

Zusammenfassung

Einbaupflicht:

- für Neu- und Umbauten ab 01.01.2013
- für bestehende Wohnungen ab 01.01.2013 (Übergangsfrist bis 31.12.2017)

Mindestens ein Rauchwarnmelder ist einzubauen in allen:

- Schlafräumen
- Kinderzimmern
- Fluren, die zu Aufenthaltsräumen führen

Verantwortlich:

- für den Einbau: der Eigentümer
- für die Betriebsbereitschaft: der Besitzer (bei Mietwohnungen = Mieter)
(siehe Anmerkungen)

Gesetzliche Grundlage

Am 25.09.2012 wurde der "Gesetzentwurf der Staatsregierung zur Änderung der Bayerischen Bauordnung und des Baukammergesetzes" (Drucksache 16/13683) im Bayrischen Landtag eingebracht.

Im Änderungsantrag zu diesem Gesetzentwurf vom 25.09.2012 (Drucksache 16/13736) wird Einführung einer gesetzlichen Rauchwarnmelderpflicht gefordert. Der Antrag sieht vor, dem Art. 46 BayBO (Wohnungen) folgenden Absatz zuzufügen:

(4) ¹In Wohnungen müssen Schlafräume und Kinderzimmer sowie Flure, die zu Aufenthaltsräumen führen, jeweils mindestens einen Rauchwarnmelder haben. ²Die Rauchwarnmelder müssen so eingebaut oder angebracht und betrieben werden, dass Brandrauch frühzeitig erkannt und gemeldet wird. ³Die Eigentümer vorhandener Wohnungen sind verpflichtet, jede Wohnung bis zum 31. Dezember 2017 entsprechend auszustatten. ⁴Die Sicherstellung der Betriebsbereitschaft obliegt den unmittelbaren Besitzern, es sei denn, der Eigentümer übernimmt diese Verpflichtung selbst.

In der Plenumsitzung des Bayrischen Landtages vom 29.11.2012 wurde dem "Gesetzentwurf der Staatsregierung zur Änderung der Bayerischen Bauordnung und des Baukammergesetzes" nach 2. Lesung zugestimmt.

Die Gesetzesänderung wurde am 11.12.2012 vom Ministerpräsidenten unterzeichnet und am 17.12.2012 im Bayerisches Gesetz- und Verordnungsblatt Nr. 23/2012 (S. 633ff) bekanntgeben. Die Gesetzesänderung tritt in Bezug auf Art. 46 BayBO am 1. Januar 2013 in Kraft.

Damit ist der Einbau von Rauchwarnmeldern in Bayern ab dem 01.01.2013 in Neubauten gesetzlich verpflichtend. Für die Nachrüstung bestehender Wohnungen läuft eine Übergangsfrist bis 31.12.2017.

Anmerkungen

Auch in der BayBO ist vorgesehen, dass in Mietwohnungen dem Mieter bzw. der Mieterin die "Sicherstellung der Betriebsbereitschaft" obliegt. Es ist nicht eindeutig, ob der Gesetzgeber damit lediglich den Austausch von Batterien oder tatsächlich die nach DIN 14676 erforderliche jährliche Wartung durch eine entsprechend qualifizierte Fachkraft meint.

In jedem Fall muss der Mieter eindeutig (ggf. durch einen Zusatz zum Mietvertrag) auf seine Verpflichtung zur "Sicherstellung der Betriebsbereitschaft" der eingebauten Rauchwarnmelder hingewiesen werden.

Nach Expertenmeinung ist der Vermieter grundsätzlich für die Verkehrssicherung verantwortlich. Das würde bedeuten, er ist auch für die Sicherstellung der Funktionsbereitschaft der eingebauten Rauchwarnmelder zuständig.

Da die eingebauten Rauchwarnmelder nicht nur die Mieter der jeweiligen Wohnung, sondern alle Bewohner des Hauses schützen sollen, ist eine Übernahme der Verpflichtung zur Wartung durch den Vermieter zu erwägen. Die Kosten für die Wartung können nach einschlägigen Urteilen auf die Nebenkosten umgelegt werden, wenn dies in einem Zusatz zum Mietvertrag vereinbart wird.