



Lars Inderthal

# Rechte und Pflichten beim Einbau und Betrieb

Grundlagen und Praxistipps für  
Eigentümer, Mieter und Dienstleister  
in der Wohnungswirtschaft

---

# Rechte und Pflichten beim Einbau und Betrieb von Rauchwarnmeldern

---

Lars Inderthal

# Rechte und Pflichten beim Einbau und Betrieb von Rauchwarnmeldern

Grundlagen und Praxistipps für  
Eigentümer, Mieter und Dienstleister in der  
Wohnungswirtschaft

Lars Inderthal  
infra-pro GmbH  
Ehringshausen, Deutschland

ISBN 978-3-658-21768-6                      ISBN 978-3-658-21769-3 (eBook)  
<https://doi.org/10.1007/978-3-658-21769-3>

Die Deutsche Nationalbibliothek verzeichnet diese Publikation in der Deutschen Nationalbibliografie; detaillierte bibliografische Daten sind im Internet über <http://dnb.d-nb.de> abrufbar.

Springer Vieweg

© Springer Fachmedien Wiesbaden GmbH, ein Teil von Springer Nature 2018

Das Werk einschließlich aller seiner Teile ist urheberrechtlich geschützt. Jede Verwertung, die nicht ausdrücklich vom Urheberrechtsgesetz zugelassen ist, bedarf der vorherigen Zustimmung des Verlags. Das gilt insbesondere für Vervielfältigungen, Bearbeitungen, Übersetzungen, Mikroverfilmungen und die Einspeicherung und Verarbeitung in elektronischen Systemen.

Die Wiedergabe von Gebrauchsnamen, Handelsnamen, Warenbezeichnungen usw. in diesem Werk berechtigt auch ohne besondere Kennzeichnung nicht zu der Annahme, dass solche Namen im Sinne der Warenzeichen- und Markenschutz-Gesetzgebung als frei zu betrachten wären und daher von jedermann benutzt werden dürften.

Der Verlag, die Autoren und die Herausgeber gehen davon aus, dass die Angaben und Informationen in diesem Werk zum Zeitpunkt der Veröffentlichung vollständig und korrekt sind. Weder der Verlag noch die Autoren oder die Herausgeber übernehmen, ausdrücklich oder implizit, Gewähr für den Inhalt des Werkes, etwaige Fehler oder Äußerungen. Der Verlag bleibt im Hinblick auf geografische Zuordnungen und Gebietsbezeichnungen in veröffentlichten Karten und Institutionsadressen neutral.

Lektorat: Karina Danulat

Gedruckt auf säurefreiem und chlorfrei gebleichtem Papier

Springer Vieweg ist ein Imprint der eingetragenen Gesellschaft Springer Fachmedien Wiesbaden GmbH und ist ein Teil von Springer Nature

Die Anschrift der Gesellschaft ist: Abraham-Lincoln-Str. 46, 65189 Wiesbaden, Germany

# Vorwort

Als Anfang der 2000er Jahre in Rheinland-Pfalz über die Verpflichtung zum Einbau von Rauchwarnmeldern in Wohnung diskutiert wurde, habe ich die Debatte sehr kritisch verfolgt. Das Ziel – die Rettung von Menschen – war ehrenhaft, aber als Baurechtler hatte ich Bedenken, ob die Landesbauordnung das richtige Gesetz war, um dieses Ziel zu erreichen.

Die Maßnahmen zum baulichen Brandschutz im Wohnungsbau, die die Landesbauordnungen in ihren Paragraphen regelt, betreffen weitgehend die Entstehung und Ausbreitung von Feuer und Rauch auf benachbarte Wohnungen. Sie schützen jedoch nicht die Personen in einer brennenden Wohnung. Für diese kommt auch der abwehrende Brandschutz in der Regel zu spät. Es bleibt den Bewohnern im Falle eines Brandes in der Wohnung nur die „Selbstrettung“. Und um diese zu unterstützen, gibt es nach wie vor kein einfacheres und effizienteres Mittel, als den Einbau von Rauchwarnmeldern.

Die Landesbauordnung Rheinland-Pfalz sieht neben dem Einbau von Rauchwarnmeldern folgerichtig auch deren Betrieb vor. Es wurde allerdings in der Hoffnung auf eine zweckmäßige Auslegung auf die direkte Zuordnung von Pflichten verzichtet. Andere Bundesländer, die aus den Erfahrungen in Rheinland-Pfalz lernen konnten, haben die Verpflichtung zum Einbau und die Verpflichtung zur Sicherstellung der Betriebsbereitschaft für die Geräte den Eigentümern bzw. den unmittelbaren Besitzern zugeordnet. Aber auch damit sind rechtliche Unsicherheiten vor allem bei vermieteten Wohnungen nicht ausgeräumt. Die Rauchwarnmelderpflicht beschäftigt zunehmend die Gerichte – nicht zuletzt, weil für die Nutzung einer baulichen Anlage nach deren Fertigstellung die Landesbauordnung nicht mehr greift.

Der Inhalt des vorliegenden Buches wurde mir im Juni 2017 als Abschlussarbeit im Masterstudiengang „Vorbeugender Brandschutz“ an der Technischen Akademie Südwest e. V. (TAS) zu Begutachtung vorgelegt. Zusammen mit Herrn Prof. Dr. jur. Jörg Zeller als Zweitbetreuer bin ich zu der Auffassung gekommen, dass die Veröffentlichung der Arbeit einen Beitrag zur technischen wie auch rechtlichen Beurteilung der „Rauchwarnmelderpflicht“ für Eigentümer, Vermieter, Mieter wie auch für Dienstleister leisten kann.

Kaiserslautern, im November 2017

Prof. Ass. jur. Norbert Messer STORR a. D.



# Inhaltsverzeichnis

1	Einleitung .....	1
2	Rechtliche Begriffe.....	5
2.1	Schutzziel.....	5
2.2	Wohnung.....	5
2.3	Aufenthaltsraum.....	6
2.4	Flur.....	6
2.5	Bestandsschutz.....	7
2.6	Einbau.....	7
2.7	Sicherstellung der Betriebsbereitschaft.....	7
2.8	Wartung .....	8
2.9	Eigentümer.....	8
2.10	Eigentümergeinschaft.....	8
2.11	Besitzer .....	9
2.12	Pflicht.....	9
2.13	Obliegenheit.....	10
2.14	Haftung .....	10
3	Brandschutzmaßnahmen bei Wohngebäuden.....	11
3.1	Vorbeugung der Ausbreitung von Feuer und Rauch.....	11
3.2	Schutzziele von Rauchwarnmeldern.....	14
3.3	Aufbau und Funktionsweise von Rauchwarnmeldern.....	15
3.4	Kosten der Ausstattung von Wohnungen.....	17
4	Gesetzliche Regelungen zum Einbau und Betrieb von Rauchwarnmeldern.....	19
4.1	Entwicklung der Rauchwarnmelderpflicht in Deutschland.....	19
4.2	Unterschiede in der Formulierung der Rauchwarnmelderpflicht.....	22
4.3	Anwendung der Rauchwarnmelderpflicht .....	27
4.3.1	Bestandsschutz .....	27
4.3.2	Verpflichtung von Eigentümern und Besitzern .....	30
4.3.3	Kontrolle der Umsetzung.....	34
4.4	Anwendungsnorm DIN 14676 .....	35

---

5	Pflichten und Obliegenheiten der Beteiligten .....	37
5.1	Einbau der Rauchwarnmelder .....	38
5.1.1	Neubauten und umfangreiche Änderungen.....	38
5.1.2	Bestehende bauliche Anlagen .....	38
5.2	Betrieb der Rauchwarnmelder.....	44
5.3	Selbstgenutzter Wohnraum .....	48
5.4	Wohnungseigentümergeinschaft (WEG).....	48
5.5	Vermieteter Wohnraum.....	50
5.5.1	Einbau und Betrieb .....	50
5.5.2	Pflichten der Beteiligten .....	52
5.5.3	Instandhaltung durch den Vermieter.....	54
5.5.4	Umlegung von Kosten .....	55
6	Haftung der Beteiligten .....	57
6.1	Privatrechtliche Konsequenzen .....	57
6.1.1	Bauherren, Eigentümer und Vermieter .....	57
6.1.2	Mieter .....	59
6.1.3	Dienstleister .....	60
6.1.4	Fehlalarme .....	62
6.1.5	Sachversicherung.....	62
6.2	Strafrechtliche Konsequenzen.....	64
7	Zusammenfassung .....	67
7.1	Pflichten, Obliegenheit und Haftung der Beteiligten .....	67
7.2	Analyse und Bewertung .....	69
7.3	Ausblick .....	72
	Literaturverzeichnis.....	73
	Rechtsquellenverzeichnis .....	76
	Rechtsprechungsverzeichnis.....	79

## Anhang 1

## Auszüge aus den Bauordnungen der Länder

Baden-Württemberg .....	83
Bayern .....	84
Berlin .....	85
Brandenburg .....	86
Bremen .....	87
Hamburg .....	88
Hessen .....	89
Mecklenburg-Vorpommern .....	91
Niedersachsen .....	92
Nordrhein-Westfalen .....	93
Rheinland-Pfalz .....	94
Saarland .....	96
Sachsen .....	97
Sachsen-Anhalt .....	98
Schleswig-Holstein .....	99
Thüringen .....	100

## Anhang 2

Muster-Erklärung über die Maßnahmen zur Sicherstellung der Betriebsbereitschaft .....	101
---	-----

## Anhang 3

Muster Einbau- und Inbetriebnahmeprotokoll .....	105
--	-----

## Anhang 4

Muster-Richtlinie für den Einbau und Betrieb von Rauchwarnmeldern .....	109
---	-----

Fachbegriffe .....	113
--------------------	-----

Sachwortverzeichnis .....	123
---------------------------	-----

## **Abbildungsverzeichnis**

Abb. 3.1: Vorbeugung der Ausbreitung von Feuer und Rauch durch Bauteile .....	11
Abb. 3.2: Hilfsfristen der Feuerwehr und Frist zur Selbstrettung bei Raumbränden.....	12
Abb. 4.1: Rauchwarnmelderpflicht für Neu- und Bestandsbauten .....	23
Abb. 4.2: Zeitlicher und persönlicher Geltungsbereich der Landesbauordnung.....	31
Abb. 5.1: Ablauf nach Bauordnungsrecht und nach Mietrecht.....	51
Abb. 5.2: Ablauf nach Mietrecht mit Erklärung .....	53

## **Tabellenverzeichnis**

Tabelle 4.1: Inkrafttreten und Übergangsfristen der Rauchwarnmelderpflicht .....	21
Tabelle 4.2: Formulierungen in den Bauordnungen der Länder .....	26
Tabelle 5.1: Verantwortliche für den Einbau in bestehenden Wohnungen.....	40
Tabelle 5.2: Verantwortliche für die Sicherstellung der Betriebsbereitschaft .....	46
Tabelle 7.1: Mit Rauchwarnmeldern auszustattende Räume .....	70

# Abkürzungsverzeichnis

Abs.	Absatz
AG	Amtsgericht
Amtsbl.	Amtsblatt
Art.	Artikel
BauGB	Baugesetzbuch
BauO Bln	Bauordnung für Berlin
BauO LSA	Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt
BauO NRW	Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen
BayBO	Bayerische Bauordnung
BB	Brandenburg
BbgBO	Brandenburgische Bauordnung
BE	Berlin
BetrKV	Betriebskostenverordnung
BewG	Bewertungsgesetz
BGB	Bürgerliches Gesetzbuch
BGH	Bundesgerichtshof
BMA	Brandmeldeanlage
BremLBO	Bremische Landesbauordnung
BVerfG	Bundesverfassungsgericht
BVerwG	Bundesverwaltungsgericht
BW	Baden-Württemberg
BY	Bayern
CO	Kohlenstoffmonoxid
CO <sub>2</sub>	Kohlenstoffdioxid
dB(A)	Dezibel (A) - A-bewerteter Schalldruckpegel
DIBt	Deutsches Institut für Bautechnik
DIN	Deutsches Institut für Normung e.V.
EN	Europäische Norm
FwDV	Feuerwehr-Dienstvorschrift

---

GBI.	Gesetzblatt
GdW	Gemeinschaft der Wohnungseigentümer
GG	Grundgesetz
ggf.	gegebenenfalls
GVBl.	Gesetz- und Verordnungsblatt
GVOBl.	Gesetz- und Verordnungsblatt
HB	Bremen
HBauO	Hamburgische Bauordnung
HBKG	Hessisches Brand- und Katastrophenschutzgesetz
HBO	Hessische Bauordnung
HE	Hessen
Hg.	Herausgeber
Hg. v.	Herausgegeben von
HH	Hamburg
LBauO	Landesbauordnung Rheinland-Pfalz
LBauO M-V	Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern
LBO	Landesbauordnung (allgemein)
LG	Landgericht
MBO	Musterbauordnung
MV	Mecklenburg-Vorpommern
n. F.	neue Fassung
NBauO	Niedersächsische Bauordnung
NI	Niedersachsen
NW	Nordrhein-Westfalen
OLG	Oberlandesgericht
ProdHaftG	Produkthaftungsgesetz
Rn.	Randnummer
RP	Rheinland-Pfalz
RWM	Rauchwarnmelder
SächsBO	Sächsische Bauordnung
SH	Schleswig-Holstein

---

SL	Saarland
SN	Sachsen
ST	Sachsen-Anhalt
TH	Thüringen
ThürBO	Thüringer Bauordnung
TS	Europäische Technische Spezifikation (Technical Specification)
WoEigG	Wohnungseigentumsgesetz
z.g.a.	zuletzt geprüft am
ZWE	Zeitschrift für Wohnungseigentumsrecht (Verlag C.H.Beck)



# 1 Einleitung

*Datum: Sonntag, 31. Januar 2016, 10:00 Uhr*

*Ort: Leiferde, Landkreis Gifhorn, Niedersachsen*

*(sj) Es müssen dramatische Szenen gewesen sein, die den Gemeindebrandmeister von Leiferde (Landkreis Gifhorn) bei einem Wohnungsbrand erwarten: Er wurde zu einem Feuer alarmiert und da er vom Einsatzort nur kurz entfernt wohnte, ging er zu Fuß dorthin. Dort fand er eine Frau sowie einen Mann mit einem Neugeborenen (einen Monat alt) auf dem Hausdach sitzend, die sich über Dachfenster dorthin gerettet hatten. Der Rauch drang schon aus den Fenstern. Sofort wies der Feuerwehrmann Nachbarn an, Leitern zu holen, um die Personen vom Dach zu holen, während er versuchte, den Mann zu beruhigen, damit dieser nicht in Panik ausbrach. Währenddessen kam die Feuerwehr und rettete den Mann mit dem Neugeborenen. Jedoch erzählten die Erwachsenen, dass sich in der Wohnung noch zwei weitere Kinder in ihrem Zimmer befanden. Da die Jalousien noch heruntergelassen waren, musste die Feuerwehr sie mit Äxten aufbrechen. Im Inneren des Zimmers fanden sie dann zwei leblose Kleinkinder: ein anderthalbjähriges Mädchen sowie einen zweijährigen Jungen: Sie schwebten akut in Lebensgefahr und wurden mit Rettungshubschraubern nach Braunschweig sowie nach Hannover geflogen. Leider verstarb das Mädchen noch auf dem Flug in die Klinik.*

*Momentan geht die Feuerwehr davon aus, dass die Bewohner der Wohnung im Schlaf überrascht wurden. Die Brandursache ist zurzeit noch unklar, genauso, ob sich Rauchmelder in der Wohnung befanden oder nicht. Der Dachstuhl brannte komplett aus.<sup>1</sup>*

Tragische Unglücksfälle wie dieser ereignen sich in Deutschland nahezu täglich – und das, obwohl die Anforderungen an den baulichen Brandschutz zu den höchsten weltweit zählen und es ein einzigartiges, flächendeckendes Netz gut ausgerüsteter Feuerwehren gibt, die in den allermeisten Fällen in weniger als zehn Minuten an der Unglücksstelle sind. Offenbar ist das nicht ausreichend, denn etwa 350 Menschen<sup>2</sup> sterben jedes Jahr in Deutschland bei Bränden, ein großer Teil davon in der eigenen Wohnung.

---

<sup>1</sup> Quelle: <http://www.nonstopnews.de/meldung/22122>

<sup>2</sup> 343 Todesfälle (2015) in Deutschland infolge Exposition gegenüber Rauch, Feuer und Flammen; nach: Statistisches Bundesamt, Wiesbaden (2017): Todesursachen in Deutschland. 2015 (Fachserie 12 Reihe 4).