

Rauchmelderpflicht Baden-Württemberg in der Übersicht

Die Rauchmelderpflicht für das Bundesland Baden-Württemberg wird in der Landesbauordnung (LBO-BW) geregelt. Eingeführt wurde die Rauchmelderpflicht Baden-Württemberg am 10. Juli 2013 und gilt seitdem für alle Wohnungen.

Nachzulesen ist die Regelung in der LBO-BW (Landesbauordnung Baden-Württemberg) in der aktuellen Fassung.

§ 15 Brandschutz Absatz 7:

Aufenthaltsräume, in denen bestimmungsgemäß Personen schlafen, sowie Rettungswege von solchen Aufenthaltsräumen in derselben Nutzungseinheit sind jeweils mit mindestens einem Rauchwarnmelder auszustatten. Die Rauchwarnmelder müssen so eingebaut oder angebracht werden, dass Brandrauch frühzeitig erkannt und gemeldet wird.

Eigentümerinnen und Eigentümer bereits bestehender Gebäude sind verpflichtet, diese bis zum 31. Dezember 2014 entsprechend auszustatten. Die Sicherstellung der Betriebsbereitschaft obliegt den unmittelbaren Besitzern, es sei denn, der Eigentümer übernimmt die Verpflichtung selbst.

Die Rauchmelderpflicht Baden-Württemberg gilt für nachstehende Wohnungen:

Seit dem 10. Juli 2013 für alle Neubauten und alle Umbauten. Bestandswohnungen sind hiervon nicht ausgenommen und müssen bis zum 31. Dezember 2014 ausgestattet werden.

Wie viele Rauchwarnmelder in Baden-Württemberg werden pro Wohnung benötigt?

Die Rauchmelderpflicht Baden-Württemberg besagt das in allen Aufenthaltsräumen in denen bestimmungsgemäß Personen schlafen, und Rettungswege die von Aufenthaltsräumen in derselben Nutzungseinheit führen, mit mindestens einem Rauchwarnmelder auszustatten sind.

Welche Eigenschaften müssen die zu installierenden Rauchwarnmelder haben?

Rauchwarnmelder werden nach der Norm DIN EN 14604 in Verkehr gebracht und tragen ein entsprechendes CE-Zeichen

Wer übernimmt den Einbau der Rauchwarnmelder in Baden-Württemberg?

Für den Einbau der Rauchmelder in Baden Württemberg sind die Eigentümer des Hauses/Wohnung verantwortlich.

Für den Batteriewechsel, Tests der Rauchmelder auf Funktion und Wartung der Rauchwarnmelder sind die Mieter/Bewohner verantwortlich. Dies gilt jedoch nicht wenn der Eigentümer die Verpflichtung zur Wartung selbst übernimmt.

Dürfen bereits installierte Melder weiter benutzt werden?

Bereits vorhandene Rauchwarnmelder dürfen grundsätzlich weiter benutzt werden. Sofern eine Mieterin oder ein Mieter schon Rauchwarnmelder installiert hatte, sollte sich die Eigentümerin oder der Eigentümer von der ordnungsgemäßen Ausstattung bzw. Installation und Betriebsbereitschaft überzeugen und dies dokumentieren. Allerdings ist die Eigentümerin oder der Eigentümer nicht verpflichtet, bereits vorhandene Melder weiter zu verwenden.

Sind in den Aufenthaltsräumen bereits geeignete Brandmelde- oder Alarmierungsanlagen vorhanden, kann auf eine zusätzliche Installation von Rauchwarnmeldern verzichtet werden.

Welches Risiko tragen Eigentümer bzw. Mieter, wenn sie ihren jeweiligen Verpflichtungen nicht nachkommen?

Alle Personen, die ihren Pflichten nicht nachgekommen sind, verhalten sich rechtswidrig; ein Bußgeld ist allerdings nicht vorgesehen.

Formulierungsvorschlag Mietvertrag – Rauchwarnmelder*

Bitte beachten Sie:

Die nachfolgenden Formulierungsvorschläge für einen Zusatz zum Mietvertrag müssen an die individuelle Situation angepasst werden. Für die Richtigkeit und Anwendbarkeit wird keine Gewähr übernommen. **Bitte lassen Sie sich anwaltlich beraten!**

Übertragung der Verpflichtung zur „Sicherstellung der Betriebsbereitschaft“ von Rauchwarnmeldern an die Besitzer einer vermieteten Wohnung

Die Sicherstellung der Betriebsbereitschaft der vorhandenen Rauchwarnmelder hat das Ziel, die Bewohner der Wohnung wie auch des gesamten Gebäudes vor den Auswirkungen eines Brandes zu schützen. Eine sofortige akustische Warnung unmittelbar nach Ausbruch eines Brandes ist nur mit funktionierenden Rauchwarnmeldern möglich.

Die Mieterin/der Mieter übernimmt die Verpflichtung zur Sicherstellung der Betriebsbereitschaft für die von der Vermieterin/vom Vermieter eingebauten Rauchwarnmelder.

Zu den von der Mieterin/dem Mieter übernommenen Pflichten gehören insbesondere:

- a) Die vorhandenen Rauchwarnmelder müssen an der Stelle, an der sie von der Vermieterin/dem Vermieter eingebaut wurden, verbleiben und dürfen nicht entfernt werden.
- b) Wird ein Raum als Schlafraum (auch Gästezimmer oder Ähnliches), Kinderzimmer oder Fluchtweg genutzt, in dem kein Rauchwarnmelder eingebaut ist, ist die Vermieterin/der Vermieter unmittelbar zu informieren.
- c) Rauchwarnmelder dürfen nicht abgedeckt, abgeklebt oder überstrichen werden.
- d) Insbesondere die Raucheintrittsöffnungen und die Schallaustrittsöffnung der Rauchwarnmelder müssen regelmäßig von Staub, Flusen und anderen Verunreinigungen befreit werden.
- e) Wenn die Mieterin/der Mieter äußerliche Beschädigungen an einem Rauchwarnmelder feststellt, ist die Vermieterin/der Vermieter unmittelbar zu informieren.
- f) Wenn die Batterie eines Rauchwarnmelders eine geringe Kapazität hat und dies durch ein akustisches und/oder optisches Batteriestörungs-Signal angezeigt wird, tauscht die Mieterin/der Mieter die vorhandene Batterie gegen eine neue Batterie aus. Anweisungen zum Batteriewechsel und den zu verwendenden Batterien sind der Betriebsanleitung zu entnehmen, die von der Vermieterin/dem Vermieter übergeben wurden. Nach dem Batteriewechsel muss die Prüfeinrichtung aktiviert werden und das dadurch ausgelöste akustische Signal in ausreichender Lautstärke vernehmbar sein. Die Kosten für den Batteriewechsel einschließlich der Kosten für die Batterien und deren Beschaffung trägt die Mieterin/der Mieter.
- g) Die Funktion aller in der Wohnung eingebauten Rauchwarnmelder ist einmal wöchentlich über die eingebaute Prüfeinrichtung zu testen. (Zur Vermeidung von Ruhestörungen darf die Funktionsprüfung nur in der Zeit zwischen 8:00 Uhr und 18:00 Uhr durchgeführt werden.) Falls nach Betätigung der Prüfeinrichtung kein Alarm-Signal in ausreichender Lautstärke ertönt, ist die Batterie nach Betriebsanleitung des Herstellers zu wechseln. Bei erfolglosem Batteriewechsel oder bei Rauchwarnmelder mit fest eingebauter Batterie ist die Vermieterin/der Vermieter unmittelbar zu informieren.
- h) Wenn ein Rauchwarnmelder optische und/oder akustische Störungsmeldungen anzeigt, ist die Ursache mit Hilfe der Betriebsanleitung herauszufinden und abzustellen. Falls dies nicht möglich ist, muss die Vermieterin/der Vermieter unmittelbar informiert werden.
- i) Mindestens einmal jährlich führt die Mieterin/der Mieter eine Inspektion und Wartung nach Betriebsanleitung durch oder beauftragt auf eigene Kosten eine dafür qualifizierte Person mit der Inspektion und Wartung nach den Vorgaben der DIN 14676. Die Ergebnisse dieser Maßnahme sind zu dokumentieren und die Dokumentation an die Vermieterin/den Vermieter zu übergeben.

Alternativ zu h):

Die Vermieterin/der Vermieter beauftragt eine qualifizierte „Fachkraft für Rauchwarnmelder“ mit der jährlichen Inspektion und Wartung der Rauchwarnmelder nach den Vorgaben der DIN 14676. Die Mieterin/der Mieter gewährt der/den dafür beauftragten Person(en) den Zugang zu den Wohnräumen nach vorheriger Terminankündigung. Die Kosten für die Inspektion und Wartung werden in Höhe von maximal 5,- Euro pro Rauchwarnmelder und Jahr als Betriebskosten abgerechnet.