



Rauchmelder: Verantwortung - Haftung - Bußgeld

Fachforum Bauzentrum München, 18.10.2017

Bettina Neheider
Rechtsanwältin



Rauchwarnmelder oder WLAN Router?



Freitag der 13.: Rauf auf die Leiter und [#Rauchmelder](#) testen -
Heute ist [#Rauchmeldertag!](#) [#rettetLeben](#)

10:37 AM - Oct 13, 2017

46 70 118

Quelle: Twitter

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.“

Voraussetzungen der Pflicht im Einzelnen

VORAUSSETZUNGEN

- grundsätzlich: **Wohnungen** → Schlafräume/Kinderzimmer/Flure zu Aufenthaltsräumen
- Anforderungen an Einbau und Betrieb (**mindestens** 1 Rauchmelder, frühzeitige Erkennung und Meldung Rauch möglich)
- Einbau verfahrensfrei, Art. 57 Abs. 1 Nr. 2b BayBO
- aber: Installationspflicht
 - für neue Wohnungen: Verpflichtung mit Baubeginn seit 01.01.2013
 - für vorhandene Wohnungen: Nachrüstung bis **31.12.2017**
vorhandene Wohnung = alle Wohnungen, mit deren Bau vor dem 01.01.2013 begonnen wurde, oder für die, im Falle eines Sonderbaus, die Baugenehmigung vorher erteilt wurde



Verantwortung

VERANTWORTUNG

- **grundsätzlich**: für Einbau/Anbringung
 - Bauherr bei Neubauten
 - Eigentümer bei vorhandenen Wohnungen, Art. 46 Abs. 4 S. 3 BayBO

- **grundsätzlich**: für Sicherstellung Betrieb unmittelbarer Besitzer verantwortlich, Art. 46 Abs. 4 S. 4 BayBO
 - → daher bei Mietwohnungen: Mieter
 - Ausnahme: Eigentümer übernimmt die Pflicht selbst
 - Delegation möglich

- **ABER: Verantwortlichkeit für Verkehrssicherheit muss ausdrücklich übertragen werden**



Haftung

HAFTUNG

- **Mögliche Konstellationen**
- **Zivil- und strafrechtliche Verantwortung**
 - strafrechtliches Risiko: Bei Verletzungen oder Tötung von Personen in Wohnungen, die nicht mit Rauchmelder ausgestattet sind:
fahrlässige Tötung oder fahrlässige Körperverletzung, §§ 222, 229, 13 Abs. 1 StGB
 - zivilrechtliches Risiko: Schadensersatz → immense Höhen möglich
- **Sonderfall WEG**
- **Konstellation Mieter/Vermieter**
- **Versicherung**



Bußgeld

BUßGELD

- kein Bußgeldtatbestand im Gesetz festgelegt bei Nichteinhaltung Pflicht
- keine besonderen behördlichen Kontrollen vorgesehen



- **ABER:** bauaufsichtliche Verfügungen bzw. Stichprobenkontrollen möglich



Praktische Hinweise

- **Beauftragung von Fachfirmen**

- **Dokumentation**

- Jährliche Überprüfung
- Batterienaustausch/ Rauchmeldertest

**Vielen Dank
für Ihre Aufmerksamkeit!**

www.heuking.de

Bettina Neheider

Rechtsanwältin

Tel.: 089/540 31 – 265

E-Mail: b.neheider@heuking.de

Hinweis

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