

M Modernisierung

ModernisierungsMagazin, Zeitschrift für die Entscheider im Bereich Wohnimmobilien



tuer.de

Hochwertiges Türdesign und fortschrittliche Kantentechnik

PRÜM
Türen die zu mir passen

So geht erfolgreicher Wohnbau

7

Fenster - Innovationen und Trends

17

Rauchwarnmelder: Studie zeigt Mängel auf

25

Rauchwarnmelder – Studie zeigt Mängel in Mehrfamilienhäusern auf

Bei der Umsetzung der Rauchwarnmelder-Pflicht in deutschen Mehrfamilienhäusern gibt es erhebliche Mängel. Das zeigt eine vom Rauchwarnmelderhersteller Ei Electronics in Auftrag gegebene repräsentative Studie*. Während die Ausstattung der Wohnungen mit den Geräten als „sehr gut“ zu bezeichnen ist, offenbart deren Betrieb deutliches Optimierungspotenzial. So treten bei einem Fünftel der Befragten Störungen auf, die den Besuch eines Servicetechnikers erfordern. Zudem dauert die Störungsbeseitigung bei mehr als der Hälfte der Betroffenen zu lange, wodurch die Eigentümer ihrer Instandhaltungspflicht nicht nachkommen. Das ist für beide Seite mit Risiken verbunden: Einerseits sind die Bewohner ungeschützt der Brandgefahr ausgesetzt und andererseits stehen Eigentümer in der Haftung, wenn Menschen aufgrund nicht funktionierender Rauchwarnmelder zu Schaden kommen.

96 Prozent der Haushalte in deutschen Mehrfamilienhäusern verfügen über die gesetzlich vorgeschriebenen Rauchwarnmelder. Dieses erfreuliche Ergebnis zeigt, dass die Rauchwarnmelder-Pflicht hinsichtlich der Ausstattung der Wohnungen in hohem Maße erfüllt wird. Deutliches Optimierungspotenzial besteht jedoch beim dauerhaften Betrieb: 22 Prozent der Befragten geben an, dass bei ihnen schon mal eine Störung vorlag, deren Behebung den Besuch eines Servicetechnikers erforderlich machte. Häufigste Mängel waren unerwünschte akustische Signale (49 Prozent), gefolgt von leeren Batterien (35 Prozent). Bei 13 Prozent fielen die Melder sogar von der Decke.

Außerdem bedenklich: Bei mehr als der Hälfte der Befragten wurde die Störung nicht innerhalb weniger Tage beseitigt. Bei 29 Prozent dauerte es sogar länger als vier



Wohnungseigentümer sollten gut abwägen, ob sie aus mangelhaftem Betrieb von Rauchwarnmeldern resultierende Haftungsrisiken in Kauf nehmen oder dem Thema mehr Aufmerksamkeit widmen wollen.

Wochen. Ein Zeitraum, in dem Bewohner aufgrund nicht funktionierender Rauchwarnmelder unzureichend vor Wohnungsbränden geschützt sind. „Es ist absolut inakzeptabel, wenn eine Störungsbeseitigung länger als eine Woche dauert! Insofern bin ich über das Ergebnis der vorliegenden Studie schockiert. In Anbetracht der Tatsache, dass es hier um Leib und Leben der Bewohner geht, müssen solche Störungen innerhalb weniger Tage beseitigt werden“, kritisiert der Berliner Rechtsanwalt Dr. Ulrich Dieckert den Status quo. Für den Fall, dass ein Wohnungseigentümer das nicht sicherstellt, warnt der auf Sicherheitstechnik spezialisierte Jurist: „Es scheint den Verantwortlichen nicht bewusst zu sein, dass sie in der vollen Haftung stehen, wenn Bewohner aufgrund nicht funktionierender Rauchwarnmelder zu Schaden kommen. Das gilt im Übrigen auch für die Vorstände von Genossenschaften und für WEG-Hausverwaltungen, wenn diesen solche Unzulänglichkeiten bekannt sind und sie nicht energisch dagegen vorgehen.“

| Sicherstellung der Betriebsbereitschaft durch Eigentümer

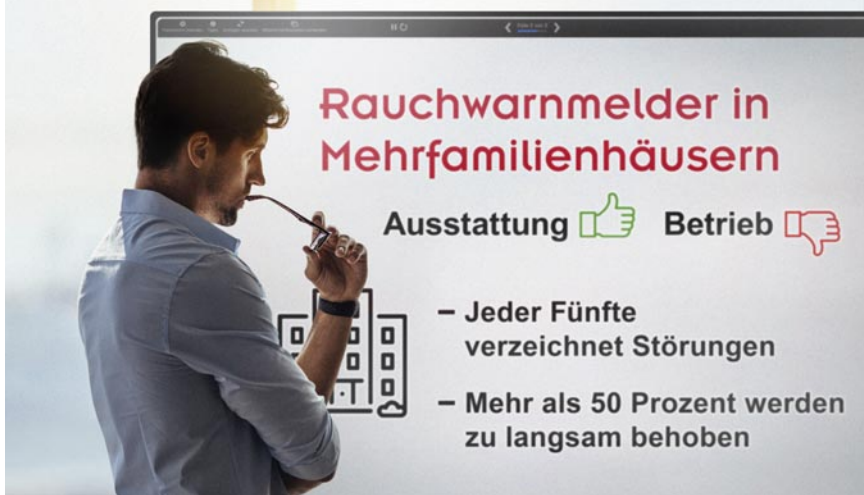
Nach Paragraph 535 Absatz 1 des Bürgerlichen Gesetzbuchs (BGB) ist der Eigentümer einer Wohnung in seiner Rolle als Vermieter verpflichtet, diese in einem zum vertragsgemäßen Gebrauch geeigneten Zustand zu überlassen und sie während der Mietzeit in diesem Zustand zu erhalten. „Diese Instandhaltungsverpflichtung schließt die Aufrechterhaltung der Betriebsbereitschaft von Rauchwarnmeldern mit ein“, erklärt Dieckert. „Aufgrund der Verkehrssicherungspflicht stehen Eigentümer auch dann



Interview mit Dr. Ulrich Dieckert

»[immoclick24.de](https://www.immoclick24.de)«

* Die repräsentative Studie wurde durch die Innofact AG mittels Online-Befragung im Zeitraum von 13. bis 20. April 2021 realisiert. Es wurden 5.682 Personen befragt, die in einer Wohnung in einem Mehrfamilienhaus leben – egal ob zur Miete oder im Eigentum. Die Befragung wurde in 15 Bundesländern durchgeführt. Nicht einbezogen war Sachsen aufgrund einer abweichenden Gesetzeslage; die Rauchmelderpflicht gilt dort nur für Neubauten.



Eine aktuelle Studie offenbarte deutliches Optimierungspotenzial beim Betrieb von Rauchwarnmeldern in deutschen Mehrfamilienhäusern.

in der Haftung, wenn sie Installation, Service und Wartung der Geräte an ein externes Unternehmen übertragen haben. Da es sich bei den Dienstleistern rechtlich um „Erfüllungsgehilfen“ bei der Ausführung der dem Mieter gegenüber obliegenden vertraglichen Verpflichtungen handelt, muss der Eigentümer für deren Fehler gemäß Paragraf 278 BGB voll einstehen. Gleiches gilt in Bezug auf Schäden, die der Gehilfe im Zusammenhang mit seiner Tätigkeit schuldhaft anrichtet (Paragraf 831 BGB), soweit der Vermieter ihn nicht sorgfältig ausgesucht, angeleitet und erforderlichenfalls kontrolliert hat.“

Risikominimierung

Um die Anzahl an Störungen von vorneherein zu minimieren, empfiehlt es sich, bereits bei der Auswahl der Melder auf Qualität zu setzen. Es gibt Anbieter, deren Modelle ihre Zuverlässigkeit schon langfristig in der Praxis bewiesen haben. Darüber hinaus ist davon abzuraten, Geräte per Klebung oder Magnethalterung an der Decke zu installieren. Für eine nach DIN 14676-1 regelkonforme dauerhafte Befestigung stuften Experten die Montage mit Schrauben und Dübeln als einzig sichere Methode ein.

Bei Vergabe von Aufträgen für Installation, Service und Wartung der Rauchwarnmelder

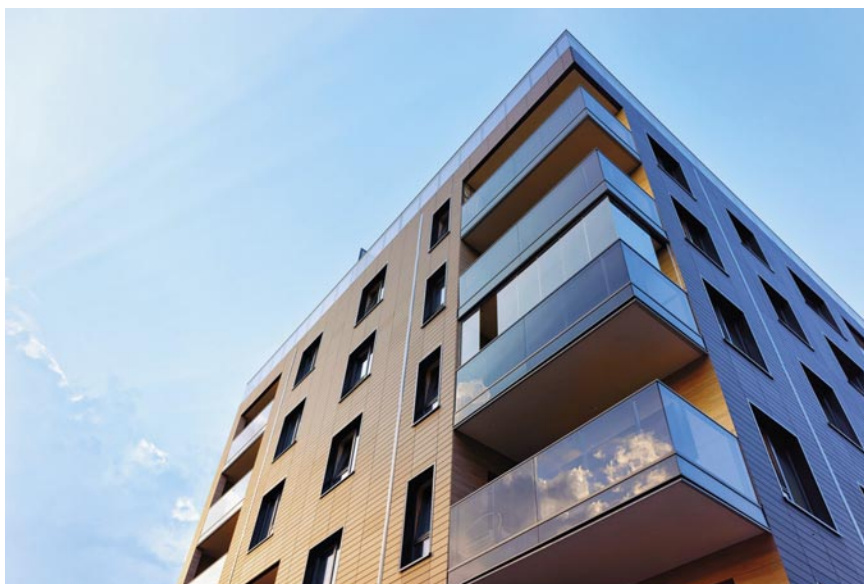
an externe Dienstleister sollten fachliche Kompetenz, zeitliche Flexibilität und Nähe zum Wohnobjekt sichergestellt sein. Die Studie hat zudem gezeigt, dass Elektrofachbetriebe (53 Prozent) oder spezialisierte Rauchwarnmelder-Services (48 Prozent) die Störungsbeseitigung häufiger innerhalb weniger Tage erledigen als Messdienstleister (39 Prozent). „Ein Rauchwarnmelder ist kein Wasser- oder Wärmemengenzähler, dessen

Ausfall lediglich geringfügige wirtschaftliche Konsequenzen hat. Vielmehr handelt es sich um ein Sicherheitsprodukt, dessen Ausfall tödliche Folgen haben kann. Die Anforderungen an die Qualität der Technik und die Zuverlässigkeit des Dienstleistungsunternehmens können daher nicht hoch genug gesetzt werden“, betont Dieckert die Bedeutung.

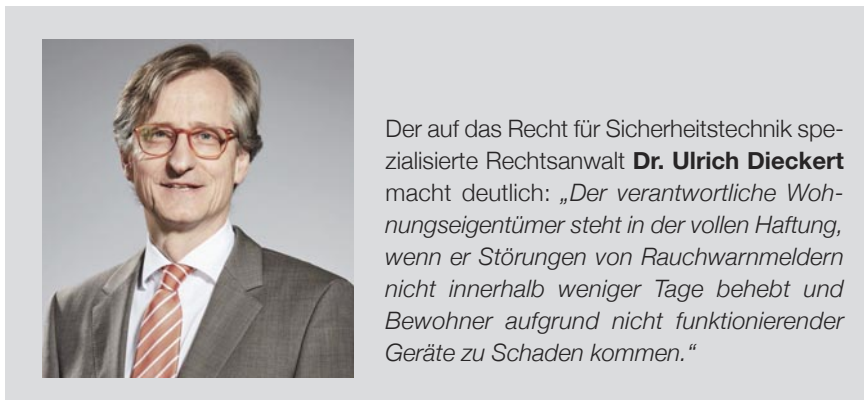
Fazit

Die Sicherstellung der Betriebsbereitschaft von Rauchwarnmeldern wird aktuell eher stiefmütterlich behandelt. Gleich zwei Gründe sprechen dafür, dem Thema mehr Aufmerksamkeit zu widmen: Bewohner profitieren von dem besseren Schutz vor Wohnungsbränden und Eigentümer vermeiden unnötige Haftungsrisiken.

Wertvolle Informationen, was Wohnungsunternehmen und Hausverwaltungen bei der



Beim zuverlässigen Betrieb von Rauchwarnmeldern in deutschen Mehrfamilienhäusern liegt einiges im Argen.



Der auf das Recht für Sicherheitstechnik spezialisierte Rechtsanwalt **Dr. Ulrich Dieckert** macht deutlich: „Der verantwortliche Wohnungseigentümer steht in der vollen Haftung, wenn er Störungen von Rauchwarnmeldern nicht innerhalb weniger Tage behebt und Bewohner aufgrund nicht funktionierender Geräte zu Schaden kommen.“

Auswahl von Rauchwarnmeldern beachten sollten, liefert ein Whitepaper von Ei Electronics. Der Leitfaden vermittelt einen kompakten Überblick über die Unterschiede der am Markt verfügbaren Melder hinsichtlich Technik, Funktion und Bauweise. Zusätzlich werden die Verfahren der Ferninspektion erklärt und Empfehlungen für die Anwendung von Rauchwarnmeldern in verschiedenen Gebäudetypen gegeben. Der Ratgeber steht unter <http://www.eielectronics.de/rwm-auswahl> zum kostenlosen Download bereit.