

Hinweise zur Rauchwarnmelderpflicht für Wohnungen

Der Bayerische Landtag hat Ende 2012 beschlossen, für Neubauten und den Bestand von Wohnungen eine gesetzliche Rauchwarnmelderpflicht einzuführen. Der neue Art. 46 Abs. 4 Bayerische Bauordnung (BayBO) verbessert den Brandschutz von Wohnungen durch die Verpflichtung zur Schaffung einer Frühwarneinrichtung, mit der Wohnungsbrände frühzeitig bemerkt und Menschenleben gerettet werden können. Die Regelung gilt für ganz Bayern.

Art. 46 BayBO, Wohnungen:

(...) (4) ¹ In Wohnungen müssen Schlafräume und Kinderzimmer sowie Flure, die zu Aufenthaltsräumen führen, jeweils mindestens einen Rauchwarnmelder haben. ² Die Rauchwarnmelder müssen so eingebaut oder angebracht und betrieben werden, dass Brandrauch frühzeitig erkannt und gemeldet wird. ³ Die Eigentümer vorhandener Wohnungen sind verpflichtet, jede Wohnung bis zum 31. Dezember 2017 entsprechend auszustatten. ⁴ Die Sicherstellung der Betriebsbereitschaft obliegt den unmittelbaren Besitzern, es sei denn, der Eigentümer übernimmt diese Verpflichtung selbst.

Was sind Rauchwarnmelder?

Rauchwarnmelder warnen im Fall von Brandrauch in der Luft mit einem sehr lauten Ton. Sie dienen dazu, Menschen zu warnen und Selbstrettung zu ermöglichen. Rauchwarnmelder sind einfache technische Geräte, die kontinuierlich messen können, ob sich in der Raumluft Rauchteilchen befinden. Rauchwarnmelder werden mit Batterien betrieben und haben keinen Stromanschluss. Rauchwarnmelder sind weder zwingend untereinander vernetzt noch haben Sie eine Verbindung zur Feuerwehr. **Im Brandfall ist daher umgehend der Notruf 112 zu wählen!**

Bei allen Meldern sollte das vom Hersteller empfohlene Datum für den Austausch der Geräte beachtet werden, da die Zuverlässigkeit durch Verschmutzung des optischen oder photoelektrischen Systems sowie durch Alterung der Bauteile nach etwa zehn Jahren sinkt.

Wozu sind Rauchwarnmelder gut?

Brände entstehen meist nachts. Im Schlaf sind die menschlichen Sinne nicht ausreichend gut, um schnell genug auf sich ausbreitenden Brandrauch zu reagieren. Der Melder weckt Schlafende auf und verhindert im Idealfall Tod oder schwere Verletzungen. Aus diesem Grund sind Rauchwarnmelder als sehr preiswerte Schutzeinrichtungen in den meisten Ländern seit langer Zeit Pflicht, ab 01.01.2013 nun auch in Bayern.

Ab wann gilt die Verpflichtung?

Für neue Wohnungen gilt die Verpflichtung mit Baubeginn ab dem 01.01.2013. Vorhandene Wohnungen sind bis zum 31.12.2017 nachzurüsten. Unter die Nachrüstpflicht fallen alle Wohnungen.

Wer ist für die Installation und Betriebsbereitschaft verantwortlich?

Für die Installation der Rauchwarnmelder sind die Bauherren und bei vorhandenen Wohnungen die Eigentümer (Vermieter) verantwortlich. Die Verpflichtung der Eigentümer erstreckt sich auch auf den Austausch nicht mehr funktionstüchtiger Rauchwarnmelder durch neue Geräte (i.d.R. nach 10 Jahren). Die Sicherstellung der Betriebsbereitschaft obliegt den unmittelbaren Besitzern (Bewohner, Mieter oder Eigentümer, der selbst dort wohnt), es sei denn, der Eigentümer übernimmt diese Verpflichtung selbst. Bei Mietwohnungen liegt es also in der Regel in der Verantwortung der Mieter als den Wohnungsbesitzern, zum Beispiel eine regelmäßige Funktionsüberprüfung gemäß der Herstelleranleitung durchzuführen.

Wie wird kontrolliert?

Eine staatliche Überprüfung des Einbaus oder wiederkehrende Kontrollen sind nicht vorgesehen. Es liegt in der Verantwortung der jeweiligen Verpflichteten, für die Installation (Vermieter), sowie für die Betriebsbereitschaft der Rauchwarnmelder (Mieter) Sorge zu tragen.

Wo müssen Rauchwarnmelder installiert werden?

In Wohnungen müssen Schlafräume und Kinderzimmer sowie Flure, die zu Aufenthaltsräumen führen, jeweils mindestens einen Rauchwarnmelder haben. Als Flur gilt auch ein Zimmer (z. Bsp. Wohnzimmer), das als einziger Zugang zu einem Aufenthaltsraum (gefangener Raum) dient. Der Installateur wird einen geeigneten Platz an der Decke für die Anbringung auswählen. Dieser muss gewisse Kriterien gemäß DIN erfüllen.

Das Wohnzimmer wird nicht ausgestattet (außer es ist Durchgang zu einem gefangenem Schlafräum). Von daher ist der Mieter verpflichtet, die Änderung der Nutzung von Räumen, zum Beispiel den Tausch von Schlaf- und Wohnzimmer, dem Vermieter unmittelbar anzuzeigen.

Wer übernimmt die Kosten der Installation und des Betriebes der Rauchwarnmelder?

Die Rauchwarnmelder werden vom Vermieter bei der Fa. ISTA gemietet. Die Mietkosten, wie auch ggfls. anfallende Kosten der regelmäßigen Funktionskontrolle und Überprüfung stellen, wenn gesetzlich zulässig, Betriebskosten dar und werden im Rahmen der jährlichen Betriebskostenabrechnung auf den Mieter umgelegt.

Was geschieht, wenn der Mieter bereits Rauchwarnmelder installiert hat?

Der Vermieter hat ein Recht darauf, einheitliche Rauchwarnmelder in seinem gesamten Bestand zu installieren, um die Betriebsbereitschaft zu gewährleisten, das heißt, dass der

Mieter in diesem Fall trotzdem die Installation der vom Vermieter vorgegebenen Rauchwarnmelder dulden muss. Der Mieter hat seine bereits installierten ggfls. zu entfernen.

Wie müssen Rauchwarnmelder installiert und betrieben werden?

Die Rauchwarnmelder müssen so eingebaut oder angebracht und betrieben werden, dass Brandrauch frühzeitig erkannt und gemeldet wird. Vom Installateur erhalten Sie entsprechende Informationen der Hersteller, damit sie die in der Regel jährlich erforderliche Inspektion der Rauchwarnmelder und die Funktionsprüfung der Warnsignale sowie gegebenenfalls den Austausch der Batterien durchführen können. Grundsätzlich gehören Rauchwarnmelder an die Zimmerdecke, da sich Brandrauch immer zuerst unter der Decke sammelt. Bei offenen Verbindungen innerhalb der Wohnung, wie bei Treppen über mehrere Geschosse, ist mindestens auf der obersten Ebene ein Rauchwarnmelder zu installieren. Es ist darauf zu achten, dass die Rauchwarnmelder nicht eingebaut, zugeklebt oder mit Farbe überstrichen werden. Ein nicht mehr richtig funktionierender Rauchwarnmelder gefährdet Ihre eigene Sicherheit.

Was passiert wenn ein Rauchwarnmelder, z. Bsp. wegen einem neuen Anstrich der Decke, geöffnet oder entfernt wird?

Ein Rauchwarnmelder meldet per Funk, wenn er geöffnet oder entfernt wird. In diesem Fall erhält der Dienstleister, Fa. ISTA, eine Störungsmeldung und wird der Ursache dafür auf den Grund gehen. Sie sollten also in diesem Fall vorab die Fa. ISTA, Tel. 99631-0, informieren. Der Mieter hat für die entstehenden Kosten dieser zusätzlichen Überprüfung aufzukommen.

Wird eine mögliche Fehllarmierung verrechnet?

Wenn Nachbarn oder Passanten die Feuerwehr rufen, weil sie einen Rauchwarnmelder hören, der aufgrund eines technischen Mangels oder der Detektion von Staub oder Dampf anschlägt, darf ihre Aufmerksamkeit und Umsicht nicht zu Nachteilen führen. Gemäß Art. 28 Abs. 2 Nr. 5 Bayerisches Feuerwehrgesetz wird Kostenersatz nur bei vorsätzlicher oder grob fahrlässiger Falschalarmierung der Feuerwehr verlangt. **Alarmieren Sie also im Zweifel die Feuerwehr!**

Weitere Informationen:

www.stmi.bayern.de (Bayerisches Staatsministerium des Innern)

Hotline der Fa. ISTA für Fragen zum Rauchmelder: 0201/50744497