

Rauchmelderpflicht

Wenn der Mieter selbst Rauchmelder montiert hat

Manche Mieter haben bereits Rauchmelder montiert und fragen sich wie mit diesen Meldern umgegangen wird. Hier wollen wir nachfolgend den Sachverhalt aus Vermietersicht darlegen.

Das Land Baden-Württemberg hat wegen der Ereignisse in Titisee und Backnang nachgezogen. Rauchwarnmelder sind seit Juli dieses Jahres Pflicht in jeder Wohnung und Gewerbeeinheit. Bis zum 31. Dezember 2014 müssen alle Bestandsimmobilien nachgerüstet werden, für alle Neubauwohnungen galt bereits der 11. Juli 2013 als Stichtag.

In Baden Württemberg ist die Rauchwarnmelderpflicht nicht nur auf Schlafräume begrenzt, sondern bezieht auch den Fluchtweg Flur und alle Räume, die zum Schlafen genutzt werden, ein.

Der Gesetzgeber sieht den Eigentümer der Gebäude bei der Einrichtung der Rauchwarnmelder in der Pflicht, die Verantwortung für die Betriebsbereitschaft könnte auf die Bewohner abgewälzt werden was in der Wohnungswirtschaft schwierig individuell zu regeln ist.

Wenn ein Mieter bereits Rauchmelder montiert hat stellt sich die Frage ob hierzu alle gesetzlichen Anforderungen an den Vermieter erfüllt sind.

Das Landesgesetz verlangt vom Gebäudeeigentümer eine Sachkundige Montage von geprüften Geräten in ausreichender Stückzahl und die Dokumentation dieser Montage.

Die jährliche Wartung sowie deren Dokumentation könnte er an die Mieter delegieren, muss sie aber überprüfen.

Es handelt sich hier nicht um ein Ausstattungsdetail der Mietwohnung sondern um gesetzlich geforderte Sicherheitseinrichtungen.

Bei der Organisation dieser Abläufe ist der Vermieter dem Gebot der Wirtschaftlichkeit unterworfen und kann somit nur einheitliche und systematische Abläufe erstellen.

Diese Vorgehensweise ist auch Vertragsgrundlage für die Gebäudeversicherung, die vom Vorhandensein von regelmäßig geprüften Rauchmeldern ausgeht.

Aus diesen Gründen ist es bei BVB nicht möglich, vorhandene Rauchmelder in das Konzept aufzunehmen und zu integrieren.