

# NORIS eG

WOHNUNGSGENOSSENSCHAFT

Herbartstr. 30 • 90461 Nürnberg • 0911/94 96 5-0

**Sonderausgabe**

## ***Rauchwarnmelder***

**Das müssen**

**Sie wissen!**



[www.wgnoris.de](http://www.wgnoris.de)



## Editorial

Liebe Mieterinnen und Mieter ,

### „Rauchwarnmelder retten Leben“

Eigentlich sollte dieser Slogan allein schon ausreichen, den Einbau und den Betrieb von Rauchwarnmeldern zu akzeptieren.

#### Trifft dies zu?

Vielfach müssen wir Anrufe entgegennehmen, bei denen einige Mieter **zu Unrecht** ihrem Ärger „Luft machen“.

Die Gründe hierfür sind unterschiedlich, aber dennoch immer wieder die Gleichen, nämlich mangelnde Akzeptanz:

„Wir benötigen keine Rauchwarnmelder“

„Wir haben an diesem bzw. jenem Termin keine Zeit“

„Wir brauchen keine Wartung“

... etc.

**In dieser Sonderausgabe erhalten Sie nochmals alle notwendigen Informationen, um bestehende Verunsicherungen aus dem Weg zu räumen, und ganz ausdrücklich auch auf Ihre Pflichten hinzuweisen.**

Der Vorstand

## 1. Allgemeines

Seit Januar 2013 ist es in Bayern Pflicht, neue Wohnungen mit Rauchwarnmeldern auszustatten. Nach einer Übergangsfrist bis zum 31.12.2017 müssen alle bestehenden Wohnungen mit Rauchwarnmeldern nachgerüstet sein.

Die WOHNUNGSGENOSSENSCHAFT NORIS eG hat bereits im Jahr 2016 alle Mietwohnungen mit dem Modell KIDDE Q2 der Firma Sidur ausgerüstet.

## 2. Gesetzliche Grundlage

Geregelt ist die Rauchwarnmelderpflicht in Artikel 46 Abs. 4 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), wonach die Eigentümer von Wohnungen verpflichtet sind, jede Wohnung bis zum 31.12.2017 entsprechend auszustatten.

Nachdem der Einbau und die damit verbundene Wartung der Rauchwarnmelder zu den Verkehrssicherungspflichten des Vermieters gem. § 823 BGB zählt, obliegen Ihnen als Mieter gem. Urteil LG Hagen Az.: 1 F 198/15 gewisse Sorgfaltspflichten, u.a. auch den Zugang zur Wohnung für eine ordnungsgemäße Wartung zu ermöglichen.

**Verstöße, Weigerungen u. dgl. können zu einer außerordentlichen fristlosen Kündigung aus wichtigem Grund führen.**

## 3. Ihre Pflichten

Dem Mieter obliegt mit Übernahme der Mietwohnung eine sog. Obhuts- und Sorgfaltspflicht der Mietsache, die sich nach dem Urteil LG Hagen Az.: 1 F 198/15 richtet.

#### Demnach müssen Sie als Mieter:

- den Zugang zur Wohnung ermöglichen, damit der Rauchwarnmelder durch die beauftragte Firma gewartet werden kann; dieses Recht resultiert im Übrigen aus dem Betretungs- und Besichtigungsrecht des Vermieters.
- die Mietsache, samt eingebrachter und integrierter Gegenstände (u.a. auch Rauchwarnmelder) pfleglich und schonend behandeln. Ein unsachgemäßer Umgang, wie z.B. Entfernen des Rauchwarnmelders, ist zu unterlassen.

## 4. Die Wartung

Rauchwarnmelder sind gem. DIN 14676 jährlich zu prüfen. Diese jährliche Wartung übernimmt die Fa. Sidur und dokumentiert diese rechtssicher.

Die Prüfung umfasst u.a. die Feststellung der vorhandenen Rauchwarnmelder an der Decke, die Funktionsfähigkeit und den sog. Abstands-Check.

**Wichtig:** Die Termine für die Wartung (Ersttermine) erfolgen über einen Aushang (Haustüre oder NorisInfo-Tafel). Darüber hinaus bieten wir einen kostenlosen Zweittermin, der unmittelbar darauffolgend über eine Benachrichtigung durch Zustellung im Briefkasten erfolgt.

#### Bitte beachten Sie:

- Eine individuelle Vereinbarung für die Wartungstermine ist nicht möglich.  
Bitte sind Sie während der gesamten angegebene-

# RAUCHWARNMELDER

nen Zeitspanne anwesend oder sorgen Sie für eine Vertretung.

- Es handelt sich bei dem Erst- bzw. Zweittermin um einen Gemeinschaftstermin für die gesamten Liegenschaften, der zeitlich leider nicht verschiebbar ist.
- Die Wartungszeiten können geringfügig abweichen, wenn unvorhergesehene Gründe die geplanten Zeitvorgaben beeinflussen.
- Weitere Termine sind kostenpflichtig und werden in Höhe von rd. 40,00 € berechnet.

## 5. Sonstige Fragen und Antworten zu Rauchwarnmeldern

### Zählt die Miete und Wartung von Rauchwarnmeldern zu den Betriebskosten?

Die Noris eG hat, wie bereits berichtet, mit der Fa. Sidur einen 10-jährigen Miet- und Wartungsvertrag abgeschlossen.

#### Miete und Wartung:

In einem Urteil vor dem Landgericht Magdeburg (Urteil v. 27.08.2011, Az.: 1 S 171/11) hat das Gericht entschieden, dass die Kosten der Anmietung und Wartung zu den umlagefähigen Betriebskosten i.S. des § 2 Nr. 17 Betriebskostenverordnung gehören. Die Kosten liegen für die Mieter der WOHNUNGSGENOSSENSCHAFT NORIS eG lediglich bei € 4,00/pro Gerät/imJahr.

### Wer zahlt bei einem Fehlalarm/Täuschungsalarm die Feuerwehr bzw. sonstigen Kosten?

#### Hinweis:

*Wenn ein Rauchwarnmelder anschlägt, weil beispielsweise zu viel Rauch beim Anbraten in der Küche verursacht wurde, spricht man fachlich von einem „Täuschungsalarm“. Ein „Fehlalarm“ hingegen wird von einem nicht ordnungsgemäß funktionierenden Gerät ausgelöst.*

Das bloße Ausrücken der Feuerwehr verursacht heute in der Regel keine Kostenpflicht für den Verursacher des Fehl- bzw. Täuschungsalarms. Erst die tatsächliche Brandbekämpfung vor Ort kann teuer werden. Der Bayerische Verwaltungsgerichtshof entschied beispielsweise in seinem Urteil vom 27.06.2012 (Az. 4 BV 11.2549), dass die Ermittlungen der Feuerwehr vor Ort, ob es sich um einen echten Brand oder Fehlalarm handle, noch keine Kosten auslösen kann.

Möglichkeiten der Alarmstummschaltung entnehmen Sie bitte dem Merkblatt „SIDUR“.

## 6. Hinweise zur Technik des Rauchwarnmelders

### Kann jeder x-beliebige Rauchwarnmelder eingebaut werden?

Nein! Anforderungen an die Gerätetechnik für Rauchwarnmelder sind in der Produktnorm DIN EN 14604 geregelt. Selbstverständlich verbaut die Noris eG nur solche Geräte, die die geforderten Normen auch einhalten.

### Wie funktioniert der Rauchwarnmelder?

Ihr Rauchwarnmelder, Modell Kidde Q2, arbeitet nach dem photooptischen Prinzip, bei der eine Infrarotdiode Lichtstrahlen in die Messkammer sendet. Im Normalzustand treffen die Strahlen nicht auf den Lichtempfänger, sondern erst dann, wenn sich Rauchpartikel in der Luft befinden, die gestreut werden. Wird dann der voreingestellte Schwellenwert überschritten, löst der Rauchwarnmelder aus.

### Wie lange funktioniert der Rauchwarnmelder?

Die garantierte Batterielebensdauer beträgt 10 Jahre. Die Batterien sind verlötet und können nicht, ohne den Rauchwarnmelder zu zerstören, fremdgenutzt werden.

### Warum blinkt eine LED-Leuchte am Rauchwarnmelder?

Die LED-Kontrollleuchte zeigt im normalen Betrieb die Funktionsfähigkeit des Rauchwarnmelders an. Es ist alles in Ordnung, wenn die LED Leuchte alle 60 - 70 Sek. blinkt.

Alle übrigen Betriebs- und Alarmsignale entnehmen Sie bitte dem Merkblatt „SIDUR“.

### Wie kann man den Rauchwarnmelder selbst testen?

Die Anleitung zur Durchführung eines Funktionstests entnehmen Sie bitte dem Merkblatt „SIDUR“.

Was sollten Sie unbedingt vermeiden, um einen Fehlalarm auszulösen:

1. Vermeiden Sie starke Staubbildung (z.B. bei Renovierungsarbeiten)!
2. Vermeiden Sie Hitze!
3. Vermeiden Sie starkes Rauchen!

### Merkblatt „SIDUR“

#### Herausgeber:

Wohnungsgenossenschaft  
Noris eG  
www.wgnoris.de

#### Redaktion:

Markus Höhenberger  
Herbartstraße 30  
90461 Nürnberg  
Telefon: 0911/94965-0  
Telefax: 0911/94965-21

#### Bilder:

Seite 1: © fotohansel - Fotolia.com

Januar 2021 Neuauflage

## Profi-Rauchwarnmelder Kidde Q2 mit Qualitätslabel

Bei dem montierten Rauchmelder des Typs Kidde Q2 handelt es sich um die neueste Generation hochwertiger Rauchmelder. Er wurde speziell für die Anforderungen von Wohnungsunternehmen entwickelt und erfüllt die gehobenen technischen Zusatzanforderungen der vdfb-Richtlinie 14/01.

Die Gefahr eines Fehl- oder Täuschungsalarms wurde auf ein absolutes Minimum reduziert. Da es sich um ein empfindliches technisches Gerät handelt anbei einige wichtige Anmerkungen zum Umgang mit Ihrem neuen Rauchmelder.



### Technische Eigenschaften:

Garantierte Batterielebensdauer 10 Jahre, Batterie verlötet und nicht zu entnehmen. VdS-Zertifiziert nach DIN 14604, CE-Kennzeichnung, Produziert nach ISO 9001 und IPC-Standard, Stummschaltungsfunktion, montiert gemäß den Vorgaben der DIN 14676. Durch VdS zertifizierter Q-Label-Rauchmelder.

### Funktionstest

Es wird seitens des Herstellers empfohlen, in regelmäßigen Abständen (ca. alle 2 Monate) einen Funktionstest durchzuführen. Drücken Sie dazu ca. 3-4 Sekunden lang auf die große Prüftaste des Rauchmelders in der Mitte des Rauchmelders. Ist der Funktionstest erfolgreich, ertönt ein Signalton. Der Rauchmelder arbeitet korrekt. Der Signalton endet nach einigen Sekunden.

### Fehl- oder Täuschungsalarm und die Möglichkeit der Alarmstummschaltung

Ihr Rauchmelder arbeitet nach dem photooptischen Prinzip und muss sofort Alarm auslösen, wenn eine definierte Menge an Rauchpartikeln in die Rauchkammer gelangt. In seltenen Fällen können auch andere Kleinstpartikel (z.B. wenn beim Kochen etwas stark angebrannt ist), genau wie Rauchpartikel, den Signalton des Rauchmelders auslösen. Da kein Feuer/Brand vorliegt, der Rauchmelder aber trotzdem einen Signalton erzeugt, spricht man von einem Fehl- oder Täuschungsalarm. In einem solchen Fall können Sie den Signalton durch das Drücken der Prüftaste beenden. Der Rauchmelder verstummt. Nach ca. 10 Minuten kehrt der Rauchmelder in seinem Normalbetriebsmodus zurück.

### Zur dringenden Beachtung

Bei Arbeiten, die mit starker Staubbildung einhergehen (z.B. Renovierungs- oder Sanierungsarbeiten) sind die Rauchmelder unbedingt von der Decke zu entfernen und staubfrei zu lagern. Natürlich dürfen die Geräte auch keinesfalls mit Farbe übergestrichen werden oder anderweitig beschädigt werden.

### Betriebs- und Alarmsignale des Rauchmelders

Signalton	Rote Leuchtdiode	Funktion / Bedeutung
Ohne Ton / Signal	Blinkt alle 60-70 Sekunden auf	Normaler Betriebszustand/ Automatischer Selbsttest
Ohne Ton / Signal.	Blinkt alle 30 Sekunden zweimal kurz auf	Batteriespannung unkorrekt Batteriestörungssignal
Kurzer Signalton alle 30 Sek.	Blinkt alle 30 Sekunden auf,	Störung / Verschmutzung
Ohne Ton / Signal.	Blinkt alle 10 Sekunden auf	Alarmstummschaltung
Signalton mit verminderter Lautstärke	Blinkt alle 0,5 Sekunden auf, solange Meldekopf gedrückt wird	Funktionstest durch drücken der Prüftaste
Lauter Signalton alle 0,5 Sek.	Blinkt alle 0,5 Sekunden auf	Alarmzustand