



KundenINFO 13

Rauchwarnmelder als WEG Pflichtaufgabe zur Verkehrssicherung

Ausgangssituation

In Wohnungen müssen Schlafräume und Kinderzimmer sowie Flure, die zu Aufenthaltsräumen führen, jeweils mindestens einen Rauchwarnmelder haben. Die Rauchwarnmelder müssen so eingebaut oder angebracht und betrieben werden, dass Brandrauch frühzeitig erkannt und gemeldet wird. Die Sicherstellung der Betriebsbereitschaft obliegt den unmittelbaren Besitzern, es sei denn, der Eigentümer übernimmt diese Verpflichtung selbst. (siehe auch: Landesbauordnung der betreffenden Länder).

Aktuelle Rechtsprechung

BGH, Urt. v. 9.3.2012 - V ZR 161/11, ZMR 2012, 646

Die Erfüllung der Verkehrssicherungspflicht hat nicht der einzelne Wohnungseigentümer, sondern der rechtsfähige Verband der Wohnungseigentümer sicher zu stellen. Dies gebietet das wohlverstandene Interesse aller Wohnungseigentümer, wobei die Wahrnehmungskompetenz aus § 10 Abs. 6 S. 3 WEG folgt. § 10 Abs. 6 S. 3 WEG

Sie (die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer) übt die gemeinschaftsbezogenen Rechte der Wohnungseigentümer aus und nimmt die gemeinschaftsbezogenen Pflichten der Wohnungseigentümer wahr, ebenso sonstige Rechte und Pflichten, soweit diese gemeinschaftlich geltend gemacht werden können oder zu erfüllen sind.

BGH, Urt. v. 8.2.2013 - V ZR 238/11, ZMR 2013, 642

Aus der Bestimmung des § 10 Abs. 6 S. 3 WEG folgt die Beschlusskompetenz zum Einbau und zur Wartung gesetzlich vorgeschriebener RWM, denn diese dienen nicht allein nur dem Schutz des einzelnen Nutzers oder Sondereigentümers, sondern ebenso dem Schutz aller Bewohner Anlagen sowie dem Brandschutz des Gemeinschaftseigentums, weshalb die Verkehrssicherungspflicht der Gemeinschaft betroffen ist.

BGH, Urt. v. 8.2.2013 - V ZR 238/11, ZMR 2013, 642

Aus der Verkehrssicherungspflicht folgt die Pflicht zur Sicherstellung der Einhaltung der anerkannten Regeln der Technik, welche durch die Produktnorm DIN EN 14606 sowie die Anwendungsnorm DIN 14676 konkretisiert werden.

Soweit diese in der Landesbauordnung nicht ausdrücklich erwähnt ist, ergibt sich dies daraus, dass Rauchwarnmelder so eingebaut oder angebracht und betrieben werden müssen, dass Brandrauch frühzeitig erkannt und gemeldet wird (Art. 46 Abs. 4 S. 2 BayBO + BaWü.).

1 von 2

BGH, Urt. v. 17.6.2015 - VIII ZR 290/14, ZMR 2015, 761 BGH, Urt. v. 17.6.2015 - VIII ZR 216/14, ZMR 2015, 760 BGH, Urt. v. 8.2.2013 - V ZR 238/11, ZMR 2013, 642

Der Gemeinschaftsbezug zeigt sich zudem darin, dass die Wohnungseigentümergeinschaft bei einem Verstoß einzelner Wohnungseigentümer gegen die Einbauverpflichtung im Schadensfall Gefahr läuft, dass die Leistungen aus der Feuerversicherung gekürzt werden kann. vgl. AFB 2010 Abschnitt B § 8 Ziff. 1. Buchst. b): Pflicht des Versicherungsnehmers zur Einhaltung aller gesetzlichen, behördlichen sowie vertraglich vereinbarten Sicherheitsvorschriften.

BGH, Urt. v. 8.2.2013 - V ZR 238/11, ZMR 2013, 642 LG Karlsruhe, Urt. v. 30.6.2014 - 1 S 109/14, IMR 2015, 372. Richtet sich die Nachrüstpflicht an alle Wohnungseigentümer gleichermaßen, so besteht eine Rechtspflicht der WEG zur Wahrnehmung der Nachrüstpflicht gem. § 10 Abs. 6 S. 3 Alt. 1 WEG. Richtet sich die Nachrüstpflicht nicht an alle Eigentümer, so ist der Verband gleichwohl befugt, von dem ihm gem. § 10 Abs. 6 S. 3 Alt. 2 WEG zustehenden Zugriffsermessens Gebrauch zu machen.

BGH, Urt. v. 8.2.2013 - V ZR 238/11, ZMR 2013, 642 LG Karlsruhe, Urt. v. 30.6.2014 - 1 S 109/14, IMR 2015, 372

Richtet sich die Nachrüstpflicht an alle Wohnungseigentümer gleichermaßen, was in der Regel der Fall ist, so stellt sich die Frage, ob die WEG sich dieser Aufgabe annimmt oder nicht, überhaupt nicht mehr. Die zu entscheidende Frage ist alleine die, welches Fachunternehmen mit der Nachrüstung der RWM beauftragt wird.



KundenINFO 13

Rauchwarnmelder als WEG Pflichtaufgabe zur Verkehrssicherung

Konsequenzen für das WEG

Bei der Nachrüstung handelt es sich um eine mit einfacher Mehrheit zu beschließende Instandsetzungsmaßnahme gem. § 21 Abs. 3, Abs. 5 Nr. 2 WEG. Dabei umfasst die Beschlusskompetenz auch die regelmäßige Wartung und Kontrolle der Rauchwarnmelder. RWM, die aufgrund eines solchen Beschlusses angeschafft werden, stehen im Gemeinschaftseigentum (§10 Abs. 7 WEG). Der einzelne Eigentümer ist gem. § 14 Nr. 4 Alt. 1 WEG zur Duldung der Maßnahme verpflichtet.

Konsequenzen für die Durchführung

Nur die einheitliche Ausstattung des Objekts mit RWM sowie deren einheitliche Wartung nebst rechtssicherer Dokumentation durch ein Fachunternehmen ist geeignet, die einzelnen Eigentümer vor ihrer Haftung für eine Verletzung der Verkehrssicherungspflicht sowie der anerkannten Regeln der Technik und vor den Folgen einer Obliegenheitspflichtverletzung im Rahmen der Gebäudefeuerversicherung zu schützen.

Pflicht des Vermieters zur Rücksichtnahme auf erfolgte Eigenausstattung durch den Mieter?

BGH, Urt. v. 17.6.2015 - VIII ZR 290/14, ZMR 2015, 760 BGH, Urt. v. 17.6.2015 - VIII ZR 216/14, ZMR 2015, 761 Den Einbau von Rauchwarnmeldern, die der Vermieter mit Rücksicht auf seine bauordnungsrechtliche Verpflichtung vornimmt, hat der Mieter auch dann zu dulden, wenn er die Wohnung bereits mit von ihm ausgewählten Rauchwarnmeldern ausgestattet hat.

Pflichtaufgabe Verkehrssicherung Wartung bei Miete

Bundesrecht (= Mietrecht §§ 535 ff. BGB) geht vor Landesrecht (Landesbauordnung LBO) Gem. § 535 Abs. 1 S. 2 BGB ist der Vermieter verpflichtet, die Mietsache dem Mieter in einem zum vertragsgemäßen Gebrauch geeigneten Zustand zu überlassen und sie während der Mietdauer in diesem Zustand zu erhalten. Die Umlage der Wartungskosten im Rahmen der vom Mieter zu tragenden Betriebskosten ist Bestandteil der BetrKV.

§ 21 Abs. 7 WEG die Organisation der RWM durch die Verwaltung stellt einen besonderen Verwaltungsaufwand dar, der eine Sondervergütung rechtfertigt. BGH, Beschl. v. 17.11.2011 - V ZB 134/11, ZMR 2012, 461.

2 von 2

Nach einem Vortrag von RA Ruediger Fritsch anlässlich der WEG Herbsttagung der ALPINA Hausverwaltung Rosenheim 2015/15