

Rauchmelderpflicht in Nordrhein-Westfalen

Zusammenfassung

Einbaupflicht:

- für Neu- und Umbauten ab 01.04.2013
- für bestehende Wohnungen ab 01.04.2013 (Übergangsfrist bis 31.12.2016)

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

Die Landesregierung Nordrhein-Westfalen hat am 04.12.2012 die Änderung der Landesbauordnung beschlossen.

Am 20.03.2013 wurde im Landtag beschlossen, den §49 der Landesbauordnung NRW durch den folgenden Absatz 7 zu ergänzen:

(7) ¹In Wohnungen müssen Schlafräume und Kinderzimmer sowie Flure, über die Rettungswege von Aufenthaltsräumen führen, jeweils mindestens einen Rauchwarnmelder haben. ²Dieser muss so eingebaut oder angebracht und betrieben werden, dass Brandrauch frühzeitig erkannt und gemeldet wird. ³Wohnungen, die bis zum 31.03.2013 errichtet oder genehmigt sind, haben die Eigentümer spätestens bis zum 31. Dezember 2016 entsprechend den Anforderungen nach den Sätzen 1 und 2 auszustatten. ⁴Die Betriebsbereitschaft der Rauchwarnmelder hat der unmittelbare Besitzer sicherzustellen, es sei denn, der Eigentümer hat diese Verpflichtung bis zum 31.03.2013 selbst übernommen.

Anmerkungen

Im Gegensatz zu Formulierungen in den Bauordnungen anderer Länder muss der Eigentümer (Vermieter) die Verpflichtung zur "Sicherstellung der Betriebsbereitschaft" vor Inkrafttreten der Gesetzesänderung (also bis zum 31.03.2013) übernehmen, wenn er nicht will, dass der Besitzer (Mieter) für diese zuständig sein soll. In anderen Bundesländern kann der Vermieter die Verpflichtung auch zu einem späteren Zeitpunkt freiwillig übernehmen (zum Beispiel wenn er feststellt, dass der Mieter der Aufgabe nur unzureichend nachkommt). Warum das in NRW ausgeschlossen wird, ist den Begründungen zur Gesetzesänderung nicht nachvollziehbar zu entnehmen.

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.