

Prüfung Rauchwarnmelder

Wartung/Prüfung von Rauchwarnmeldern in Mietwohnungen in NRW

Auch in NRW sind Rauchwarnmelder in Wohnungen Pflicht. Die [LBO-NRW regelt, in § 49 Abs. 7:](#)

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 31.03.2013 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 31.03.2013 selbst übernommen.

Gestritten wird häufig über die Frage: **Wem obliegt die Prüfung/Wartung der Rauchwarnmelder?**

Der Vermieter einer Wohnung in NRW wollte die in der Wohnung des Mieters eingebauten Rauchwarnmelder überprüfen und notfalls warten. Der Mieter verweigerte den Zugang zur Wohnung. Er wies darauf hin, dass er sich selbst um die Wartung kümmern werde, weil er vom Gesetzgeber dazu aufgerufen sei.

Der Vermieter sah das anders, weil er für die Verkehrssicherungspflicht zuständig ist. Der Fall landete vor

dem Amtsgericht Siegen.



Wartung/Prüfung von Rauchwarnmeldern ist Bestandteil der Verkehrssicherungspflicht des Vermieters

Die Entscheidung des AG Siegen zur Prüfung/Wartung von Rauchwarnmeldern

Das AG verurteilte den Mieter mit Urteil vom 29.05.2018 (AG Siegen, 14 C 27/17) dazu, den Zutritt zur Wohnung zu gewähren und dort die Wartung der Rauchmelder durch den Vermieter, einen Mitarbeiter des Vermieters oder eine vom Vermieter beauftragte Fachfirma zu dulden.

Die Begründung des AG Siegen zur Duldungspflicht für die

Prüfung/Wartung Rauchwarnmeldern

von

Die Verpflichtung zur Gewährung des Zutritts zur Wohnung ergebe sich daraus, dass dem Vermieter die Verkehrssicherungspflicht für die Rauchwarnmelder obliege. Der Vermieter hafte für den ordnungsgemäßen Betrieb und somit auch für die Wartung der Rauchwarnmelder.

Weiter verweist das AG Siegen darauf, dass § 49 Abs. 7 BauO NRW das Wartungsrecht und auch die Wartungsverpflichtung des Vermieters nicht aufgehoben habe. Es sei insofern zu berücksichtigen, dass Rauchmelder „nicht nur dem Schutz des jeweiligen Mieters in der konkreten Wohnung dienen, sondern allen Bewohnern und Besuchern der Wohnanlage. Der rechtzeitige Alarm eines in der Wohnung angebrachten Rauchwarnmelders soll auch die Mitbewohner vor etwaigen Rauchvergiftungen bewahren. Da [der Vermieter] also nicht nur gegenüber [dem verklagten Mieter] verkehrssicherungspflichtig ist, sondern auch gegenüber den weiteren Bewohnern und Mietern bzw. deren Gästen, obliegt [dem Vermieter] auch die Verpflichtung, die Betriebsbereitschaft der Rauchwarnmelder turnusmäßig zu prüfen und diese auch gegebenenfalls zu warten.“

Zudem verweist das AG Siegen darauf, dass eine fehlende Wartung den Versicherungsschutz der Wohngebäudeversicherung gefährden könne.

Das AG Siegen kommt zu dem Fazit, dass die Interesse des Vermieters an der Einhaltung der Verkehrssicherungspflicht höher wiegen, als das Interesse des Mieters, den Zutritt in seine Wohnung zu verweigern.

Fazit zur Prüf-/Wartungspflicht für

Rauchwarnmelder in NRW

Allein aufgrund der dem Vermieter obliegenden Verkehrssicherungspflicht ergibt sich, dass auch in NRW die Prüfung/Wartung der Rauchwarnmelder dem Vermieter obliegt. Der Mieter ist deshalb verpflichtet, dem Vermieter oder seinem Beauftragten Zutritt zur Wohnung zu gewähren, damit die Prüfung/Wartung ausgeführt werden kann. Das Interesse des Vermieters, die Verkehrssicherungspflicht erfüllen zu können, überragt das Interesse des Mieters, den Zutritt zu seiner Wohnung zu verweigern.

Lesen Sie auch: [Duldung des Einbaus von Rauchwarnmeldern](#)