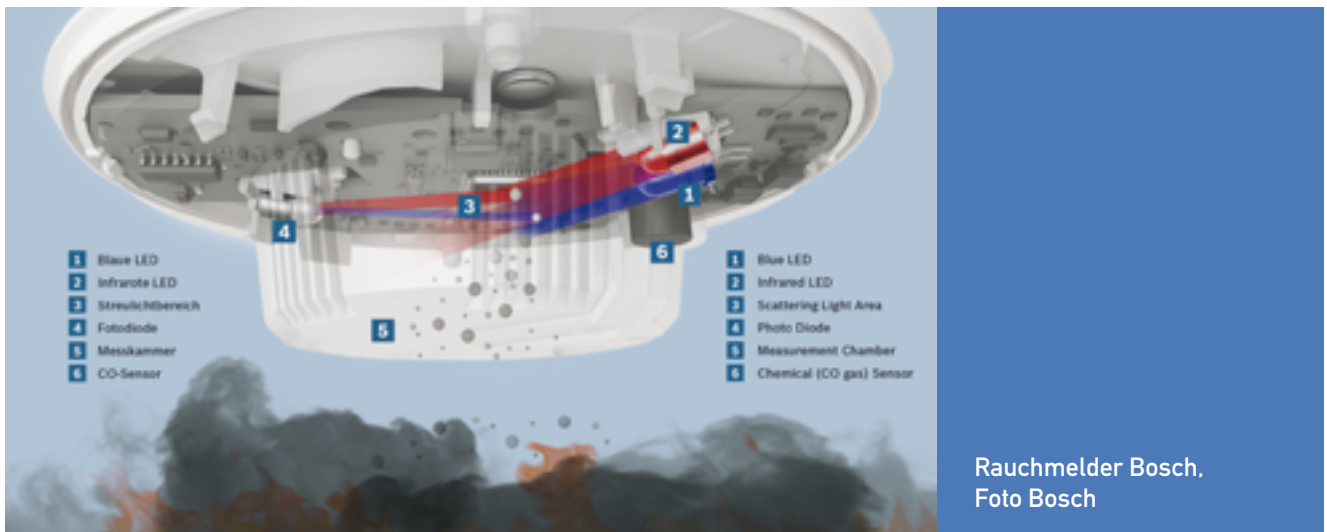


# Rauchmelder retten Leben!

## Sie gehören in jede Wohnung

Da jeder Brand auch Rauch erzeugt, kann man sich durch Rauchwarnmelder vorbeugend schützen. In einigen Bundesländern hat man das erkannt und gesetzliche Regelungen erlassen. Denn rund 600 Menschen sterben jährlich in Deutschland an Bränden, die meisten in Privathaushalten. Dabei wurden diese zu oft durch technische Defekte und nicht durch Fahrlässigkeit ausgelöst. Darum sollten in jeder Wohnung Rauchwarnmelder installiert sein. In diesem Beitrag werden Rechtslage und Anforderungen an die Wohnungswirtschaft beschrieben.



Monat für Monat gibt es rund fünfzig Brandtote, meist im privathäuslichen Bereich. Überwiegend trat der Tod durch Rauchgasvergiftung ein. Zwei Drittel aller Brandopfer werden nachts im Schlaf überrascht. Denn im Schlaf riecht der Mensch nicht das tödlich wirkende Rauchgas. Bereits drei Atemzüge hochgiftigen Brandrauchs können tödlich sein, die Opfer werden im Schlaf bewusstlos und ersticken dann. Selbst das kurze Einatmen einer Lungenfüllung mit Brandrauch kann schon tödlich wirken. Doch wer rechtzeitig akustisch durch den lauten Alarmton oder optisch durch einen Alarmblitz eines Rauchmelders geweckt wird, erhält frühzeitig den notwendigen Vorsprung, um sich und seine Familie in Sicherheit zu bringen und die Feuerwehr zu alarmieren.

## Ausstattungspflicht

Die Versicherungswirtschaft und die Feuerwehrverbände fordern schon seit langem, den Einbau von Rauchmeldern in Privathaushalten in die Landesbauordnung des jeweiligen Bundeslandes aufzunehmen. Bisher haben jedoch nur die Bundesländer Hamburg, Hessen, Mecklenburg-Vorpommern, Rheinland-Pfalz, Saarland, Schleswig-Holstein und Thüringen gesetzliche Regelungen zur Nutzung von Rauchmeldern in Privathaushalten erlassen. In Kürze sollen sie auch in Nordrhein-Westfalen eingeführt werden. Es ist zu hoffen, dass

alle restlichen Bundesländer schnell folgen werden, um besonders in dem stark brandgefährdeten Bereich der Bestandsimmobilien Menschen vor tödlich wirkenden Rauchgasen zu schützen. Allerdings ist die Wohnungswirtschaft insgesamt aufgerufen, ihren Wohnungsbestand mit lebensrettenden Rauchmeldern auf freiwilliger Basis auszustatten. Information und Aufklärung helfen dabei: So haben laut VDW in NRW rund 30 Prozent der Wohnungsunternehmen mit der Ausstattung (rund 300.240 Wohnungen) begonnen, wobei 8.763 Wohnungen bereits komplett mit Rauchmeldern ausgestattet sind. Leider verweigern einige Unternehmen die Nachrüstung.

Das Österreichische Bundesland Kärnten hat ebenfalls den verpflichtenden Einbau von Rauchwarnmeldern beschlossen, mit einer Übergangsfrist bis 2010. Sicher werden die anderen Bundesländer bald folgen.

## Normen und Vorschriften

Für die Installation von Rauchmeldern sind insbesondere zwei gültige Normen zu beachten. Seit 2005 gibt es die Europäische Gerätenorm für Rauchwarnmelder DIN EN 14604. In ihr sind die Anforderungen, Prüfverfahren und Leistungskriterien für Rauchwarnmelder beschrieben. Zusätzlich baut die Gesetzgebung auf die Norm DIN 14676 „Rauchmelder für Wohnhäuser, Wohnungen und Räume mit wohnungsähnlicher Nutzung“ auf. Darin heißt es u. A. wörtlich: „In Wohnungen müssen Schlafräume und Kinderzimmer sowie Flure, über die Rettungswege von Aufenthaltsräumen führen, jeweils mindestens einen Rauchwarnmelder haben. Die Rauchwarnmelder müssen so eingebaut (oder angebracht) und betrieben werden, dass Brandrauch frühzeitig erkannt und gemeldet wird“. Das sollte auch in den Bundesländern ohne bisherige gesetzliche Vorgabe als grundlegender Minimalschutz beachtet werden.

Entsprechend der Anwendungsnorm DIN 14676 müssen Rauchwarnmelder nach DIN EN 14604 zertifiziert sein. Der Nachweis dafür erfolgt über eine Typenprüfung. Sie muss durch eine unabhängige Produktionszertifizierungsstelle erfolgen. In Deutschland ist das die VdS Schadensverhütung GmbH.

Generelle Basis für Planung, Einbau und Installation von Rauchwarnmeldern ist die DIN 14676. Sie gilt für private Wohnungen und Räume mit wohnungsähnlicher Nutzung (z. B. Hotelräume, Altenwohnungen, u. Ä.) und richtet sich an alle für den Brandschutz zuständigen Behörden, Architekten, Fachplaner, Sachverständige, Bewohner, Hauseigentümer und die Wohnungswirtschaft.

## Einbau und Wartung

Mindestens ein Rauchwarnmelder muss in Schlafräumen und Kinderzimmer sowie in Rettungswegen und Fluren installiert werden. In größeren Wohngebäuden empfiehlt es sich, zusätzlich auf jeder Etage eines Treppenhauses einen Rauchmelder zu installieren. Wichtig ist beim Einbau, sie so zu platzieren, dass Brandrauch frühzeitig durchs Gerät erkannt und gemeldet wird. Die Montage sollte immer an der Raumdecke und in der Raummitte erfolgen mit einem Mindestabstand von 50 cm zu den Wänden. Nassräume und Küchen müssen nicht zwingend ausgestattet werden. Besonders geregelt wird in der DIN 14676 die Ausstattung in Fluren, Gängen und winkligen Räumen.

Da Menschen mit Gehörschäden selbst den 85 db(A) lauten Alarmton eines akustischen Rauchwarnmelders nicht wahrnehmen können, wurden spezielle Geräte dafür entwickelt. Dabei sendet der Melder bei Alarm einen grellen Lichtblitz aus. Zusätzlich ist mit dem Gerät eine kleine Scheibe verbunden, die in das Bettzeug des Schlafenden

gelegt wird und bei Alarm vibriert, um auch nachts früh genug vor dem tödlichen Brandrauch zu warnen. Zur Wartung wird vorgeschrieben, dass mindestens einmal jährlich eine Sicht- und Alarmprüfung vorgenommen werden muss. Geprüft wird, ob die Öffnungen zum Eindringen des Rauchgases frei sind – an dieser Stelle kann es schnell zu Verschmutzung mit Flusen oder Stäuben kommen – oder das Gerät insgesamt beschädigt ist sowie die Batterien (bei mit Batterie betriebenen Gräten) bzw. die Stromzufuhr (bei kabelgebundenen Geräten) funktionsfähig sind. Grundsätzlich muss probeweise immer ein Alarm ausgelöst werden.

## Wichtige Sichtprüfung

Die Funktionsprüfung mit Funktechnologie ist bei Rauchwarnmeldern nur eingeschränkt möglich. Dabei stellt die reine Alarmprüfung kein Problem dar, dagegen wird in der Norm ausdrücklich eine Sichtprüfung gefordert. Diese ist aber funktechnisch nicht machbar, da mit Funkmodulen nur die Funktionsbereitschaft abgefragt werden kann.

So verlagern Anbieter, die eine Funktionsprüfung per Funk anpreisen, die vorgeschriebene Sichtprüfung auf die Wohnungswirtschaft. Dafür muss der Hausbesitzer, der seine Verkehrssicherungspflicht auf seine Mieter überträgt, im Schadensfall nachweisen, wie die Übertragung der Pflicht rechtstechnisch vorgenommen wurde. Sehr wichtig ist dabei, ob der Mieter auch tatsächlich diese Pflicht aktiv übernommen hat. Und der Vermieter muss sich der Einhaltung der übernommenen Verpflichtung vergewissern. Das ist in den Gebäudebereichen, die außerhalb der Wohnung liegen, einigermaßen kontrollierbar möglich. Dagegen gibt es immer Probleme, wenn der Mieter in seiner Wohnung den Zugang behindert und der Hausbesitzer oder sein Stellvertreter keine Kontrolle mehr hat, ob der Wohnungsmieter in seinen Räumen die Rauchmelder vorschriftsmäßig warten lässt und eine Funktionskontrolle durchführt.

## Installationspflicht und Kosten

Installationspflicht besteht (außer in Mecklenburg-Vorpommern) für den Immobilienbesitzer, wodurch er auch die Kosten der erstmaligen Installation von Rauchwarnmeldern zu tragen hat. Bei Neubauten sind die Kosten der Rauchmelder in den Gesamtherstellungskosten enthalten und fließen in die Kalkulation der Erstmiete mit ein, wodurch es keine Probleme gibt. Im Wohnungsbestand ist der gesetzlich vorgeschriebene nachträgliche Einbau von Rauchwarnmeldern nach bisheriger Ansicht eine vom Vermieter nicht zu vertretende Modernisierung gemäß § 558 BGB, weshalb die Nettokaltmiete um elf Prozent der aufgewendeten Kosten erhöht werden kann. Das allerdings nur dann, wenn der Vermieter den Einbau im eigenen Namen und auf eigene Rechnung durchführt bzw. durchführen lässt.

Anders sieht es aus, wenn der Vermieter einem Dritten den Betrieb der Rauchwarnmelder überträgt. Hier ist der Vermieter nicht Bauherr im Sinne von § 559 BGB und der beauftragte Betreiber des Rauchwarnmelders nicht Vermieter. In diesem Fall kann keine Mieterhöhung durchgeführt werden. Werden Rauchwarnmelder eingebaut – egal ob Neubau oder nachträglich bei Altimmobilen – werden diese rechtlich zum Bestandteil der vermieteten Wohnung und müssen nach DIN 14676 vorschriftsmäßig behandelt werden. Die jährlich anfallenden Kosten lassen sich als Betriebskosten umlegen. Diese Umlage fällt unter sonstige Betriebskosten im Sinne von § 2 Nr. 17 BetrKV.

## Sondereigentum (WEG-Recht)

Im WEG-Recht entscheidet grundsätzlich der Eigentümer, ob und wie Rauchwarnmelder in seiner Wohnung eingebaut werden. Gemäß dem neuen WEG-Recht kann die Mehrheit der Eigentümerversammlung festlegen – auch wenn einzelne Eigentümer dagegen stimmen – das im Gebäude und allen Wohnungen Rauchwarnmelder entsprechend der DIN 14676 eingebaut werden müssen. Beachten muss jeder Wohnungseigentümer, dass er nicht nur die Pflicht zum Einbau, sondern auch die Pflicht zur regelmäßigen Wartung hat. Dazu muss er auch die jährlich vorgeschriebene Wartung (Funktionsprüfung) rechtssicher dokumentieren. In der Praxis kann das zu Problemen führen, besonders dann, wenn der Wohnungseigentümer seine Wohnung nicht selber nutzt, sondern beispielsweise vermietet hat. Hier muss er unbedingt den Hausverwalter zur Dokumentation verbindlich verpflichten.

Im Schadensfall (Sach- oder Personenschaden) kann es beim Gericht oder der Gebäudeversicherung liegen, wie eine selbst unterzeichnete Bestätigung der Eigenmontage und Eigenwartung anerkannt wird.

## Hinweise für die Hausverwaltung

Brandschutzeinrichtungen sind baurechtlich in den jeweiligen LBO (Landesbauordnung) und der Baugenehmigung ausführlich vorgeschrieben. Betreiber solcher Schutzeinrichtungen ist die jeweilige Eigentümergemeinschaft. Ist ein Hausverwalter beauftragt, hat er im Rahmen seiner Obliegenheits- und Verkehrssicherungspflicht für die Funktionsfähigkeit zu sorgen, z. B. durch Wartungsverträge mit Unternehmen. Die behördlich vorgeschriebenen Sicherheitsbestimmungen (Baurecht, LBO, Normen, u. Ä.) sowie die Dokumentationspflicht dürfen in keinem Fall von der Eigentümergemeinschaft außer Kraft gesetzt werden. Auftragsgemäß ist der Hausverwalter voll verantwortlich für die Einhaltung der behördlichen Vorschriften und Normen. Grundsätzlich wird vorausgesetzt, dass er aufgrund seiner Tätigkeit diese kennt und kontrolliert.

So ist zu beachten, dass nur Rauchwarnmelder nach DIN EN 14604 eingesetzt werden und diese ein VdS-Prüfzeichen tragen. Die im Handel billig angebotenen Geräte aus dem Ausland ohne Prüfzeichen dürfen nicht eingebaut werden. Besonders beim Eigeneinbau der Wohnungseigentümer muss der Hausverwalter deren Rechtmäßigkeit prüfen und im Sinne der Eigentümergemeinschaft auf Einhaltung der Vorschriften dringen – im Zweifelsfall diese durch zugelassenen Geräte sogar ersetzen lassen.

Rauchmelder dürfen nicht angestrichen oder übertapeziert sein. Denn sonst kann kein Rauch mehr in die Lufteingangsschlitze gelangen und eine Alarmauslösung unterbleiben. In einem spitz zulaufenden Dachraum darf ein Melder niemals am obersten Punkt (in der Spitze) befestigt sein. Gemäß DIN VDE 0833-2 sind Melder deshalb ab einer gewissen Raumhöhe nicht direkt an Decken, sondern mit Abstand dazu anzubringen. Bei Dachbalken sollte das zwischen 30 cm und 50 cm niedriger als der höchste Raumpunkt sein. Rauchmelder können als Einzelrauchmelder oder miteinander vernetzt betrieben werden. Sie dürfen jedoch nicht auf eine Brandmeldeanlage nach DIN 14675 und DIN VDE 0833-2 aufgeschaltet bzw. als Ersatz für eine in Sonderbauvorschriften geforderte Brandmeldeanlage verwendet werden. Auch sind die Angaben des Herstellers zu den klimatischen Bedingungen zu beachten, z. B. bei Klimaanlage. Eine Installation in unmittelbarer Nähe der Lufteintritts- bzw. -austrittsöffnung bei Klimaanlage ist nicht zulässig. Grundsätzlich sollte jeder Raum einer Wohnung, unabhängig von der Größe, mit einem Rauchwarnmelder ausgestattet sein. In Küchen und Nassräumen sind nur dafür speziell hergestellte Geräte einzusetzen, da Küchendunst und Wasserdampf bei Normalgeräten Fehlalarme verursachen können. Bei offenen Wohnungen über mehrere Geschosse ist auf jeder Ebene mindestens ein Rauchmelder zu installieren. In Fluren und

Gängen mit einer maximalen Breite von 3,00 m darf der Abstand zwischen zwei Meldern höchstens 15 m betragen, der Abstand zur Flurstirnfläche maximal 7,50 m. Es gibt Anbieter, die ein darauf speziell ausgerichtetes Leistungspaket anbieten. Neben Einbau und Wartung zählt dabei besonders die lückenlose und rechtssichere Dokumentation der erbrachten Leistung nach DIN 14676. Vor Beauftragung sollte man unbedingt prüfen, ob das anbietende Unternehmen ausreichend Erfahrung, Personal und die technischen Voraussetzungen hat, um die vertraglich fixierte Leistung kostengünstig und zuverlässig erbringen zu können.

**Hans Jürgen Krolkiewicz, berat. Ing. BDB,**

## Auszüge aus den Landesbauordnungen (LBO)

- Hamburgische Bauordnung §45 (6): In Wohnungen müssen Schlafräume, Kinderzimmer und Flure, über die Rettungswege von Aufenthaltsräumen führen, jeweils mindestens einen Rauchwarnmelder haben. Die Rauchwarnmelder müssen so eingebaut und betrieben werden, dass Brandrauch frühzeitig erkannt und gemeldet wird. Vorhandene Wohnungen sind bis zum 31. Dezember 2010 mit Rauchwarnmelder auszurüsten.
- Hessische Bauordnung §13 (5): In Wohnungen müssen Schlafräume und Kinderzimmer sowie Flure, über die Rettungswege von Aufenthaltsräumen führen, jeweils mindestens einen Rauchwarnmelder haben. Die Rauchwarnmelder müssen so eingebaut oder angebracht und betrieben werden, dass Brandrauch frühzeitig erkannt und gemeldet wird. Bestehende Wohnungen sind bis zum 31. Dezember 2014 entsprechend auszustatten.
- LBO Rheinland-Pfalz §44 (8): In Wohnungen müssen Schlafräume und Kinderzimmer sowie Flure, über die Rettungswege von Aufenthaltsräumen führen, jeweils mindestens einen Rauchmelder haben. Die Rauchmelder müssen so eingebaut und betrieben werden, dass Brandrauch frühzeitig erkannt und gemeldet wird.
- LBO Saarland §46 (4): In Wohnungen müssen Schlafräume und Kinderzimmer sowie Flure, über die Rettungswege von Aufenthaltsräumen führen, jeweils mindestens einen Rauchmelder haben. Die Rauchmelder müssen so eingebaut und betrieben werden, dass Brandrauch frühzeitig erkannt und gemeldet wird.
- LBO Schleswig-Holstein §52 (7): In Wohnungen müssen Schlafräume und Kinderzimmer sowie Flure, über die Rettungswege von Aufenthaltsräumen führen, jeweils mindestens einen Rauchmelder haben. Die Rauchmelder müssen so eingebaut und betrieben werden, dass Brandrauch frühzeitig erkannt und gemeldet wird. Die Eigentümerinnen oder Eigentümer vorhandener Wohnungen sind verpflichtet, jede Wohnung bis zum 31. Dezember 2009 mit Rauchmeldern auszurüsten.
- LBO Mecklenburg-Vorpommern §48 (4): In Wohnungen müssen Schlafräume und Kinderzimmer sowie Flure, über die Rettungswege von Aufenthaltsräumen führen, jeweils mindestens einen Rauchmelder haben. Die Rauchmelder müssen so eingebaut und betrieben werden, dass Brandrauch frühzeitig erkannt und gemeldet wird. Bestehende Wohnungen sind bis zum 31. Dezember 2009 durch den Besitzer entsprechend auszustatten.

In Österreich hat die Kärntner Landesregierung am 01. 03. 2008 beschlossen, einen verpflichtenden Einbau von Rauchwarnmeldern vorzuschreiben. Übergangspflicht ist der 31. Dezember 2010. Es ist damit zu rechnen, dass die übrigen Bundesländer in Österreich diesem Beispiel folgen werden.

### Literatur:

„Sicher und gesund wohnen – Checkliste für Hauseigentümer und Mieter“ (ISBN 978-3-410-16611-5)  
DIN 14676 „Rauchwarnmelder für Wohnhäuser, Wohnungen und Räume mit wohnungsähnlicher Nutzung“.  
DIN V VDE V 0826-1 „Gefahrenwarnanlagen (GWA) für Wohnhäuser, Wohnungen und Räume mit wohnungsähnlicher Nutzung“  
ÖNORM EN 14604 „Rauchwarnmelder“  
„der Instandhaltungsplaner“, Krolkiewicz/Hopfensperger, Haufe Verlag Freiburg, ISBN 978-3-448-08794-9  
„Der Altbau“, Krolkiewicz, Haufe Verlag Freiburg, ISBN 978-3-448-10138-6  
[www.rauchmelder-lebensretter.de](http://www.rauchmelder-lebensretter.de)  
[www.bvbf-brandschutz.de](http://www.bvbf-brandschutz.de)