

# Rauchmelderpflicht in NRW – häufige Fragen

Die Einführung der Rauchmelderpflicht wirft in der Beratung des Mietervereins Leverkusen viele Fragen auf. Besonders einige Privatvermieter kennen ihre Pflichten noch gar nicht, hingegen versuchen andere, insbesondere gewerbliche Vermieter teils deutliche Kosten beim Mieter geltend zu machen.

Im Folgenden sollen einige der häufigsten Fragen zu diesem Thema beantwortet werden:

## ● Besteht eine Pflicht zum Einbau von Rauchmeldern?

In Nordrhein-Westfalen besteht seit dem 1. April 2013 die Pflicht zum Einbau von Rauchmeldern in allen Neubauten. Für bereits bestehende Wohnungen gibt es eine Übergangsfrist bis zum 31. Dezember 2016. Danach müssen in allen Wohnungen Rauchmelder installiert sein.

## ● In welchen Räumen müssen Rauchmelder eingebaut werden?

Es muss mindestens in jedem Schlaf- und Kinderzimmer sowie in jedem Flur, der als Fluchtweg dient, je ein Rauchmelder installiert sein.

## ● Wer ist für den Einbau verantwortlich?

Den Einbau muss grundsätzlich der Vermieter durchführen lassen. Der Mieter ist verpflichtet, dies zu dulden.

## ● Wer muss die Kosten für die Wartung tragen?

Gesetzlicher Grundsatz ist, dass der unmittelbare Nutzer, also der Mieter, für die Wartung verantwortlich ist. Hier sieht das Gesetz aber Ausnahmen vor, die im Mietvertrag vereinbart werden können. Insbesondere ändert sich nichts, wenn schon vor 2013 Rauchmelder installiert waren



Foto: imago

und der Eigentümer hier eine Wartung durch eine Firma durchführen lassen hat.

## ● Wie ist die Situation, wenn der Mieter bereits selber Rauchmelder angebracht hat?

Sofern die Rauchmelder dem heutigen Standard entsprechen, dürfen sie weiterverwendet werden. Der Vermieter ist hierzu aber nicht verpflichtet. Der Mieter muss auch dulden, wenn der Vermieter darauf besteht, eigene Rauchmelder anzubringen, selbst wenn der Mieter ganz aktuell moderne Rauchmelder selber eingebaut hat.

## ● Wer trägt die Kosten der Rauchmelder?

Für den Einbau der Rauchmelder hat der Vermieter zunächst die Kosten zu tragen. Bei einer erstmaligen Ausstattung besteht eventuell die Möglichkeit der Mieterhöhung, weil der Einbau

als Modernisierung gelten kann. Sollte Ihr Vermieter eine derartige Ankündigung abgeben, empfiehlt der Mieterverein eine individuelle Rechtsberatung.

## ● Wer trägt die Kosten bei einem Fehlalarm?

Nach derzeitiger Praxis erhebt die Feuerwehr keine Gebühren für Fehlalarme bei defekten Rauchmeldern. Sachschäden, zum Beispiel aufgebrochene Türen, trägt regelmäßig der Eigentümer. Eine Ausnahme kann dann bestehen, wenn dem Mieter nachgewiesen werden kann, dass der Fehlalarm auf schuldhaftes Handeln zurückzuführen ist.

## ● Ändert sich durch die installierten Rauchmelder in Bezug auf die Versicherung/Haftung im Schadensfall etwas?

Rauchmelder dienen alleine dem Schutz der in der Wohnung

lebenden Menschen. Insoweit ändert sich in Bezug auf die Gebäudeversicherung und sonstige Sachversicherungen nichts. Theoretisch könnten sich versicherungs- und haftungsrechtliche Aspekte in Bezug auf die Haftpflichtversicherung ergeben, hierzu gibt es aber noch keine entschiedenen Rechtsfälle. Sofern Sie weitere individuelle Fragen zum Thema Rauchmelder haben, steht Ihnen der Mieterverein Leverkusen gerne in seiner Telefonsprechstunde und im individuellen Rechtsberatungstermin zur Verfügung. Gerade beim Thema Rauchmelder, bei dem es derzeit viele Unklarheiten im Detail gibt, für das aber klar ist, dass sie dem Schutz des Mieters und seiner Familie dienen, empfiehlt der Verein immer, etwaige Schwierigkeiten zunächst konstruktiv mit dem Vermieter zu klären. Der Mieterverein Leverkusen unterstützt Sie gerne dabei. ■

## Mitgliederversammlung

Der Mieterverein Leverkusen lädt alle Mitglieder zu seiner jährlichen Mitgliederversammlung am Donnerstag, den **8. September 2016**, um 18.00 Uhr in den Ratssaal im Verwaltungsgebäude „Rathaus Opladen“, Goetheplatz 1, 51379 Leverkusen, ein.

### Tagesordnung

1. Begrüßung mit der Eröffnung durch den 1. Vorsitzenden
2. Ehrung der Jubilare
3. Bericht des 1. Vorsitzenden
4. Bericht des Geschäftsführers
5. Bericht der Revisoren
6. Aussprache über die Berichte
7. Entlastung des Vorstandes
8. Verschiedenes

Kleine Pause mit frischen Brezeln und Getränken

9. Vortrag zu aktuellen Mieterthemen

Anträge müssen spätestens zwei Wochen vor der Versammlung beim Vorstand schriftlich vorliegen. Bitte bringen Sie Ihren Mitgliedsausweis mit.

Für den Vorstand  
**Walter Goch, 1. Vorsitzender**

**Miriam Christiné-Diehl,**  
stellvertretende Vorsitzende

## Mehr als eine Versicherung!

Ihre Mitgliedschaft im Mieterverein Leverkusen ist mehr als eine reine Beratungsleistung und mehr als eine reine Versicherung in Miet-sachen. Neben der kostenlosen Beratung allen Fragen rund um das Thema Wohnen leisten wir auch auf lokaler Ebene und über unsere Verbände auch auf Landes- und Bundesebene wichtige Mieterpolitik. Ein Verein lebt von der Mitarbeit und Unterstützung seiner Mitglieder. So werden immer wieder Helfer gesucht, die auf verschiedene Arten den Verein unterstützen: vom Verteilen von Mieterinformationen in großen Liegenschaften über Hilfe bei Infoständen bis hin zur Arbeit in den Gremien.

Wenn Sie sich für Mitarbeit im Mieterverein interessieren, sprechen Sie uns in unserer Geschäftsstelle an. Auch Kooperationen mit lokalen Firmen, die durch Partnerschaften im Bereich „rund ums Wohnen“ gegenseitig Vorteile für alle bieten wollen, suchen wir immer gern.

**DMB**

**MIETERVEREIN LEVERKUSEN e.V.**  
FÜR LEVERKUSEN UND UMGEBUNG

Mieterverein Leverkusen e. V., Kölner Straße 39–41, 51379 Leverkusen, Tel. 0 21 71/40 40 70.  
Verantwortlich für den Inhalt der Seiten 16–17: André Juffern, Leverkusen

## Immeo-Abrechnungen 2013: Unwirksam!

Zum Jahreswechsel gab es für viele Mieter, die bei der Hausverwaltung „Immeo“ wohnen, unangenehme Post: Die Vermieter hatten aufgrund der Betriebskostenabrechnungen für das Jahr 2013 dutzende Mieter mit einer Klagewelle überzogen.

In vielen Fällen zu Unrecht, wie das Amtsgericht nun entscheidet: Im Verfahren hat sich herausgestellt, dass aufgrund von Verzögerungen bei der Eigentumsüberschreibung im Grundbuch die D.I.I. im Jahr 2013 noch gar nicht Eigentümerin war. Wenn ein Haus verkauft wird, findet die Übertragung und damit der Vermieterwechsel durch „Einigung und Auflassung“ statt. Das bedeutet, dass zu-

nächst einmal zwischen Verkäufer und Käufer ein notarieller Vertrag geschlossen werden muss. Damit ist der Wechsel aber noch lange nicht rechtskräftig. Dafür ist es nämlich erforderlich, dass die Änderung in das Grundbuch, das beim Amtsgericht geführt wird, eingetragen wird. Erst dann ändert sich für Mieter der Vertragspartner.

Zur Abrechnung über Heiz- und Nebenkosten ist ein Erwerber aber nur berechtigt, wenn er im Laufe des Abrechnungsjahrs als Eigentümer eingetragen wird. Ansonsten muss noch der „alte“ Vermieter abrechnen.

Genau dieser Fall lag hier vor, dennoch hat die Immeo im Namen der D.I.I. abgerechnet, ohne dazu berechtigt zu sein. ■

## Umgezogen? Umzug geplant? Bitte den Mieterverein rechtzeitig informieren

Bitte senden an: Mieterbund Leverkusen, Kölner Straße 39–41,  
51379 Leverkusen oder Fax 02 71/2 78 45

Mitgliedsnummer: \_\_\_\_\_

(zu finden im Mitgliedsausweis oder auf dem Adressaufkleber der MieterZeitung)

Nachname/Vorname: \_\_\_\_\_

Bisherige Anschrift  
(PLZ/Ort, Straße/Hausnummer): \_\_\_\_\_

Neue Anschrift ab: \_\_\_\_\_ (Bitte Datum angeben)

PLZ/Ort: \_\_\_\_\_

Straße/Hausnummer: \_\_\_\_\_

Telefon: Netz: \_\_\_\_\_ Mobil: \_\_\_\_\_

Faxanschluss: \_\_\_\_\_

E-Mail-Adresse: \_\_\_\_\_

Bankverbindung (wenn geändert!)

IBAN: \_\_\_\_\_ BIC: \_\_\_\_\_

Name und Ort der Bank: \_\_\_\_\_