

## **Rauchwarnmelderpflicht in NRW**

### **Einbaupflicht:**

für Neu- und Umbauten: ab 01.04.2013

für Bestandswohnungen: bis 31.12.2016

### **Anzahl:**

mindestens 1 Rauchwarnmelder

je Schlafzimmer

je Kinderzimmer

je Flur, über den ein Rettungsweg von Aufenthaltsräumen führt

### **Verantwortlichkeit:**

für den Einbau der Eigentümer/ Vermieter

für die Betriebsbereitschaft der Besitzer/ Mieter

Der Vermieter sollte sich vom Mieter den Einbau schriftlich bestätigen lassen.

Defekte Rauchwarnmelder sind vom Vermieter zu ersetzen.

Bereits vom Mieter installierte Rauchwarnmelder dürfen, wenn der Vermieter zustimmt, weiter benutzt werden. Der Vermieter muss sich allerdings von der ordnungsgemäßen Installation und Betriebsbereitschaft überzeugen und sollte dies dokumentieren.

Zur Sicherstellung der Betriebsbereitschaft gehören Funktionsprüfung, Wartung sowie Batteriewechsel. Funktionsprüfung ist das einmal jährliche Drücken der Prüftaste, um die akustische Warnung probeweise zu aktivieren.

Sofern die Raucheindringungsöffnungen verschmutzt sein sollten, sind diese zu reinigen.

Der Batteriewechsel hat nach Angaben des Herstellers zu erfolgen oder spätestens wenn der Rauchwarnmelder eine Batteriestörmeldung aussendet.

Um den Einbau von Rauchwarnmeldern in vermieteten Wohnungen zu ermöglichen, hat der Vermieter gemäß § 554 BGB nach den dortigen Voraussetzungen ein Betretungsrecht sowie der Mieter die Pflicht, die Maßnahme zu dulden.

### **Kosten / Kostenumlage:**

Den Vermieter trifft eine Nachrüstverpflichtung.

Die Kosten, die dem Vermieter durch die erstmalige Installation von Rauchwarnmeldern im laufenden Mietverhältnis entstehen, können im Rahmen der Modernisierungsmieterhöhung gemäß § 559 BGB (insgesamt maximal 11% jährlich der für die Wohnung aufgewendeten Kosten) auf den Mieter umgelegt werden.

Hat sich der Vermieter darüber hinaus verpflichtet, die Wartung zu übernehmen, kann er, sofern mietvertraglich (ergänzend) vereinbart, die laufenden Betriebskosten auf den Mieter umlegen.

# *Morgenstern*

## *Rechtsanwalt*

### **gesetzliche Grundlage:**

Die Landesregierung Nordrhein-Westfalen hat am 04.12.2012 die Änderung der Landesbauordnung beschlossen. Am 20.03.2013 wurde im Landtag beschlossen, § 49 der Landesbauordnung NRW durch den folgenden Absatz 7 zu ergänzen:

(7) In Wohnungen müssen Schlafräume und Kinderzimmer sowie Flure, über die Rettungswege von Aufenthaltsräumen führen, jeweils mindestens einen Rauchwarnmelder haben. Dieser muss so eingebaut oder angebracht und betrieben werden, dass Brandrauch frühzeitig erkannt und gemeldet wird.

Wohnungen, 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. Die Betriebsbereitschaft der Rauchwarnmelder hat der unmittelbare Besitzer sicherzustellen, es sei denn, der Eigentümer hat diese Verpflichtung bis zum 31.03.2013 selbst übernommen.

Veröffentlicht im Gesetz- und Verordnungsblatt NRW Ausgabe 2013 Nr. 8 vom 28.03.2013 Seite 142.

***Anwaltskanzlei Morgenstern***  
*Winkelriedweg 59 44141 Dortmund*  
*Tel 0231 477 48 73*  
*Fax 0231 477 48 75*  
*web [www.ra-morgenstern.de](http://www.ra-morgenstern.de)*  
*Mail [info@ra-morgenstern.de](mailto:info@ra-morgenstern.de)*  
***Alles was Ihr gutes Recht ist***