

# ZENNER informiert

## Rauchwarnmelder - Fragen und Antworten

### *Empfehlungen zum Umgang mit Rauchmeldern*

Rauchwarnmelder retten Leben. Daran gibt es keine Zweifel mehr. Die meisten Bundesländer haben inzwischen die Pflicht zum Einbau der kleinen Lebensretter an der Decke eingeführt. Finden Sie hier die Antworten auf Ihre Fragen rund um Rauchwarnmelder.

#### **Rauchmelder: Wozu?**

Jährlich sterben in Deutschland rund 600 Menschen bei Wohnungsbränden – etwa zehn Mal so viele werden schwer verletzt. 70 % aller Brandopfer verunglücken nachts in den eigenen vier Wänden. 95 % der Todesopfer sterben nicht durch die Flammen, sondern an den Folgen einer Rauchvergiftung.

Vor allem nachts können sich Brände und Rauch unbemerkt ausbreiten, weil der menschliche Geruchssinn im Schlaf nicht aktiv ist. Rauchmelder können Leben retten, denn sie erkennen tödlichen Rauch sehr früh. Der laute Warnton verschafft den nötigen Vorsprung, um sich in Sicherheit zu bringen.

#### **In welchen Bundesländern gibt es eine Rauchmelderpflicht?**

Brandschutz ist Ländersache. Die meisten Bundesländer haben bereits in ihren Landesbauordnungen die Pflicht zur Verwendung von Rauchmeldern verankert. Unterschiede gibt es vor allem bei den Terminen für die Einführungspflicht.

#### **Was kann passieren, wenn Eigentümer die Rauchmelderpflicht ignorieren?**

Sieht die jeweilige Landesbauordnung den Einbau von Rauchmeldern vor, ist dies eine verbindliche Pflicht für jeden Eigentümer. Kommt ein Eigentümer dieser Rauchmelderpflicht nicht nach, handelt er rechtswidrig. Auch wenn hier ein Bußgeld nicht vorgesehen ist, kann es kritisch werden, wenn in einem ausstattungspflichtigen Gebäude ein Brand entsteht, bei dem Personen zu Schaden kommen. Dann kann dies für den Eigentümer zivil- und strafrechtliche Konsequenzen haben.

#### **Wie ist die Lage bei Eigentümergemeinschaften?**

Die gemeinschaftliche Anschaffung von Rauchmeldern bietet Eigentümergemeinschaften einige Vorteile. Entscheidet sich die Eigentümergemeinschaft zur gemeinsamen Ausstattung, werden alle Wohnungen zuverlässig mit Rauchwarnmeldern ausgestattet. Macht das jede Partei für sich, werden in der Regel einige Wohnungen nicht ausgestattet. Dadurch entstehen wiederum Sicherheitslücken, die im Ernstfall alle betreffen.

#### **Mietwohnungen: Wer ist für die Installation der Rauchmelder zuständig?**

In gemieteten Wohnungen und Häusern ist die Ausstattung mit Rauchmeldern nach den Vorgaben aller Landesbauordnungen immer Sache des Vermieters. Es empfiehlt sich Mietern deshalb, den Vermieter auf die Rauchmelderpflicht aufmerksam zu machen. Er muss sich um die Installation und Wartung kümmern.

#### **Darf ein Mieter den Einbau von Rauchmeldern verweigern?**

Der Einbau von Rauchmelder ist eine Modernisierungsmaßnahme im Sinne des § 554 Abs. 2 BGB bei freiwilliger Installation bzw. § 559 des BGB bei gesetzlich vorgeschriebener Einbaupflicht. Die Maßnahme dient der Verbesserung der Mietsache und ist von Mietern zu dulden (§ 554 Abs. 2 Satz 1 BGB). Den Zutritt zur Wohnung muss der Vermieter notfalls zivilrechtlich durchsetzen.

### Wer ist zuständig für Rauchmelder im selbst genutzten Einfamilienhaus?

Im selbst genutzten Einfamilienhaus ist die Ausstattung mit Rauchmeldern alleine Sache des Eigentümers. Rauchmelder sollten in in Schlaf-, Gäste- und Kinderzimmern, sowie in Rettungswegen, die zur Wohnungstür führen angebracht werden. Auch am höchsten Punkt des Treppenhauses sollte ein Rauchmelder angebracht werden. Optimal ist die Ausstattung, wenn auch Räume, die nur gelegentlich zum Schlafen dienen (z.B. Gästezimmer), mit Rauchmeldern ausgestattet sind. Nicht zu empfehlen sind Rauchmelder in Küche, Bad und WC.

### Kann die Wohnungsmiete erhöht werden?

Die Pflicht zur Ausstattung von Wohnungen mit Rauchmeldern liegt beim Eigentümer, bzw. Vermieter. Die Kosten für Anschaffung und Installation der Rauchmelder berechtigen den Vermieter zu einer Mieterhöhung um 11 % der Anschaffungskosten auf die jährliche Nettokaltmiete.

### Sind Mietkosten für Rauchmelder ebenfalls umlagefähig ?

Das Landgericht Magdeburg hat als erstes Gericht entschieden, dass die Kosten der Anmietung und Wartung von Rauchmeldern zu den umlagefähigen Betriebskosten im Sinne des § 2 Nr. 17 Betriebskostenverordnung gehören (Urteil vom 27.9.2011, Az.: 1 S 171/11). Zum Zeitpunkt des Inkrafttretens der Betriebskostenverordnung im Jahr 2004 waren Rauchmelder in Wohnungen noch eine Ausnahme. Es besteht nach Ansicht des Gerichts kein nachvollziehbarer Grund, Rauchmelder rechtlich anders zu behandeln als etwa Mietkosten für Wärme-, Warmwasser- und Kaltwasserzähler, die schon lange umlagefähig sind.

### Wer übernimmt die Wartungskosten für die Rauchmelder?

Wartungskosten für Rauchmelder sind Betriebskosten im Sinne des § 2 Nr. 17 der Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten (BetrKV - sonstige Betriebskosten) und damit grundsätzlich umlagefähig. Der Bundesgerichtshof hat mehrfach entschieden,

dass Betriebskosten, die aufgrund duldungspflichtiger Modernisierungsmaßnahmen entstanden sind, an Mieter weitergereicht werden dürfen, auch wenn das nicht ausdrücklich im Mietvertrag vereinbart wurde (z. B. BGH-Urteil vom 22. Januar 2008, VI ZR 126/07). Bei neuen Mietverträgen sollten Vermietern, dennoch die Position „Kosten für die Wartung von Rauchmeldern“ im Mietvertrag als „Sonstige Betriebskosten“ zu benennen.

### In welche Gebäude gehören Rauchmelder?

Laut Landesbauordnungen besteht eine Pflicht zum Einbau von Rauchmeldern in Wohnungen. Rauchmelder sind dem entsprechend geeignet für die Montage in Wohnhäusern und in Räumen mit wohnungsähnlicher Nutzung, also Büros, Kanzleien oder Arztpraxen.

### In welche Räume gehören unbedingt Rauchmelder?

Laut Anwendungsnorm DIN 14676 gehören Rauchmelder als Mindestausstattung in Kinderzimmer und Schlafräume sowie in Flure, die als Rettungswege dienen. Im Idealfall werden Rauchmelder zusätzlich im Wohnzimmer sowie in Arbeits- oder Gästezimmern installiert. Weitere Informationen dazu finden Sie auf unsere Seite zum Thema Rauchmelder anbringen.

### Muss der Eigentümer spezielle Rauchmelder für gehörlose oder hörgeschädigte Mieter einbauen?

Alle Landesbauordnungen schreiben den Mindestschutz durch den Eigentümer mit Rauchmeldern nach DIN EN 14604 vor. Zur zusätzlichen Anbringung technischer Zusatzausstattungen für gehörlose oder hörgeschädigte Mieter ist der Eigentümer deshalb nicht verpflichtet. Krankenkassen müssen jedoch die Kosten für spezielle Rauchwarnmelder für Gehörlose übernehmen. Das geht aus einem Urteil des Bundessozialgerichts (BSG) vom Juni 2014 hervor (Az. B 3 KR 8/13 R) .

<http://www.aerzteblatt.de/nachrichten/59837/BSG-Krankenkassen-muessen-Rauchmelder-fuer-Gehoerlose-bezahlen>

### Wer zahlt im Falle eines Fehlalarms die Feuerwehr?

Wenn die Feuerwehr anrückt, verursacht dies in der Regel erst einmal keine Kostenpflicht für den Verursacher eines Fehl- bzw. Täuschungsalarms. Die tatsächliche Brandbekämpfung vor Ort kann hingegen teuer werden. Der Bayerische Verwaltungsgerichtshof entschied beispielsweise in seinem Urteil vom 27.06.2012 (Az. 4 BV 11.2549) dass die Ermittlungen der Feuerwehr vor Ort, ob es sich nun um einen echten Brand oder nur einen Fehlalarm handelt, noch keine Kosten auslösen kann. Kostenpflicht kann allerdings entstehen, wenn der Verursacher des Alarms fahrlässig gehandelt hat. Die meisten Fehlalarme werden übrigens durch leere Batterien ausgelöst - größten Teils in billigen Rauchmeldern mit Ein-Jahres-Batterie.

### Kann jeder beliebige Rauchmelder eingebaut werden?

Anforderungen an die Gerätetechnik für Rauchmelder sind in der Produktnorm DIN EN 14604 geregelt. In Europa dürfen seit 2008 nur noch Rauchmelder verkauft und installiert werden, die nach DIN EN 14604 zertifiziert sind. ZENNER Rauchmelder erfüllen selbstverständlich alle Qualitätsanforderungen.

### Wie funktionieren Rauchmelder?

Die meisten Rauchmelder – so auch die von ZENNER - nutzen das Prinzip der Streulichtmessung. Eine Infrarotdiode sendet Lichtstrahlen in die Messkammer. Im Normalzustand treffen die Strahlen nicht auf den Lichtempfänger. Befinden sich jedoch Rauchpartikel in der Luft, werden die Lichtstrahlen gestreut, und ein Teil des Lichtes trifft auf den Lichtempfänger. Zu einem voreingestellten Schwellenwert löst der Rauchmelder den Alarmton mit mind. 86 dB aus. Hier finden Sie mehr Informationen zur Funktionsweise von Rauchmeldern.

### Reagieren Rauchmelder auch auf Hitze?

Nur hochwertige Rauchmelder, wie beispielsweise die Rauchmelder von ZENNER ergänzen das optische Verfahren mit einem Temperatursensor. Diese Rauchmelder warnen auch bei Bränden mit viel Hitze und relativ wenig Rauch zuverlässig.

### Kann man Rauchmelder selbst auf ihre Funktionsfähigkeit prüfen?

Um den Rauchmelder selbst zu testen muss man einfach kurz auf den Testknopf drücken. Mit drei aufeinanderfolgenden Pieptönen und der zeitgleich schnell blinkenden LED wird die Funktionsfähigkeit des Rauchmelders bestätigt.

### Wird durch Rauchen ein Alarm ausgelöst?

Bei „normalem“ Zigarettenkonsum löst der Rauchmelder keinen Alarm aus, es sei denn, mehrere Personen rauchen stark oder der Rauch wird aus nächster Nähe auf das Gerät geblasen. Sollte der Rauchmelder dennoch Alarm auslösen, hat der Rauchmelder von ZENNER einen Alarm-Stopp-Knopf, der betätigt werden kann.

### Was tun bei Täuschungs- oder Fehlalarm?

Bei Täuschungs- oder Fehlalarm, zum Beispiel ausgelöst durch Küchen- oder Wasserdämpfe, kann der Rauchmelder über die zentrale Alarm-Stopp-Taste stumm geschaltet werden. Dabei wird nur die Ansprechempfindlichkeit gesenkt. Der Rauchmelder ist immer noch aktiv. Nach zehn Minuten wird der Normalzustand automatisch wieder hergestellt.

### Wie lange reicht die Batterie in ZENNER-Rauchmeldern?

Alle Rauchmelder von ZENNER sind mit Long-Life-Batterien ausgestattet und warnen über die gesamte Betriebszeit von mindestens zehn Jahren zuverlässig vor Rauch und Hitze. Ein Batteriewechsel ist nicht erforderlich - die Batterie fest eingebaut.

### Was ist, wenn die Batterie des Rauchmelders nicht funktioniert?

ZENNER-Rauchmelder sind mit hochwertigen 10-Jahres-Batterien ausgestattet. Sollte es passieren, dass die Batterie früher zur Neige geht, erkennt das die Selbstdiagnose-Funktion des Melders. Der Rauchmelder gibt rechtzeitig ein spezielles Batterieende-Signal von sich. Die verbleibende Batteriespannung reicht noch für mindestens 30 Tage.

### Wie laut sind Rauchmelder?

Der sogenannte Schalldruckpegel bei einem Rauchmelder liegt bei 85 Dezibel. Dies entspricht in etwa der Lautstärke einer Motorsäge oder eines Winkelschleifers.

### Wer überprüft, dass die Rauchmelder auch dauerhaft funktionieren?

Rauchmelder sind gemäß Anwendungsnorm DIN 14676 jährlich zu prüfen. Einige Landesbauordnungen gestatten die Sicherstellung der Betriebsbereitschaft von Rauchmeldern durch die Besitzer oder Mieter.

### Warum ist die Rauchmelder-Wartung notwendig?

Rauchmelder sind nach DIN 14676 mindestens einmal jährlich zu prüfen. Dabei ist zu kontrollieren, dass die Rauchmelder noch an der Decke angebracht und unbeschädigt sind. Zur Prüfung gehören außerdem ein Abstands-Check der Rauchmelder von Einrichtungsgegenständen und Wänden, sowie eine Funktionskontrolle.

### Sollte man die jährliche Wartung dokumentieren?

Im Schadensfall müssen Sie nachweisen können, dass Sie Ihre gesetzlichen Pflichten erfüllt haben. Zur Dokumentation gehören Protokolle der Funktionsprüfung. Wenn wirklich etwas passiert, können Sie – egal ob als Eigentümer, Mieter oder Vermieter den Nachweis erbringen, dass die Geräte korrekt angebracht und funktionsbereit waren.

### Gehören Rauchmelder in Treppenhäuser?

Keine Landesbauordnung schreibt die Montage von Rauchmeldern im Treppenhaus vor. In Mehrfamilienhäusern sind Rauchmelder in Treppenhäusern nur zu empfehlen, wenn alle Bewohner über richtiges Verhalten im Brandfall informiert sind. In Treppenaufgängen von Einfamilienhäusern ist ein Rauchmelder im obersten Geschoss hingegen sinnvoll.

### An welchem Punkt der Decke sollten Rauchmelder montiert werden?

Prinzipiell sind Rauchmelder in der Mitte des Raumes anzubringen. Wichtig ist zudem, dass die Melder einen Mindestabstand zu Wänden und Schränken einhalten.

## ZENNER International GmbH & Co. KG

Römerstadt 6  
66121 Saarbrücken

Tel: +49 681 99 676 - 30

Fax: +49 681 99 676 - 3100

info@zenner.com

www.zenner.com

**ZENNER**  
*Alles, was zählt.*