

Carsten Herlitz
Justiziar

Ingrid Vogler
Energie, Technik, Normung



Verteiler:
Konferenz der Verbände
FA Rechtsfragen und Verträge
FA Planung, Technik, Energie

22.07.2016 He/Vo/cs
Telefon: +49 30 82403-141
Telefax: +49 30 82403-189
E-Mail: herlitz@gdw.de

Nachrichtlich:
Vorstand des GdW
Präsidium des Verbandsrates

Versand nur per E-Mail

Rauchwarnmelder mit Fernauslesemöglichkeit – derzeitiger Stand

Sehr geehrte Damen und Herren,

in **Fortentwicklung der technischen Information** vom 13.06.2016 wird nachfolgend auf die Frage eingegangen, ob die Wartung von Rauchwarnmeldern (RWM) durch Fernauslese mittels funkbasierter Rauchwarnmelder normkonform ist. Diese Information gibt den derzeitigen Stand der Diskussion wieder.

1

Rechtliche Einschätzung

Die Verwendung von funkbasierten Rauchwarnmeldern erfüllt die in den jeweiligen Landesbauordnungen der Länder vorgeschriebene Pflicht zum Einbau von Rauchwarnmeldern. Eine Übersicht über die in den jeweiligen Bundesländern vorgeschriebene Einbaupflicht ist als **Anlage** beigelegt.

Fraglich ist, ob funkbasierte Rauchwarnmelder die Anforderungen an Inspektion, Wartung und Funktionsprüfung erfüllen. In DIN 14676 heißt es hierzu:

"6 Instandhaltung

6.1 Allgemeines

Die Funktionsfähigkeit jedes installierten Rauchwarnmelders muss regelmäßig überprüft und durch Instandhaltungsmaßnahmen sichergestellt werden.

Der Rauchwarnmelder ist nach Herstellerangaben, jedoch mindestens einmal im Abstand von zwölf Monaten, mit einer Schwankungsbreite von höchstens +/- 3 Monaten einer Inspektion, Wartung und Funktionsprüfung der Warnsignale zu unterziehen.

Die Ergebnisse der Überprüfung und Maßnahmen sind zu dokumentieren.

6.2 Inspektion und Wartung

6.2.1 Dazu gehören mindestens eine Kontrolle, ob die Raucheindringöffnungen frei sind (z.B. Abdeckungen, Verschmutzung durch Flusen und Stäube), eine funktionsrelevante Beschädigung des Rauchwarnmelders vorliegt und die Umgebung von 0,5 m um den Rauchwarnmelder frei von Hindernissen (z.B. Einrichtungsgegenstände) ist, die das Eindringen von Brandrauch in den Rauchwarnmelder behindern.

....

6.3. Funktionsprüfung der Warnsignale

6.3.1 Über die Prüfeinrichtungen des Rauchwarnmelders muss die Funktion überprüft werden, die zur akustischen Warnung den akustischen Signalgeber und ggf. die optische Individualanzeige des Rauchwarnmelders aktiviert."

Bei der DIN 14676 handelt es sich um eine sogenannte nationale Anwendungsnorm, in der technische Regeln für "Einbau, Betrieb und Instandhaltung von Rauchwarnmeldern" beschrieben werden. Insofern handelt es sich um eine private technische Regelung mit Empfehlungscharakter. Dies gilt – wie hier – jedenfalls dann, wenn das Gesetz nicht ausdrücklich auf die entsprechende DIN verweist. DIN-Normen können allgemein gültige, anerkannte Regeln der Technik wiedergeben, können aber auch dahinter zurückbleiben (BGH, Urt. v. 14.06.2007 – VII ZR 45/06; BGH, Urt. v. 16. 12. 2004 – VII ZR 257/03).

Die DIN 14676 beinhaltet keine Festlegung, wie die technischen Regeln zu erfüllen sind. Auch mit Blick auf technische Weiterentwicklungen wurde die konkrete Ausführung von Inspektion, Wartung und Funktionsprüfung der Rauchwarnmelder nicht vorgegeben.

Die Sichtprüfung kann die rechtssicherste Methode darstellen. Für die strittige Frage der Zulässigkeit funkbasierter Instandhaltung von Rauchwarnmeldern kann allerdings die Ansicht vertreten werden, dass die technischen Anforderungen dann erfüllt sind, wenn die einwandfreie Funktion der Rauchwarnmelder durch Fernwartung genauso gewährleistet wird, wie bei einer Sichtprüfung. Dies ist sicherzustellen und entsprechend zu dokumentieren.

Zahlreiche Landesbauordnungen geben vor, in welchen Räumen sich Rauchwarnmelder zu befinden haben. Zumeist sind Rauchwarnmelder in Aufenthaltsräumen anzubringen, in denen bestimmungsgemäß Personen schlafen, sowie Rettungswege von solchen Aufenthaltsräumen in derselben Nutzungseinheit. Derzeit besteht die Problematik, dass eine spätere Umnutzung der Zimmer durch funkbasierte Rauchwarnmelder nicht erkannt werden kann. Auch wenn die Kontrollanforderungen sich allein auf die Funktionsfähigkeit der montierten Rauchwarnmelder beziehen, so dürfte sich aus dem Sinn und Zweck der Vorschrift ergeben, dass sich Rauchwarnmelder auch dauerhaft in den entsprechend vorgesehenen Räumen zu befinden haben. Eine Möglichkeit könnte darin bestehen, den Mieter zu verpflichten, Nutzungsänderungen von Räumen mitzuteilen. Eine solche Mitteilungspflicht ist aber mit Unsicherheiten verbunden und wirkt aus individuellen Gründen des Mieters (etwa bei Pflegebedürftigkeit) vielfach nicht entlastend.

Für die Einhaltung der öffentlich-rechtlichen Vorschriften ist in erster Linie der Bauherr verantwortlich. Insofern kann im Fall der Verwendung funkbasierter Rauchwarnmelder nur eine Ausstattung aller Aufenthaltsräume – mit Ausnahme der Küche – sowie der Flure, die zu Aufenthaltsräumen führen, empfohlen werden. Ausgenommen sind damit auch Bad, Abstellräume und sonstige Nebenräume.

Dieser Hinweis ergeht ohne Berücksichtigung einer rechtlichen Betrachtung der Umlage- oder Mieterhöhungsmöglichkeit (Stichwörter: Wirtschaftlichkeit im Betriebskostenrecht, § 559 BGB), die nur im konkreten Einzelfall vorgenommen werden kann.

2 Fazit nach derzeitigem Diskussionsstand

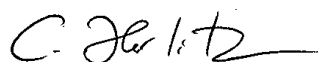
Die in der DIN 14676 vorgegebenen Prüfkriterien für Rauchwarnmelder sollten beachtet werden. Werden funkbasierte Rauchwarnmelder verwendet, so muss sichergestellt werden, dass diese die vorgegebenen Prüfkriterien erfüllen.

Gegenüber dem Hersteller oder Verkäufer empfiehlt sich daher folgende Vereinbarung:

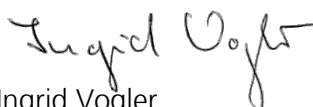
1. Garantieerklärung, z.B. Gutachten, zur Einhaltung der technischen Anforderungen gem. DIN 14676.
2. Ggf. Haftungsfreistellung für das Wohnungsunternehmen bei entsprechenden Personen – oder Sachschäden.
3. Vollaussattung der Wohnung (Aufenthaltsräume) mit funkbasierten Rauchwarnmeldern.

Eine Garantieerklärung oder eine Haftungsfreistellung wirken nur im Innenverhältnis zwischen Vermieter und Hersteller/Verkäufer. Eine etwaige Haftung gegenüber Dritten bleibt hiervon unberührt. Dies gilt auch, wenn dem Mieter die Pflicht übertragen wird, Nutzungsänderungen mitzuteilen.

Die bauordnungsrechtliche Zulässigkeit ist unabhängig von einer Eintrittsbereitschaft der jeweiligen Versicherung im eventuellen Schadensfall.



Carsten Herlitz
Justiziar



Ingrid Vogler
Referentin Energie, Technik, Normung