

Sonderausgabe Rauchwarnmelder Info für Vermieter

ARTIKEL IN DIESER AUSGABE:

- Melder veraltet?
- Rechtliche Situation
- Was Vermieter wissen sollten
- Möglichkeiten
- Produkte und Kosten
- Dokumentation



Wussten Sie, dass die Rauchwarnmelderpflicht in Nordrhein- Westfalen bereits seit über 10 Jahren besteht? Viele der damals installierten Geräte erreichen nun das Ende ihrer Lebensdauer und müssen in den kommenden Jahren ersetzt werden. Ein rechtzeitiger Austausch ist nicht nur gesetzlich vorgeschrieben, sondern auch essenziell für Ihre Sicherheit. Mit der Zeit verlieren Rauchwarnmelder an Zuverlässigkeit - ein funktionierendes Gerät kann im Ernstfall Leben retten. Wir unterstützen Sie gerne mit professionellen Lösungen für den Austausch und die Wartung Ihrer Rauchwarnmelder.



AKTUELLE RECHTLICHE SITUATION

Rauchwarnmelder in Mietwohnungen



Rauchwarnmelder retten Leben – vorausgesetzt, sie sind fachgerecht installiert und regelmäßig gewartet. Doch wer ist eigentlich für die Wartung verantwortlich – Mieter oder Vermieter?

In Nordrhein-Westfalen herrschte hierzu bis zum Jahr 2022 häufig Unsicherheit. Grund dafür war die Auslegung der Landesbauordnung, nach der man vielfach davon ausging, dass die Mieterinnen und Mieter selbst für die jährliche Wartung der Rauchwarnmelder verantwortlich seien.

Zunehmend setzte sich jedoch die Rechtsauffassung durch, dass diese Pflicht auch in NRW beim Vermieter liegt – insbesondere, wenn die Geräte vom Vermieter installiert oder mitvermietet wurden.

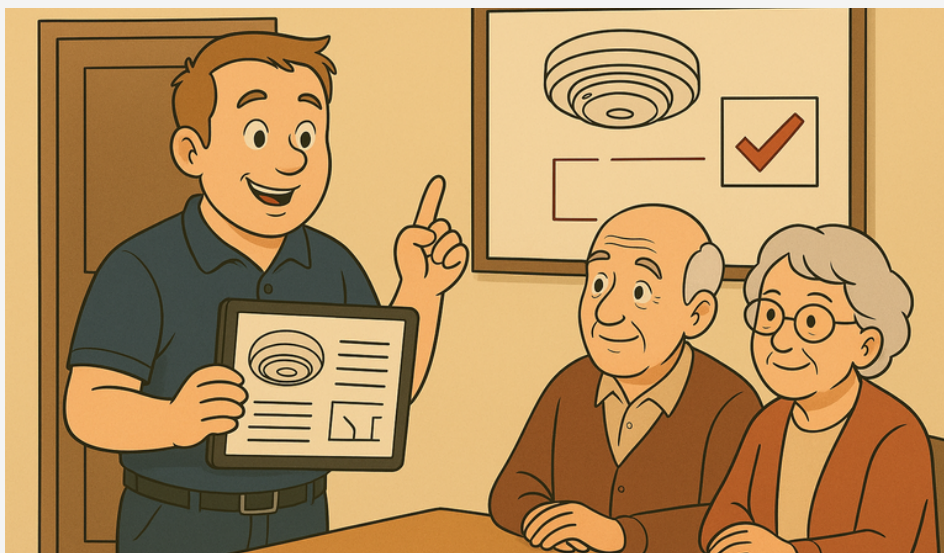
Bei vermietetem Wohnraum richtet sich die Verteilung der Pflichten letztlich nach dem Mietrecht, das im Bürgerlichen Gesetzbuch (BGB) als Bundesgesetz geregelt ist.

Demnach ist der Vermieter Betreiber der Wohnung und verantwortlich für alle mitvermieteten und fest installierten Geräte – also z. B. den Herd in der Küche, aber ebenso die in der Wohnung oder im Gebäude angebrachten Rauchwarnmelder.

Der Vermieter ist verpflichtet, die Geräte in einem betriebsbereiten Zustand zu erhalten. Dazu gehören die regelmäßige Wartung und gegebenenfalls Reparatur, die er selbst durchführen oder an eine Fachfirma vergeben kann.

Der Mieter wiederum ist verpflichtet, dem Vermieter die Durchführung dieser Wartung zu ermöglichen – insbesondere durch die Gewährung des Zutritts zur Wohnung.

Diese mietrechtlich festgelegte Pflichtenverteilung hat Vorrang vor abweichenden Regelungen in den Landesbauordnungen.



MÖGLICHKEITEN

Rauchwarnmelder Q geprüft

Rauchwarnmelder mit dem Q-Siegel einsetzen, die den Anforderungen der EN 14604 entsprechen.

Die Montage der Rauchwarnmelder ist gemäß DIN 14676-1 durchzuführen.

Alternativ können Fachkräfte für Rauchwarnmelder beauftragt werden, die den Lehrgang gemäß DIN 14676-2 erfolgreich abgeschlossen haben und über die erforderliche Fachkenntnis verfügen.

 Hinweis:

- Das Q-Siegel kennzeichnet hochwertige Rauchwarnmelder mit einer erhöhten Lebensdauer und geprüfter Langzeitstabilität.
- Die EN 14604 ist die europäische Produktnorm für Rauchwarnmelder (nicht EN 16404 – vermutlich Tippfehler).
- Die DIN 14676-1/-2 regelt Planung, Einbau, Betrieb und Instandhaltung von Rauchwarnmeldern in Wohngebäuden sowie die Qualifikation der Fachkräfte.



Dienstleister

Vergabe an einen

Dienstleister:

Der beauftragte Dienstleister installiert die

Rauchwarnmelder gemäß den aktuell gültigen DIN-Normen und führt bei den Mietern eine jährliche Funktionsprüfung der Geräte durch.

Alle durchgeführten Arbeiten werden rechtssicher dokumentiert.

Der Dienstleister muss nachweislich über die Qualifikation als Fachkraft für Rauchwarnmelder gemäß DIN 14676-2 verfügen.

Die Kosten für die jährliche Überprüfung der Rauchmelder können gemäß den geltenden Bestimmungen über die Nebenkosten auf die Mieter umgelegt werden.



Brandschutztechnik
Pohlschröder 

Wir bringen Sicherheit in die Region

PRODUKTE

Unsere Angebote

Wir setzen ausschließlich hochwertige 10-Jahres-Rauchwarnmelder ein. Diese Geräte verfügen über eine fest eingebaute Langzeitbatterie und gewährleisten somit einen zuverlässigen Betrieb über die gesamte Lebensdauer.

Bei der Art der Rauchwarnmelder unterscheiden wir zwei Varianten, die sich in der Art der regelmäßigen Funktionsprüfung unterscheiden:

1. Rauchwarnmelder mit Überprüfung nach Verfahren A (Vor-Ort-Prüfung). Bei diesem Verfahren erfolgt die jährliche Inspektion direkt am Gerät vor Ort. Der Monteur überprüft die Funktionsfähigkeit und dokumentiert die Ergebnisse.
2. Rauchwarnmelder mit Überprüfung nach Verfahren C (Ferninspektion). Diese Rauchwarnmelder ermöglichen eine Ferninspektion vom **Straßenrand**. Die Funktionsprüfung wird automatisiert und digital durchgeführt, ohne dass ein Betreten der Wohnung erforderlich ist. Das Ergebnis wird elektronisch erfasst und dokumentiert.

Beide Varianten entsprechen den aktuellen DIN 14676-Anforderungen und gewährleisten höchste Sicherheit und Zuverlässigkeit im Betrieb.



DOKUMENTATION

Nach der Installation wird jeder Melder mit seinem Installationsort in unser System aufgenommen.

Jeder Rauchwarnmelder erhält zudem eine individuelle Seriennummer, die ebenfalls im System hinterlegt wird.

So bleibt auch im Streitfall mit Mietern oder der Versicherung jederzeit nachvollziehbar, welcher Melder an welchem Ort installiert wurde.

Abhängig von der Melderart wird anschließend ein entsprechendes Protokoll erstellt und dem Vermieter oder der Hausverwaltung zur Verfügung gestellt.



AUSTAUSCH FREMDER BESTANDSMELDER

Für Vermieter und Hausverwaltungen gehen wir wie folgt vor:

1. Bestandsaufnahme der Melder
2. Austausch defekter Melder
3. Ergänzung fehlender Melder
4. Prüfung der vorhandenen Melder
5. Mieter in Geräte einweisen (**Bsp. Brandschutz für Senioren**)
6. Handout zum Melder und info über das richtige Verhalten im Brandfall dem Mieter aushändigen.
7. Protokolle dem Vermieter oder der Hausverwaltung zukommen lassen.
8. Weitere Vorgehensweise (Austauschkonzept) mit der Hausverwaltung besprechen.



KOSTEN



Die Kosten für die Neugeräte variieren je nach Menge und Umfang. Eine genaue Kalkulation kann auf Basis einer Liegenschafts- und Wohnungsliste erstellt werden – gern im Rahmen eines persönlichen Beratungsgesprächs.

Leistungsumfang

Der Preis beinhaltet:

- Montage
- Dokumentation
- Erstellung Austauschkonzept
- 5 Jahre Garantie und Service

Ein Batteriewechsel ist nicht erforderlich, da es sich um eine fest verbaute 10-Jahres-Batterie handelt.

Wartung und Umlagefähigkeit

Die Kosten für die jährliche Überprüfung der Rauchmelder können gemäß den geltenden Bestimmungen über die Nebenkosten auf die Mieter umgelegt werden.



FAZIT

Sobald bekannt ist, dass ein Teil der Rauchmelder in den nächsten Jahren ausgetauscht werden muss, empfehlen wir einen sukzessiven Austausch nach und nach. So bleiben die Kosten moderat und übersichtlich.

Wichtig ist dabei, dass die gesetzlichen Bestimmungen eingehalten werden. Darüber hinaus sollten Vermieter auf qualitativ hochwertige Rauchmelder setzen, um die Sicherheit der Bewohner langfristig zu gewährleisten. Billigprodukte können unzuverlässig sein und im Ernstfall versagen.

Ebenso entscheidend ist eine regelmäßige, mindestens jährliche Überprüfung der installierten Melder durch eine fachkundige Person. Nur so kann sichergestellt werden, dass die Geräte ordnungsgemäß funktionieren und im Brandfall frühzeitig Alarm schlagen.

Mein Team und ich von Brandschutztechnik Pohlschröder bieten diese Dienstleistung mittlerweile im gesamten Münsterland und weiteren Teilen von NRW an. Alle unsere Mitarbeiter sind als „Q-geprüfte Fachkräfte für Rauchwarnmelder“ ausgebildet und verfügen über die notwendige Qualifikation und Erfahrung, um eine fachgerechte Installation und Wartung sicherzustellen.

Brandschutztechnik
Pohlschröder



Wir bringen Sicherheit in die Region

Deventer Weg 3 | 48683 Ahaus-Alstätte
Telefon 02567-9399466 | Mobil: 0160-6283743
Brandschutztechnik@pohlschroeder.nrw
www.brandschutztechnik-ahaus.de

Brandschutztechnik
Pohlschröder



Wir bringen Sicherheit in die Region