



Rauchwarnmelderpflicht

Informationen zu gesetzlichen Vorschriften
Dienstleistungsspektrum der Rundum Rauchmelder GbR
FAQ Rauchwarnmelderpflicht



Rundum Rauchmelder GbR



Rundum Rauchmelder
Jannes Böhm, Niklas Josten GbR

Bachemer Str. 66
50931 Köln

Tel: 0221-66993813
info@rundum-rauchmelder.de

www.rundum-rauchmelder.de

Stand: Mai 2017

Vorwort

Die grundsätzliche Rauchwarnmelderpflicht für Wohngebäude ist mittlerweile in allen deutschen Bundesländern eingeführt.

Für Vermieter bedeuten die neuen Regelungen zusätzliche Pflichten, welche im Rahmen der Verkehrssicherung ihrer Immobilien zwingend zu erfüllen sind. Rauchwarnmelder müssen gemäß DIN 14676 montiert und regelmäßig gewartet sowie die Bewohner über den Umgang mit diesen aufgeklärt werden.

Doch gerade private Vermieter sind sich ihren Pflichten und den damit einhergehenden Haftungsrisiken oft nicht hinreichend bewusst. Im Falle eines Brandes mit Personenschaden müssen Vermieter in der Lage sein, die Erfüllung der Verkehrssicherungspflicht nachzuweisen. Dazu gehört neben der fachgerechten Installation insbesondere auch der Nachweis über die regelmäßige Instandhaltung der Rauchwarnmelder.

Auch wenn in den meisten Bundesländern der unmittelbare Bewohner, in der Regel also der Mieter, für die Instandhaltung verantwortlich ist, so muss der Eigentümer einer Immobilie dafür Sorge tragen, dass der Mieter dieser Verpflichtung nachkommt.

Worin die Verpflichtungen des Vermieters konkret bestehen und wie diese zu erfüllen sind, wird in dieser Broschüre erläutert. Sie richtet sich daher vorrangig an private Vermieter von Wohnimmobilien, welche mit Fragestellungen zum Thema „Rauchwarnmelderpflicht“ konfrontiert sind und einen Einstieg in dieses Thema suchen.

Personen, welche sich beruflich intensiver mit dem Thema Rauchwarnmelderpflicht auseinandersetzen müssen, empfiehlt sich die Weiterbildung zur „Fachkraft für Rauchwarnmelder“ oder die Inanspruchnahme einer Beratung durch einen Fachbetrieb.

Inhalt

Vorwort

Rechtliche Rahmenbedingungen

1.1	Gesetzgebung	6
	Behördliche Kontrolle Im Überblick: Wer muss handeln	
1.2	Landesbauordnungen.....	8
1.3	Haftung.....	14
1.4	Normen	16
	DIN 14676 DIN EN 14604 Qualitätszeichen Q	

Rundum Rauchmelder GbR

2.1	Profil – Rundum Rauchmelder GbR.....	18
2.2	Dienstleistungen	19
	Sorglos-Paket Montage Wartung Beratung	
2.3	Rauchwarnmelder vom Testsieger.....	21
2.4	Weitere Lösungen	22
	Funkvernetzte Rauchwarnmelder Rauchwarnmelder für Personen mit Beeinträchtigungen Rauchwarnmelder-Fernbedienung Hitzewarnmelder CO-Melder	

Weitergehende Informationen

3.1	FAQ.....	24
	Rauchmelder oder Rauchwarnmelder Wer zahlt für den Einbau? Wer zahlt für die Wartung? Warum 10-Jahres-Batterien? Kleben oder schrauben? Funkwartung	
3.2	Links / Weitere Informationen.....	27

Rechtliche Rahmenbedingungen

1.1 Gesetzgebung

Die Ausstattung von Wohngebäuden mit Rauchwarnmeldern ist in Deutschland mittlerweile flächendeckend vorgeschrieben. Die jeweiligen Landesbauordnungen definieren sowohl konkret, welche Wohnräume zu bestücken sind als auch wer für den Einbau und die Wartung zuständig ist.

Durch den Umstand, dass die Bauordnungen auf Länderebene geregelt werden, variieren die Details der gesetzlichen Vorschriften von Land zu Land. Allen Gesetzestexten zur Rauchwarnmelderpflicht liegt jedoch die Anwendungsnorm DIN 14676¹ zugrunde.

Daher gilt in allen Bauordnungen mindestens: *„In Wohnungen müssen **Schlafräume** und **Kinderzimmer** sowie **Flure, über die Rettungswege von Aufenthaltsräumen** führen, jeweils mindestens einen Rauchwarnmelder haben. Die Rauchwarnmelder müssen so eingebaut und betrieben werden, dass Brandrauch frühzeitig erkannt und gemeldet wird.“*

Für die Einhaltung der gesetzlichen Vorschriften ist im Rahmen der Verkehrssicherungspflicht grundsätzlich der **Eigentümer** einer Immobilie verantwortlich. Dieser muss sicherstellen, dass

- Rauchwarnmelder in ausreichender Menge und in allen erforderlichen Räumen innerhalb der Wohnung ordnungsgemäß installiert sind,
- die Rauchwarnmelder dauerhaft funktionsfähig sind.

Statistiken² aus den europäischen Nachbarländern legen einen Zusammenhang zwischen eingeführter Rauchwarnmelderpflicht und Rückgang der Zahlen jährlicher Brandtoter nahe. Deutlich ersichtlich ist jedoch auch, dass eine erhebliche Zahl von Rauchwarnmeldern nach der Montage nicht regelmäßig auf ihre Funktionsbereitschaft überprüft wird und aus unterschiedlichsten Gründen im Ernstfall nicht einsatzbereit sind. Werden Rauchwarnmelder an ungeeigneten Orten montiert oder Batterien entfernt, bzw. nicht gewechselt, so ist eine rechtzeitige Warnung der Bewohner nicht möglich. Dies mag erst einmal selbstver-

ständig erscheinen. Doch die Gründe für Bewohner, Rauchwarnmelder nach der Montage außer Betrieb zu setzen, sind zahlreich: sei es der spontane Bedarf an einer Blockbatterie, das Auftreten störender Fehlalarme, notwendige Renovierungen oder ähnliches.

Kommt es bei einem Wohnungsbrand zu Personenschaden und es stellt sich heraus, dass entweder keine Rauchwarnmelder installiert oder diese nicht regelmäßig auf ihre Funktionsbereitschaft geprüft wurden, besteht für Eigentümer und Vermieter die Gefahr von Schadenersatzklagen Hinterbliebener und/oder Geschädigter. Auch ist die Anmeldung von Ansprüchen seitens des Gebäudeversicherers möglich, sofern gesetzliche Anforderungen an die Gebäudesicherheit nicht erfüllt wurden (sog. Obliegenheitsverletzung).

Behördliche Kontrolle

Eine Kontrolle der Umsetzung der Rauchwarnmelderpflicht ist bisher nicht vorgesehen. In der DIN 14676 wird allerdings ausdrücklich gefordert, dass bei der Instandhaltung „*Ergebnisse der Überprüfung und Maßnahmen*“ zu dokumentieren sind.

Im Brandfall ist also eine rückwirkende Kontrolle der Instandhaltung durch die entsprechenden Behörden durchaus zu erwarten. Die Dokumentation der Montage und Wartung ermöglicht somit den Nachweis der Pflichterfüllung.

Im Überblick: Wer muss handeln

Die Rauchwarnmelderpflicht gilt bundesweit für alle Wohnhäuser, Wohnungen und Räume mit wohnungsähnlicher Nutzung. In der Pflicht zu handeln sind:

- Vermieter
- Eigentümer (auch solche, die selbst im Eigentum wohnen)
- Betreiber kleiner Pensionen (mit bis zu 12 Gästebetten)

1.2 Landesbauordnungen

Die jeweiligen Landesbauordnungen legen spezifischen Vorschriften zur Rauchwarnmelderpflicht fest.

Unterschiede gibt es vor allem in Bezug auf die Übergangsfristen zur Ausstattung von Bestandsbauten sowie der Verpflichtung zum Einbau, Betrieb und Instandhaltung. Letzteres ist, je nach Bundesland, Aufgabe des Eigentümers oder des Mieters.

Gut zu wissen:

In juristischen Formulierungen ist der „Besitzer“ derjenige, der die „tatsächliche Herrschaft über eine Sache hat“, im Falle der Rauchwarnmelder also der Mieter.

Der „Eigentümer“ hingegen ist derjenige, dem die Sache rechtlich gehört, also der Vermieter.

Im Folgenden finden Sie die zur Rauchwarnmelderpflicht relevanten Absätze der Landesbauverordnungen der jeweiligen Bundesländer.

Baden-Württemberg § 15 Abs. 7

Aufenthaltsräume, in denen bestimmungsgemäß Personen schlafen, sowie Rettungswege von solchen Aufenthaltsräumen in derselben Nutzungseinheit sind jeweils mit mindestens einem Rauchwarnmelder auszustatten. Die Rauchwarnmelder müssen so eingebaut oder angebracht werden, dass Brandrauch frühzeitig erkannt und gemeldet wird. Eigentümerinnen und Eigentümer bereits bestehender Gebäude sind verpflichtet, diese bis zum 31. Dezember 2014 entsprechend auszustatten. Die Sicherstellung der Betriebsbereitschaft obliegt den unmittelbaren Besitzern, es sei denn, der Eigentümer übernimmt die Verpflichtung selbst.

Bayern § 46 Abs. 4

In Wohnungen müssen Schlafräume und Kinderzimmer sowie Flure, die zu Aufenthaltsräumen führen, jeweils mindestens einen Rauchwarnmelder haben. Die Rauchwarnmelder müssen so eingebaut oder angebracht und betrieben werden, dass Brandrauch frühzeitig erkannt und gemeldet wird. Die Eigentümer vorhandener Wohnungen sind verpflichtet, jede Wohnung bis zum 31. Dezember 2017 entsprechend auszustatten. Die Sicherstellung der Betriebsbereitschaft obliegt den unmittel-

baren Besitzern, es sei denn, der Eigentümer übernimmt diese Verpflichtung selbst.

Berlin § 48 Abs. 4

In Wohnungen müssen

- 1. Aufenthaltsräume, ausgenommen Küchen, und*
- 2. Flure, über die Rettungswege von Aufenthaltsräumen führen, jeweils mindestens einen Rauchwarnmelder haben. Die Rauchwarnmelder müssen so eingebaut oder angebracht und betrieben werden, dass Brandrauch frühzeitig erkannt und gemeldet wird. Bestehende Wohnungen sind bis zum 31. Dezember 2020 entsprechend auszustatten. Die Sicherstellung der Betriebsbereitschaft obliegt den Mietern oder sonstigen Nutzungsberechtigten, es sei denn, die Eigentümerin oder der Eigentümer übernimmt diese Verpflichtung selbst.*

Brandenburg § 48 Abs. 4

In Wohnungen müssen

- 1. Aufenthaltsräume, ausgenommen Küchen, und*
- 2. Flure, über die Rettungswege von Aufenthaltsräumen führen, jeweils mindestens einen Rauchwarnmelder haben. Die Rauchwarnmelder müssen so eingebaut oder angebracht und betrieben werden, dass Brandrauch frühzeitig erkannt und gemeldet wird. Bestehende Woh-*

nungen sind bis zum 31. Dezember 2020 entsprechend auszustatten.

Bremen § 48 Abs. 4

In Wohnungen müssen Schlafräume und Kinderzimmer sowie Flure, über die Rettungswege von Aufenthaltsräumen führen, jeweils mindestens einen Rauchwarnmelder haben. Die Rauchwarnmelder müssen so eingebaut oder angebracht und betrieben werden, dass Brandrauch frühzeitig erkannt und gemeldet wird. Die Eigentümer vorhandener Wohnungen sind verpflichtet, jede Wohnung bis zum 31. Dezember 2015 entsprechend auszustatten. Die Sicherstellung der Betriebsbereitschaft obliegt den unmittelbaren Besitzern, es sei denn, der Eigentümer übernimmt diese Verpflichtung selbst.

Hamburg § 45 Abs. 6

In Wohnungen müssen Schlafräume, Kinderzimmer und Flure, über die Rettungswege von Aufenthaltsräumen führen, jeweils mindestens einen Rauchwarnmelder haben. Die Rauchwarnmelder müssen so eingebaut und betrieben werden, dass Brandrauch frühzeitig erkannt und gemeldet wird. Vorhandene Wohnungen sind bis zum 31. Dezember 2010 mit Rauchwarnmeldern auszurüsten.

Hessen § 13 Abs. 5

In Wohnungen müssen Schlafräume und Kinderzimmer sowie Flure, über die Rettungswege von Aufenthaltsräumen führen, jeweils mindestens einen Rauchwarnmelder haben. Die Rauchwarnmelder müssen so eingebaut oder angebracht und betrieben werden, dass Brandrauch frühzeitig erkannt und gemeldet wird. Die Eigentümerinnen und Eigentümer vorhandener Wohnungen sind verpflichtet, jede Wohnung bis zum 31. Dezember 2014 entsprechend auszustatten. Die Sicherstellung der Betriebsbereitschaft obliegt den unmittelbaren Besitzerinnen und Besitzern, es sei denn, die Eigentümerinnen oder die Eigentümer haben diese Verpflichtung übernommen.

Mecklenburg-Vorpommern § 48 Abs. 4

In Wohnungen müssen Schlafräume und Kinderzimmer sowie Flure, über die Rettungswege von Aufenthaltsräumen führen, jeweils mindestens einen Rauchwarnmelder haben. Die Rauchwarnmelder müssen so eingebaut oder angebracht und betrieben werden, dass Brandrauch frühzeitig erkannt und gemeldet wird.

Niedersachsen § 44 Abs. 5

In Wohnungen müssen Schlafräume und Kinderzimmer sowie Flure, über die Rettungswege von Aufenthaltsräumen führen, jeweils min-

destens einen Rauchwarnmelder haben. Die Rauchwarnmelder müssen so eingebaut oder angebracht und betrieben werden, dass Brandrauch frühzeitig erkannt und gemeldet wird. In Wohnungen, die bis zum 31. Oktober 2012 errichtet oder genehmigt sind, hat die Eigentümerin oder der Eigentümer die Räume und Flure bis zum 31. Dezember 2015 entsprechend den Anforderungen nach den Sätzen 1 und 2 auszustatten. Für die Sicherstellung der Betriebsbereitschaft der Rauchwarnmelder in den in Satz 1 genannten Räumen und Fluren sind die Mieterinnen und Mieter, Pächterinnen und Pächter, sonstige Nutzungsberechtigte oder andere Personen, die die tatsächliche Gewalt über die Wohnung ausüben, verantwortlich, es sei denn, die Eigentümerin oder der Eigentümer übernimmt diese Verpflichtung selbst. § 56 Satz 2 gilt entsprechend.

Nordrhein-Westfalen § 47 Abs. 3

In Wohnungen müssen Schlafräume und Kinderzimmer sowie Flure, über die Rettungswege von Aufenthaltsräumen führen, jeweils mindestens einen Rauchwarnmelder haben. Dieser muss so eingebaut oder angebracht und betrieben werden, dass Brandrauch frühzeitig erkannt und gemeldet wird. Wohnungen, die bis zum 31. März 2013 errichtet oder genehmigt sind, haben die Eigentümer spätestens bis zum 31. Dezember 2016 entsprechend den

Anforderungen nach den Sätzen 1 und 2 auszustatten. Die Betriebsbereitschaft der Rauchwarnmelder hat der unmittelbare Besitzer sicherzustellen, es sei denn, der Eigentümer hat diese Verpflichtung bis zum 31. März 2013 selbst übernommen.

Rheinland-Pfalz § 44 Abs. 7

In Wohnungen müssen Schlafräume und Kinderzimmer sowie Flure, über die Rettungswege von Aufenthaltsräumen führen, jeweils mindestens einen Rauchwarnmelder haben. Die Rauchwarnmelder müssen so eingebaut und betrieben werden, dass Brandrauch frühzeitig erkannt und gemeldet wird. Bestehende Wohnungen sind entsprechend auszustatten.

Saarland § 46 Abs. 4

In Wohnungen müssen Schlafräume und Kinderzimmer sowie Flure, über die Rettungswege von Aufenthaltsräumen führen, jeweils mindestens einen Rauchwarnmelder haben. Die Rauchwarnmelder müssen so eingebaut oder angebracht und betrieben werden, dass Brandrauch frühzeitig erkannt und gemeldet wird. Die Eigentümerinnen und Eigentümer vorhandener Wohnungen sind verpflichtet, jede Wohnung bis zum 31. Dezember 2016 entsprechend auszustatten. Die Sicherstellung der Betriebsbereitschaft obliegt den unmittelbaren Besitzerinnen und Besitzern, es sei denn,

die Eigentümerin oder der Eigentümer übernimmt diese Verpflichtung selbst.

Sachsen § 47 Abs. 4

Aufenthaltsräume, in denen bestimmungsgemäß Personen schlafen, und Flure, die zu diesen Aufenthaltsräumen führen, sind jeweils mit mindestens einem Rauchwarnmelder auszustatten, soweit nicht für solche Räume eine automatische Rauchdetektion und angemessene Alarmierung sichergestellt sind. Die Rauchwarnmelder müssen so eingebaut oder angebracht und betrieben werden, dass Brandrauch frühzeitig erkannt und gemeldet wird. Die Sicherstellung der Betriebsbereitschaft obliegt den unmittelbaren Besitzern, es sei denn, der Eigentümer übernimmt diese Verpflichtung selbst.

Sachsen-Anhalt § 47 Abs. 4

In Wohnungen müssen Schlafräume und Kinderzimmer sowie Flure, über die Rettungswege aus Aufenthaltsräumen führen, jeweils mindestens einen Rauchwarnmelder haben. Die Rauchwarnmelder müssen so angebracht und betrieben werden, dass Brandrauch frühzeitig erkannt und gemeldet wird. Die Rauchwarnmelder sind auf Verlangen für Menschen mit nachgewiesener Gehörlosigkeit mit optischen Signalen auszustatten. Bestehende Wohnungen sind bis zum 31. Dezember 2015 dementsprechend auszustatten

Thüringen § 48 Abs. 4

Zum Schutz von Leben und Gesundheit müssen in Wohnungen Schlafräume und Kinderzimmer sowie Flure, über die Rettungswege von Aufenthaltsräumen führen, jeweils mindestens einen Rauchwarnmelder haben. Die Rauchwarnmelder müssen so eingebaut und betrieben werden, dass Brandrauch frühzeitig erkannt und gemeldet wird. Vorhandene Wohnungen sind bis zum 31. Dezember 2018 mit Rauchwarnmeldern auszurüsten. Die Einstandspflicht der Versicherer im Schadensfall bleibt unberührt.

Regelungen der Bundesländer zur Rauchwarnmelder-Installationspflicht

Bundesland	Nachrüstung Bestandsbauten	Verantwortlich für	
		Einbau	Betriebs- bereitschaft
Baden-Württemberg	31.12.14	Eigentümer	Mieter
Bayern	31.12.17	Eigentümer	Mieter
Berlin	31.12.20	Eigentümer	Mieter
Brandenburg	31.12.20	Eigentümer	Eigentümer
Bremen	31.12.15	Eigentümer	Mieter
Hamburg	31.12.10	Eigentümer	Eigentümer
Hessen	31.12.14	Eigentümer	Mieter
Mecklenburg-Vorp.	31.12.09	Eigentümer	Eigentümer
Niedersachsen	31.12.15	Eigentümer	Mieter
Nordrhein-Westfalen	31.12.16	Eigentümer	Mieter
Rheinland-Pfalz	31.12.12	Eigentümer	Eigentümer
Saarland	31.12.16	Eigentümer	Eigentümer
Sachsen	Keine Regelung	Eigentümer	Mieter
Sachsen-Anhalt	31.12.15	Eigentümer	Eigentümer
Schleswig-Holstein	31.12.10	Eigentümer	Mieter
Thüringen	31.12.18	Eigentümer	Eigentümer

Achtung: Unabhängig davon, wem die Verantwortung für die Betriebsbereitschaft obliegt, haben Eigentümer im Rahmen der Verkehrssicherungspflicht die Erfüllung der gesetzlichen Vorgaben sicherzustellen und sind bei Nicht-Erfüllung für Folgeschäden haftbar.

1.3 Haftung

Je nach länderspezifischer Bauordnung hat der Vermieter neben der Installationspflicht auch für die Instandhaltung der Rauchwarnmelder Sorge zu tragen. In jedem Fall aber muss der Vermieter im Rahmen seiner Verkehrssicherungspflicht gewährleisten, dass die Rauchwarnmelder jederzeit betriebsbereit sind.

In manchen Bundesländern ist per Bauordnung der *unmittelbare Besitzer* -also der Mieter- für die Instandhaltung verantwortlich. Auch gibt es die Möglichkeit, diese Pflichten über eine Ergänzungsvereinbarung zum bestehenden Mietvertrag auf den Mieter zu übertragen.

Der Vermieter wird von seiner Haftung jedoch nur dann befreit, wenn er beweisen kann, dass

- er sich vor Übertragung der Pflichten davon überzeugt hat, dass der Mieter physisch und psychisch in der Lage ist, die Instandhaltung auszuführen, und
- er kontrolliert hat, ob der Mieter seinen Pflichten zur Instandhaltung nachgekommen ist (Sorgfaltspflicht).

Daher ist in jedem Fall eine ordnungsgemäße Dokumentation der Instandhaltungsmaßnahmen erforderlich. Eine solche Dokumentation wird ausdrücklich in der DIN 14676 gefordert.

Kann der Vermieter den Nachweis nicht erbringen, haftet er wegen Verletzung seiner Sorgfaltspflichten.

Will der Vermieter die Haftung daher mit größtmöglicher Sicherheit ausschließen, empfiehlt es sich, eine ausgewiesene Fachfirma mit der Montage und anschließenden jährlichen Wartung zu beauftragen.

Ob im Brandfall mit nicht funktionsbereiten Rauchwarnmeldern auch die Gebäude- und Hausratversicherung Ansprüche geltend machen kann bzw. berechtigt sein könnte, Leistungen zu kürzen, ist nicht abschließend geklärt. Da Rauchwarnmelder per DIN 14676 lediglich zur „*frühzeitigen Warnung von anwesenden Personen vor Brandrauch und Bränden*“ dienen, setzt sich vermehrt die Ansicht durch, dass Leistungen trotz fehlender oder nicht funktionsbereiter Rauchwarnmelder nicht gekürzt werden können.

Andererseits wird in der Regel die „Einhaltung aller gesetzlichen, behördlichen sowie vertraglich vereinbarten Sicherheitsvorschriften“ vertraglich festgelegt. Da die Ausstattung mit Rauchwarnmeldern jedoch zu den gesetzlichen Pflichten gehört, könnten Versicherungen geneigt sein, im Ernstfall über diesen Weg Leistungen zu mindern.

Gut zu wissen:

Als Eigentümer kann man seiner Verkehrssicherungspflicht nachkommen, indem man einen Dienstleister mit der Montage und Wartung der Rauchwarnmelder beauftragt. Die Kosten der Montage sind über eine Modernisierungumlage nach §559 Abs. 1 BGB auf die Mieter umlegbar.

Die Kosten der Wartung sind ebenfalls umlegbar. In diesem Falle über die Nebenkosten. Dies muss zwar in einer Ergänzung zum Mietvertrag vereinbart werden, die Rundum Rauchmelder GbR stellt seinen Kunden aber ein rechtliches geprüftes Muster zu Verfügung.

So kommen Sie ohne großen Aufwand oder Kosten zuverlässig aus der Haftungsfalle!

1.4 Normen

DIN 14676

Die DIN 14676 ist eine sogenannte *Anwender-Norm* und beschreibt den Einbau, Betrieb und die Instandhaltung von Rauchwarnmeldern. Die aktuelle Version wurde im September 2012 veröffentlicht.

Sie dient in allen deutschen Bundesländern als Grundlage für die Rauchwarnmelderpflicht und ist somit rechtsbindend.

Anders als die DIN 14675 (für Rauchwarnmelder, welche an eine Brandmeldeanlage angeschlossen sind) kommt diese Norm im privaten Bereich bzw. in Räumen mit wohnungsähnlicher Nutzung zum Einsatz. Sie richtet sich an die für den Brandschutz zuständigen Behörden und am Bau beteiligten Personen. Dazu zählen insbesondere Sachverständige, Feuerwehren, Hersteller von Rauchwarnmeldern, Architekten, Dienstleister der Immobilienwirtschaft, Bauherren, Eigentümer und Bewohner.

Die DIN 14676 schließt folgende Wohnformen ein:

- Einfamilienhäuser und Bungalows
- Mehrfamilienhäuser mit mehreren Wohnungen
- Pensionen mit weniger als 12 Betten
- Gartenhäuser und -lauben
- Flure und Gänge mit besonderen Feuergefahren wie z.B. Fotokopierern oder Kaffeemaschinen

DIN EN 14604

Die DIN EN 14604 ist eine *Produktnorm* und beschreibt die europaweit geltenden Standards, welche ein Rauchwarnmelder erfüllen muss, um zum Verkauf zugelassen zu werden.

Es ist gesetzlich festgeschrieben, dass alle Rauchwarnmelder für den Einbau in Wohngebäuden das CE-Zeichen tragen müssen. Dieses bestätigt die Erfüllung der Mindestanforderungen der EN 14604, welches durch ein unabhängiges Prüfinstitut (z.B. VdS³) bestätigt wurde.



Qualitätszeichen

Das „Q“ ist ein unabhängiges Qualitätszeichen und wird in zwei Zusammenhängen vergeben: einerseits für Rauchwarnmelder, welche die strengen Anforderungen der vfdb-Richtlinie 14/01⁴ erfüllen. Andererseits darf es von Dienstleistern verwendet werden, welche die Prüfung zur *Fachkraft für Rauchwarnmelder* an einem Partnerinstitut des *Forums Brandrauchprävention* erfolgreich abgelegt haben.

Qualitätsrauchwarnmelder mit Q-Siegel

Rauchwarnmelder mit „Q-Siegel“ zeichnen sich durch besondere Langlebigkeit und höherer Sicherheit aus, was durch ein unabhängiges Institut, wie z.B. dem VdS bestätigt werden muss. Die Anforderungen des Q-Siegels beinhalten alle Kriterien der EN 14604 und ergänzen diese durch zusätzliche Anforderungen.

Die Vorteile des „Q-Siegels“

- kein jährlicher Batterieaustausch durch fest eingebaute 10-Jahres-Batterie
- permanente Betriebsbereitschaft
- in Umwelttests nachgewiesene Lebensdauer von mindestens 10 Jahren
- Reduktion von Falschalarmen durch
 - verstärktem Schutz gegen Eindringen von Fremdkörpern in die Rauchmesskammer
 - erhöhte Resistenz gegen Schädigungen durch feuchtes Raumklima, Korrosion und Temperaturwechsel sowie elektromagnetische Strahlung
 - verbesserte Elektronik und Eigenüberwachung
 - erhöhte Stabilität von Gehäuse und Komponenten des Melders

Weitere Informationen zu den Normen und Richtlinien finden Sie unter www.rauchmelder-lebensretter.de.

Rundum Rauchmelder GbR

2.1 Profil – Rundum Rauchmelder GbR



Rundum Rauchmelder GbR

„Wie ist das mit der Haftung, wenn ich meinen Mietern die Rauchwarnmelder übergebe und sie bitte, diese eigenständig zu montieren?“

„Brauche ich für die anschließende Instandhaltung einen Wartungsservice oder können meine Mieter das selbst übernehmen?“

Viele private Vermieter sind sich auch lange nach Einführung der Rauchwarnmeldepflicht über Haftungsrisiken und Wartungspflichten nicht vollends bewusst.

Aus persönlicher Erfahrung kennen wir solche Herausforderungen. Wir wissen um die Doppelbelastung, die eine nebenberufliche Hausverwaltung mit sich bringt, und verstehen die Bedürfnisse von mittelständischen Eigentümern.

Wir von Rundum Rauchmelder haben uns auf genau diese Problemstellungen spezialisiert. Unsere Aufgabe ist es, gerade für Vermieter,

welche sich *nicht hauptberuflich* mit Immobilien und deren Vermietung beschäftigen, ein zuverlässiger Partner zu sein. Im persönlichen Gespräch begutachten wir die Situation, informieren über Haftungsrisiken und entwickeln individuelle Problemlösungen.

Durch Spezialisierung und erprobte Hintergrund-Prozesse ist es uns möglich, unseren Kunden einen reibungslosen und unkomplizierten Ablauf in Verbindung mit einem übersichtlichen Festpreis-System zu bieten.

Qualitative Beratung, faire Konditionen und absolute Zuverlässigkeit – damit wollen wir Sie von uns überzeugen.

Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

2.2 Dienstleistungen

Sorglos-Paket

Das Rundum-Rauchmelder-Sorglos-Paket ist das Richtige für alle Eigentümer und Vermieter, welche sich über die Erfüllung der Rauchwarnmelderpflicht keine Sorgen mehr machen möchten.

Wir übernehmen alle anfallenden Aufgaben für Sie:

- Projektplanung
- Einkauf
- Kommunikation mit den Mietern und Terminabsprachen
- Montage und Einweisung der Bewohner
- Jährliche Wartung
- Dokumentation

Auch stellen wir Ihnen alle benötigten Vertragsvorlagen zur Verfügung, welche Sie für die rechtssichere Umsetzung der Rauchwarnmelderpflicht benötigen

Nach der Aufnahme des Auftrages bekommen Sie nur noch die jährlichen Berichte unserer Arbeit und können sich entspannt zurücklehnen.

Montage

Unser TÜV-zertifiziertes Fachpersonal stellt für jeden Wohnraum fest, ob dieser laut Gesetz über einen Rauchwarnmelder verfügen muss und übernimmt die Montage und Inbetriebnahme der Melder gemäß offizieller DIN 14676. Um Ihrer Nachweispflicht als Eigentümer nachkommen zu können wird Ihnen im Anschluss die erforderliche Dokumentation zur Verfügung gestellt. Zusätzlich werden Ihre Mieter über den sachgerechten Umgang mit den Rauchwarnmeldern informiert und mit entsprechendem Informationsmaterial versorgt.

In Kürze

- Inspektion der Liegenschaft und Feststellung des Montagebedarfs
- Montage und Inbetriebnahme der benötigten Rauchwarnmelder
- Aushändigung der notwendigen Dokumentation für den Eigentümer
- Information der Mieter über den sachgerechten Umgang mit den Meldern

Wartung

Um der gesetzlichen Rauchwarnmelder-Pflicht laut DIN 14676 nachzukommen, führen unsere TÜV-zertifizierten Mitarbeiter eine jährliche Sicht- und Funktionsprüfung aller Rauchwarnmelder für Sie durch. Diese umfasst neben der direkten Funktionskontrolle auch eine Überprüfung der baulichen Umgebung, sowie der aktuellen Nutzung des Raumes. Um für Ihre Mieter so wenig Aufwand wie möglich zu verursachen, führen wir die Wartung auf Wunsch gerne auch am frühen Abend durch.

Beschädigte und nicht funktionstüchtige Melder werden unmittelbar vor Ort ausgetauscht. Sollten bauliche Veränderungen festgestellt werden, die eine Versetzung der Melder oder die Montage zusätzlicher Geräte erforderlich machen, werden auch diese Arbeiten umgehend ausgeführt. Eine der DIN 14676 entsprechende Dokumentation wird Ihnen im Anschluss an die Wartung zur Verfügung gestellt.

Sofern Sie dies wünschen, übernehmen wir zusätzlich die Information Ihrer Mieter über den bevorstehenden Wartungstermin oder stellen einen entsprechenden Aushang zur Verfügung.

In Kürze

- Jährliche Sicht- und Funktionsprüfung aller Rauchwarnmelder durch TÜV-zertifiziertes Fachpersonal
- Direkter Austausch, Versetzung oder zusätzliche Montage von Meldern falls nötig
- Wartungstermine auch am frühen Abend möglich
- Ausstellung DIN-gerechter Dokumentation der Wartungstätigkeit
- Optional: Terminkoordination mit Mietern oder Übermittlung eines entsprechenden Aushanges

Beratung

Bei allen Fragen rund um das Thema Rauchwarnmelder und der Verkehrssicherungspflicht von Mietobjekten sind wir gerne behilflich – rufen sie uns an oder schreiben sie uns eine E-Mail. Wir beraten Sie gerne – eine Erstberatung ist kostenlos und unverbindlich.

2.3 Rauchwarnmelder vom Testsieger

Für unseren Montageservice verwenden wir vorzugsweise die Rauchwarnmelder der Firma *Ei Electronics*. Mit über 40 Jahren Erfahrung in Entwicklung und Produktion von Rauchwarnmeldern hat es das irisch-stämmige Unternehmen geschafft, sich als Marktführer im Bereich Rauchwarnmelder für den privaten Bereich in Europa zu etablieren.

Qualität

Der TraditionsHersteller fertigt sämtliche Rauchwarnmelder selbst im firmeneigenen Werk in Irland und unterzieht *jeden einzelnen Melder* einem Funktionstest, bevor er in den Verkauf geht. Dementsprechend liegt die Fehlerquote bei Rauchwarnmeldern von *Ei Electronics* weit unter 1%.

Die Serie *Ei650* (standalone), sowie die Funkvernetzte Variante *Ei650W* in Verbindung mit dem Funkmodul *Ei650M* wurden bereits zum zweiten Mal als Testsieger der Stiftung Warentest ausgezeichnet.



2.4 Weitere Lösungen

Funkvernetzte Rauchwarnmelder

Je nach Beschaffenheit des auszustattenden Objektes empfiehlt sich der Einsatz von funkvernetzten Rauchwarnmeldern, um eine rechtzeitige Warnung aller Bewohner zu gewährleisten.

Der Einsatz von funkvernetzten Rauchwarnmeldern sollte insbesondere in folgenden Fällen in Betracht gezogen werden:

- Bei größeren und/oder verzweigten Wohnungen
- Bei Kleinkindern: Im Kinder- sowie Elternzimmer
- Bei Personen mit eingeschränkter Mobilität (z.B. ältere Menschen)

Rauchwarnmelder für Personen mit Beeinträchtigungen

Personen mit verringertem Hörvermögen sowie ältere Menschen haben besondere Anforderungen an einen wirkungsvollen Brandschutz.

Die DIN 14676 fordert: *Bei Personen, die über ein eingeschränktes Wahrnehmungsvermögen verfügen, müssen gegebenenfalls organisato-*

rische Maßnahmen vorgesehen oder zusätzliche geeignete Warneinrichtungen eingesetzt werden.

Speziell für diese Personengruppen haben Hersteller von Rauchwarnmeldern gesonderte Lösungen entwickelt. So gibt es z.B. ein Vibrationsmodul für Hörgeschädigte, welches in das Kopfkissen integrierbar ist. Auch Warnlampen für optische Rauchwarn-Signale sind eine Möglichkeit, die Sicherheit unter speziellen Gegebenheiten zu erhöhen.

Gerne beraten wir Sie, welche Möglichkeiten es gibt, die Rauchwarnmelderpflicht bei Bewohnern mit Beeinträchtigung umzusetzen.

Rauchwarnmelder-Fernbedienung

Für Personen mit eingeschränkter Mobilität, insbesondere älterer Menschen, ist die Betätigung des Testknopfes, bzw. Auslösen der Stummschalte-Funktion ungleich schwerer oder sogar unmöglich. Für diese Fälle gibt es eine Fernbedienung, welche an einer gut erreichbaren Stelle an der Zimmerwand angebracht wird. Von dort lassen sich per Knopfdruck Fehlalarme bequem abstellen und die Funktionsfähigkeit der Rauchwarnmelder überprüfen.

Hitzewarntmelder

Der Einsatz von Hitzewarntmeldern eignet sich überall dort, wo Rauchwarntmelder eine erhöhte Anzahl von Fehlalarmen auslösen. Dies ist vor allem in Küchen oder Garagen der Fall.

Im Hitzemelder befindet sich ein Thermistor-Sensor, welcher bei Überschreiten der kritischen Temperatur von 58 °C Alarm auslöst.

Kohlenmonoxid-Melder

Kohlenmonoxid (CO) ist ein unsichtbares, geruchsloses, aber extrem giftiges Gas, welches bei unvollständiger Verbrennung z.B. von Holz oder Gas entsteht. Schon geringe Mengen an Kohlenmonoxid verringern die Fähigkeit der Blutkörperchen, Sauerstoff zu transportieren und führen zu schwerwiegenden Vergiftungserscheinungen bis hin zum Tod.

Im Wohnumfeld stellen jegliche Brandstätten potentielle CO-Gefahrenquellen dar. Die jährliche Wartung ihrer Gastherme geschieht genau aus diesem Grund.

Immer wieder hört man in den Nachrichten von Unfällen mit tödlichem Ausgang, welche durch verstopfte Abluftwege oder defekte Geräte verursacht wurden. Alleine im Jahr

2015 kamen in Deutschland 506 Personen durch CO-Vergiftungen ums Leben⁵.

Der Kohlenmonoxid-Melder (auch CO-Melder) ermittelt den CO-Gehalt der Luft mittels eines elektrochemischen Prozesses. Überschreitet die CO-Konzentration 43ppm, löst der Melder Alarm aus. Sinkt der Wert wieder unter die kritische Marke, verstummt der Alarm automatisch.

Konzentration	Symptome
100 ppm	Leichte Kopfschmerzen in 2-3 Stunden
200 ppm	Leichte Kopfschmerzen innerhalb von 2-3 Stunden, Verlust des Urteilsvermögens
400 ppm	Starke Kopfschmerzen innerhalb 1-2 Stunden
800 ppm	Schwindel, Übelkeit und Krämpfe innerhalb von 45 min, Bewusstlosigkeit innerhalb von 2 Stunden
1600 ppm	Kopfschmerzen, erhöhte Herzfrequenz, Schwindel und Übelkeit innerhalb von 20 min, Tod in weniger als 2 Stunden
3200 ppm	Kopfschmerzen, Schwindel und Übelkeit in 5-10 Minuten. Tod innerhalb von 30 Minuten.
12800 ppm	Bewusstlosigkeit nach 2-3 Atemzügen. Tod in weniger als 3 Minuten

Mögliche Symptome einer Kohlenmonoxidintoxikation bei gegebenen Konzentrationen

Weitergehende Informationen

3.1 FAQ

Rauchmelder oder Rauchwarnmelder

Die Begriffe Rauchmelder und Rauchwarnmelder werden oft synonym verwendet. Genau genommen ist der Rauchmelder jedoch ein Teil einer Brandmeldeanlage. Genauer: der Teil, welcher den Rauch sensorisch erkennt. Der Alarm wird beim Rauchmelder durch die Brandmeldeanlage ausgelöst.

Rauchwarnmelder sind Geräte, welche nicht zwingend an eine Brandmeldeanlage angeschlossen sind, aber in jedem Fall über die Möglichkeit verfügen, selbstständig ein optisches und/oder akustisches Warnsignal zu erzeugen.

Wer zahlt für den Einbau?

Der Einbau von Rauchwarnmeldern stellt eine gesetzlich vorgeschriebene Modernisierungsmaßnahme dar und kann nach §559 Abs. 1 BGB über eine Mieterhöhung auf die Mieter umgelegt werden. Der Vermieter ist berechtigt, über die angefallenen Kosten mit 8% jährlich an die Mieter weiterzugeben.

Wer zahlt für die Wartung?

Sofern im Mietvertrag vereinbart, können die Kosten für die jährliche Funktionswartung über die Nebenkosten auf die Mieter umgelegt werden. Ist dies nicht im bestehenden Mietvertrag geregelt, kann über eine Ergänzung zum Vertrag eine Kostenumlegung vereinbart werden. Unseren Kunden stellen wir gerne ein rechtlich geprüftes Muster einer solchen Ergänzungsvereinbarung zur Verfügung.

Warum 10-Jahres-Batterien?

Die Installation von Rauchwarnmeldern mit fest verbauten 10-Jahres-Batterien wird im Sinne einer dauerhaft sichergestellten Funktionsbereitschaft allgemein empfohlen. Das aufwendige Wechseln der Batterien entfällt, da die Batterien mindestens 10 Jahre halten. Nach dieser Zeitspanne müssen Rauchwarnmelder ohnehin ausgetauscht werden, sodass man sich um die Stromversorgung keine Gedanken mehr machen muss.

Kleben oder schrauben?

Rauchwarnmelder an die Decke zu kleben erscheint auf den ersten Blick unkomplizierter als die Befestigung mit Schraube und Dübel. Dennoch gibt es einige Gründe, die gegen die

Befestigung durch Klebepads sprechen. Die DIN 14676 fordert ausdrücklich: „*Rauchwarnmelder sind dauerhaft an der Decke zu befestigen*“. Ob eine Klebeverbindung jedoch über die Lebensdauer von 10 Jahren eine sichere Verbindung darstellt, ist maßgeblich von der Beschaffenheit des Untergrunds abhängig. Zudem müssen Rauchwarnmelder unter Umständen für Renovierungsarbeiten zwischenzeitlich demontiert oder im Zuge räumlicher Veränderungen versetzt werden. Sind Klebepads jedoch einmal installiert, lassen sie sich in der Regel nur noch schwer wieder entfernen und können ggf. Beschädigungen am Untergrund verursachen. Daher empfehlen wir unbedingt die Befestigung per Dübel und Schraube. Nur so lässt sich eine dauerhafte Verbindung sicherstellen, welche im Bedarfsfall dennoch leicht wieder zu entfernen ist.

Funkwartung

Insbesondere größere Anbieter von Rauchwarnmelder-Dienstleistungen bieten die Funk- bzw. Fernwartung gerne als günstige Alternative zur herkömmlichen Sichtprüfung an. In der letzten Fassung der DIN 14676 wurde das Wort „*Sichtprüfung*“ zwar durch „*Kontrolle mit Anforderungen*“ ersetzt, um neuen Technologien grundsätzlich den Weg zu bereiten. Den-

noch wurde bis heute keine Methode der Fernwartung als gleichwertige Alternative zugelassen. Somit stellt die Sichtprüfung durch eine zertifizierte Fachkraft für Rauchwarnmelder die einzige Möglichkeit dar, die Bedingungen der DIN 14676 zu erfüllen.

3.2 Links / Weitere Informationen

Auf den folgenden Internetseiten finden Sie weitere nützliche Informationen zum Rauchwarnmelderpflicht.

www.rauchmelder-lebensretter.de

Die offizielle Homepage der Kampagne „Rauchmelder retten Leben“ des Forums Brandrauchprävention e.V.

www.vfdb.de

Die offizielle Homepage des Vereins zur Förderung des Deutschen Brandschutzes e.V.

www.mbwsv.nrw.de/service/Rauchwarnmelder_FAQs

Eine ausführliche Sammlung häufig gestellter Fragen des Ministeriums für Bauen, Wohnen, Stadtentwicklung und Verkehr des Landes Nordrhein-Westfalen.

www.brandschutzaufklaerung.de

Eine Informationsplattform für alle Menschen, die sich mit Brandschutzerziehung, Brandschutzaufklärung und Betrieblichem Brandschutz beschäftigen.

www.beuth.de

Aktuelle Normen und Fachliteratur. Hier finden Sie die DIN 14676 sowie die DIN EN 14604.

www.rundum-rauchmelder.de

Ihr zuverlässiger Rauchwarnmelder-Service zu fairen Konditionen.



Rundum Rauchmelder
GbR

Jannes Böhm, Niklas Josten GbR
Bachemer Str. 66
50931 Köln

Tel: 0221-66993813
info@rundum-rauchmelder.de
www.rundum-rauchmelder.de
