



**Die Rauchwarnmelderpflicht in Bayern:  
Verantwortung-Haftung-Bußgeld-Versicherung**  
Rechtsanwalt Fabian Gerstner

**Morgenforum „Rauchwarnmelderpflicht in Bayern“  
Bauzentrum München  
05.03.2013**

## Ausgangssituation

- **Gefahrensituation im Brandfall**
- **Die Einführung der Rauchwarnmelderpflicht in Bayern**

## Die gesetzliche Regelung (Art. 46 Abs. 4 BayBO)

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

## Die Voraussetzungen und Inhalt der Pflicht im Einzelnen

- **Wohnungen**
- **Schlafräume/Kinderzimmer/Flure zu Aufenthaltsräumen**
- **Anforderungen an Einbau und Betrieb**
- **Für neue Wohnungen gilt die Verpflichtung mit Baubeginn ab dem 01.01.2013 (Ausnahme Sonderbau, dort Baugenehmigungserteilung entscheidend)**
- **Vorhandene Wohnungen sind bis 31.12.2017 nachzurüsten. Hierunter fallen alle Wohnungen, mit deren Bau vor dem 01.01.2013 begonnen wurde, oder für die, im Falle des Sonderbaus, die Baugenehmigung vorher erteilt wurde**

## Adressaten der Verpflichtung und Sanktionsmöglichkeiten

- Bauherr/Eigentümer für Einbau
- Unmittelbarer Besitzer für Sicherstellung der Betriebsbereitschaft, es sei denn der Eigentümer übernimmt die Pflicht selbst
- Kein Bußgeldtatbestand, bauaufsichtliche Verfügungen möglich.

## Haftungsfragen

- **Mögliche Konstellationen**
- **Zivil- und strafrechtliche Verantwortung**
- **Sonderfall WEG**
- **Konstellation Mieter/Vermieter**
- **Versicherung**

## Praktische Hinweise

- **Beauftragung von Fachfirmen**
- **Dokumentation**

**Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!**

**Fabian Gerstner**

**Rechtsanwälte Heuking Kühn Lüer Wojtek  
Prinzregentenstraße 48  
80538 München**

**Tel.: 089 / 540 31 – 216  
E-Mail: [f.gerstner@heuking.de](mailto:f.gerstner@heuking.de)**

**8**

## Hinweis:

**Die hier wiedergegebenen Empfehlungen und Ratschläge sind nach bestem Wissen und Gewissen erstellt. Sie können keine Rechtsberatung im Einzelfall ersetzen. Der Autor übernimmt rechtliche Gewähr nur im Rahmen eines ausdrücklich übertragenen und angenommenen Mandats.**