

Ausgangslage/gesetzliche Regelung

§ 15 LBO BW, Abs. 7 (neu):

„Aufenthaltsräume, in denen bestimmungsgemäß Personen schlafen,* sowie Rettungswege von solchen Aufenthaltsräumen in derselben Nutzungseinheit² sind jeweils mit mindestens einem Rauchwarnmelder auszustatten. Die Rauchwarnmelder müssen so eingebaut oder angebracht werden, dass Brandrauch frühzeitig erkannt und gemeldet wird.³ Eigentümerinnen und Eigentümer bereits bestehender Gebäude sind verpflichtet, diese bis zum 31. Dezember 2014 entsprechend auszustatten. Die Sicherstellung der Betriebsbereitschaft obliegt den unmittelbaren Besitzern, es sei denn, der Eigentümer übernimmt die Verpflichtung selbst.“

*) Schlaf- und Kinderzimmer

2) Wohnungsflure

3) lt. Produktnorm für Rauchwarnmelder DIN 14604 und Anwendungsnorm DIN 14676 (vgl. Anlage 2)

Erläuterungen/derzeitige Rechtsprechung

Begriff

Die Wohnungseigentümer können den Einbau von Rauchwarnmeldern in Wohnungen jedenfalls dann beschließen, wenn das Landesrecht eine entsprechende Pflicht hierzu vorsieht. Weiter hat der Bundesgerichtshof (BGH) klargestellt, dass Rauchwarnmelder, die aufgrund eines Beschlusses der Wohnungseigentümer angebracht worden sind, nicht im Sondereigentum stehen (BGH, Urteil v. 8.2.2013, V ZR 238/11).

Gemeinschaftseigentum

Die Beschlusskompetenz folgt letztlich daraus, dass Rauchwarnmelder, die aufgrund eines Beschlusses der Wohnungseigentümer angebracht worden sind, nicht im Sondereigentum stehen. Insoweit hatten die Richter nicht zu entscheiden, ob es sich bei ihnen um wesentliche Bestandteile des Gebäudes oder um Zubehör handelt. Sie stehen jedenfalls im Gemeinschaftseigentum. Sollten sie als Zubehör einzuordnen sein, so stehen sie regelmäßig im Eigentum dessen, der die Anschaffung und Installation veranlasst hat. Bei einem auf einem Beschluss der Eigentümer beruhenden Einbau ist dies im Zweifel die Gemeinschaft als Verband. Rauchwarnmelder, die ein Wohnungseigentümer in seinen Räumen bereits selbst angebracht hat, stehen bei einer Einordnung als Zubehör zwar in dessen Eigentum. Die Wohnungseigentümer sind hierdurch aber nicht gehindert, den Einbau von (neuen) Rauchwarnmeldern zu beschließen.

Kein unzulässiger Eingriff in das Sondereigentum

Der Einbau von Rauchwarnmeldern ist auch mit keinem unzulässigen Eingriff in das Sondereigentum verbunden. Befestigt werden sie an den zwingend im Gemeinschaftseigentum stehenden Zimmerdecken. Dass Zutritt zur Wohnung gewährt werden muss und dass durch den Einbau Sondereigentum (z. B. eine Tapete) betroffen sein kann, haben die Wohnungseigentümer hinzunehmen. Ein etwa hierdurch entstehender Schaden ist ihnen zu ersetzen.

Sekundärhaftung der vermietenden Wohnungseigentümer

Auch wenn der Eigentümer die Wartungspflicht der Rauchmelder auf den Mieter überträgt, entlässt ihn dies nicht vollständig aus der Haftung. Im Rahmen der Verkehrssicherungspflicht für Wohnungen in einem Gebäude muss der Eigentümer dafür sorgen, dass Mieter, aber auch Besucher, nicht von vermeidbaren Gefahren geschädigt werden. Setzt er dazu technische Geräte ein, ist er für deren Funktionssicherheit verantwortlich. Überträgt der Eigentümer die Pflicht zur jährlichen Rauchmelder-Wartung auf den Mieter, verbleibt beim Eigentümer die sogenannte Sekundärhaftung.

Nach der ständigen Rechtsprechung des BGH und der Oberlandesgerichte ist derjenige, den eine gesetzliche Pflicht trifft, verpflichtet, bei Übertragung der eigenen Pflichten auf einen Dritten, wie z.B. den Mieter, zu gewährleisten, dass der Mieter physisch und psychisch in der Lage ist, die ihm übertragenen Pflichten überhaupt und während der gesamten geplanten Übertragungsdauer mangelfrei zu erfüllen.

Solange die Übertragung der Pflichten andauert, muss der Verwalter / Eigentümer den Mieter im Hinblick auf die ordnungsgemäße Erfüllung der ihm übertragenen Pflichten überwachen. Die Erfahrungen der Wohnungswirtschaft in Bundesländern mit Rauchwarnmelderpflicht haben gezeigt, dass dies in der Praxis jedoch kaum realisierbar ist. Mit der Durchführung der Montage und der jährlichen Wartung durch ein ausgewiesenes Fachunternehmen ist der Vermieter stets auf der sicheren Seite. Zur Vereinfachung der Umsetzung (insbesondere auch hinsichtlich der jährlichen Wartung) empfiehlt sich die Übertragung der erforderlichen Leistungen auf das jeweils für die Liegenschaft zuständige Heizkostenserviceunternehmen.

Kostenverteilung innerhalb der WEG

Soweit keine abweichende Regelung getroffen wurde, sind die Kosten für Installation und Wartung gemäß § 16 Abs. 2 WEG nach Miteigentumsanteilen umzulegen.

Eine Beschlussfassung hinsichtlich der Installationskosten kann gem. § 16 Abs. 4 WEG mit doppelt qualifizierter Mehrheit ((Mehrheit von drei Viertel aller stimmberechtigten Wohnungseigentümer nach Köpfen und mehr als der Hälfte aller Miteigentumsanteile) erfolgen. Bzgl. der Wartungskosten genügt gem. § 16 Abs. 3 WEG ein einfacher Mehrheitsbeschluss.

Um eine möglichst gerechte Kostenbelastung zu gewährleisten, können die Kosten auch, bei entsprechender Beschlussfassung durch die WEG, nach der Anzahl der jeweils installierten Geräte verteilt werden.

Kostenumlage auf den Mieter

Wartungs- und Mietkosten für Rauchwarnmelder sind nach vorläufiger Einschätzung einiger Gerichte „sonstige Betriebskosten“ i. S. d. § 2 Nr. 17 Betriebskostenverordnung. Da dort keine abschließende Regelung über umlegbare Mietkosten enthalten ist, sind voraussichtlich auch Miet- und Wartungskosten für Rauchwarnmelder auf den Mieter umlegbar. Eine höchstrichterliche Klärung steht jedoch hier noch aus.

Welcher Verteilerschlüssel wird für die umlagefähigen Kosten angewandt? Als Kostenverteilerschlüssel ist der gesetzliche Verteilungsmaßstab nach „Wohnfläche“ (vgl. § 556a Abs. 1 S1. BGB) zu wählen, falls nichts Abweichendes als genereller Kostenverteilungsschlüssel im Mietvertrag geregelt ist (oder dieser eine Ermächtigung zur Wahl eines anderen Verteilermaßstabes beinhaltet).

Rechtssichere Dokumentation

Die Prüfergebnisse sind nach den einschlägigen DIN-Normen rechtssicher zu dokumentieren.

Im Falle eines Brandes besteht die Nachweispflicht, dass alle gesetzlichen Vorschriften eingehalten wurden. Zwischenzeitlich gibt es bereits Hinweise von Feuerversicherungen darüber, dass die Nichtbeachtung der gesetzlichen Rauchwarnmelderpflicht Nachteile bei der Schadensregulierung im Brandfall nach sich ziehen könnte.