

Die Eigentümergeinschaft muss sich bei einer solchen Beschlussfassung darüber im Klaren sein, dass sie hiermit auch die Verantwortung für die ordnungsgemäße Ausstattung übernimmt. Bereits die Klärung, welche Räume einer Wohnung zum Schlafen oder als Kinderzimmer benutzt werden, erscheint schwierig. Da auch Nutzungsänderungen stattfinden, rät FONCIA von einer Übertragung der Ausstattung mit Rauchwarnmeldern auf die Eigentümergeinschaft ab.

➤ **Wer ist für die Betriebsbereitschaft (Wartung) der Rauchwarnmelder zuständig?**

Gemäß § 49 Abs. 7 Satz 3 BauO NRW hat der unmittelbare Besitzer (= Mieter oder selbstnutzender Eigentümer) die Betriebsbereitschaft der Rauchwarnmelder sicherzustellen.

Die Sicherstellung der Betriebsbereitschaft umfasst eine regelmäßige Wartung (Funktionsprüfung und Batteriewechsel) der jeweiligen Rauchwarnmelder. Nach dem Wortlaut der Gesetzesbegründung (Drucksache 16/1624) ist *„die Wartung der Geräte einfach und kann daher auch der jeweiligen Eigenverantwortung der unmittelbaren Besitzer überlassen bleiben. Damit wird zusätzlicher Verwaltungsaufwand vermieden und die Privatsphäre der Wohnungsnutzer geschützt.“*

Es ist daher fraglich, ob die Eigentümergeinschaft auch die Wartung der Rauchwarnmelder an sich ziehen kann. Hiervon rät FONCIA bereits deshalb ab, weil die Wartung den Zugang zu den Wohnungen erfordert und bei fehlender Zugänglichkeit Haftungsprobleme für die Eigentümergeinschaft entstehen können.

➤ **Was passiert mit bereits eingebauten Rauchwarnmeldern?**

Bereits vom Mieter installierte Rauchwarnmelder dürfen weiterhin verwendet werden. Der Wohnungseigentümer muss sich allerdings von der ordnungsgemäßen Ausstattung bzw. Installation überzeugen.

➤ **Wer ist für den Austausch defekter Rauchwarnmelder verantwortlich?**

Für den Austausch nicht mehr funktionierender oder beschädigter Rauchwarnmelder sind die Wohnungseigentümer zuständig.

**Anlage:**

***Praktische Tipps für Wohnungseigentümer und Mieter zur Ausstattung und Wartung von Rauchwarnmeldern in Wohnungen***



## Praktische Tipps für Wohnungseigentümer und Mieter zur Ausstattung und Wartung von Rauchwarnmeldern in Wohnungen

### ➤ Wie und mit welchen Rauchwarnmeldern hat die Ausstattung zu erfolgen?

Für den Einbau, Betrieb und die Installation von Rauchwarnmeldern in Wohnungen ist die DIN 14676 „Rauchwarnmelder für Wohnhäuser, Wohnungen und Räume mit wohnungsähnlicher Nutzung“ als allgemein anerkannte Regel der Technik zu beachten. Es dürfen nur Rauchwarnmelder verwendet werden, die nach der DIN EN 14604 in Verkehr gebracht wurden und ein entsprechendes CE-Zeichen tragen. Die in den Baumärkten erhältlichen Rauchwarnmelder erfüllen in der Regel die vorgenannten Kriterien.

### ➤ Wo und wie müssen die Rauchwarnmelder installiert werden?

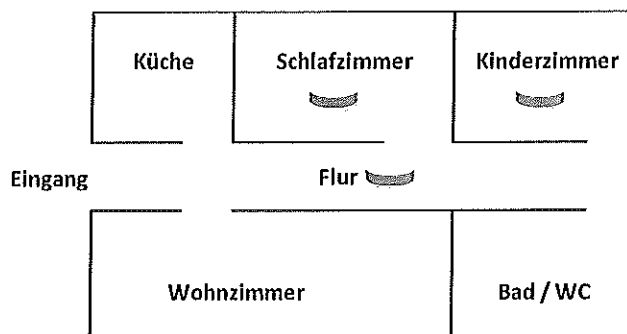
In Wohnungen müssen Schlafräume und Kinderzimmer sowie Flure, über die Rettungswege von Aufenthaltsräumen führen, jeweils mindestens einen Rauchwarnmelder haben (§ 49 Abs. 7 Satz 1 BauO NRW).

Die Rauchwarnmelder müssen so eingebaut oder angebracht und betrieben werden, dass Brandrauch frühzeitig erkannt und gemeldet wird.

Für die Auswahl des optimalen Montageortes gelten folgende Kriterien:

- grundsätzlich immer an der Zimmerdecke,
- möglichst in der Mitte des Raumes.

Beispiel:



### ➤ Wie wird die Sicherstellung der Betriebsbereitschaft konkret erfüllt?

Die Sicherstellung der Betriebsbereitschaft umfasst eine jährliche Wartung, bestehend aus:

#### Reinigung:

- Entstauben Sie bei Bedarf den Melder mit einem weichen Tuch.
- Entfernen Sie bei Bedarf Verschmutzungen mit einem feuchten Lappen. Verwenden Sie hierzu keine Reinigungsmittel.

#### Funktionsprüfung:

- Bestätigen Sie die Prüftaste und warten Sie auf ein akustisches Signal des Rauchwarnmelders.

#### Batteriewechsel:

- Ertönt kein akustisches Signal und bekommen Sie keine Rückmeldung, muss die Batterie oder ggf. der Rauchwarnmelder ausgetauscht werden.

**Hinweis: Bitte beachten Sie die Bedienungsanleitungen und Empfehlungen der jeweiligen Hersteller.**