

**Das interessiert Sie!  
Neues im September 2015**

### ***RAUCHWARNMELDERPFLICHT IN BAYERN IM LICHT DES WEG***

Seit dem 25.09.12 besteht in Bayern für alle Neubauten, die ab 01.01.13 errichtet werden, eine Rauchwarnmelderpflicht.

Alle Bestandswohnungen müssen bis zum 31.12.17 nachgerüstet werden.

Vorgeschrieben ist mindestens ein Rauchmelder in jedem Kinderzimmer, in jedem Schlafzimmer und in jedem Flur, der eine Verbindung zu Aufenthaltsräumen hat.

Für die Installation der Rauchwarnmelder sind die Bauherren und bei Bestandswohnungen die Eigentümer verantwortlich. Die Verpflichtung der Eigentümer erstreckt sich auch auf den Austausch nicht mehr funktionstüchtiger Rauchwarnmelder durch neue Geräte.

Die Sicherstellung der Betriebsbereitschaft obliegt den unmittelbaren Besitzern, es sei denn, der Eigentümer übernimmt diese Verpflichtung selbst. Bei Mietwohnungen liegt es also in der Regel in der Verantwortung der Mieter, also den Wohnungsbesitzern, z. B. einen Batteriewechsel an den Rauchwarnmeldern rechtzeitig durchzuführen (Quelle: Hinweise zur Rauchwarnmelderpflicht für Wohnungen des Bayerischen Staatsministeriums des Inneren aus Januar 2013).

Nach der Entscheidung des BGH, Urteil vom 08.02.13, Aktenzeichen: V ZR 238/11, können die Wohnungseigentümer den Einbau von Rauchwarnmeldern in Wohnungen jedenfalls dann beschließen, wenn das Landesrecht eine entsprechende eigentumsbezogene Pflicht vorsieht.

Dies gilt unabhängig davon, ob sich die öffentlich-rechtliche Pflicht an die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer als Verband, an die Mitglieder der Gemeinschaft als Mitberechtigte an dem bebauten Grundstück oder – wie in Bayern – an den einzelnen Wohnungseigentümer richtet.

Soweit – wie in Bayern – Adressat der Einbauverpflichtung der einzelne Wohnungseigentümer ist, besteht eine gekorene Wahrnehmungskompetenz der Gemeinschaft allerdings nur, wenn die Verpflichtung sämtliche Mitglieder betrifft. Da die Bauordnungen nur die Ausstattung von Wohnungen, nicht aber auch von anderweitig genutzten Räumen mit Rauchwarnmeldern vorschreiben, fehlt es an dieser Voraussetzung, sobald eine Anlage auch Teileigentumseinheiten umfasst.

Die Wohnungseigentümer sind in diesem Falle aber berechtigt, von ihrem Zugriffsermessens Gebrauch zu machen, das ihnen nach § 10 VI 3 Halbsatz 2 WEG zusteht (so genannte gekorene Ausübungs- bzw. Wahrnehmungsbefugnis). Diese setzt nämlich nicht zwingend das Bestehen gleichgerichteter Pflichten sämtlicher Mitglieder der Gemeinschaft voraus.

Die weitere Voraussetzung für das Bestehen der gekorenen Wahrnehmungsbefugnis, nämlich dass die Pflichterfüllung durch den Verband förderlich ist, ist bei dem Einbau von Rauchwarnmeldern in Wohnungen gegeben. Diese bezwecken zwar nicht unmittelbar den Schutz des Gebäudes, sondern in erster Linie den Schutz der Bewohner vor toxischen Gasen; diese sollen durch den im Fall einer Rauchentwicklung ausgelösten akustischen Alarm zum Verlassen der Wohnung angehalten werden. Sie dienen aber nicht nur dem Schutz des jeweiligen Sondereigentümers, sondern aller Bewohner und Besucher der Wohnanlage. Zugleich wird durch die rasche Entdeckung eines Wohnungsbrandes das Gemeinschaftseigentum ebenfalls geschützt, mag dies auch eher als Reflex der Einbauverpflichtung anzusehen sein. Der Gemeinschaftsbezug der Verpflichtung zum Einbau von Rauchwarnmeldern in Wohnungen zeigt sich zudem darin, dass die Wohnungseigentümergeinschaft bei einem Verstoß einzelner Wohnungseigentümer gegen ihre Einbauverpflichtung im Schadensfall Gefahr läuft, dass die Leistungen aus der Feuerversicherung für das Gebäude gekürzt werden.

Rauchwarnmelder, die aufgrund eines Beschlusses der Wohnungseigentümer angebracht worden sind, stehen nicht im Sondereigentum.

Der Einbau von Rauchwarnmeldern ist mit keinem unzulässigen Eingriff in das Sondereigentum verbunden. Befestigt werden sie an den nach § 5 II WEG zwingend im Gemeinschaftseigentum stehenden Zimmerdecken. Der Eigentümer hat Zutritt zur Wohnungen zu gewähren. Dass durch den Einbau Sondereigentum (bspw. Tapete) berührt sein kann, hat der Wohnungseigentümer hinzunehmen; ein hierdurch entstehender Schaden ist ihm gemäß § 14 Ziffer 4 WEG zu ersetzen.

Die Beschlusskompetenz umfasst auch Entscheidungen für eine regelmäßige Kontrolle und Wartung der Rauchwarnmelder.

Soweit die vorbezeichnete BGH-Entscheidung.

Der BGH hat in vorbezeichneter Entscheidung lediglich Nichtigkeitsgründe geprüft, somit, ob eine generelle Beschlusskompetenz zum Einbau besteht.

Ob und inwieweit ein entsprechender Beschluss zum Einbau und zur Wartung von Rauchwarnmeldern im Einzelfall ordnungsgemäßer Verwaltung entspricht, hat der BGH aufgrund fehlender rechtzeitiger Anfechtung nicht geprüft.

Die in Bayern anzunehmende gekorene Wahrnehmungsbefugnis aufgrund der Verpflichtung lediglich der einzelnen Eigentümer durch die Bauordnung zum Einbau von Rauchwarnmeldern ist zumindest in der Literatur als streitig behandelt.

Hier werden bei der Entschließung, ob eine „Vergemeinschaftung“ erfolgt, etwa auch Folgekosten aus der Wartungsverpflichtung u. ä. zu bedenken sein. Eine Übernahme kann sich aber dennoch als zweckmäßig erweisen, wenn z. B. wegen der Größe der Anlage eine sachgerechte Erfüllung der öffentlich-rechtlichen Verpflichtung

sonst schwerlich zu gewährleisten ist (vgl. Timme, WEG, 2. Auflage, Rd.Nr. 91.2 zu § 15 WEG unter Hinweis auf Schmidt-Räntsch, ZWE 2013, 429, 438).

Das Landgericht Braunschweig hat mit Urteil vom 07.02.14, Aktenzeichen: 6 S 449/13, die Auffassung vertreten, dass es bereits dann nicht ordnungsgemäßer Verwaltung entspreche, wenn Eigentümer, die bereits Rauchwarnmelder angeschafft haben und nachweisen können, dass die Geräte den gesetzlichen Anforderungen entsprechen, im Beschluss nicht von der Anschaffung und Wartung ausgenommen werden.

Ich erachte diese Auffassung jedoch für unzutreffend. Nach einer Entscheidung des Wohnraummietensats des BGH, Urteil vom 17.06.15, Aktenzeichen: VIII ZR 216/14, führt der BGH zum Mietrecht aus, dass die Ausstattung einer Wohnung mit Rauchwarnmeldern regelmäßig zu einer Verbesserung der Sicherheit und damit auch zu einer nachhaltigen Erhöhung des Gebrauchswerts der Mietsache führt sowie zu einer dauerhaften Verbesserung der allgemeinen Wohnverhältnisse. Dies gelte insbesondere dann, wenn, wie im vom BGH entschiedenen Fall, ein Mehrfamilienhaus durch den Vermieter einheitlich mit solchen Geräten ausgestattet wird. Dadurch, dass der Einbau und die spätere Wartung von Rauchwarnmeldern für das gesamte Gebäude „in einer Hand“ sind, wird ein hohes Maß an Sicherheit gewährleistet, das auch für die Wohnung, die von einem Bewohner selbst mit Rauchwarnmeldern ausgestattet wurde, zu einer nachhaltigen Verbesserung im Sinne von § 555b Ziffern 4 und 5 BGB führt.

Der BGH stellt daher im vorbezeichneten Urteil für das Wohnraummietrecht fest, dass sich der Vermieter nicht darauf verweisen lassen muss, die Wohnung der Mieter mit Rücksicht darauf von der beabsichtigten Modernisierung auszunehmen, als die Mieter mit von ihnen ausgewählten Rauchwarnmeldern ausgestattet haben.

Aus meiner Sicht greifen die vom BGH berücksichtigten Sicherheitsaspekte auch im Rahmen der Wohnungseigentümergeinschaft.

Das Landgericht Braunschweig vertritt ferner in der vorbezeichneten Entscheidung die Auffassung, dass aufgrund einer für Niedersachsen eingeräumten Übergangsfrist für Bestandsimmobilien bis 31.12.15 eine Beschlussfassung über Rauchwarnmelder bereits 2 Jahre vor Ablauf der Übergangsfrist ebenfalls nicht ordnungsgemäßer Verwaltung entsprechen soll, da so der Eigentümer frühzeitig für Kosten herangezogen wird.

Auch diese Auffassung erachte ich zum einen im Hinblick auf den Sicherheitsaspekt der der Rauchwarnmelder für unzutreffend, zum anderen liegt es im freien Ermessen der Wohnungseigentümer festzulegen, ob und ggf. wann Rauchwarnmelder zumindest bei Bestehen einer entsprechenden gesetzlichen Verpflichtung eingebaut werden.

Keineswegs sind die Eigentümer verpflichtet erst unmittelbar vor Ablauf der jeweiligen Frist den Einbau von Rauchwarnmeldern zu beschließen.

Ihr Günther Volpers

Fachanwalt für Miet- und WEG-Recht