

Rauchmelderpflicht in Niedersachsen

Zusammenfassung

Einbaupflicht:

- für Neu- und Umbauten seit 01.11.2012
- für bestehende Wohnungen seit 13.04.2012 (Übergangsfrist bis 31.12.2015)

Mindestens ein Rauchwarnmelder ist einzubauen in allen:

- Schlafräumen
- Kinderzimmern
- Fluren, über die Rettungswege von Aufenthaltsräumen führen

Verantwortlich:

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

Gesetzliche Grundlage

In der Änderung der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) vom 3. April 2012 wurde der § 44 (Wohnungen), Abs. 5 wie folgt ergänzt:

¹In Wohnungen müssen Schlafräume und Kinderzimmer sowie Flure, über die Rettungswege von Aufenthaltsräumen führen, jeweils mindestens einen Rauchwarnmelder haben. ²Die Rauchwarnmelder müssen so eingebaut oder angebracht und betrieben werden, dass Brandrauch frühzeitig erkannt und gemeldet wird. ³In Wohnungen, die bis zum 31. Oktober 2012 errichtet oder genehmigt sind, hat die Eigentümerin oder der Eigentümer die Räume und Flure bis zum 31. Dezember 2015 entsprechend den Anforderungen nach den Sätzen 1 und 2 auszustatten. ⁴Für die Sicherstellung der Betriebsbereitschaft der Rauchwarnmelder in den in Satz 1 genannten Räumen und Fluren sind die Mieterinnen und Mieter, Pächterinnen und Pächter, sonstige Nutzungsberechtigte oder andere Personen, die die tatsächliche Gewalt über die Wohnung ausüben, verantwortlich, es sei denn, die Eigentümerin oder der Eigentümer übernimmt diese Verpflichtung selbst. ⁵§ 56 Satz 2 gilt entsprechend.

Im vorgenannten § 56 (Verantwortlichkeit für den Zustand der Anlagen und Grundstücke), Satz 2 steht:

Erbbauberechtigte treten an die Stelle der Eigentümer.

Die Gesetzesänderung ist in Bezug auf die Regelungen zu Rauchwarnmeldern am 13.04.2012 mit der Bekanntmachung im Gesetz- und Verordnungsblatt für das Land Niedersachsen (GVBl. 05 / 2012, S. 46) in Kraft getreten.

Ergänzend zur NBauO hat das Niedersächsische Ministerium für Soziales, Frauen, Familie, Gesundheit und Integration eine Informationsschrift herausgegeben. Im Abschnitt II, Punkt 4 heißt es dort zum Thema Rauchwarnmelderpflicht:

4. Rauchwarnmelderpflicht

Neu aufgenommen in die NBauO ist eine Regelung über die Verpflichtung zur Ausstattung von Wohnungen mit Rauchwarnmeldern (§ 44 Abs. 5 NBauO). Danach müssen in einer Wohnung sämtliche Schlafräume, Kinderzimmer und Flure, über die Rettungswege von Aufenthaltsräumen führen, zwingend mit Rauchmeldern ausgerüstet werden. Die Anbringung an sich ist verfahrensfrei. Die Verpflichtung richtet sich an die Eigentümerinnen und Eigentümer der Gebäude.

Die Übergangsfrist für bestehende Wohnungen ist auf den 31.12.2015 festgesetzt. In Satz 2 und 4 des § 44 Abs. 5 NBauO wird ferner die Verpflichtung ausgesprochen, die Rauchwarnmelder entsprechend betriebsbereit zu halten. Für die Sicherstellung der Betriebsbereitschaft der Rauchwarnmelder sind die Mieterinnen und Mieter verantwortlich, es sei denn, die Eigentümerin oder der Eigentümer übernimmt diese Verpflichtung selbst.

Zur Erfüllung der Vorschrift genügen batteriebetriebene Rauchwarnmelder, deren Leistungsmerkmale der DIN EN 14604 entsprechen. Für die Anbringung, die Funktionskontrolle und die Wartung von Rauchwarnmeldern ist die DIN 14676 maßgeblich, soweit die zu dem Gerät mitgelieferte Bedienungsanleitung dazu nichts aussagt.

Die Regelung zur gesetzlichen Verpflichtung von Rauchwarnmeldern in Wohnungen soll dazu beitragen, die Anzahl von Brandopfern in Niedersachsen zu reduzieren.

Anmerkungen

Umfang und Gestaltung der in der NBauO festgelegten "Sicherstellung der Betriebsbereitschaft" sind nicht genau definiert. In den Ergänzungen wird dieser Aufgabe eindeutig dem Mieter (bei Mietwohnungen) zugeordnet. In der oben zitierten Informationsschrift werden dagegen die Begriffe Anbringung, Funktionskontrolle und die Wartung im Zusammenhang mit der DIN 14676 verwendet.

Es ist nicht eindeutig, ob der Gesetzgeber mit der "Sicherstellung der Betriebsbereitschaft" durch den Mieter 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.