immoGenio

No. 04
Oktober 2026



RAUCHMELDERPFLICHT HESSEN

Rauchmelderpflicht Hessen: Wartung, Zuständigkeit und Kosten

Rauchmelderpflicht in Hessen nach § 14 HBO: Wo Melder hängen müssen, wer die Wartung schuldet, was sie kostet und welche Pflichten im Treppenhaus gelten.

AUTOR
Olaf Mirel

VERÖFFENTLICHT
1. Oktober 2026

ONLINE
www.immogenio.de/blog

— AUF EINEN BLICK

Inhalt

01 Rauchmelderpflicht in Hessen: Was § 14 HBO verlangt

02 Wer ist für die Wartung zuständig: Besitzer oder Eigentümer?

03 Rauchmelder Wartung: Was ordnungsgemäß heißt

04 Wer zahlt: Einbau, Wartung und Austausch

05 Flucht- und Rettungswege im Treppenhaus

06 Dokumentation: Die Brandschutzakte des Hauses

07 Häufige Fragen aus der Praxis

08 Wie immoGenio das in der Verwaltung handhabt

Eine Wohnungseigentümerin in Offenbach vermietet ihre Dreizimmerwohnung im dritten Obergeschoss. Beim Mieterwechsel im Oktober fällt dem Verwalter auf, dass im Schlafzimmer ein Rauchmelder fehlt und der Melder im Flur seit Monaten ein leises Piepen von sich gibt. Wer ist jetzt zuständig: die Eigentümerin, der Mieter oder die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer? Und wer zahlt, wenn die Wartung künftig zentral organisiert werden soll?

Dieser Beitrag beantwortet die Fragen, die Eigentümer, Vermieter, Beiräte und Mieter zur Rauchmelderpflicht in Hessen am häufigsten stellen: Wo müssen Rauchwarnmelder hängen, wer ist für die Betriebsbereitschaft verantwortlich, wie sieht eine ordnungsgemäße Wartung aus und wer trägt die Kosten. Die Rechtsgrundlage ist die Hessische Bauordnung (HBO). Ergänzend zeigt der Beitrag, welche Pflichten das Brandschutzrecht dem Verwalter im Treppenhaus auferlegt. Die zitierten Vorschriften sind am Wortlaut geprüft (Stand der Prüfung: 13.11.2026).

Rauchmelderpflicht in Hessen: Was § 14 HBO verlangt

Die Rauchmelderpflicht steht in § 14 Abs. 2 der Hessischen Bauordnung. Nach Satz 1 müssen zum Schutz von schlafenden Personen

- in Wohnungen die Schlafräume und Kinderzimmer sowie Flure, über die Rettungswege von Aufenthaltsräumen führen, und
- in sonstigen Nutzungseinheiten die Aufenthaltsräume, in denen bestimmungsgemäß Personen schlafen,

jeweils mindestens einen Rauchwarnmelder haben. Küchen, Bäder und Wohnzimmer nennt die Vorschrift nicht. Wer dort zusätzliche Melder anbringt, tut das freiwillig.

Nach Satz 2 müssen die Rauchwarnmelder so eingebaut oder angebracht und betrieben werden, dass Brandrauch frühzeitig erkannt und gemeldet wird. Das ist die Grundlage für alles Weitere: Ein Melder, der verdeckt hängt, ohne Strom ist oder dessen Batterie leer ist, erfüllt die Pflicht nicht. Eine Übergangsfrist für Wohnungen nennt der Wortlaut nicht; für bestehende sonstige Nutzungseinheiten, also etwa Beherbergungsräume, galt nach Satz 4 eine Frist bis zum 1. Januar 2020. Die Pflicht gilt damit für Neubau und Bestand.

Wer die Ausstattung versäumt, handelt nach § 86 Abs. 1 Nr. 2 HBO ordnungswidrig. Die Geldbuße kann nach § 86 Abs. 3 bis zu 500.000 Euro betragen; das ist der Rahmen für alle Verstöße nach Abs. 1 Nr. 1 bis 22, im Einzelfall liegt die Buße weit darunter. Für Eigentümer und Verwalter wichtiger als der Bußgeldrahmen ist der Nachweis: Nach einem Brand lässt sich nur belegen, dass ein funktionsfähiger Melder hing, wenn Einbau und Wartung dokumentiert sind.

Wer ist für die Wartung zuständig: Besitzer oder Eigentümer?

Die Sicherstellung der Betriebsbereitschaft regelt § 14 Abs. 2 Satz 3 HBO. Sie obliegt

1. in Wohnungen den unmittelbaren Besitzern, also in der Regel dem Mieter oder dem selbstnutzenden Eigentümer, und
2. in sonstigen Nutzungseinheiten den Betreibern,

„es sei denn, die Eigentümerinnen oder die Eigentümer haben diese Verpflichtung übernommen".

Für das Beispiel aus Offenbach heißt das: Ist die Wohnung vermietet, liegt die Betriebsbereitschaft zunächst beim Mieter, denn er ist der unmittelbare Besitzer. Die Pflicht, Schlafräume, Kinderzimmer und Rettungsflure mit Meldern auszustatten, steht in Satz 1; die Bußgeldvorschrift in § 86 Abs. 1 Nr. 2 knüpft an das Nichtausstatten an, und die Vorbehaltsklausel in Satz 3 spricht davon, dass die Eigentümer die Verpflichtung übernehmen können. In der Praxis erwartet man deshalb, dass der Vermieter die Wohnung ausgestattet übergibt. Fehlt ein Melder beim Einzug, ist das eher ein Mangel der Ausstattung als der Wartung.

Der Vorbehalt „es sei denn, die Eigentümer haben diese Verpflichtung übernommen" ist der Hebel für die zentrale Wartung. Übernimmt der Eigentümer die Wartung, etwa durch eine Regelung im Mietvertrag oder durch Beauftragung eines Dienstleisters, ist er es, der für den Betrieb einstehen muss. Wer als Vermieter mehrere Wohnungen hat, wählt diesen Weg meist freiwillig, weil er sonst nicht weiß, ob die Melder funktionieren. Ein Mieter, der die Wartung selbst schuldet, wird sie nicht immer erledigen. In der Wohnungseigentümergemeinschaft entscheiden die Eigentümer nach den Regeln des Wohnungseigentumsgesetzes, ob die Gemeinschaft die Wartung für alle Wohnungen organisiert. Die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer ist nach § 18 Abs. 1 WEG für die Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums zuständig, und der Verwalter bereitet den Beschluss vor. Wie eine solche Gemeinschaft verwaltet wird, beschreibt die Seite zur WEG-Verwaltung.

Selbstnutzende Eigentümer sind für ihre eigene Wohnung zugleich Besitzer. Sie müssen die Betriebsbereitschaft selbst sicherstellen, solange die Gemeinschaft die Wartung nicht übernommen hat.

Rauchmelder Wartung: Was ordnungsgemäß heißt

§ 14 Abs. 2 Satz 2 HBO verlangt, dass die Melder so betrieben werden, dass Brandrauch frühzeitig erkannt und gemeldet wird. Eine Wartungsfrist nennt die Bauordnung nicht. Üblich ist nach den gängigen Herstellerangaben und der einschlägigen Norm für Rauch-

warnmelder in Wohnungen (DIN 14676) eine jährliche Sicht- und Funktionsprüfung und ein Austausch des Geräts nach spätestens zehn Jahren; Einzelheiten ergeben sich aus der Bedienungsanleitung des jeweiligen Geräts. Die Norm selbst ist im Handel erhältlich und hier nicht abgedruckt; als Maßstab zählt für den Alltag die Anleitung des Herstellers.

Eine ordnungsgemäße Wartung umfasst in der Praxis:

- die Sichtprüfung auf Beschädigung und Verschmutzung,
- das Auslösen des Prüfsignals,
- die Kontrolle, dass der Melder nicht verdeckt oder durch Möbel oder Renovierungsarbeiten in seiner Wirkung beeinträchtigt ist,
- die Dokumentation mit Datum, Raum und Ergebnis.

Die Dokumentation ist der Teil, der im Streitfall zählt. Ein Wartungsprotokoll je Wohnung, das Datum des Einbaus und das Datum des geplanten Austauschs gehören in die Akte der Wohnung. Für Verwaltungen mit vielen Einheiten empfiehlt sich eine Geräteliste mit Seriennummer, Raum, Einbaudatum und Prüfdatum.

Die Vergabe der Wartung an einen Dienstleister erfolgt sinnvollerweise im Rahmen eines Vertrags, der Leistungsumfang, Prüfintervall, Zugangsregelung und Dokumentation festschreibt. Wie solche Verträge aufgebaut werden, zeigt der Beitrag zu den Wartungsverträgen nach VDMA 24186.

Wer zahlt: Einbau, Wartung und Austausch

Die Kostenfrage hat drei Teile, die man trennen sollte.

Einbau und Erstausstattung. Die Anschaffung und der Einbau der Melder sind keine laufend entstehenden Kosten. Nach § 1 Abs. 1 BetrKV sind Betriebskosten die Kosten, die dem Eigentümer durch das Eigentum am Grundstück oder durch den bestimmungsmäßigen Gebrauch des Gebäudes „laufend entstehen“. Der Einbau der Geräte gehört deshalb nicht in die Betriebskostenabrechnung, sondern ist Sache des Eigentümers. In der Wohnungseigentümergemeinschaft gilt für die Kosten der Gemeinschaft § 16 Abs. 2 WEG: Jeder Wohnungseigentümer trägt sie nach dem Verhältnis seines Anteils; die Eigentümer können für einzelne Kosten oder Kostenarten eine abweichende Verteilung beschließen. Ob die Melder im Einzelfall Gemeinschaftseigentum oder Sondereigentum sind, richtet sich nach der Teilungserklärung und sollte vor einem Beschluss geklärt werden.

Laufende Wartung. Ob der Vermieter die Wartungskosten auf den Mieter umlegen darf, hängt davon ab, was im Mietvertrag vereinbart ist. Nach § 556 Abs. 1 BGB können die Vertragsparteien vereinbaren, dass der Mieter Betriebskosten trägt. Für die Aufstellung der Betriebskosten gilt die Betriebskostenverordnung. § 2 Nr. 17 BetrKV nennt „sonstige Be-

triebskosten“, das sind Betriebskosten im Sinne des § 1, die von den Nummern 1 bis 16 nicht erfasst sind. Die Wartung der Rauchmelder ist in den Nummern 1 bis 16 nicht ausdrücklich genannt. Wer sie umlegen will, benennt sie deshalb im Mietvertrag ausdrücklich als Kostenart und rechnet sie nachvollziehbar ab. Ohne diese Vereinbarung trägt der Vermieter die Kosten. Ob und in welcher Höhe eine Wartungsvereinbarung im Einzelfall angemessen ist, beurteilt sich nach dem Grundsatz der Wirtschaftlichkeit, der nach § 556 Abs. 3 BGB bei der Abrechnung zu beachten ist.

Austausch. Der Austausch eines Melders am Ende seiner Lebensdauer ist Instandhaltung beziehungsweise Erneuerung. Instandhaltungs- und Instandsetzungskosten gehören nach § 1 Abs. 2 Nr. 2 BetrKV nicht zu den Betriebskosten. Sie trägt der Eigentümer.

Für Mieter bedeutet das: Sie schulden die Betriebsbereitschaft ihrer Melder, aber nicht den Kauf von Geräten, die bei Einzug fehlen. Fehlt ein Melder, ist der Vermieter anzusprechen. Für Vermieter gilt: Wer die Wartung in die eigene Hand nimmt, schafft Rechtssicherheit, muss aber die Kostenumlage im Mietvertrag geregelt haben.

Flucht- und Rettungswege im Treppenhaus

Rauchmelder sind ein Baustein des Brandschutzes. Der zweite Baustein ist der bauliche Rettungsweg. § 36 Abs. 1 HBO verlangt für Nutzungseinheiten mit mindestens einem Aufenthaltsraum, etwa Wohnungen, in jedem Geschoss zwei voneinander unabhängige Rettungswege ins Freie. Nach Abs. 2 muss für Wohnungen, die nicht zu ebener Erde liegen, der erste Rettungsweg über eine notwendige Treppe führen; der zweite kann eine weitere notwendige Treppe oder eine mit Rettungsgeräten der Feuerwehr erreichbare Stelle sein. § 38 Abs. 1 HBO verlangt, dass jede notwendige Treppe in einem eigenen, durchgehenden Treppenraum liegt, der so angeordnet und ausgebildet sein muss, dass die Nutzung der Treppe im Brandfall ausreichend lang möglich ist.

Daraus folgt für den Alltag im Haus: Das Treppenhaus ist Rettungsweg und darf nicht zum Abstellraum werden. Kinderwagen, Schuhschränke, Fahrräder und Möbel gehören nicht dorthin, weil sie im Brandfall Weg versperren und Brandlast erhöhen. Die allgemeine Regel in § 14 Abs. 1 HBO verlangt, dass Anlagen so instand gehalten werden, dass der Entstehung eines Brandes und der Ausbreitung von Feuer und Rauch vorgebeugt wird und bei einem Brand die Rettung von Menschen möglich ist. Auch Brandschutztüren, die mit Keilen offen gehalten werden, widersprechen diesem Zweck.

Der Verwalter geht bei Verstößen gegen die Hausordnung in drei Schritten vor: Erstens ein freundliches schriftliches Hinweisschreiben mit Frist, in der Praxis sieben bis vierzehn Tage. Zweitens bei Nichtreaktion ein zweites Schreiben mit Hinweis auf die Entfernung auf Kosten des Verursachers. Drittens, bei fortgesetztem Verstoß, die Aufnahme in die Tagesordnung der nächsten Eigentümerversammlung. Bei akuter Gefahr, etwa einer ausge-

hängten Brandschutztür, darf der Verwalter nach § 27 Abs. 1 Nr. 2 WEG Maßnahmen treffen, die zur Abwendung eines Nachteils erforderlich sind; zur Einordnung hilft der Beitrag zur Notgeschäftsführung nach § 27 WEG.

Dokumentation: Die Brandschutzakte des Hauses

Brandschutz, den niemand dokumentiert, lässt sich im Streitfall schwer nachweisen. Für jedes Haus empfiehlt sich eine Akte, die folgende Punkte enthält:

- die Geräteliste der Rauchwarnmelder mit Seriennummer, Raum, Einbau- und Austauschdatum,
- die Wartungsprotokolle der Rauchmelder,
- den Nachweis, wer nach § 14 Abs. 2 Satz 3 HBO für die Betriebsbereitschaft zuständig ist (Mietvertragsklausel oder Wartungsvertrag),
- das Protokoll der jährlichen Begehung von Treppenhaus, Keller und Tiefgarage,
- die Korrespondenz zu Mängeln und deren Behebung.

Die jährliche Begehung des Hauses gehört zu den Aufgaben, die der Verwalter in der Eigentümerversammlung ansprechbar macht. Sie hält Zustand und Freiheit der Rettungswege, die Funktion der Türschließer und den Zustand der Hinweisschilder fest. Die Einordnung in die Gesamtverantwortung des Verwalters liefert der Beitrag zur Verkehrssicherungspflicht in der Hausverwaltung. Wie die Gemeinschaft versichert ist und was die Versicherung bei einem Brandschaden erwartet, beschreibt der Beitrag zum Versicherungspaket der GdWE.

Häufige Fragen aus der Praxis

Gilt die Pflicht auch für Mieter in Offenbach und Frankfurt? Die Hessische Bauordnung gilt im ganzen Land Hessen, also in Offenbach, Frankfurt, Hanau und Darmstadt gleichermaßen. Für Häuser in anderen Bundesländern gilt die jeweilige Landesbauordnung.

Darf der Vermieter den Zutritt zur Wartung verlangen? Die Bauordnung regelt den Zutritt nicht. Wer die Wartung übernimmt, kündigt Termine rechtzeitig an und stimmt sie mit dem Mieter ab. Funkmelder, die sich ohne Betreten prüfen lassen, vermeiden Terminstreit.

Was tun, wenn ein Mieter die Melder abmontiert? Dann fehlt die Betriebsbereitschaft; der Vermieter fordert schriftlich zur Wiederherstellung auf und dokumentiert das. Weitere Schritte hängen vom Einzelfall ab.

Muss ich in Küche und Bad einen Melder anbringen? Nach § 14 Abs. 2 Satz 1 nicht. Wegen der Fehlauslösungen durch Dampf und Kochdünste sind sie dort auch nicht üblich.

Wie immoGenio das in der Verwaltung handhabt

In den von uns verwalteten Gemeinschaften hält das immoGenio Cockpit die Geräteliste und die Wartungsnachweise je Wohnung fest. Für den Brandschutz im Alltag braucht es vor allem eine klare Zuständigkeit, eine nachvollziehbare Dokumentation und freie Rettungswege.

Fragen, Rückmeldungen oder eigene Erfahrungen? Wir freuen uns über Ihre Nachricht an info@immogenio.de.