

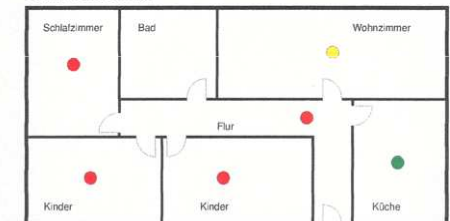
Dr. Oliver Elzer, Richter am Kammergericht

Rauchwarnmelder in Wohnungseigentumsanlagen

Offenbach, den 5. Oktober 2010

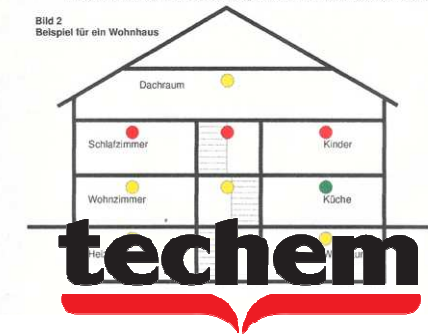
Planungsbeispiele für die Installation von Rauchwarnmeldern

Bild 1
Beispiel für eine Wohnung



- Mindestausstattung
- Optimale Ausstattung
- Ausstattung mit Einschränkung
In Küchen sind Rauchmelder so anzubringen, dass Falschalarme auszuschließen sind

Bild 2
Beispiel für ein Wohnhaus



techem

Teil I

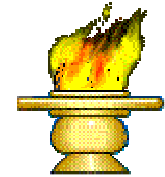
GRUNDLAGEN

Begriff

- Rauchwarnmelder sind technische Einrichtungen, die einen Alarm auslösen, wenn die Konzentration von Kohlenstoffmonoxid oder Kohlenstoffdioxid, wie sie bei Bränden entsteht, in einem Raum einen bestimmten Wert überschreitet.



Tatsächliche Grundlagen zu Rauchwarnmeldern



- In Deutschland gibt es jedes Jahr rund 200.000 Wohnungsbrände mit etwa 600 Toten und 60.000 Verletzten. Dabei besteht die eigentliche Gefahr eines Wohnungsbrandes weniger im Feuer als im dabei entstehenden Rauch. So kommt es gerade bei Bränden in der Nacht zu Toten und Verletzten, da der Geruchssinn im Schlaf ausgeschaltet ist und der Rauch deshalb nicht wahrgenommen wird.
- In Ländern mit gesetzlicher Rauchwarnmelder-Pflicht hat sich gezeigt, dass die Anzahl der Brandtoten durch die Rauchwarnmelder um 40 bis 60 Prozent gesunken ist.

Rechtsgrundlagen

- Landesbaurecht (Bauordnungen). Werden keine Rauchmelder installiert, hat dies öffentlich-rechtlich keine Folgen. Sowohl aus Gründen der Einhaltung der Verkehrssicherungspflicht als auch des Erhalts des Versicherungsschutzes kann die Unterlassung des Einbaus aber zivilrechtliche Folgen haben. Ferner kann der Versicherungsschutz verloren gehen.
- DIN EN 14604 (die zu installierenden Rauchwarnmelder müssen nach der Gerätenorm DIN EN 14604 zertifiziert sein). Der Einbau nicht der DIN EN 14604 entsprechender Geräte ist bußgeldbewehrt.

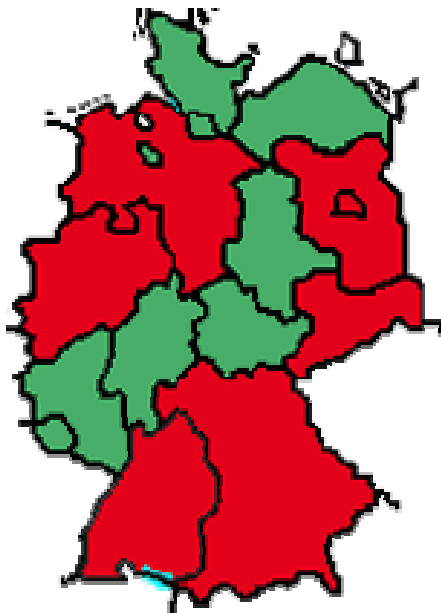
DIN 14676



Die Deutsche Industrie-Norm 14676 „Rauchwarnmelder für Wohnhäuser, Wohnungen und Räume mit wohnähnlicher Nutzung“ vom März 2003 richtet sich an die für den Brandschutz zuständigen Behörden, Feuerwehren, Hersteller von Rauchwarnmeldern, Planer, Architekten, Bauherren, Eigentümer und Bewohner.

Die DIN 14676 legt Mindestanforderungen für Planung, Einbau, Betrieb und Instandhaltung von Rauchmeldern in Wohnhäusern, Wohnungen und Räumen mit wohnungsähnlicher Nutzung fest.

Landesbaurecht



- Die Gesetzgebungszuständigkeit liegt bei den Ländern.
- 9 von 16 Bundesländern haben zurzeit Gesetze zur Ausstattung von Wohnungen mit Rauchwarnmeldern erlassen.
- Regelungen finden sich in den jeweiligen Landesbauordnungen

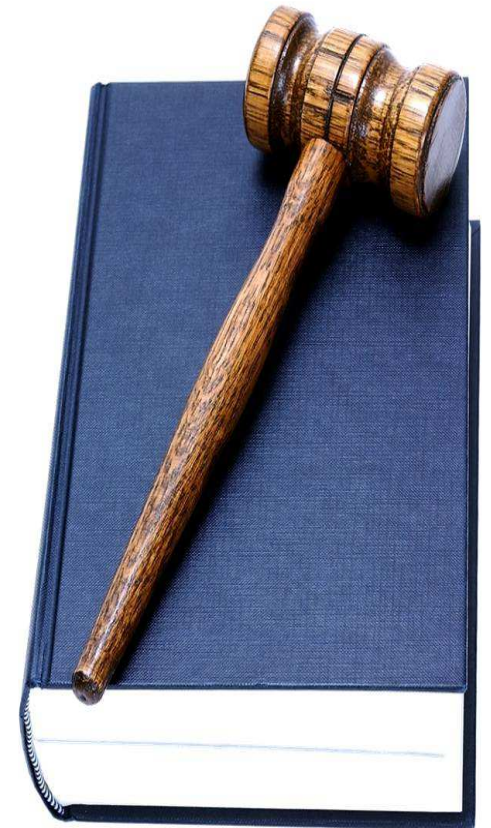
Landesbaurecht

- § 13 V 1 HE = § 45 VI 1 HH = § 48 I 1 MV = § 44 VIII 1 RP = § 46 IV 1 SL = § 49 IV 1 SH = § 46 IV 1 TH jeweils gleichlautend:
 - *In Wohnungen müssen Schlafräume und Kinderzimmer sowie Flure, über die Rettungswege von Aufenthaltsräumen führen, jeweils mindestens einen **Rauchwarnmelder** haben.*

RhPfVerfGH

vom 5. 7. 2005 – VGH B 28/04

- Der Landesgesetzgeber ist nicht verpflichtet, auch für bestehende Wohngebäude die Anbringung von Rauchwarnmeldern vorzuschreiben.
- siehe auch
 - BayVGH München v. 29.5.2008 - 11 K 07.6087, ZMR 2009, 72



Teil II

**RAUCHWARNMELDER UND
VERWALTER**

Klare Rechtslage

- Der Verwalter muss die Wohnungseigentümer über die Rechtslage im jeweiligen Bundesland rechtzeitig **informieren** und den Wohnungseigentümern die Möglichkeit der Beschlussfassung eröffnen.



Unklare Rechtslage

- Muss der Verwalter jährlich Termine mit den Wohnungseigentümer abstimmen, jedes Gerät überprüfen, ggf. Batterien austauschen und das Prüfergebnis dokumentieren?
- Tritt eine Störung auf: muss der Verwalter schnellstmöglich reagieren und diese beseitigen?
- Was ist mit Kosten?



Umfang der Pflichten des Verwalters abhängig von ...

- Der Umfang der Pflichten des Verwalters ist davon abhängig, wie man eingebaute Rauwarnmelder eigentumsrechtlich qualifiziert:
 - Sondereigentum: Wohnungseigentümer macht alles selbst und trägt alles selbst
 - Gemeinschaftseigentum
 - ⇒ Kosten und Instandhaltungskosten: Wohnungseigentümergeinschaft
 - ⇒ Beschlusskompetenz:
 - ⇒ Verwalter in Pflicht



Wohnungseigentümer beschließen Rauchwarnmelder einzubauen ...

- Verwalter sollte
 - Beschluss umsetzen (der könnte allerdings nichtig sein)
 - ein Anbieter finden (am besten nach Vorgaben der Wohnungseigentümer)
 - Termine abstimmen
 - Geräte nach DIN-Norm in den vorgeschriebenen Räumen installieren lassen

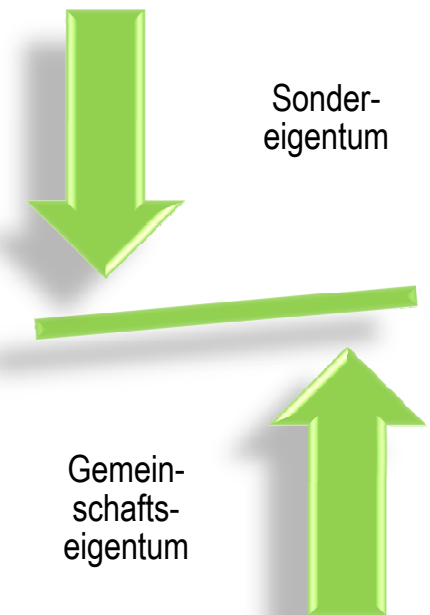


Teil III

GEMEINSCHAFTS- ODER SONDEREIGENTUM?

Eigentumsverhältnisse

- Gemeinschaftseigentum ist alles.
- Sondereigentum sind dazu bestimmte Räume sowie ihre wesentlichen Bestandteile. Aber:
 - Teile des Gebäudes, die für dessen Bestand oder Sicherheit erforderlich sind, sowie Anlagen und Einrichtungen, die dem gemeinschaftlichen Gebrauch der Wohnungseigentümer dienen, **sind nicht Gegenstand des Sondereigentums**, selbst wenn sie sich im Bereich der im Sondereigentum stehenden Räume befinden.



Argumente



- **JA:** Gem. § 5 Abs. 2 WEG ist anzunehmen, dass Rauchwarnmelder zwingend gemeinschaftliches Eigentum sind. Sie dienen der Sicherheit des ganzen Gebäudes. Zum Gebäudeschutz gehört der Brandschutz. Flammen und Rauch machen vor der Wohnungstür und fremdem Sondereigentum nicht halt. Rauchmelder dienen auch dem gemeinschaftlichen Gebrauch aller Eigentümer («Je mehr Eigentümer nicht mitmachen, desto schlechter der Schutz«).
- **NEIN:** Rauchwarnmelder schützen nur Leib und Leben der Sondereigentümer. Eigentum wird nicht geschützt. Gesetzesbegründung. Rauchwarnmelder befinden sich innerhalb der Wohnungen (Sondereigentumseinheiten).



BGB

- **Wesentliche Bestandteile eines Grundstücks oder Gebäudes.** Zu den wesentlichen Bestandteilen eines Grundstücks gehören die mit **dem Grund und Boden fest verbundenen Sachen**, insbesondere Gebäude.
- **Nur vorübergehender Zweck.** Sachen, die nur zu einem vorübergehenden Zwecke in ein Gebäude eingefügt sind, gehören nicht zu den Bestandteilen des Gebäudes.
- **Zubehör.** Zubehör sind bewegliche Sachen, die, ohne Bestandteile der Hauptsache zu sein, dem wirtschaftlichen Zwecke der Hauptsache zu dienen bestimmt sind und zu ihr in einem dieser Bestimmung entsprechenden räumlichen Verhältnis stehen.

Ein – ggf. unzulässiger – Vergleich ...

- Die meisten Waschmaschinen verfügen über einen „Aquastop“.
- Wem dient er?
- Wem gehört er?



AG Ahrensburg

vom 25. 9. 2008 – 37 C 11/08

- Rauchwarnmelder sind Gemeinschaftseigentum, auch wenn sie in den Räumen des Sondereigentums installiert werden. Sie „dienen ohne Zweifel auch der Sicherheit des Gebäudes.“ Geschützt werden:
 - die in den Räumen befindlichen Personen,
 - das Gebäude an sich,
 - das darin befindliche Eigentum und
 - die Nachbarschaft.

AG Rendsburg

vom 30. 10. 2008 – 18 C 545/08

- Rauchwarnmelder sind Gemeinschaftseigentum
- Auch wenn vorrangiges Ziel des Gesetzgebers der Schutz von Menschenleben gewesen sein dürfte, dient die Pflicht zur Ausstattung der Wohnungen mit Rauchwarnmeldern zumindest auf dem Brandschutz und somit dem Schutz des Gebäudes insgesamt (unter Hinweis auf *Schmidt/Breiholdt/Riecke* ZMR 2008, 341, 343).

OLG Frankfurt

vom 17. 7. 2008 – 20 W 325/06

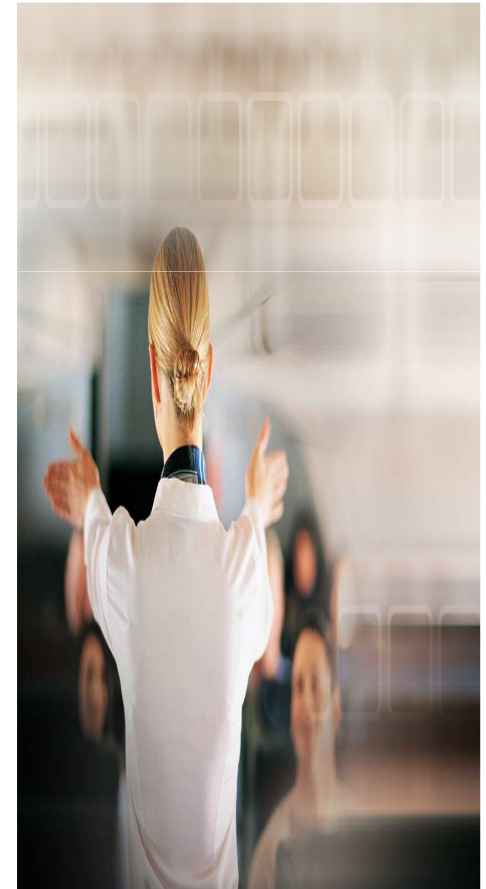
- Rauchwarnmelder gehören zu den Einrichtungen, die dem gemeinschaftlichen Gebrauch der Wohnungseigentümer dienen und aus diesem Grund gemäß § 5 Abs. 2 WEG gemeinschaftliches Eigentum sind.
- Für die rechtliche Qualifizierung ist es unbeachtlich, dass sie sich innerhalb des räumlichen Bereichs des Sondereigentums befinden (unter Hinweis auf *Schmidt/Breiholdt/Riecke* ZMR 2008, 341, 343).

AG Hamburg-Wandsbek vom 21. 6. 2010 – 740 C 31/10

- Rauchwarnmelder sind Sondereigentum. Sie unterfallen nicht § 5 Abs. 2 WEG. Sie sollen nur Personen zur Flucht animieren.

„Fazit“

- Die Rechtslage ist „unklar“. Dass Rauchwarnmelder Gemeinschaftseigentum sind, wäre ggf. zur Koordinierung wünschenswert. Nach zurzeit „h.M.“ sind Rauchwarnmelder Gemeinschaftseigentum.
- Ggf. sollten Gemeinschaften noch ein wenig warten, soweit das die jeweilige LBauO zulässt.
- Rauchwarnmelder sind meines Erachtens aber dennoch kein Gemeinschaftseigentum:
 - Das Gemeinschaftseigentum erfährt nur reflexartig einen Schutz.
 - Rauchwarnmelder sind schon kein wesentlicher Bestandteil.



Teil IV

EINBAUENDER/EINBAUVERPFLICHTETER

Neu- und Altbauten



- Beim Neubau trifft die Einbaupflicht den Bauherrn/Bauträger.
- Beim Altbau ist der Bestand zum Teil geschützt (Saarland und Thüringen).
- Im Übrigen bestehen Übergangsfristen. Etwa in **Hessen** sind bestehende Wohnungen bis zum 31. Dezember 2014 auszustatten.

Träger der Einbau- und Wartungspflicht I

- Die meisten Landesbauordnungen ordnen an, dass der Eigentümer verpflichtet ist, Rauchwarnmelder zu installieren (nachzurüsten) und zu betreiben. **Eigentümer** ist – da das Wohnungseigentum betroffen ist – der jeweilige Wohnungseigentümer.
- Hamburg nennt keinen Normadressaten.
- In Mecklenburg-Vorpommern und Schleswig-Holstein spricht der Gesetzeswortlaut statt vom Eigentümer vom Besitzer. Das ist der Wohnungseigentümer, ggf. aber auch der Mieter.



AG Hagenow

vom 1. 4. 2010 – 10 C 359/09, NZM 2010, 580

- Die Landesbauordnung in Mecklenburg-Vorpommern verpflichtet, anders als andere Landesbauordnungen, den „Besitzer“, mithin also den Mieter, zur Nachrüstung der Mietwohnung mit Rauchwarnmeldern.
- Hat der Mieter dieser Pflicht ordnungsgemäß genügt und angezeigt, die regelmäßige Wartung der Geräte durchzuführen, braucht er dem Verlangen des Vermieters, den Einbau seiner Geräte und deren jährliche Sicht- und Funktionsprüfung zu dulden, nicht Folge zu leisten.

Träger der Einbau- und Wartungspflicht II

- Wohnungseigentümer?
- Wohnungseigentümergeinschaft nach § 10 Abs. 6 Satz 3 Alt. 1 WEG (gemeinschaftsbezogene Pflicht): Bärmann/Wenzel, WEG, 10. Aufl. 2008, § 10 Rdn. 259)?
 - daneben Wohnungseigentümer?



Was gilt, wenn Wohnungseigentümer schon tätig war? AG Rendsburg, ZMR 2009, 239

- Hat ein einzelner Wohnungseigentümer bereits deutlich teurere Melder installiert, soll er ausnahmsweise nicht verpflichtet werden können, die von der Gemeinschaft ausgewählten Geräte zu dulden.

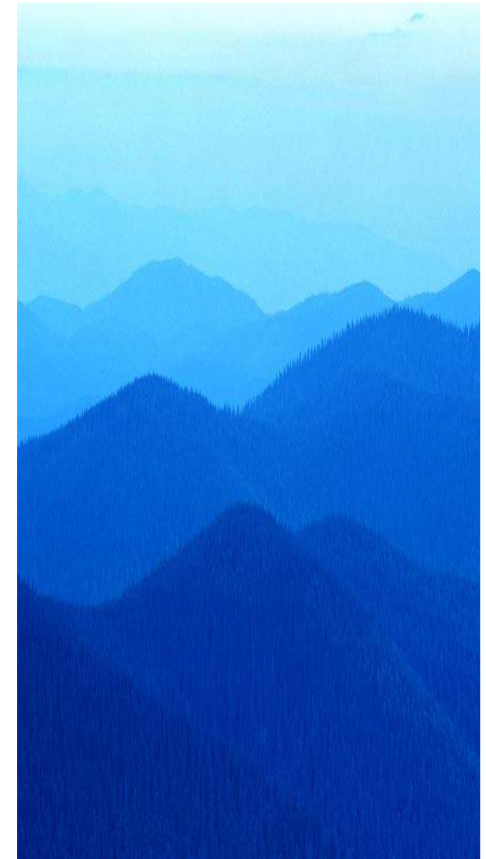


Teil V

BESCHLUSSKOMPETENZ

Grundlagen

- Wohnungseigentümer besitzen nur eine Beschlusskompetenz zur Verwaltung des Gemeinschaftseigentums. Der Einbau ist daher unproblematisch im Gemeinschaftseigentum beschließbar.
- Ist aber auch der Einbau von Gemeinschaftseigentum im Sondereigentum Verwaltung des Gemeinschaftseigentums?



Bestehen einer gesetzlichen Einbaupflicht

- Schreibt ein Landesgesetz die Installation oder Nachrüstung von Rauchwarnmeldern vor und ist die Wohnungseigentümergeinschaft nach § 10 Abs. 6 Satz 3 WEG „berufen“, handelt es sich bei der Erfüllung der gesetzlichen Vorgabe um eine Maßnahme ordnungsmäßiger Verwaltung.
- Sie kann dann nach § 21 Abs. 3 WEG mit einfacher Stimmenmehrheit beschlossen werden.

AG Ahrensburg

vom 25. 9. 2008 – 37 C 11/08, ZMR 2009, 78

- Wenn aber Rauchwarnmelder danach grundsätzlich als Gemeinschaftseigentum zu klassifizieren sind, handelt es sich bei der Pflicht aus § 52 Abs. 7 LBauO um eine gemeinschaftliche Verwaltungsaufgabe der Wohnungseigentümer i. S. d. § 21 WEG, über deren Umsetzung sie gemäß § 21 Abs. 3 WEG mit einfacher Stimmenmehrheit beschließen durfte.

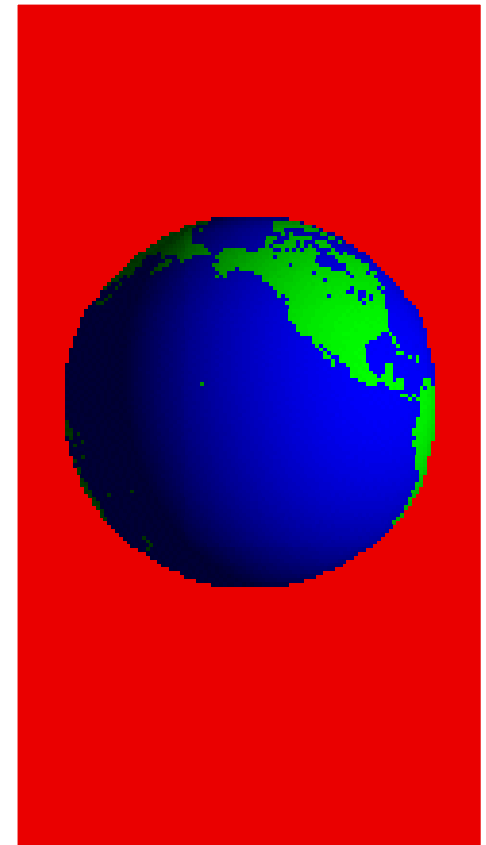
AG Rendsburg

vom 30. 10. 2008 – 18 C 545/08

- ... kann die Wohnungseigentümergeinschaft durch Mehrheitsbeschluss grundsätzlich wirksam über den Einbau von Rauchwarnmeldern in den Wohneinheiten gemäß § 21 Abs. 3 WEG entscheiden.

OLG Frankfurt
vom 17. 7. 2008 – 20 W 325/06

- Von daher besteht auch die Beschlusskompetenz
... zum Einbau von Brandmeldern.



Teil VI
KOSTEN

Kosten

- Als Kosten kommen insbesondere in Betracht:
 - Kosten des Einbaus/der Erstsanschaffung
 - Wartungskosten
 - Reparaturkosten



Einbau/Erstanschaffung

- Sind Rauchwarnmelder Gemeinschaftseigentum, obliegt die Pflicht zur Instandhaltung und Instandsetzung (Instandsetzungslast) einschließlich der Tragung der dafür anfallenden Kosten nach § 16 Abs. 2 WEG allen Wohnungseigentümern.
- Maßgeblich ist der vereinbarte oder auf der Grundlage einer vertraglichen oder gesetzlichen Öffnungsklausel wirksam beschlossene Kostenverteilungsschlüssel.
- Die Wohnungseigentümer können nach § 16 Abs. 4 Satz 1 WEG verfahren.

Wartungskosten/Reparaturkosten

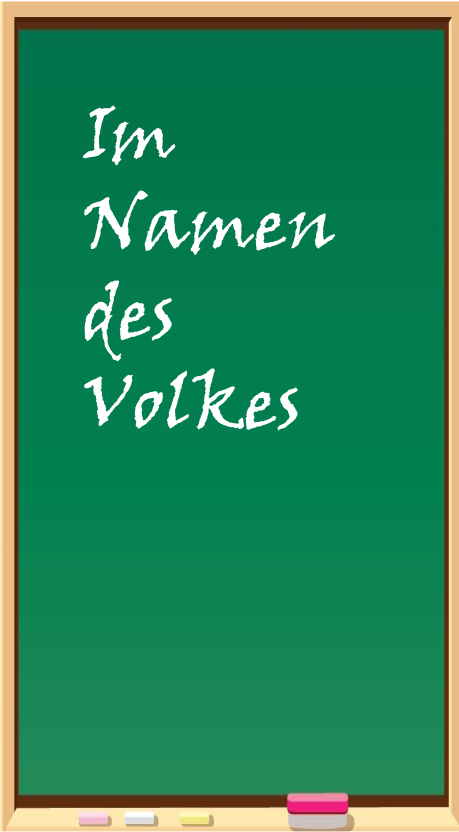
- Wartungskosten des Gemeinschaftseigentums unterfallen nach h.M. § 16 Abs. 3 WEG. Die jährlichen Wartungskosten betragen etwa 1,20 EUR pro Rauchwarnmelder.
- Was für Reparaturkosten gilt, ist unklar. Sie dürften aber § 16 Abs. 4 S. 1 WEG unterfallen. Bei „geringen“ Kosten mag auch § 16 Abs. 3 WEG einschlägig sein.



AG Rendsburg

vom 30. 10. 2008 – 18 C 545/08

- Grundsätzlich begegnet die Verteilung der Kosten für den Einbau und die Wartung nach Anzahl der jeweils in der Wohnung erforderlichen Rauchwarnmelder gem. § 16 Abs. 4 WEG keinen Bedenken.



Im
Namen
des
Volkes

Teil VII
BESCHLÜSSE

Auswahlermessen



- Unter der Maxime, das Rauchwarnmelder Gemeinschaftseigentum sind:
 - Für den Einbau oder die Nachrüstung als solche («dem Grunde nach») und für die Art und den Umfang der Rauchwarnmelder, für die man sich entscheidet («Auswahlermessen»), gilt das Ermessen der Wohnungseigentümer.
 - Vom Ermessen ist gedeckt, wenn gesetzliche Mindestanforderungen überschritten und dadurch ein besserer oder sogar optimaler Schutz hergestellt werden soll.

Fehlen einer gesetzlichen Einbaupflicht

- In Ländern ohne gesetzlichen Zwang zur Installation fehlt eine Ermessensreduktion auf »Null«.
- Die Mehrheit, die gegen den Einbau ist, kann von der Minderheit nicht gezwungen werden, der Installation zuzustimmen.
- Verkehrssicherungspflicht?

Grundsatzbeschluss

- Alle Wohnungen werden mit batteriebetriebenen Rauchwarnmeldern ausgestattet.
- Der Verwalter wird beauftragt und ermächtigt, bis zur nächsten Eigentümerversammlung mindestens drei Vergleichsangebote von Fachfirmen einzuholen.

Ausführungsbeschluss (Schmidt/Breiholdt/Riecke)

- Die Arbeiten zum Einbau von Rauchwarnmeldern werden auf der Grundlage des der Einladung beigefügten Angebots der Firma [...] vom [...] vergeben. Der Verwalter wird beauftragt und ermächtigt, der Firma [...] auf der Grundlage ihres Angebots namens der Wohnungseigentümergeinschaft [...] zu beauftragen und einen Ausführungstermin nicht vor dem Ablauf von 4 Monaten ab dem heutigen Versammlungstag zu vereinbaren, um vermietenden Eigentümern die rechtzeitige Ankündigung gegenüber Mietern zu ermöglichen. Vermietende Eigentümer werden hiermit aufgefordert, ihren Mietern die Maßnahme form- und fristgerecht mitzuteilen. Die Kosten von [...] werden nach [...] verteilt. Die Finanzierung erfolgt durch eine Sonderumlage, die fällig ist zum [...].

Teil VIII

DURCHSETZUNG

Zutritts-Verschaffung gegenüber Sondereigentümer

- Der Sondereigentümer ist verpflichtet, das Betreten der Wohnung zu gestatten und zu ermöglichen (§ 14 Nr. 4 Halbsatz 1 WEG).
- Die Duldungspflicht deckt auch das jährliche Betreten zur optischen Funktionsprüfung.
- Durchsetzen muss den Anspruch die Wohnungseigentümergeinschaft (§ 10 Abs. 6 S. 3 WEG).
- Was gilt bei Mietern?



Mietrecht

Duldungspflicht des Mieters

- Nach dem BGH trifft den Mieter beim Einbau behördlich angeordneter Anlagen eine Duldungspflicht aus „§ 242 BGB“.
- Für Duldungspflicht:
 - AG Bergedorf vom 2. 11. 2009 – 410D C 181/09
 - AG Schwarzenbek vom 23. 8. 2007 – 2 C 305/07
- Was gilt, wenn Mieter schon „tätig“ war?
 - Duldungspflicht: AG Hamburg-Wandsbek vom 13. 6. 2008 – 716C C 89/08
 - Keine Duldungspflicht: AG Hagenow vom 1. 4 .2010 – 10 C 359/09

Mietrecht

Wartungskosten

- AG Lübeck vom 5. 11 .2007 – 21 C 1668/07, ZMR 2008, 302
 - Die Kosten für Rauchwarnmelder sind sonstige Betriebskosten i.S.d. § 2 Nr. 17 BetrKV (dazu zählen Kosten für Brandschutzeinrichtungen, insbesondere die Wartungskosten für Brand-, Rauchmelde- und Sprinkleranlagen).
- Umlegbar?
 - wenn vereinbart oder
 - ergänzende Vertragsauslegung (BGH vom 27.6.2007 – VIII ZR 202/06)
- Schlüssel?
 - Anzahl Mietobjekte?

Mietrecht

Sonstige Fragen, u.a.

- Sind die Kosten des Einbaus umlegbar? Wohl nicht.
- Sind die Kosten für die Miete eines Rauchwarnmelders umlegbar? Wohl nicht.
- Kann ein Mieter darauf bestehen, dass der Vermieter erst einbaut, wenn der gesetzlich gezwungen ist (Wirtschaftlichkeitsgrundsatz)? Wohl nein.

Teil IX
SCHLUSS

Kurze Literaturauswahl

- Schultz, Zur Anbringung von Rauchwarnmeldern im Wohnungseigentum, ZWE 2009, 383
- Schuhmacher, Einbau und Wartung von Rauchmeldern. Überblick unter Einschluss des Betriebskostenrechts, NZM 2005, 641
- Schmidt/Breiholdt/Riecke, Rauchwarnmelder in Wohnungseigentumsanlagen, ZMR 2008, 341