



München, im März 2016

Rauchmelderpflicht in Bayern

Sehr geehrte Mitglieder der Siedlerschaft München Nord,

die Übergangsfrist der Rauchmelderpflicht geht in Bayern zum 31.12.2017 zu Ende.

In der Jahreshauptversammlung im März 2015 haben wir Sie auf diese Verpflichtungen als Eigentümer in einem Fachvortrag darüber informiert.

Im Laufe des Jahres erhielten wir vermehrt Anfragen hinsichtlich der Beschaffung und der Handhabung von Rauchmeldern.

Für Sie haben wir das Thema aufbereitet und die wichtigsten Kriterien beschrieben.

Hierbei sind folgende Hinweise zu beachten:

Im Art. 46 Abs. der 4 Bayerischen Bauordnung heißt es [...] 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 unmittelbaren Besitzern (=Nutzer/Mieter), es sei denn der Eigentümer übernimmt diese Verpflichtung selbst.

1. Wenn Sie die Verpflichtung selbst übernehmen ist folgende Vorgehensweise zu empfehlen

- Auswahl DIN-konformer Rauchmelder
- Information an die Bewohner
- Terminabstimmung mit den Bewohnern zwecks Montage
- DIN-konforme Montage in den vorgeschriebenen Räumen gem. Bedienungsanleitung
- Unterweisung der Bewohner und Übergabe der Bedienungsanleitung

Unterjährige Verpflichtungen

- Schnelle Reaktion im Störfall
- Beseitigung von Störungen

Jährliche Prüfung

- Terminabstimmung mit den Bewohnern
- Prüfung auf Grundlage der DIN 14676
- Austausch der Geräte nach 10 Jahren, falls solche gekauft wurden
- Berechnung der Kosten für die Umlage gem. Hausnebenkostenabrechnung

Seite 1 von 3



Rechtssichere Dokumentation

- Rechtssichere Dokumentation der Montage- und Prüfergebnisse
- Nachweispflicht im Brandfall, dass alle gesetzlichen Vorschriften eingehalten wurden
- Archivierung der Dokumentation für 10 Jahre

Nach welchen Kriterien sollten Sie Rauchmelder auswählen?

- Voraussetzung für das neue "Q"-Label ist die Prüfung mit erhöhten Anforderungen nach der vfdb*-Richtlinie 14-01 sowie die Erfüllung der DIN EN 14604 (technischen Mindestanforderungen).
- Nur wer beide Prüfungen besteht, ist zur Verwendung des "Q" berechtigt.



Das Q-Label ist ein neues, unabhängiges Qualitätszeichen für hochwertige Rauchmelder, die für den Langzeiteinsatz außerordentlich gut geeignet sind. Die mit dem Q-Label ausgezeichneten Rauchmelder erfüllen die vfdb-Richtlinie 14-01 zusätzlich zu den Mindestanforderungen der DIN EN 14604. Die weltweit härtesten Anforderungen haben dabei folgende Ziele:

- Geprüfte Langlebigkeit
- Erhöhte Stabilität
- Reduktion von Fehlalarmen
- Fest eingebaute 10-Jahresbatterie

vfdb 14-01

Die vfdb 14-01 Richtlinie legt die härtesten Prüfkriterien für Rauchmelder zur Verwendung im privaten Bereich innerhalb von Gebäuden fest, die zusätzlich zu den Mindestanforderungen der DIN EN 14604 gelten. Rauchmelder, die diese Richtlinie erfüllen werden mit dem Q-Label gekennzeichnet und sind besonders für den Langzeiteinsatz geeignet.

CE

Mit der CE-Kennzeichnung wird vom Hersteller bestätigt, dass sein Produkt die jeweils gültigen EG-Richtlinien erfüllt sowie für deren Einhaltung sorgt.

DIN EN 14604

Die DIN EN 14604 ist eine europäische Norm, welche die Anforderungen, Leistungskriterien sowie Prüfverfahren für Rauchmelder festlegt.

DIN 14676

Bei der DIN 14676 handelt es sich um eine deutsche Industrienorm, bei der die Mindestanforderungen an Planung, Einbau, Betrieb und Instandhaltung bei Rauchmeldern in Wohnungen und Wohnhäusern geregelt sind.





VdS

VdS ist ein unabhängiges Prüfinstitut, welches in den Bereichen Brandschutz und Security für Vertrauen und Sicherheit sorgt und fortschrittliche Sicherheitskonzepte für Industrie- und Gewerbebetriebe, Hersteller und Systemhäuser sowie Fachfirmen und Fachkräfte entwickelt. VdS ist eine hundertprozentige Tochtergesellschaft des Gesamtverbands der Deutschen Versicherungswirtschaft (GDV).

Wir empfehlen, dass sämtliche Wohnungen im Gebäude mit batteriebetriebenen Rauchmeldern ausgestattet werden. Dabei ist darauf zu achten, dass die Batterie einen Lebenszyklus von 10 Jahren hat und fest eingebaut ist.

Die Ausstattung der Wohnungen durch batteriebetriebene Rauchmelder nebst deren Wartung erfolgt nach Maßgabe der Bestimmungen der Landesbauordnung sowie den anerkannten Regeln der Technik (insbes. DIN EN14604, vfdb Richtlinie 14-01 sowie DIN 14676) als Mindestanforderungen.

[Optional: Neben der geforderten Mindestausstattung gemäß Landesbauordnung werden alle Räume einer Wohnung (außer Küche, Bad, WC, Abstellkammer, Treppenhäuser, Keller und Speicher) mit Rauchmeldern ausgestattet.]

Die Anschaffung der Rauchmelder erfolgt durch Kauf der Geräte [alternativ: durch Anmietung der Geräte, falls Sie in Ihrer Immobilie eine Heizkostenabrechnung erstellen lassen, empfiehlt es sich die Rauchmelder über das Wärmedienstunternehmen anzumieten. Diese Kosten sind Umlagefähig].

2. Wenn Sie die Verpflichtung nicht selbst übernehmen, sondern dem unmittelbaren Besitzern (=Nutzer/Mieter) überlassen ist folgende Vorgehensweise zu beachten

Eigentümer sind für die Montage der Rauchmelder, gemäß den Regelungen der Landesbauordnung, verantwortlich. Diese Verpflichtung erstreckt sich auf die Erstmontage sowie den Austausch nicht mehr funktions-tüchtiger Rauchmelder durch rechtskonforme Geräte. (Siehe oben)

Die jährliche Sicherstellung der Betriebsbereitschaft obliegt in Bayern den unmittelbaren Besitzern, es sei denn, der Eigentümer oder Verwalter übernimmt diese Verpflichtung selbst. (Siehe oben)

Dennoch verbleibt beim Eigentümer oder Verwalter eine sogenannte Sekundärhaftung aufgrund der Verkehrssicherungspflicht. Nach der ständigen Rechtsprechung ist derjenige, den eine gesetzliche Pflicht trifft, verpflichtet, bei Übertragung der eigenen Pflichten auf einen Dritten, wie z.B. den Nutzer, zu gewährleisten, dass dieser physisch und psychisch in der Lage ist, die ihm übertragenen Pflichten überhaupt und während der gesamten geplanten Übertragungsdauer mangelfrei zu erfüllen.

Solange die Übertragung der Pflichten andauert, muss der Eigentümer/Verwalter den Nutzer im Hinblick auf die ordnungsgemäße Erfüllung der ihm übertragenen Pflichten überwachen.

Aus den beschriebenen Gründen gibt es aus unserer Sicht zwei Empfehlung:

1. Übernehmen Sie die gesamte Verpflichtungen in Ihrer Immobilie selbst, wie in unter 1. beschrieben.
2. Falls Sie in Ihre Immobile die Heizkosten über ein Wärmedienstunternehmen erfassen lassen, dann geben Sie den Rauchmeldereinbau und die jährliche Überprüfung ebenfalls in deren Hände.

Siedlerschaft München-Nord e.V.

Seite 3 von 3

Siedlerschaft München-Nord e.V.
Rainackerweg 1
80939 München

Telefon (089) 311 26 15
www.Siedlerschaft-Muenchen-Nord.de
E-Mail: Info@Siedlerschaft-Muenchen-Nord.de

Mitglied im Eigenheimerverband Bayern
e.V.



1. Vorstand: Horst Mai
2. Vorstand: Klaus Winter
3. Vorstand und Kassier: Martina Wolber
Beiratsvorsitzender: Reinhold Klausner