

Rauchwarnmelder sind Pflicht

Seit 2010 müssen laut Landesbauordnung (LBO) Baden-Württemberg Neubauwohnungen mit Rauchwarnmeldern ausgestattet werden.

Für Bestandsbauten wurde in der Neufassung der LBO vom März 2010 für Baden-Württemberg verbindlich geregelt, dass Wohnräume bis zum 31.12.2014 mit Rauchwarnmeldern auszustatten sind. Eine bundeseinheitliche Regelung gibt es nicht. Einige Bundesländer haben die Pflicht zur Ausstattung von Wohnungen mit Rauchwarnmeldern schon einige Jahre früher eingeführt, andere führten die Pflicht erst 2020 ein.

Ein Rauchwarnmelder kann keinen Brand verhindern, sondern hat vielmehr die Aufgabe, Personen, die sich in der Wohnung befinden, auf Rauch aufmerksam zu machen. So können sich die Personen in Sicherheit bringen, die Mitbewohner informieren, die Feuerwehr rufen und gegebenenfalls Löschmaßnahmen ergreifen.

Bei einem Brand entstehen giftige Rauchgase. Diese werden im Schlaf nicht wahrgenommen. Wenige Atemzüge Kohlenmonoxid können bereits zum Tod führen. Bei den meisten Bränden mit Todesopfern sind die Personen nicht dem Brand zum Opfer gefallen, sondern an einer Rauchgasvergiftung verstorben. Deshalb soll ein Rauchwarnmelder den Rauch frühzeitig erkennen und durch den Lärm schlafende Personen wecken, damit sie sich in Sicherheit bringen können.

Die Landesbauordnung regelt, dass vom jeweiligen Eigentümer einer Wohnung die Rauchwarnmelder zu installieren sind. Dabei sind sämtliche Schlafräume einer Wohnung – also auch ein Gästezimmer, das nur selten genutzt wird – sowie die Fluchtwege von den Schlafräumen bis zur Wohnungstüre mit Rauchwarnmeldern auszustatten. Weiter wird geregelt, dass der unmittelbare Besitzer – das kann auch der Mieter sein – die Rauchwarnmelder jährlich zu prüfen hat. Diese Pflicht kann grundsätzlich vom Eigentümer übernommen werden.

Lange wurde diskutiert, ob die Pflicht zur Installation von Rauchwarnmeldern in einer Eigentümergeinschaft von jedem Eigentümer selbst durchzuführen ist oder ob die Wohnungseigentümergeinschaft diese Pflicht an sich ziehen kann – oder sogar muss.

Hier ist ganz klar herrschende Meinung, dass es ordnungsmäßiger Verwaltung entspricht, wenn eine Eigentümergeinschaft beschließt, alle Wohnungen mit Rauchwarnmelder auszustatten. Es gibt sogar die Rechtsauffassung, dass die Wohnungseigentümergeinschaft im Rahmen der Verkehrssicherungspflicht die Ausstattung aller Wohnungen mit Rauchwarnmeldern gemeinschaftlich durchführen muss. Einige Eigentümergeinschaften haben 2014 beschlossen, dass sich jeder Eigentümer selbst um die Installation kümmert. Die Erfahrung der letzten Jahre zeigt, dass das nicht durchgängig funktioniert und vermutlich ein Fehler war, der sich nicht mehr oder nur schwer korrigieren lässt. Es werden immer wieder Wohnungen angetroffen, in denen die Rauchwarnmelder nicht, nicht in ausreichender Anzahl oder an den falschen Stellen montiert wurden.

Wenn die Eigentümergeinschaft, vertreten durch den Verwalter, die Ausstattung mit Rauchwarnmeldern übernimmt, wird mit der Installation meist die Firma beauftragt, die auch die Heizkostenabrechnung in der Wohnanlage erstellt. Diese Installation wird ebenso wie die jährliche Prüfung dokumentiert. Im Schadensfall kann jederzeit der Nachweis erbracht werden, dass die Wohnung ordnungsgemäß ausgestattet war.

In denjenigen Eigentümergeinschaften, die die Installation nicht gemeinschaftlich durchgeführt haben, kann nur immer wieder an die Eigentümer appelliert werden, ihren Verpflichtungen laut Landesbauordnung Baden-Württemberg nachzukommen.