

# RAUCHMELDERPFLICHT UND RAUCHMELDER WARTUNG

## 1. Wer ist zuständig für die Wartung der Rauchmelder?

Die [Landesbauordnungen](#) (LBO) der einzelnen Bundesländer regeln, dass für die [Rauchmelder Installation](#) der Eigentümer zuständig ist. Auch wer für die Wartung zuständig sein soll, steht dort. In 10 von 16 Bundesländern wird dies an den Mieter bzw. Bewohner und an den Eigentümer im selbstgenutzten Wohnraum adressiert. In den übrigen Bundesländern ist generell der Eigentümer in der Wartungspflicht.

Die [Landesbauordnungen](#) können jedoch an der im Bundesrecht (gemeint ist das Mietrecht im BGB – Bürgerliches Gesetzbuch) festgelegten Aufgaben- und Lastenverteilung zwischen Vermieter und Mieter nichts ändern. Eine Landesbauordnung regelt nur das Rechtsverhältnis zwischen Bauaufsichtsbehörde und Eigentümer. Daher wird eine LBO Regelung, die den Mieter zur Rauchmelder Wartung verpflichtet, durch das Mietrecht wieder aufgehoben.

## 2. Vereinbarung zwischen Vermieter und Mieter

Ein Eigentümer und Vermieter ist nach Gesetz und Rechtsprechung verpflichtet, die Mietsache im vorgeschriebenen Zustand zu halten. Im Fall des Rauchmelders hat er also dafür Sorge zu tragen, dass die von ihm installierten Melder entsprechend der Herstellerangaben, mindestens jedoch einmal jährlich, geprüft werden und die Betriebsbereitschaft der Melder sichergestellt wird. Dies gilt nicht nur für den selbst genutzten sondern auch für vermieteten Wohnraum.

Das Mietrecht lässt jedoch zu, dass der Vermieter eine Vereinbarung mit seinem Mieter abschließt, die Installation, regelmäßige Prüfung und Sicherstellung der Betriebsbereitschaft auf den Mieter überträgt. Werden bei einem bestehenden Mietverhältnis Rauchmelder nachgerüstet, kann eine Ergänzungsvereinbarung zum Mietvertrag abgeschlossen werden. Eine solche Pflichtenübertragung auf den Mieter erfordert allerdings immer den einvernehmlichen und beiderseitigen Abschluss des Vertrages!

Während der gesamten Mietdauer ist der Vermieter verpflichtet zu überprüfen, ob der Mieter die Rauchmelder Wartung durchführen kann und dieser Pflicht auch tatsächlich nachkommt. Hier besteht kein Unterschied etwa zur sogenannten Räum- und Kehrpflicht.

## 3. Rauchmelder-Wartung durch Dienstleister

Ein Eigentümer bzw. Vermieter von Mehrfamilienhäusern kann für die Wartungstätigkeiten auch an einen Dritten, z.B. Dienstleister beauftragen. So wird sichergestellt, dass die Rauchmelder richtig installiert und regelmäßig geprüft werden und die Wartung gerichtsfest protokolliert wird. Neben dem geringeren Aufwand kann der Vermieter so sein Haftungsrisiko aus der Rauchmelderpflicht nachhaltig minimieren.

## 4. Rauchmelderpflicht in Berlin – so ist sie geregelt

In Berlin sind Rauchmelder für Neu- und Umbauten seit dem 01.01.2017 vorgeschrieben und zwar in Aufenthaltsräumen, sowie für alle Flure, die als Rettungswege aus Aufenthaltsräumen dienen. Für Bestandsbauten gilt eine Übergangsfrist bis zum 31.12.2020. Für den Einbau ist der Eigentümer, bzw. der Vermieter verantwortlich, für die Wartung der Mieter selbst. Alle Informationen zur Rauchmelder Vorschrift in Berlin und wichtige Links hier im Überblick:

Wie sind die Fristen zum Einbau von Rauchmeldern in Berlin?

- In Neu- und Umbauten: müssen Rauchmelder seit dem **01.01.2017** eingebaut werden.
- Für Bestandsbauten gilt eine Übergangsfrist, diese endet jedoch **spätestens am 31.12.2020**.

Wo müssen Sie Rauchmelder anbringen?

- **In allen Aufenthaltsräumen (ausgenommen Küchen).**
- **In allen Fluren** in der Wohnung bzw. im Einfamilienhaus, über die Rettungswege ins Treppenhaus oder ins Freie führen, ist jeweils mindestens ein Rauchmelder zu installieren. In Einfamilienhäusern mit einem offenen Treppenraum gilt dieser auch als Fluchtweg und muss mit einem Melder auf jedem Stockwerk ausgestattet werden.

Wer muss Rauchmelder installieren?

- **Der Eigentümer** (bei selbstgenutztem und vermietetem Wohnraum) muss die Rauchmelder installieren, bzw. installieren lassen.

Wer ist verantwortlich für die Rauchmelder Wartung (Betriebsbereitschaft)?

- **In Mietwohnungen:** der Mieter bzw. Bewohner der Wohnung (im Fachjargon: der Besitzer) ist verantwortlich für die Rauchmelderwartung – es sei denn der Eigentümer übernimmt die Wartung selbst.  
ABER: Der Vermieter ist dennoch immer in der Pflicht, die von ihm oder über Dritte (externe Dienstleister) installierten Melder betriebsbereit zu halten, d.h. die regelmäßige Wartung zu übernehmen. Diese mietrechtliche Pflicht verdrängt auch anderslautende Regelungen zur Zuständigkeit für die Wartung von Rauchwarnmeldern in einzelnen Landesbauordnungen!
- **Im selbst genutzten Wohnraum:** der Eigentümer

Quelle: [www.rauchmelder-lebensretter.de](http://www.rauchmelder-lebensretter.de)