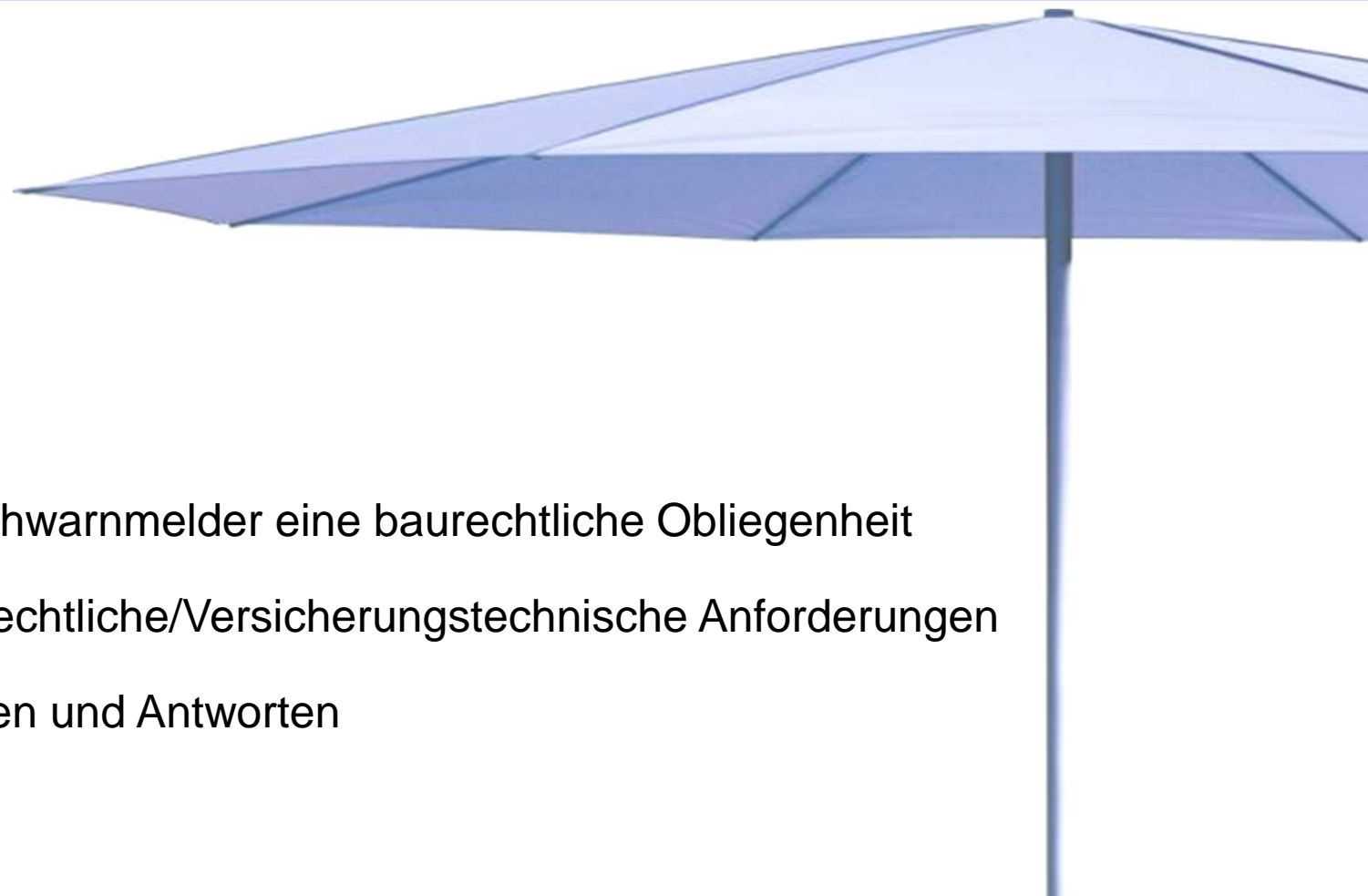




# Rauchwarnmelderpflicht Anforderungen der Versicherungen

Architektin Dipl.-Ing. (FH), Brandschutzingenieurin, Romana Scheidl



- Rauchwarnmelder eine baurechtliche Obliegenheit
- Baurechtliche/Versicherungstechnische Anforderungen
- Fragen und Antworten

# Rauchwarnmelderpflicht



## Versicherungsbedingungen

+

## Baurechtliche Bestimmungen

z.B.

- Bauliche Trennungen
- Anlagentechnischer Brandschutz  
- z.B. Rauchwarnmelder für Wohnungen
- Organisatorische Verpflichtungen

---

## Obliegenheiten

# Baurechtliche Bestimmungen

## Art. 46 (4) BayBO Wohnungen (seit 1.1.2013)

<sup>1</sup>In Wohnungen müssen Schlafräume und Kinderzimmer sowie Flure, die zu Aufenthaltsräumen führen, jeweils mind. einen Rauchwarnmelder haben.

<sup>2</sup>Die Rauchwarnmelder müssen so eingebaut oder angebracht und betrieben werden, dass Brandrauch frühzeitig erkannt und gemeldet wird.

<sup>3</sup>Die Eigentümer vorhandener Wohnungen sind verpflichtet, jede Wohnung bis zum 31. Dezember 2017 entsprechend auszustatten.

<sup>4</sup>Die Sicherstellung der Betriebsbereitschaft obliegt den unmittelbaren Besitzern, es sei denn, der Eigentümer übernimmt diese Verpflichtung selbst.

# Versicherungsrechtliche Anforderungen

## Rauchwarnmelder

### 1. Wo?

In Wohnungen müssen Schlafräume und Kinderzimmer sowie Flure, die zu Aufenthaltsräumen führen, jeweils mind. einen Rauchwarnmelder haben.

### 2. Wie?

Die Rauchwarnmelder müssen so eingebaut oder angebracht und betrieben werden, dass Brandrauch frühzeitig erkannt und gemeldet wird.

### 3. Von Wem und Wann?

Die Eigentümer vorhandener Wohnungen sind verpflichtet, jede Wohnung bis zum 31. Dezember 2017 entsprechend auszustatten.

### 4. Wer wartet?

Die Sicherstellung der Betriebsbereitschaft obliegt den unmittelbaren Besitzern, es sei denn, der Eigentümer übernimmt diese Verpflichtung selbst.

# Fristen

## In Neubauten müssen seit dem 01.01.2013 RWM installiert werden

- Baubeginn ab dem 01.01.2013
- Baugenehmigung nach dem 01.01.2013 für Wohnungen in Sonderbauten (in Hochhäusern)

## Übergangsfrist für Bestandswohnungen bis zum 31.12.2017

- Baubeginn vor dem 01.01.2013
- keine wesentliche Änderung nach dem 01.01.2013 (z.B. Büro wird Wohnung)

Ein Mieterwechsel ändert nicht an der, Übergangsfrist wäre jedoch ein sinnvoller Zeitpunkt für eine Nachrüstung!

# Ausstattung

## Rauchwarnmelder (RWM)

- in allen Wohnungen, z.B. in:
  - Mietwohnungen
  - selbstgenutzten Wohnungen/Wohnhäusern (auch in Nichtwohngebäuden),
  - Einzimmerwohnungen,
  - Ferienwohnungen
- betrifft nicht Gewerbeeinheiten, Büros und Praxen in Wohngebäuden oder z.B. Hotels (hier greift BStättV) oder Heime (Sonderbau)
  
- in allen Schlafzimmern, Kinderzimmern sowie Fluren die zu Aufenthaltsräumen führen, d.h. in Räumen in denen Personen bestimmungsgemäß schlafen
  - RWM sind nicht erforderlich in Räumen, die nicht zum Schlafen bestimmt sind, wie z.B. Küche, Wohnraum, Arbeitszimmer
  
  - RWM sind nicht erforderlich außerhalb von Wohnungen wie z.B. Hausflure und Treppenträume



# Ausstattung/Verantwortlichkeit

## Wer bestimmt die Nutzung der Räume ?

### ▪ Mietwohnungen

→ Eigentümer orientiert sich an den Bauvorlagen, Bauplänen bzw. dem Mietvertrag

### ▪ Selbstgenutztes Wohneigentum

→ Der Eigentümer als Nutzer ist verantwortlich dafür, dass in allen Schlafräumen, Kinderzimmern und Flure RWM installiert werden.

# Verantwortlichkeiten

## Verantwortung für die Installation der RWM

- Bauherr bzw. Eigentümer (lt. Grundbuch)
- RWA des Mieters muss der Eigentümer nicht anerkennen

→ Unterlässt der Eigentümer die Installation, haftet er für mögliche Folgen, z.B. bei Personenschäden.

→ Sind keine Rauchwarnmelder installiert bzw. unsachgemäß betrieben und führt dies nachweislich zu einer Erhöhung des Sachschadens, kann das zu einer Kürzung der Entschädigung führen.

# Verantwortlichkeiten

## Verantwortung für die Instandhaltung

- Die unmittelbaren Besitzer, z.B. Mieter müssen lt. Art. 46 (4) BayBO die Betriebsbereitschaft der RWM (z.B. nicht verstellen, abkleben überstreichen) sicherstellen,
- Wartung (z.B. Batterie tauschen) oder Erneuerung der Rauchwarnmelder muss der Mieter nur übernehmen, wenn dies vertraglich vereinbart ist. Die Prüfung lt. Herstellervorgaben obliegt jedoch dem Mieter
- es sei denn, der Eigentümer übernimmt diese Verpflichtung selbst
- Eigentümer, die die Sicherstellung der Betriebsbereitschaft übernehmen, bleiben auch wenn Sie sich hierfür einer HV oder anderen Firmen bedienen die baurechtlich Verpflichteten

# Verantwortlichkeiten

## Einbau, Wartung und Pflege der RWM

- Einbau gemäß Herstellerangaben (i.d.R. gemäß Anwendernorm 14676).
- Wartung, Prüfung und Pflege gemäß Herstellerangaben (vgl. auch [DIN 14676](#), regelmäßig, mindestens jährlich)
- Mindestschutz, optimaler Schutz und Sonderschutz vgl. z.B. Broschüre 317444
- Dokumentation zum Einbau und Instandhaltung ist grundsätzlich sinnvoll und wird insbesondere bei vermieteten Wohnungen empfohlen.
- Herstellerangaben sind in der Bedienungsanleitung/Benutzerhandbuch des Rauchmelders zu finden.
  - Bewahren Sie diese gut auf.
  - Als Vermieter geben Sie diese an den Mieter weiter.
  - Haben Sie einen Dienstleister mit der Wartung beauftragt, geben Sie ihm die Anleitung weiter.

# Technische Anforderungen

- Welche RWM kaufen
- Einbau, Betrieb und Instandhaltung
- DIN 14676
- Fernauslesung
- Vernetzte Rauchmelder
- Alarm für Gehörlose ...

vgl. z.B. Broschüre 317444 der VKB  
**„Rauchwarnmelder-Pflicht –  
kleine Geräte als Lebensretter“**

vgl. z.B. Info-Broschüre des  
Bayerischen Staatsministeriums  
des Innern  
**„Rauchwarnmelder retten Leben“**



# Häufig gestellte Fragen

Technische und sonstige Bestimmungen

**Fragen und Antworten**

Bauplanungsrecht

Bautechnik

Marktüberwachung

Wertermittlung und Gutachterausschüsse

ZUM THEMA

Veröffentlichungen

- BayBO - Fragen und Antworten (283.6 kB)
- GaStellV - Fragen und Antworten (241.7 kB)
- Rauchwarnmelderpflicht - Fragen und Antworten (780.9 kB)

Links

**Fragen und Antworten**

Eine Auflistung häufiger Nachweispflichten und Unklarheiten bei der Nachweise beseitigen.

**Überblick**

Insbesondere treten häufig Fragen zur Einordnung in Gebiete mit besonderem Brandschutz auf.

Des Weiteren werden häufig Fragen zum Stand der Nachweise und des Standes der Nachweise und der Nachweise behandelt.

Häufig treten auch Fragen zum Kriterienkatalog auf.

**Rauchwarnmelderpflicht**

Seit Januar 2013 gilt in Bayern die Pflicht zur Ausstattung von Wohnungen mit Rauchwarnmeldern (umgangssprachlich Rauchmelder genannt). Mit einer Übergangsfrist bis Ende 2017 muss auch der Wohnungsbestand nachgerüstet werden. Häufig gestellte Fragen zur bayerischen Regelung werden [hier](#) beantwortet.

Staat und Kommunen

Sport und Gesellschaft

Schutz und Sicherheit

Bauen und Wohnen

Verkehr und Mobilität

Fragen und Antworten zum Thema Rauchwarnmelderpflicht finden Sie im Internet z.B. auf der Homepage des Staatsministerium des Innern

<https://www.stmi.bayern.de/buw/baurechtundtechnik/bauordnungsrecht/fragenundantworten/index.php>

# Häufig gestellte Fragen

**Kann der Eigentümer einer selbstgenutzten Eigentumswohnung oder einer Mietwohnung seine Verantwortung für die Sicherstellung der Betriebsbereitschaft der Rauchwarnmelder dadurch erfüllen, dass er dies vollständig auf Dritte (einer Firma) überträgt?**

Eigentümer, die die Sicherstellung der Betriebsbereitschaft übernehmen, bleiben baurechtlich die Verpflichteten, auch wenn sie sich zur Überprüfung der Rauchwarnmelder einer Hausverwaltung oder einer Firma bedienen.

**Wer ist verantwortlich für Brandschäden, wenn ein Rauchwarnmelder nicht funktioniert?**

Bei den geforderten Rauchwarnmeldern handelt es sich nicht um Brandmelder einer Brandmeldeanlage. Rauchwarnmelder haben ausschließlich die Aufgabe, innerhalb einer Wohnung anwesende Personen frühzeitig zu warnen, damit sich diese Personen unmittelbar selbst in Sicherheit bringen können. Die Frage der Verantwortung für Brandschäden betrifft nicht das Bauordnungsrecht, sondern beantwortet sich nach allgemeinen zivilrechtlichen Haftungsgrundsätzen.

**Wer trägt die Einsatzkosten und ggf. Türreparaturkosten, wenn bei einem Fehllarm in einer leeren Wohnung der Nachbar die Feuerwehr ruft?**

Die Problematik, dass jemand die Feuerwehr ruft, weil er glaubt, es brenne, ist nicht neu. Grundsätzlich gilt, dass, wenn Nachbarn oder Passanten die Feuerwehr rufen, ihre Aufmerksamkeit und Umsicht nicht zu Nachteilen führen darf. Gemäß Art. 28 Abs. 2 Nr. 5 Bayerisches Feuerwehrgesetz kann Kostenersatz nur bei vorsätzlicher oder grob fahrlässiger Falschalarmierung der Feuerwehr verlangt werden. Dies gilt für die Einsatzkosten wie auch ggf. für Kosten, die für Reparaturen anfallen. Die Frage der Verantwortung für Sachschäden betrifft nicht das Bauordnungsrecht, sondern beantwortet sich nach allgemeinen zivilrechtlichen Haftungsgrundsätzen.

**Wird die Einhaltung der Vorschrift kontrolliert?**

Besondere behördliche Überprüfungen des Einbaus oder wiederkehrende Kontrollen sind bauordnungsrechtlich nicht vorgesehen. Es liegt in der Verantwortung der jeweiligen Verpflichteten, für die Installation sowie für die Betriebsbereitschaft der Rauchwarnmelder Sorge zu tragen.

**Ist es bei Eigentumswohnanlagen Aufgabe der Hausverwaltungen, einheitlich in allen Wohnungen Rauchwarnmelder installieren zu lassen und für die Wartung zu sorgen?**

Nach der öffentlich-rechtlichen Regelung in Art. 46 Abs. 4 Satz 3 BayBO ist der Adressat der Einbauverpflichtung der jeweilige Wohnungseigentümer.

Im Hinblick auf privatrechtliche Regelungen nach dem Wohnungseigentumsgesetz (WEG) wird auf ein Urteil des Bundesgerichtshofs vom 08.02.2013, V ZR 238/11, Rz. 11, hingewiesen: Danach besteht im Fall der Einbauverpflichtung der einzelnen Wohnungseigentümer eine geborene Wahrnehmungskompetenz der Gemeinschaft nur, wenn die Verpflichtung sämtliche Mitglieder betrifft. Da die BayBO nur die Ausstattung von Wohnungen, nicht aber auch von anderweitig genutzten Räumen mit Rauchwarnmeldern vorschreibt, fehlt es an dieser Voraussetzung, sobald eine Anlage auch Teileigentumseinheiten umfasst. Dann hat jeder Eigentümer einer Wohnung zunächst für die tatsächliche Umsetzung selbst zu sorgen und zu entscheiden, wie er der Verpflichtung nachkommt sowie, welches Modell montiert wird. Die Wohnungseigentümer sind aber auch berechtigt, von ihrem sog. Zugriffsmessen Gebrauch zu machen, das ihnen nach § 10 Abs. 6 Satz 3 Halbsatz 2 WEG zusteht (sog. gekorene Wahrnehmungsbefugnis), und können Einbau, Kontrolle und Wartung von Rauchwarnmeldern in Wohnungen gemeinschaftlich beschließen und durch den Verwalter umsetzen lassen. Hat die Eigentümergemeinschaft die Befugnis an sich gezogen, dürfen einzelne Eigentümer nicht mehr eigenverantwortlich tätig werden. Außerdem ist eine Tendenz der Gerichte dahingehend feststellbar, dass sie von einer Pflicht des Wohnungseigentümers zur Duldung der Anbringung einheitlicher Rauchwarnmelder durch die Eigentümergemeinschaft auch dann ausgehen, wenn dieser bereits ein eigenes Gerät angebracht hat. Hier geht ebenfalls das Interesse der Gemeinschaft an einheitlichen Geräten vor (AG Ratingen, Urteil vom 18.11.2014, 11C 121/14).

Quelle: [www.stmi.bayern.de](http://www.stmi.bayern.de)

# Häufig gestellte Fragen

Ein Stück Sicherheit.



## Risk-Info - Feuer

### Rauchwarnmelder

#### Fragen und Antworten zu Rauchwarnmelder (RWM)

**Welche RWM**

Rauchwarnmelder (RWM)	Rauchwarnmelder sind Melder für den häuslichen Bereich, die durch einen Alarmton <b>warnen</b> (alarmieren), umgangssprachlich werden sie auch (Heim-)Rauchmelder genannt. Hinweis: Rauchwarnmelder alarmieren nicht die Feuerwehr (Tel. 112) - dies muss der Alarmierte machen.
Welchen Rauchwarnmelder	RWM müssen nach Gerätenorm DIN EN 14604 geprüft und zertifiziert sein. Sie sollten ein Kennzeichen von zertifizierten Prüfinstituten wie z.B. VdS oder KRIWAN haben.  Besser sind Qualitätsrauchmelder mit zusätzlicher Kennzeichnung „Q“ (Langlebigkeit und Reduktion von Falschalarmen, erhöhte Stabilität, eingebaute 10-Jahresbatterie)
Preiswerte RWM	Möglichst keine Billigware, denn diese können häufiger ungewollt Alarm auslösen (= Fehlalarme).  Die Lebensdauer kann nur wenige Jahre betragen. Batterien können schon nach 1 Jahr leer sein.
Gehörlose, Blinde	Es gibt spezielle RWM (Blitzlichtmelder in Verbindung mit zusätzlichem Rüttelkissen).
Funkvernetzte RWM	Solche RWM können in weitläufigen Wohnungen/ Häusern eingesetzt werden, wenn die Gefahr besteht, dass ein einzelner Alarm nicht gehört wird und deshalb erst durch Weiterleitung des Alarmsignals an die anderen RWM die Alarmierung sicher gestellt wird.
Wo RWM kaufen	Im Fachhandel, bei Sicherheitsunternehmen, wo eine kompetente Beratung erwartet werden kann oder auch in Baumärkten.

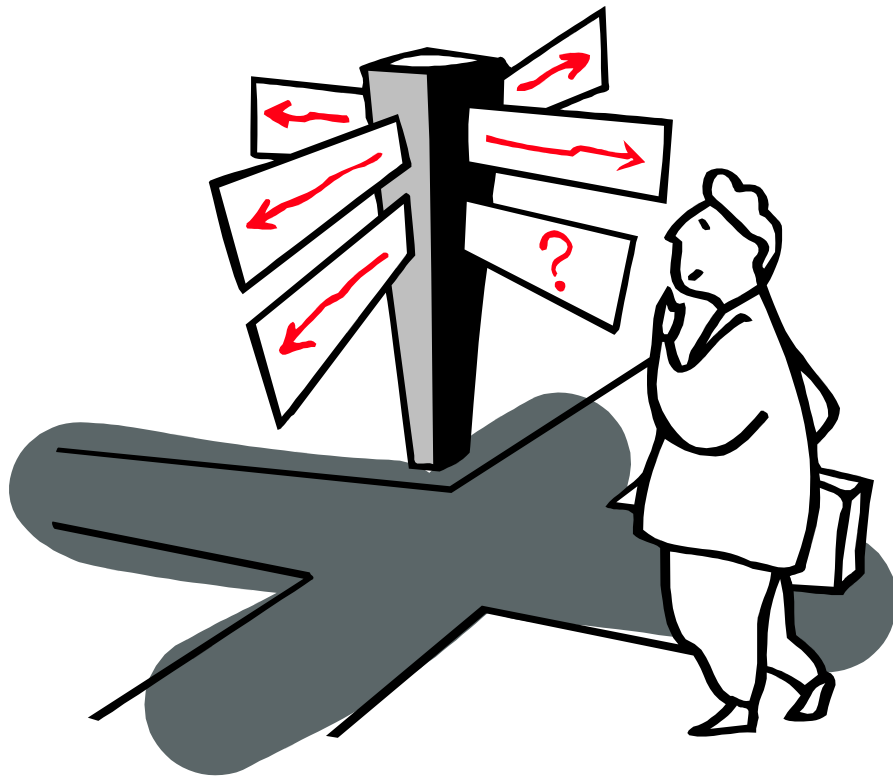
**Zusätzlich interessant für Wohnungsunternehmen/Eigentümer**

Haftung	Unterlässt der Eigentümer die Installation, haftet er für mögliche Folgen, z.B. bei Personenschäden.
Jährliche Wartung obliegt <ul style="list-style-type: none"> <li>in Bayern dem <b>Nutzer</b></li> <li>in Rheinland-Pfalz dem <b>Eigentümer/Vermieter</b></li> </ul>	<p><b>Sichtkontrolle</b> ob Raucheindringöffnung frei ist und RWM keine mechanische Beschädigung aufweist.</p> <p><b>Funktionskontrolle:</b> mit Prüflaste einen Probealarm auslösen.</p> <p><b>Batteriewechsel</b> je nach Herstellerangabe mit Dokumentation.</p> <p>Entfernung von Staub etc. je nach Herstellerangabe.</p>
Diebstahl	Es gibt Melder mit Entnahmesperren.

**Versicherung**

Versicherungsschutz	Sind keine Rauchwarnmelder installiert bzw. unsachgemäß betrieben und führt dies nachweislich zu einer Erhöhung des Sachschadens, kann das zu einer Kürzung der Entschädigung führen.
Nachweispflicht gegenüber der Versicherungskammer Bayern	Vom Eigentümer selbst bewohnten Eigentums verlangt die Versicherungskammer Bayern keine Dokumentation der Installation und Wartung.  Bei vermieteten Wohnungen empfehlen wir, gerade für Wohnungsgesellschaften und gewerbliche Vermieter, eine Dokumentation über den Einbau und die Wartung der RWM. Eine Registrierung der RWM ist gesetzlich nicht vorgeschrieben, auch keinerlei „Online“-Registrierung.
Form der Nachweispflicht	Eine Form ist nicht vorgeschrieben, z.B. kann dies ein Protokoll über die Installation sein. Wird eine Fachfirma beauftragt, so sollte diese eine Dokumentation erstellen.
Akustische Meldungen des Rauchwarnmelders erkennen	<b>Signalton</b> für nachlassende Batterieleistung: z.B. 1 Pip pro Minute.  <b>Alarmton:</b> mindestens 85 dBA lauter Ton in schneller Folge, bzw. Dauerton
Fehlalarm – Kosten	Wird in Folge eines Alarmtons die Feuerwehr gerufen, entstehen für den Meldenden keine Kosten (Artikel 28 des Feuerwehrgesetzes).





Haben Sie noch Fragen?