

Wichtige Hinweise für Bundesländer mit gesetzlicher Verpflichtung zur Installation von Rauchmeldern

Für den Einbau der Rauchwarnmelder ist in der Regel der Bauherr bzw. Eigentümer/Vermieter des Hauses oder der Wohnung verantwortlich.

Ausnahme Mecklenburg-Vorpommern

Im Mecklenburg-Vorpommern ist der jeweilige "Besitzer" für die Installation der Rauchmelder verantwortlich. Besitzer einer vermieteten Wohnung ist der Mieter in dem Moment, in dem ihm der Schlüssel übergeben wird. Nach Schlüsselrückgabe ist der Besitzer wieder der Vermieter. Die Verpflichtung des "Besitzers" besteht in Mecklenburg-Vorpommern sowohl für die Anschaffung und Installation des Rauchmelders, als auch wie für dessen Wartung und ständige Betriebsbereitschaft. Dafür darf der Mieter den/die selbst angeschafften Rauchmelder, die auch nach Einbau sein Eigentum bleiben, bei Aus- bzw. Umzug ausbauen und mitnehmen, so dass er sie in seiner neuen Wohnung wieder einbauen kann.

Pflicht des Vermieters zu Installation in den übrigen Bundesländern mit Rauchmelderpflicht

Der Vermieter hat neben der Pflicht zur Installation in der Regel auch dafür zu sorgen, dass die installierten Rauchmelder zu jeder Zeit betriebsbereit sind. Sind die Rauchmelder im Brandfall nicht betriebsbereit, haftet der Vermieter, es sei denn, er kann die jährliche Prüfung nachweisen.

Der Vermieter kann die Installation und/oder die Instandhaltung bzw. Wartung, insbesondere den regelmäßigen Batteriewechsel, sowie die Funktionsprüfung per ausdrücklicher Regelung im Mietvertrag auf den Mieter übertragen. Möglich ist auch eine Ergänzungsvereinbarung zu einem bestehenden Mietvertrag (Zusatzklausel).

Der Vermieter wird aber von seiner eigenen Verantwortung und Haftung, wenn der Rauchmelder im Brandfall nicht funktioniert, nur dann frei, wenn er beweisen kann, dass er sich vor Abschluss des Zusatzvertrages davon überzeugt hat, dass der Mieter zur fachgerechten Ausführung auch in der Lage ist. Zudem muss er später kontrollieren, ob Installation und/oder Wartung auch ausgeführt werden, der Mieter also seine ihm insoweit übertragenen Aufgaben ordentlich erledigt.

Andernfalls haftet der Vermieter wegen Verletzung seiner Sorgfaltspflichten (Auswahlverschulden). Will der Vermieter die Haftung daher mit einiger Sicherheit abwälzen, empfiehlt es sich, eine ausgewiesene Fachfirma zu beauftragen, die über eine

ausreichend ausgestattete Notfallzentrale bzw. ein Servicecenter und eingeübte Verfahren zur Fehlerbeseitigung rund um die Uhr verfügt.

Kostenumlage auf den Mieter

Die Kosten für Installation und Wartung der Rauchwarnmelder darf der Vermieter auf den Mieter umlegen: Die Installationskosten wegen Steigerung der Sicherheit der Wohnung gemäß BGB-Mietrecht durch anteilige Erhöhung der Miete (maximal 11% der Investitionskosten jährlich).

Die Wartungskosten darf der Vermieter ebenfalls umlegen, jedoch auf die Nebenkosten (Betriebskosten), die er jährlich abrechnet.

Eine Vermischung beider Kostenarten, die etwa dazu führt, Anschaffungskosten für die Rauchmelder über die Betriebskosten abzurechnen bzw. darin zu verstecken, sind unzulässig, weil sie dem Regelungszweck des Mietnebenkostenrechts (Betriebskostenverordnung) widersprechen. Für eine anteilige Umlegung der Anschaffungs- und Installationskosten auf die Miete (Mieterhöhung) wie auch die Umlegung der Wartungskosten auf die jährlichen Betriebskosten (Mietnebenkosten) ist der Abschluss einer entsprechenden Zusatzvereinbarung zum Mietvertrag dringend zu empfehlen.

In einigen BL ist die Wartung der Rauchmelder zugunsten der Eigentümer geregelt: Bayern, Bremen, Hessen, Niedersachsen und Schleswig-Holstein

Um die Eigentümer bzw. Vermieter zu entlasten, ist in mittlerweile fünf Bundesländern der unmittelbare Besitzer, d.h. der Bewohner (Mieter) des Hauses oder der Wohnung zuständig für die Wartung der installierten Rauchmelder. Es sei denn, der Eigentümer übernimmt freiwillig diese Verpflichtung. Betroffen sind Schleswig-Holstein (Änderung § 49 Abs. 4 Landesbauordnung v. 22.01.2009), Bremen (§ 44 Abs. 4 Bremer Bauordnung v. 1.10.2009) und neuerdings auch Hessen (Änderungsgesetz zur Hessischen Bauordnung (§ 13 Abs. 5) v. 25.11.2010) und seit neuestem auch Bayern und Niedersachsen. Dazu wird es einer klaren und eindeutigen schriftlichen Mitteilung des Vermieters an jeden Mieter bedürfen, um den Mieter wirksam von seiner gesetzlichen Wartungspflicht zu entbinden