



Haus & Grund Worms informiert zum Thema:

MietR: Rauchwarnmelder

11.012-Fassung 02.12

Einbaupflicht: Die Uhr tickt

Beschreibung: Rauchwarnmelder alarmieren im Falle eines Brandes durch ein akustisches Signal. Der Schallgeber muss dabei im Rauchwarnmelder integriert sein und die Schallemission muss mindestens 85 dBA in 3 m Entfernung betragen. Rauchwarnmelder, wie sie in der DIN 14676 beschrieben werden, können sowohl als Einzelmelder als auch mit anderen Rauchwarnmeldern über Funk oder Kabel vernetzt eingesetzt werden. Vorteil: Im Brandfall wird man auch alarmiert, wenn der betroffene Raum z.B. in einer anderen Etage liegt und man den Alarmton eines nicht vernetzten Melders sonst nicht hören könnte. Die Norm lässt aber nicht den Einsatz als Brandmelder an einer Brandmeldeanlage zu.

Im Gegensatz zu Brandmeldern, die über Brandmeldeanlagen Brandausbrüche an die Feuerwehr melden sollen, haben die Heimrauchmelder die vorrangige Aufgabe, Personen, die sich in Räumen aufhalten, vor etwaigen Bränden zu warnen. Besonders schlafende Personen sind gefährdet, einen Brand nicht im Anfangsstadium zu bemerken, und können dadurch leicht zu Schaden kommen. Sie dienen daher eher dem Personen- als dem Sachschutz.

Installationsort: In Privathaushalten sind Rauchwarnmelder im Flur zu montieren, sofern es sich um einen Fluchtweg handelt. Weiterhin muss sich mindestens je ein Melder in allen Schlafbereichen und Kinderzimmern befinden. In mehrgeschossigen Gebäuden sollte in jedem Geschoss mindestens ein Rauchwarnmelder installiert sein. Küche und Bad können ausgenommen werden, da Wasserdämpfe zu Fehlalarmen führen. Hier können aber Wärmemelders (Thermomelder) eine optimale Absicherung schaffen. Diese lösen allerdings im Vergleich zu Rauch(warn)meldern im Brandverlauf sehr spät aus. Für Schwelbrände mit sehr geringer Hitzeentwicklung sind sie daher ungeeignet.

Melder, die mit der Erkennung von Rauch arbeiten, sollten grundsätzlich an der höchsten Stelle des Raumes installiert werden, da Rauch nach oben steigt. Bei der Montage in einem spitz zulaufenden Dachraum (Dachspitz) darf der Melder niemals am obersten Punkt (im Spitz) angebracht werden, da sich durch die aufsteigende warme Raumluft ein so genanntes Wärmepolster bildet, das dafür sorgt, dass Rauch nie bis an den obersten Punkt gelangt. Gemäß DIN VDE 0833-2 sind Melder deshalb ab einer gewissen Raumhöhe nicht direkt an Decken, sondern mit Abstand „abzupendeln“.

Wenn man im Privatbereich in einem spitz zulaufenden Dachraum Melder an einem niederen Dachbalken befestigt, so sollte dieser zwischen 30 und 50 cm niedriger als der höchste Raumpunkt liegen, damit sich für ein zuverlässiges Auslösen Rauch in ausreichender Konzentration sammeln kann. Wird der Melder an einer geneigten Dachschräge angebracht, ist neben der Montagehöhe zu beachten, dass der Melder waagrecht montiert sein muss. Ansonsten besteht die Gefahr, dass der Rauch durch den Melder hindurchzieht, ohne ein Ansprechen zu bewirken.



Wartungsturnus: Das Anstreichen des Rauchmelders mit Farbe muss unterbleiben, da die Gefahr besteht, dass Farbe die Lufteingangsschlitze verstopft und dann kein Rauch mehr eindringen kann. Hersteller bieten aber verschiedene Formen und Farben von Meldern an, so dass jeder Geschmack befriedigt werden kann. Oft ist dabei nicht der ganze Melder neu zu kaufen, meistens braucht nur das Gehäuse ausgetauscht zu werden.

Batteriebetriebene Rauchwarnmelder verwenden Alkali-Batterien aufgrund der hohen Kapazität und langen Lagerfähigkeit. Liefern die Batterien keinen Strom mehr, ist auch der Rauchwarnmelder außer Funktion. Normalerweise erinnern solche Melder an einen Batteriewechsel durch ein Tonsignal. Verfügen die Melder nicht über diese Funktion, sind sie nicht nach EN 14604 gebaut und geprüft. Discounters bieten oft diese Billig-Versionen an. Ein Melder, der nach o.g. Norm gebaut und zugelassen ist, ist in der Regel nicht unter € 5,00 zu bekommen. Alternativ können auch Lithium-Batterien eingesetzt werden, mit denen sich sowohl der Preis der Batterie als auch ihre Betriebsdauer etwa verdoppelt (gegen Alkaline). Somit bleibt dem Benutzer ein Batteriewechsel bis zu zehn Jahre lang erspart. Häufig werden solche Melder als 10-Jahres Melder angeboten, doch eine Garantie bekommt man dafür in den seltensten Fällen.

Gesetzliche Grundlage: Die Regelungen sind von Bundesland zu Bundesland verschieden. Die Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO), regelt in § 44, Abs 8:

In Wohnungen müssen Schlafräume und Kinderzimmer sowie Flure, über die Rettungswege von Aufenthaltsräumen führen, jeweils mindestens einen Rauchwarnmelder haben. Die Rauchwarnmelder müssen so eingebaut und betrieben werden, dass Brandrauch frühzeitig erkannt und gemeldet wird. Bestehende Wohnungen sind in einem Zeitraum von fünf Jahren nach Inkrafttreten dieses Gesetzes entsprechend auszustatten.

Für Neubauten gilt diese Pflicht ab dem 23. Dezember 2003 und für Bestandsimmobilien ab dem 12. Juli 2012.

Pflichten: Für den Einbau der Rauchwarnmelder ist in der Regel der Bauherr bzw. Eigentümer des Hauses/der Wohnung verantwortlich (Ausnahme: Mecklenburg-Vorpommern). Er hat neben der Pflicht zur Installation auch dafür zu sorgen, dass die installierten Rauchmelder betriebsbereit sind (Kontrolle einmal jährlich). Sind die Rauchmelder im Brandfall nicht betriebsbereit, haftet der Vermieter. Der Vermieter wird aber von seiner eigenen Verantwortung und Haftung, wenn der Rauchmelder im Brandfall nicht funktioniert, nur dann frei, wenn er beweisen kann, dass er sich vor Abschluss des Zusatzvertrages davon überzeugt hat, dass der Mieter zur fachgerechten Ausführung auch in der Lage ist. Zudem muss er später kontrollieren, ob Installation und/oder Wartung auch ausgeführt werden, der Mieter also seine ihm insoweit übertragenen Aufgaben ordentlich erledigt.



Kosten: Der **erstmalige Einbau** von Rauchwarnmeldern ist als Modernisierungsmaßnahme anzusehen. In der dadurch erhöhten Sicherheit für Leib und Leben der Mieter liegt eine wesentliche Erhöhung des Gebrauchswertes der Wohnung [vgl. AG Lübeck in NZM 2008, Seite 929; LG Magdeburg, Az. 1 S 171/11 in NJW 2012, Seite 544]. Die Installationskosten wegen Steigerung der Sicherheit der Wohnung können nach Ankündigung durch anteilige Erhöhung der Miete (11% der Investitionskosten jährlich) umgelegt werden. Werden die Geräte gemietet, können diese Kosten als „sonstige Kosten“ auf die Betriebskosten umgelegt werden. Voraussetzung ist, dass diese Kosten auch im Mietvertrag genannt sind [vgl. BGH, Urteil vom 7. April 2004 zu Az: VIII ZR 167/03]. Sind diese Kosten im Vertrag nicht angesprochen und enthält der Mietvertrag eine Öffnungsklausel für neue Betriebskosten, muss der Vermieter die Umlage vor der Abrechnungsperiode gegenüber dem Mieter ankündigen [vgl. BGH in NJW 2007, Seite 3060].

Der Vermieter kann die **Wartung**, insbesondere den regelmäßigen Batteriewechsel, sowie die Funktionsprüfung per ausdrücklicher Regelung im Mietvertrag auf den Mieter übertragen. Möglich ist auch eine Ergänzungsvereinbarung zu einem bestehenden Mietvertrag (Zusatzklausel). Enthält der Mietvertrag eine Öffnungsklausel für neue Betriebskosten, muss der Vermieter die Umlage vor der Abrechnungsperiode gegenüber dem Mieter ankündigen [vgl. BGH in NJW 2007, Seite 3060].

Da gemäß der DIN 14676 Nr. 6 an dem Rauchmelder mindestens einmal jährlich eine Funktionsprüfung durchzuführen sei, bei der im Rahmen der optischen Kontrolle sicherzustellen sei, dass die Raucheintrittsöffnungen frei sind, keine mechanischen Beschädigungen vorhanden sind, sowie ein Batteriewechsel und ein Probealarm durchzuführen sind, sei eine Umlage der Wartungskosten auf die Betriebskosten rechens. Wartungskosten für Rauchmelder sind als Betriebskosten umlagefähig Kosten der Überprüfung von Rauchmeldern stellen sonstige Betriebskosten i.S. des § 2 Nr.17 BetrKV dar [vgl. AG Lübeck, Urteil vom 5. November 2007 zu Az: 21 C 1668/07].

Fazit: Der Einbau der Rauchwarnmelder sollte stets durch ein Fachunternehmen auf Veranlassung des Vermieters durchgeführt werden, da technische Vorschriften zu beachten sind.

Zusatzvereinbarung: Sofern Ihr Mietvertrag eine Pflicht zur Prüfung und Übernahme der Kosten nicht regelt, treffen Sie folgende schriftliche Zusatzvereinbarung zu Mietvertrag. In der Geschäftsstelle erhalten Sie entweder eine Zusatzvereinbarung für Altverträge des Haus & Grund Worms (Zusatzvereinbarung zum Vertrag des Haus & Grund Worms) o d e r eine Zusatzvereinbarung für alle anderen Verträge (Zusatzvereinbarung zum Mietvertrag).