

Rauchmelderpflicht in Niedersachsen ab 01.01.2016

Bad Lauterberg. Eine Pflicht zur Installation von Rauchmeldern in Niedersachsen besteht für Neubauten bereits ab dem 01.11.2012. Für Bestandsbauten greift eine Übergangsfrist bis zum 31.12.2015.

Ab dem 01.01.2016 gilt, dass mindestens je ein Rauchmelder für Kinderzimmer, Schlafzimmer und Flure, die als Fluchtweg dienen, zu installieren sind. Sollte also noch keine Installation erfolgt sein, drängt die Zeit.

Gemäß § 44 Abs. 5 Niedersächsische Bauordnung müssen die Rauchwarnmelder so eingebaut oder angebracht bzw. betrieben werden, dass Brandrauch frühzeitig erkannt und gemeldet wird.

Zuständig für die Erfüllung dieser Verpflichtung sind Eigentümer und Vermieter. Für die Sicherstellung der Betriebsbereitschaft der Rauchwarnmelder sind die Mieter, Pächter oder sonstigen Nutzungsberechtigten oder andere Personen, die die tatsächliche Gewalt über die Wohnung ausüben, verantwortlich, es

sei denn, der Eigentümer übernimmt diese Verpflichtung selbst. Hierzu gehören die Überprüfung der Funktionsfähigkeit und der eventuell erforderliche Batteriewechsel. Die Wartungskosten können über die Nebenkostenabrechnung auf den Mieter umgelegt werden, wenn dies schriftlich vereinbart ist.

Eine Prüfung der Rauchmelder ist laut DIN 14676 jährlich durchzuführen, bei Bedarf natürlich öfter. Zur Durchführung dieser Verpflichtung ist es ratsam, ein schriftliches Protokoll zu verfassen. Die Rauchmelder sind sinnvollerweise unter der Decke zu installieren, am besten in der Raummitte. Hierbei sollte der Abstand zur nächsten Wand oder zum nächsten Einrichtungsgegenstand wie Mobiliar oder dergleichen mindestens 50 cm betragen. Sollte der Raum größer als 60 qm sein, ist es sinnvoll, einen weiteren Rauchmelder zu montieren.

Sollte kein Rauchmelder installiert sein und es tatsächlich zu einem Brand kommen, wird der Versicherungsschutz riskiert. Zudem muss bei einer Verletzung dieser Ver-

pflichtung mit einer Bestrafung gerechnet werden, da es sich um eine Ordnungswidrigkeit nach Niedersächsischer Bauordnung oder sogar um eine Straftat nach Strafgesetzbuch handeln kann. Daneben ist ei-



*Andreas Körner Rechtsanwalt und Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht
Bad Lauterberg am Harz,
Tel.: 05524 999000*

ne zivilrechtliche Haftung, zumindest in Form eines Mitverschuldens am entstandenen Schaden nicht ausgeschlossen.

Nach einer Entscheidung des Amtsgerichts Halle / Saale vom 14.03.2014, Aktenzeichen 99 C 2552/13 rechtfertigt

der Einbau von Rauchwarnmeldern dazu, im Sinne des § 559 BGB eine Mieterhöhung aufgrund der hierdurch erfolgten Modernisierungsmaßnahme auszusprechen.

Diese kann bis zu 11 % der für die Maßnahme aufgewandten Kosten jährlich betragen. Auch der BGH hat in seiner Entscheidung vom 17.06.2015, Aktenzeichen VIII ZR 216/14 bereits ausgeführt, dass die Ausstattung einer Wohnung mit Rauchwarnmeldern regelmäßig zu einer Verbesserung der Sicherheit, insbesondere dann führt, wenn ein Mehrfamilienhaus durch den Vermieter einheitlich mit solchen Geräten ausgestattet wird.

Auch der BGH meint, dass eine solche bauliche Veränderung als Modernisierungsmaßnahme im Sinne des § 555 b BGB anzusehen ist, da sie den Gebrauchswert der Mietsache nachhaltig erhöht sowie die allgemeinen Wohnverhältnisse auf Dauer verbessert.

Die Einhaltung dieser Verpflichtung ist daher dringend anzuraten!