immoGenio

No. 04
Oktober 2026



BRANDSCHUTZ

Brandschutz in der Hausverwaltung: Rauchwarnmelder, Treppenhaus und die Pflichten nach Landesbauordnung

Rauchwarnmelder, Fluchtwege und Brandschutztüren: Welche Pflichten die Landesbauordnungen dem Verwalter und der GdWE auferlegen

AUTOR
immoGenio

VERÖFFENTLICHT
1. Oktober 2026

ONLINE
www.immogenio.de/blog

— AUF EINEN BLICK

Inhalt

01 Rechtsquellen: LBOen, DIN 14676 und Sonderbauverordnungen

02 Rauchwarnmelder: Einbau, Wartung und Halterpflicht im Bestand

03 Flucht- und Rettungswege: Treppenhaus, zweiter Rettungsweg und freihalten

04 Brandschutztüren und Feststellanlagen

05 Dokumentation und Begehungsprotokoll

06 Take-aways

Es ist Dienstagmorgen, kurz nach acht. Der Verwalter erreicht die Liegenschaft zu einer angekündigten Begehung. Im Erdgeschoss versperren zwei Kinderwagen, ein Rollator und ein hüfthoher Garderobenschrank den Weg zur Haustür. Im ersten Obergeschoss klemmt eine Brandschutztür mit einem zusammengefalteten Stück Pappe offen, weil ein Eigentümer gerade Möbel aus dem Keller transportiert. Eine Stunde später steht die Feuerwehr auf dem Hof. Sie führt eine anlassbezogene Brandverhütungsschau durch, weil ein Nachbar wegen verstellter Fluchtwege Beschwerde eingereicht hat. Was folgt, ist ein Aufforderungsbescheid an die Hausverwaltung mit Fristsetzung von zwei Wochen.

Dieses Szenario ist kein Einzelfall, sondern Alltag. Brandschutz in der Wohnimmobilie ist eine Daueraufgabe, die sich aus einem dichten Geflecht von Landesbauordnung, DIN-Normen, Sonderbauverordnungen und allgemeiner Verkehrssicherungspflicht speist. Wer als Verwalter diese Pflichten kennt, dokumentiert und in der Eigentümerversammlung ansprechbar macht, schützt nicht nur Leben, sondern auch die eigene Berufshaftung. Dieser Beitrag zeigt, welche Rechtsgrundlagen gelten, wie Rauchwarnmelder, Fluchtwege und Brandschutztüren rechtssicher betrieben werden und wie eine prüffeste Brandschutzdokumentation aufgebaut sein sollte.

Rechtsquellen: LBOen, DIN 14676 und Sonderbauverordnungen

Der Brandschutz im Bestand wird in Deutschland nicht bundeseinheitlich, sondern durch die Landesbauordnungen der 16 Bundesländer geregelt. Maßstab ist die Musterbauordnung (MBO), die in den jeweiligen LBOen weitgehend übernommen, jedoch mit landesspezifischen Abweichungen versehen wurde. Zentrale Vorschriften sind § 14 MBO (allgemeine Anforderungen an den Brandschutz), § 33 MBO (notwendige Treppenräume), § 35 MBO (Anforderungen an Treppenräume und Ausgänge) sowie § 47 MBO (technische Gebäudeausrüstung mit der Verankerung der Rauchwarnmelderpflicht). Der Verwalter muss zwingend die jeweils gültige Fassung der LBO des Bundeslandes prüfen, in dem die verwaltete Immobilie steht. Eine pauschale Übertragung von Bayern auf Nordrhein-Westfalen oder von Baden-Württemberg auf Berlin scheitert regelmäßig an Detailregelungen, etwa zur Wartungsverantwortung oder zu Übergangsfristen für Bestandsbauten.

Neben der LBO gilt die DIN 14676 als anerkannte Regel der Technik für Einbau, Betrieb und Instandhaltung von Rauchwarnmeldern in Wohnungen. Sie konkretisiert, in welchen Räumen Melder zu installieren sind, wie diese montiert werden und welche Wartungsschritte mit welcher Frequenz erfolgen müssen. Für Sonderbauten, also etwa Hochhäuser ab 22 Metern Fußbodenhöhe, kommen die Muster-Hochhaus-Richtlinie (MHHR) und die Muster-Leitungsanlagen-Richtlinie (MLAR) hinzu. Beide regeln Anforderungen an Rauchabzüge, Sicherheitsbeleuchtung, Brandabschnitte und die brandschutztechnische Ausfüh-

rung von Leitungsanlagen, die durch Wände und Decken geführt werden. Für Tiefgaragen ist zusätzlich die Garagenverordnung des jeweiligen Landes einschlägig. Hinzu treten arbeitsschutzrechtliche Pflichten aus § 14 BetrSichV für überwachungsbedürftige Anlagen sowie der Feuerwehrplan nach DIN 14096, der bei Sonderbauten regelmäßig vorgeschrieben ist und mit der örtlichen Feuerwehr abgestimmt werden muss.

Wer in dieses Normengeflecht eintaucht, erkennt schnell: Brandschutz ist kein Einmal-Projekt, sondern ein Compliance-System. Der Verwalter ist für die GdWE Sachwalter dieser Anforderungen, ähnlich wie bei der allgemeinen Verkehrssicherungspflicht der Hausverwaltung, und haftet bei Versäumnissen sowohl gegenüber Dritten als auch gegenüber der Gemeinschaft.

Rauchwarnmelder: Einbau, Wartung und Halterpflicht im Bestand

Die Rauchwarnmelderpflicht ist mittlerweile in allen 16 Bundesländern verankert. Für Neubauten gilt sie seit Jahren flächendeckend, für Bestandsbauten sind die Übergangsfristen ausgelaufen, mit Ausnahme einzelner Stichtagsregelungen, die der Verwalter im konkreten Einzelfall prüfen sollte. Vorgeschrieben sind Melder in Schlafräumen, Kinderzimmern und in Fluren, über die Rettungswege aus Aufenthaltsräumen führen. Wohnzimmer sind in vielen Landesbauordnungen nicht explizit gefordert, werden aber von der DIN 14676 als sinnvolle Ergänzung empfohlen. Küchen und Bäder bleiben aufgrund der Fehlauslösungsgefahr durch Wasserdampf und Kochdünste regelmäßig ausgenommen.

Beim Einbau ist nach DIN 14676 darauf zu achten, dass der Melder an der Zimmerdecke möglichst zentral, mindestens 50 Zentimeter von Wänden, Unterzügen und Leuchten entfernt montiert wird. In Räumen mit Schrägen oder Galerien gelten gesonderte Vorgaben. Verbaut werden dürfen ausschließlich Geräte mit dem CE-Kennzeichen und einer Konformitätserklärung nach DIN EN 14604.

Die Frage, wer Halter und damit wartungspflichtig ist, beantworten die Landesbauordnungen unterschiedlich. In einigen Ländern, etwa Mecklenburg-Vorpommern oder Sachsen-Anhalt, ist der unmittelbare Besitzer und damit häufig der Mieter wartungspflichtig, sofern der Eigentümer die Pflicht nicht an sich gezogen hat. In anderen Ländern, beispielsweise Bayern oder Hessen, liegt die Wartungspflicht regelmäßig beim Eigentümer. Für die WEG ist deshalb entscheidend, ob die Wartung als Aufgabe der GdWE wahrgenommen wird oder ob diese den einzelnen Sondereigentümern überlassen bleibt. Eine zentral organisierte Wartung über einen Dienstleister ist in der Praxis empfehlenswert, weil sie ein einheitliches Dokumentationsniveau ermöglicht und der Verwalter im Schadensfall den Nachweis der ordnungsgemäßen Aufgabenwahrnehmung führen kann.

Die jährliche Funktionsprüfung ist Pflicht. Sie umfasst die Sichtprüfung auf Beschädigung, das Auslösen des Prüfsignals, die Kontrolle der Umgebung auf neue Hindernisse innerhalb des Raucheintrittsbereichs sowie die Dokumentation in einem Wartungsprotokoll. Hinzu tritt der Tausch des gesamten Melders spätestens nach zehn Jahren ab Inbetriebnahme. Lithium-Batterien in fest verbauten Geräten der Produktklasse Q halten in der Regel ebenfalls zehn Jahre, sodass Tausch und Batterieende meist zusammenfallen. Der Verwalter sollte den Lebenszyklus jedes Melders in einer Geräteliste mit Seriennummer, Einbaudatum und Tauschdatum führen. Die Vergabe der Wartung an einen Dienstleister erfolgt sinnvollerweise im Rahmen eines Wartungsvertrags nach VDMA 24186, der Leistungsumfang, Prüfintervalle und Dokumentationsanforderungen klar festschreibt.

Flucht- und Rettungswege: Treppenhaus, zweiter Rettungsweg und freihalten

Das notwendige Treppenhaus ist der erste bauliche Rettungsweg. Es muss nach § 35 MBO so beschaffen sein, dass es im Brandfall sicher als Fluchtweg dient und gleichzeitig der Feuerwehr als Angriffsweg zur Verfügung steht. Daraus folgt zwingend, dass das Treppenhaus von brennbaren Materialien und beweglichen Hindernissen freizuhalten ist. Kinderwagen, Schuhschränke, Garderoben, Topfpflanzen mit hohem Faseranteil, Pappkartons, Fahrräder oder Sperrmüll haben dort nichts zu suchen. Auch Fußabtreter aus Kokos und Wandbehänge aus Stoff können je nach Ausführung problematisch sein. Maßstab ist nicht das ästhetische Empfinden, sondern die Frage, ob im Brandfall Rauchausbreitung, Brandlast oder Versperrung des Wegs entstehen können.

Der Verwalter ist zuständig, gegen Verstöße vorzugehen. Diese Aufforderung ist von der Verwaltervollmacht auch ohne Beschluss gedeckt, weil die Wahrung der Brandsicherheit eine laufende Verkehrssicherungsaufgabe darstellt. In der Praxis bewährt sich ein dreistufiger Prozess: Erstens das schriftliche Hinweisschreiben an den jeweiligen Eigentümer oder Mieter mit Fristsetzung zur Entfernung, in der Regel sieben bis vierzehn Tage. Zweitens, bei Nichtreaktion, ein zweites Schreiben mit Androhung der Ersatzvornahme und Kostentragungspflicht. Drittens, bei fortgesetztem Verstoß, die Ersatzvornahme durch einen Räumdienst auf Kosten des Verursachers oder die Einleitung eines Tagesordnungspunkts für die nächste Eigentümerversammlung. Die einschlägige Korrespondenz gehört in die Brandschutzakte des Objekts.

Der zweite Rettungsweg ist nach § 33 MBO in Wohngebäuden regelmäßig durch eine mit Rettungsgeräten der Feuerwehr erreichbare Stelle, etwa ein Fenster oder einen Balkon, sichergestellt. Voraussetzung ist, dass die Feuerwehr mit ihren Hubrettungsfahrzeugen oder tragbaren Leitern den Anleiterpunkt erreichen kann. Verstellte Feuerwehrzufahrten, parkende Anhänger auf Aufstellflächen, zugewachsene Hecken oder fehlende Bewegungsflächen für Drehleitern sind regelmäßiger Streitpunkt mit der Feuerwehr und ein klassi-

scher Mängelpunkt bei der Brandverhütungsschau. Hier ist konsequente Beschilderung in Verbindung mit baulichen Maßnahmen wie Pollern oder Markierungen das Mittel der Wahl.

Bei Sonderbauten, also Hochhäusern, Studentenwohnheimen oder Gebäuden mit Sondernutzung, gelten zusätzliche Anforderungen aus der MHHR und den Sonderbauverordnungen. Hier sind Sicherheitstreppenräume, Druckbelüftungsanlagen, Sicherheitsbeleuchtung und gegebenenfalls Sprinkleranlagen vorgeschrieben. Der Verwalter eines solchen Objekts muss zwingend mit einem brandschutzsachverständigen Ingenieurbüro zusammenarbeiten und das Brandschutzkonzept der Baugenehmigung in der Hand haben.

Brandschutztüren und Feststellanlagen

Brandschutztüren trennen Brandabschnitte und verhindern, dass Feuer und Rauch sich unkontrolliert ausbreiten. Sie sind in der Regel als T30-, T60- oder T90-Türen ausgeführt, je nach Feuerwiderstandsdauer in Minuten. Im Wohnungsbau begegnen dem Verwalter vor allem T30-RS-Türen, also feuerhemmend mit Rauchschutzfunktion, etwa als Wohnungsabschlusstür zum notwendigen Treppenraum oder als Tür zwischen Tiefgarage und Treppenhaus.

Die zwei wichtigsten Regeln lauten: Brandschutztüren müssen selbstschließend sein und sie dürfen nicht durch unzulässige Maßnahmen offen gehalten werden. Das beliebte Festkeilen mit Holzkeilen, Pappstücken, Türstoppern oder das Aushebeln des Schließers ist eine Ordnungswidrigkeit und im Brandfall lebensgefährlich, weil sich Rauch innerhalb von Sekunden über mehrere Geschosse ausbreitet. Wenn Türen dauerhaft offen stehen sollen, ist dies ausschließlich über eine bauaufsichtlich zugelassene Feststellanlage zulässig. Diese besteht aus Rauchmelder, Auslösevorrichtung, Energiequelle und Haftmagnet und muss im Brand- oder Rauchfall die Tür selbsttätig schließen. Feststellanlagen sind nach den allgemeinen bauaufsichtlichen Zulassungen jährlich durch einen Sachkundigen prüfen zu lassen. Die Prüfung ist zu dokumentieren, die Prüfplakette ist sichtbar anzubringen.

Der Verwalter sollte bei jeder Begehung den Zustand der Brandschutztüren erfassen: Schließt die Tür vollständig in den Rahmen? Sind Dichtungen unbeschädigt? Funktioniert der Türschließer? Sind Beschilderungen und Zulassungsetiketten vorhanden? Wird die Tür unzulässig offen gehalten? Treten Mängel auf, ist die Instandsetzung zeitnah zu veranlassen, da hier die Erhaltungspflicht der GdWE greift. Die Kosten gehören in den Wirtschaftsplan und werden im Schadensfall regelmäßig vom Versicherungspaket der GdWE nicht übernommen, wenn die Tür bereits vor dem Ereignis nicht funktionsfähig war. Bei akuter Gefährdung, etwa einer komplett ausgehängten Brandschutztür im Treppenhaus, kann der Verwalter im Rahmen der Notgeschäftsführung nach § 27 WEG auch ohne Beschluss handeln und einen Notdienst beauftragen.

Dokumentation und Begehungsprotokoll

Brandschutz, der nicht dokumentiert ist, gilt im Streitfall als nicht erbracht. Der Verwalter sollte deshalb für jedes Objekt eine strukturierte Brandschutzakte führen, idealerweise digital und revisionssicher. Diese Akte enthält das Brandschutzkonzept aus der Baugenehmigung, soweit verfügbar, die Liste aller installierten Rauchwarnmelder mit Seriennummer und Tauschdatum, die jährlichen Wartungsprotokolle, die Prüfberichte für Brandschutztüren, Feststellanlagen, Brandschutzklappen und Sicherheitsbeleuchtung, den Feuerwehrplan nach DIN 14096 bei Sonderbauten, das Begehungsprotokoll mit Datum, Teilnehmern und Mängelliste sowie sämtliche Korrespondenz zu Mängeln und Behebungsmaßnahmen.

Das jährliche Begehungsprotokoll ist das Kernstück. Es sollte mindestens folgende Punkte abdecken: Zustand und Freiheit der Flucht- und Rettungswege, Funktionsfähigkeit der Brandschutztüren und Feststellanlagen, Sichtkontrolle aller zugänglichen Rauchwarnmelder, Zustand der Feuerwehrzufahrten und Aufstellflächen, Lagerung in Keller und Tiefgarage, Zustand der Sicherheitsbeleuchtung und der Hinweisschilder zu Fluchtwegen, Funktion der Rauchabzüge im Treppenraum sowie die Vollständigkeit der Aushänge zur Brandschutzordnung. Jede Begehung sollte mit Datum, Beteiligten und Fotos der relevanten Stellen dokumentiert werden. Mängel werden mit Fristsetzung adressiert, die Erledigung wird nachgehalten.

In der Eigentümerversammlung gehört der Brandschutzbericht regelmäßig auf die Tagesordnung. Der Verwalter informiert über durchgeführte Wartungen, festgestellte Mängel, anstehende Investitionen und etwaige Auflagen der Brandverhütungsschau. Das schafft Transparenz, sichert Beschlüsse zu Erhaltungsmaßnahmen ab und entlastet den Verwalter im Haftungsfall. Stellt die Bauaufsicht oder die Feuerwehr Mängel fest, ergeht der Aufforderungsbescheid an den Verwalter als Vertreter der GdWE. In dieser Konstellation kann die Gemeinschaft sich nicht darauf berufen, noch keinen Beschluss gefasst zu haben, vielmehr muss der Verwalter die Eigentümer auf die Pflicht und die Konsequenzen einer Nichterfüllung hinweisen und einen entsprechenden Tagesordnungspunkt einbringen.

Take-aways

- Brandschutzpflichten ergeben sich aus den Landesbauordnungen der 16 Bundesländer, ergänzt durch DIN 14676, DIN 14096, MLAR, MHHR und Sonderbauverordnungen. Der Verwalter prüft die jeweils landesspezifische Fassung.
- Rauchwarnmelder sind in Schlaf- und Kinderzimmern sowie Rettungswegfluren Pflicht. Die jährliche Funktionsprüfung und der Gerätetausch nach zehn Jahren sind nicht verhandelbar.

- Wer Halter und damit wartungspflichtig ist, regeln die LBOen unterschiedlich. Eine zentral organisierte Wartung über einen Dienstleister sichert Dokumentation und Beweisbarkeit.
- Flucht- und Rettungswege sind freizuhalten. Verstöße verfolgt der Verwalter eigenständig auch ohne Beschluss, weil dies von der Verwaltervollmacht gedeckt ist.
- Brandschutztüren müssen selbstschließend sein. Festkeilen ist verboten. Daueröffnung ist ausschließlich über zugelassene und jährlich geprüfte Feststellanlagen zulässig.
- Feuerwehrzufahrten und Anleiterstellen für den zweiten Rettungsweg sind dauerhaft frei und befahrbar zu halten. Verstöße sind ein regelmäßiger Mängelpunkt der Brandverhütungsschau.
- Die Brandschutzakte umfasst Konzept, Geräteliste, Wartungsprotokolle, Begehungsberichte und Korrespondenz. Was nicht dokumentiert ist, gilt im Streit als nicht erbracht.
- Bei akuter Brandgefahr, etwa einer ausgehängten Brandschutztür, kann der Verwalter im Rahmen der Notgeschäftsführung nach § 27 WEG ohne Beschluss handeln.

Fragen zu Brandschutz-Pflichten in der Hausverwaltung? Erreichbar unter info@immogenio.de.