

# Rauchmelderpflicht in Hessen

## Zusammenfassung

### Einbaupflicht:

- für Neu- und Umbauten seit 24.06.2005
- für bestehende Wohnungen seit 24.06.2005 (Übergangsfrist bis 31.12.2014)

### Mindestens ein Rauchwarnmelder ist einzubauen in allen:

- Schlafräumen
- Kinderzimmern
- Fluren, über die Rettungswege von Aufenthaltsräumen führen

### Verantwortlich:

- für den Einbau: der Eigentümer
- für die Betriebsbereitschaft: der Besitzer (bei Mietwohnungen = Mieter)  
(siehe Anmerkungen)

## Gesetzliche Grundlage

In der Änderung der Hessischen Bauordnung (HBO) vom 20. Juni 2005 wurde der § 13, Abs. 5 wie folgt ergänzt:

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.

Die Gesetzesänderung ist am 24.06.2005 mit der Bekanntmachung im Gesetz- und Verordnungsblatt für das Land Hessen (GVBl. I S. 434) in Kraft getreten.

In einer weiteren Änderung vom 15. Januar 2011 (GVBl. I S. 46, 180) wurde § 13, Abs. 5 um die Festlegung der Verantwortung für den Einbau und die Sicherstellung der Betriebsbereitschaft ergänzt:

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. **Die Eigentümerinnen und Eigentümer vorhandener Wohnungen sind verpflichtet, jede Wohnung bis zum 31. Dezember 2014 entsprechend auszustatten. Die Sicherstellung der Betriebsbereitschaft obliegt den unmittelbaren Besitzerinnen und Besitzern, es sei denn, die Eigentümerinnen oder die Eigentümer haben diese Verpflichtung übernommen.**

Ergänzend zur HBO hat das Hessische Ministerium für Wirtschaft, Verkehr und Landesentwicklung in den Handlungsempfehlungen zur Hessischen Bauordnung (HE-HBO, Stand 01.01.2011) den § 13, Abs. 5 näher definiert:

- 13.5.1 Die in Satz 1 enthaltene Pflicht, in Wohnungen Schlafräume und Kinderzimmer sowie Flure, über die Rettungswege von Aufenthaltsräumen führen, mit jeweils mindestens einem Rauchwarnmelder auszustatten, bezieht sich nur auf Wohnungen. Bei Sonderbauten können Anforderungen in Sonderbauvorschriften enthalten sein oder im Einzelfall auf Grund des § 45 Abs. 2 Nr. 5 gestellt werden.
- 13.5.2 Rauchwarnmelder sind Bauprodukte. Für Einbau, Betrieb und Instandsetzung von Rauchwarnmeldern wird auf die DIN 14676 (Ausgabe August 2006)<sup>1)</sup> als nationale Anwendungsnorm hingewiesen. Die technischen Anforderungen sind in der Produktnorm DIN EN 14604 (Fassung Februar 2009) geregelt.
- 13.5.3 Nach Satz 3 sind bestehende Wohnungen bis zum 31. Dezember 2014 entsprechend auszustatten.  
Auch wenn wegen der Übergangsregelung Wohnungen erst bis zum 31. Dezember 2014 entsprechend auszustatten sind, wird eine vorherige Nachrüstung empfohlen.
- 13.5.4 Mit der Änderung vom 25.11.2010 wurde geregelt, wer für Einbau, Wartung und Instandhaltung der Rauchwarnmelder verantwortlich ist. So sind in der Regel die Mieterinnen und Mieter und nur im Falle von selbstgenutztem Eigentum oder wenn Eigentümer ausdrücklich die Pflichten der Mieter übernehmen, die Eigentümer für die Betriebsbereitschaft verantwortlich.

<sup>1)</sup> Die DIN 14676 liegt seit Anfang September 2012 in der Ausgabe 2012 vor.

## Anmerkungen

Umfang und Gestaltung der in der HBO festgelegten "Sicherstellung der Betriebsbereitschaft" sind nicht näher definiert. Es ist nicht klar, ob der Gesetzgeber hier lediglich den Austausch von Batterien oder tatsächlich die nach DIN 14676 erforderliche jährliche Wartung durch eine entsprechend qualifizierte Fachkraft meint.

In jedem Fall muss der Mieter eindeutig (ggf. durch einen Zusatz zum Mietvertrag) auf seine Verpflichtung zur "Sicherstellung der Betriebsbereitschaft" der eingebauten Rauchwarnmelder hingewiesen werden.

Nach Expertenmeinung ist der Vermieter grundsätzlich für die Verkehrssicherung verantwortlich, das würde bedeuten, er ist auch für die Sicherstellung der Funktionsbereitschaft der eingebauten Rauchwarnmelder zuständig.

Da die eingebauten Rauchwarnmelder nicht nur die Mieter der jeweiligen Wohnung, sondern alle Bewohner des Hauses schützen sollen, ist eine Übernahme der Verpflichtung zur Wartung durch den Vermieter zu erwägen. Die Kosten für die Wartung können nach einschlägigen Urteilen auf die Nebenkosten umgelegt werden, wenn dies in einem Zusatz zum Mietvertrag vereinbart wird.