlossen hat.

Der jeweils Verantwortliche hat neben der Pflicht zur Installation auch dafür zu sorgen, dass die Rauchmelder zu jeder Zeit betriebsbereit sind. Sind die Rauchmelder im Brandfall nicht betriebsbereit, haftet der Verantwortliche; es sei denn, er kann die Prüfung entsprechend den allgemeinen Regeln bzw. der Üblichkeit nachweisen. Bisher dürfte eine jährliche Prüfung ausreichen, Sonderfunktionsprüfungen empfehlen sich nach Veränderungen im Umfeld, z.B. nach einer Renovierung.

Vermieter können die Wartung oder den regelmäßigen Batteriewechsel (je nach Fabrikat), sowie die Funktionsprüfung per ausdrücklicher Regelung im Mietvertrag auf den Mieter übertragen. Hierzu ist jedoch eine Ergänzungsvereinbarung zum bestehenden Mietvertrag dringend anzuraten.

Der Vermieter wird jedoch von seiner Verantwortung und Haftung bei Nichtfunktionieren des Rauchmelders im Brandfall nur dann frei, wenn er beweisen kann, dass er sich bei der Übertragung auf den Mieter davon überzeugt hat, dass der Mieter zur fachgerechten Ausführung auch in der Lage ist und der Mieter bei Alter oder Krankheit das Recht zur Aufhebung dieser Vereinbarung hat.

Denn nach der bisher geltenden gesetzlichen Regelung ist der primär Verantwortliche der Bauherr/Eigentümer.

Zudem muss er später kontrollieren, ob die Installation und/oder Wartung auch ausgeführt werden, der Mieter also seine ihm übertragenen Aufgaben ordentlich erledigt. Anderenfalls könnte der Vermieter wegen Verletzung seiner Sorgfaltspflichten haften.

Einfach wäre es daher, wenn der Vermieter eine Fachfirma mit der Installation und Prüfung der Geräte beauftragt.

Aber Vorsicht!

In einigen Verträgen finden sich Klauseln, die trotzdem wieder den Vermieter belasten.

So schließen einige Firmen in ihren Verträgen eine Haftung aus, wenn Mieter Zimmer wechseln und die notwendige Verlegung des Rauchmelders nicht erfolgte. Diese Kontrolle soll weiterhin der Vermieter übernehmen – unzumutbar, wenn jährlich ohnehin eine Prüfung der Melder durch die Firma erfolgt. Es lohnt sich also, den Vertrag prüfen zu lassen!

Natürlich erhöht sich mit der Vergabe der Installation und Prüfung die Betriebskostenbelastung der Mieter und, da die Mieter in der Regel nur die Gesamtmiete interessiert, die Spielräume für eine Erhöhung der Grundmiete.

Unser Tipp: Preiswert können sein:

Schornsteinfeger oder Wartungsfirmen, wenn Gasetagenheizungen ohnehin jedes Jahr geprüft werden müssen oder Meßdienste, wenn die Prüfung mit der Ablesung erfolgt

#### **4. Mietrechtlich richtige Vorgehensweise**

Der Eigentümer kann selbst entscheiden, ob er die Geräte kaufen oder mieten will.

Nach einem Urteil des Landesgerichtes Magdeburg (1S 171/11) sollen auch die Mietkosten als Betriebskosten umlagefähig sein.

Allerdings:

Rechtsicherheit wird es erst nach einer Entscheidung des Bundesgerichtshofes geben!

Werden längerfristige Mietverträge zu Rauchmeldern abgeschlossen, empfiehlt es sich, in dem Mietvertrag eine Änderungsklausel einzubauen, so dass der Vertrag bei Änderung der Rechtsprechung, ohne Zusatzkosten, auf eine Kaufvariante umgestellt werden kann.

Sonst muss der Eigentümer einer vermieteten Wohnung die Kosten selbst übernehmen.

Mietrechtlich unbedenklicher ist es, den Einbau von gekauften Rauchwarnmeldern als eine Modernisierungsmaßnahme vorzunehmen (Maßnahme, die der Vermieter nicht zu vertreten hat, bzw. Gebrauchswerterhöhung der Wohnung, da Erhöhung der Sicherheit).

Dabei geht es weniger um die, in der Regel niedrige, Mieterhöhung, sondern vor allem darum, dass zusammen mit der Modernisierungsmaßnahme auch die neu entstandenen Betriebskosten (Wartung und jährliche Prüfung) vertragsändernd eingeführt werden können.

Ein Ankündigungsfrist von 3 Monaten kann in der Regel entfallen, weil die Mieterhöhung geringer als 10% der Grundmiete sein wird (§ 554 (3) BGB).

Bei der Mieterhöhung sollte dem Mieter auch eine Belehrung erteilt werden, dass Änderungen der Funktion von Räumen, z.B. wird ein Wohnzimmer nun Schlafzimmer, immer dem Vermieter mitzuteilen sind, weil dann die Installation der Rauchwarnmelder geändert werden muß.

Für die Mieterhöhung und Umlage neuer Betriebskosten gibt es bei Haus & Grund rechtssichere Formulare.

TIPP: Batteriewechsel oder Tausch einzelner Rauchwarnmelder kann kostengünstig über eine wirksame Kleinreparaturklausel refinanziert werden!

Rechtssichere Mietverträge erhalten Sie bei Ihrem Haus & Grund Verein!

#### **5. Gemeinsam Preisvorteile erzielen**

In den Vereinen ist es möglich und angedacht, Rahmenverträge für Miete und Kauf abzuschließen, so dass sich durch die Menge der benötigten Rauchmelder Rabatte ergeben können.

Bitte fragen Sie dazu bei Ihrem Verein nach!

**Bei Problemen fragen Sie den Haus & Grund Verein in Ihrer Nähe**

Landesverband Haus & Grund Sachsen-Anhalt e. V.