

## Rechtliche Darstellung zur Installation von Rauchwarnmeldern

Sehr geehrte Damen und Herren,

seit dem **12. Juli 2007** gilt in Rheinland-Pfalz in der Landesbauordnung folgender neu eingefügter § 44 Abs. 8, den ich Ihnen wie folgt zitiere:

*„In Wohnungen müssen Schlafräume und Kinderzimmer sowie Flure, über die Rettungswege von Aufenthaltsräumen führen, jeweils mindestens einen Rauchwarnmelder haben. Die Rauchwarnmelder müssen so eingebaut und betrieben werden, dass Brandgeruch frühzeitig erkannt und gemeldet wird. Bestehende Wohnungen sind in einem Zeitraum von 5 Jahren nach Inkrafttreten dieses Gesetzes entsprechend auszustatten.“*

Mehr ist in der Landesbauordnung nicht geregelt und auch nicht in anderen rheinland-pfälzischen Gesetzen.

Dies bedeutet folgendes:

1. Bei Verstößen gegen die Pflicht zur Installation von Rauchmeldern hat der Gesetzgeber weder Kontrollen vorgesehen, noch Bußgelder vorgesehen. Im Hinblick auf das Baurecht als öffentliches Recht und fehlende Prüfungsmöglichkeiten der Behörden ist also die Nichtinstallation von Rauchmeldern im Bereich des Baurechts folgenlos.
2. Probleme könnten auftreten im Falle von Bränden, wenn nämlich die Feuerversicherung sich auf den Standpunkt stellt, hier eine Pflichtverletzung eines Pflichtigen anzunehmen. Hierzu gibt es keine Rechtsprechung und diese wird es auch wahrscheinlich in den nächsten Monaten nicht geben. Aber es besteht zu befürchten, dass Versicherungen behaupten werden, bei Rauchmelderinstallation und rechtzeitiger Entdeckung eines Brandes innerhalb einer Wohnung wäre der Schaden geringer eingetreten und eine sogenannte Obliegenheitspflichtverletzung bzw. Schadensminderungspflichtverletzung annehmen werden. Hier können also in den nächsten Jahren noch spannende Prozesse auf uns warten.
3. Die Landesbauordnung richtet sich an den zivilrechtlichen Eigentümer eines Hauses oder einer Wohnung als abgetrennten baulichen Teil. Grundsätzlich wird diese Pflicht eben bei Neubauten gefordert, daher in der Landesbauordnung geregelt und im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens auch festgesetzt. Es besteht dann die Prüfmöglichkeit der Baubehörde bei Abnahme eines Bauobjektes. Ich gehe davon aus, dass diese einmalige Prüfung dann auch bei Neubauten wirklich vorgenommen wird, da sie relativ wenig Aufwand erfordert. Natürlich werden viele gewerbliche Vermieter versuchen, die Pflicht zur Wartung oder Funktionsprüfung auf ihre Mieter zu übertragen. Dies dürfte mietvertraglich möglich sein, hingegen steht der jeweilige Eigentümer einer Wohnung oder eines Hauses wahrscheinlich in Letztverantwortung, den Erfolg auch zu überprüfen. Ob sich mit der Abwälzung der Wartungspflicht auf einen Mieter oder der Installationspflicht auf einen Mieter gegenüber einer Versicherungsgesellschaft im Brandfalle der Einwand einer Obliegenheitsverletzung beseitigen lässt, ist eine derzeit nicht zu beantwortende Rechtsfrage. Jeder gewerbliche Vermieter ist also gut beraten, sich selbst um die Angelegenheit zu kümmern.
4. Das Gesetz selbst sieht in § 44 Abs. 8 vor, dass möglicherweise eine Vielzahl von Rauchmeldern in einer Wohnung oder in einem Haus installiert werden müssen. Das Gesetz spricht hier von Meldern jeweils in jedem Schlafräum und in jedem Kinderzimmer, sowie in Fluren, über die Rettungswege von Aufenthaltsräumen führen. Dies werden in der Summe also mehrere Rauchmelder pro Wohneinheit sein, sodass es mit der Installation eines einzigen nicht getan ist. Die Rauchmelder müssen nach dem Gesetz des Weiteren so betrieben werden, d. h. unterhalten und gewartet werden, dass Brandgeruch frühzeitig erkannt und gemeldet wird. Klar stellt das Gesetz hier also eine fortlaufende Betriebskontrollpflicht auf. Es sind dann selbstverständlich regelmäßig z. B. Batterien zu wechseln oder aber am Besten die Rauchmelder fest installiert mit einem Stromanschluss zu versehen, ähnlich einer Alarmanlage

bei Neubauten und jeder gewerbliche Vermieter sollte dann z. B. die Hausverwaltung, welche die Erfassung der verbrauchsabhängigen Kosten vornimmt, auch einmal jährlich mit einer Wartung beauftragen. Dies wird sicherlich zu Mehrkosten führen, die aber vollumfänglich auf den Mieter abgewälzt werden können. Nur muss diese Abwälzung dann auch ausdrücklich im Mietvertrag vereinbart werden, da sie bisher nicht zu den üblichen Nebenkosten gehört. Gewerbliche Vermieter müssten dies also extra in ihre Mietverträge hineinschreiben. Bei bestehenden Mietverträgen ist eine solche Abwälzung nur im gegenseitigen Einverständnis mit dem Mieter möglich und es besteht keine Pflicht des Mieters hier die Abwälzung auf sich zu erdulden.

Vorgenanntes gilt sowohl für Neubauwohnungen, als auch für sogenannte Altbauten, d. h. Objekte, die es bereits bei Inkrafttreten dieses Gesetzes am 12.07.2007 schon gab.

Für alle Häuser und Wohnungen, die also schon vor dem 12.07.2007 als Stichtag fertiggestellt worden sind, gilt folgendes:

Ab diesem Datum wird eine fünfjährige Übergangsfrist eingeräumt, also bis zum **12.07.2012**.

Dieses Datum mögen Sie sich bitte notieren und bekannt machen.

Nach dieser Frist hat jeder Eigentümer also die rechtliche Pflicht, die Rauchmelder nachzinstallieren in sämtlichen Räumlichkeiten.

Der Gesetzgeber hat aber an das Versäumen dieser Frist keine negativen Folgen geknüpft, d. h. insbesondere keine Bußgeldtatbestände geschaffen.

Gleichwohl wäre es einer Baubehörde unbenommen, im Einzelfall von einem Wohnungseigentümer die Erledigung zu verlangen. Hierzu kann jeder Wohnungseigentümer durch die Baubehörde rechtlich verpflichtet werden.

Indes dürfte es aus praktischen Gesichtspunkten völlig ausgeschlossen sein, dass sich die Baubehörden mit diesem Problem ernsthaft beschäftigen werden. Sie hätten dann hunderttausende von Bescheiden zu erstellen und zu überwachen, dies würde völlig den Rahmen der zu leistenden Verwaltungsarbeit einer jeglichen Behörde sprengen.

Ich erwarte daher keine flächendeckende, lawinenartige Überprüfung von Altbauten im Jahre 2012. Höchstens punktuell, wenn also eine Behörde im Prinzip einen Hauseigentümer „*ärgern*“ will ähnlich dem Problem mit dem Vorzeigen von Verbandskästen im Pkw bei Polizeikontrollen, ist etwas zu erwarten.

Ich denke, mehr gibt es zu diesem Thema derzeit nicht zu sagen und auch in den nächsten Monaten in Rheinland-Pfalz nicht zu sagen.

Kurzum:

Knappe gesetzliche Regelung, keine Konsequenzen durch eine Behörde zu befürchten, möglicherweise aber kein Versicherungsschutz der Feuerversicherung im Brandfalle.

Koblenz, 10.12.2007