

**Rechtliche Folgen für**  
**Eigentümergeinschaften**  
**aufgrund der**  
**Rauchwarnmeldepflicht ab**  
**01.01.2017**

Da dem Verwalter durch § 27 Abs. 1 Nr. 2 WEG die Sorge für die Veranlassung von Maßnahmen der ordnungsgemäßen Instandhaltung und Instandsetzung des gemeinschaftlichen Eigentums übertragen ist, gehört es zu den dem Verwalter obliegenden Vertragspflichten, dass der Verwalter den baulichen Zustand des Gemeinschaftseigentums kontinuierlich zu überwachen, Reparaturennotwendigkeiten festzustellen, alle Eigentümer von seinen Feststellungen zu informieren, Entscheidungen der Gemeinschaft organisatorisch vorzubereiten und sachdienliche Entscheidungen herbeizuführen hat.

# Rauchwarnmelder § 49 Abs. 7 BauO NRW

In Wohnungen müssen Schlafräume und Kinderzimmer sowie Flure, über die Rettungswege von Aufenthaltsräumen führen, jeweils mindestens einen Rauchwarnmelder haben. Dieser muss so eingebaut oder angebracht und betrieben werden, dass Brandrauch frühzeitig erkannt und gemeldet wird.

Wohnungen, die bis zum 31. März 2013 errichtet oder genehmigt sind, haben die Eigentümer spätestens bis zum 31. Dezember 2016 entsprechend den Anforderungen nach den Sätzen 1 und 2 auszustatten.

Die Betriebsbereitschaft der Rauchwarnmelder hat der unmittelbare Besitzer sicher zu stellen, es sei denn, der Eigentümer hat diese Verpflichtung bis zum 31. März 2013 selbst übernommen

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.

Aus der Bestimmung des § 10 Abs. 6 S. 3 WEG folgt die Beschlusskompetenz zum Einbau und zur Wartung gesetzlich vorgeschriebener Rauchwarnmelder, denn diese dienen nicht nur dem Schutz des einzelnen Nutzers oder Sondereigentümers, sondern dem Schutz aller Bewohner und Besucher der Anlage sowie dem Schutz des Gemeinschaftseigentums.

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

Dies folgt unmittelbar aus der Vorschrift der Landesbauordnung, wonach Rauchwarnmelder so betrieben werden müssen, dass Brandrauch frühzeitig erkannt und gemeldet wird.

Rechtsgrundlage:

BGH, Urt. vom 8.2.2013 und 9.8.2012

# Konsequenzen

- Nur die einheitliche Ausstattung des Objekts mit Rauchwarnmeldern sowie deren einheitliche Wartung entlastet die Gemeinschaft und den einzelnen Wohnungseigentümer von der Haftung für eine Verletzung der Verkehrssicherungspflicht
- Nur die einheitliche Ausstattung des Objekts mit Rauchwarnmeldern sowie deren einheitliche Wartung entlastet die Gemeinschaft von ihren Pflichten als Versicherungsnehmerin
- Nur die Information der Wohnungseigentümer, Behandlung in der Eigentümerversammlung nebst Vorschlag einer geeigneten Beschlussfassung entlastet den Verwaltung von seiner Haftung – § 27 Abs. 1 Nr. 2 WEG

# Konsequenzen

- Handelt es sich um ein Gebäude mit reiner Wohnnutzung, besteht hier vertretender Auffassung nach nicht nur Handlungskompetenz, sondern auch Handlungspflicht der WEG.
- Handelt es sich um ein gemischt-genutztes Gebäude, so besteht Handlungskompetenz, ab keine Handlungspflicht der Gemeinschaft.

AG Karlsruhe, Urt. V. 15.8.2015 – 4 C 217/14, IMR 2014, 480.



# Konsequenzen

- Übt die Gemeinschaft ihre Kompetenz aus, so besteht im Rahmen der Instandsetzung gem. § 21 Abs. 3, Abs. 5 Nr. 2 WEG Beschlusskompetenz mit einfacher Mehrheit.
- Rauchwarnmelder, die aufgrund eines solchen Beschlusses angeschafft werden, stehen nicht im Sondereigentum (arg. § 10 Abs. 7 WEG).
- Der einzelne Eigentümer ist gem. § 14 Nr. 4 WEG zur Duldung der Maßnahme verpflichtet; der Mieter gem. §§ 555 b, 555 d Abs. 1 BGB.

Der Verwalter empfiehlt der Wohnungseigentümergeinschaft, die einheitliche Nachrüstung und Wartung von Rauchwarnmeldern zu beschließen.

Ein Eigentümer erklärt daraufhin, dass er diesen Eingriff in sein Sondereigentum nicht dulden werde, zumal die Nachrüstpflicht erst ab 2017 in Kraft trete. Auch habe er bereits selbst Rauchwarnmelder in seiner Wohnung installiert. Ferner sollten die selbstnutzenden Eigentümer bzw. die Mieter selbst für die Wartung der Rauchwarnmelder sorgen.

Eine einheitliche Ausstattung des Gesamtobjektes entspricht ordnungsgemäßer Verwaltung und muss von einzelnen Eigentümern geduldet werden, auch wenn schon Rauchwarnmelder vorhanden sind.

Eine zentrale Wartung durch die Wohnungseigentümergeinschaft ist erforderlich, um diese sicherzustellen und Risiken von der WEG fernzuhalten.

# Verhalten bei Ablehnung

Mangels gesetzlicher Handlungskompetenz besteht im Falle der Negativ-Beschlussfassung durch die Eigentümerversammlung weder eine Handlungspflicht, noch eine Vertretungsmacht für den Verwalter (§ 37 Abs. 3 S. 1 Nr. 7 WEG)

Auch mietrechtlich sind Rauchwarnmelder zwingend erforderlich.

Diese gehören zum vertragsmäßigen Gebrauch einer Wohnung und müssen während der Mietzeit in diesem Zustand erhalten werden.

Die Anschaffung ist nicht umlagefähig, stellt jedoch eine mietwirksame Modernisierung dar.

# Mietrechtliche Betrachtung

Die Wartungskosten sind umlagefähig, sofern diese im Mietvertrag als sonstige Betriebskosten vereinbart sind.

Diese Kostenart muss daher unbedingt in neuen Mietverträgen aufgenommen werden.

In vermieteten Wohnungen ist unbedingt anzuraten, nicht nur alle Schlafräume, sondern auch alle Wohnräume mit Rauchwarnmeldern auszustatten.

# Folgeschäden im Sondereigentum, die ihre Ursache im Gemeinschaftseigentum haben

Auch hier gilt eine klare Trennung zwischen Sonder- und Gemeinschaftseigentum.

- **Haftung der WEG für Schäden am Sondereigentum, auch wenn die Ursache eindeutig im Gemeinschaftseigentum liegt, nur bei Verschulden.**
- **Ein verschuldungsunabhängiger Schadensersatzanspruch gem. § 906, Abs.2, Satz 2 BGB hat der Bundesgerichtshof gem. Entscheidung vom 21. Mai 2010 ausdrücklich ausgeschlossen.**

- **Verschulden liegt vor, wenn die Gemeinschaft aktiv Sondereigentum beschädigt, z. B.**
  - Beseitigung bzw. Beschädigung des Oberbelages Balkon zur Sanierung der darunter liegenden Abdichtung im Bereich des Gemeinschaftseigentums
  - Beschädigung der Innenräume bei Öffnung der Wand zur Beseitigung von Mängeln an den Steigleitungen
  - Beseitigung des Oberbelages für Arbeiten am Estrich der Bodenplatte, etc.
  - Gemeinschaft ist Mangel am Gemeinschaftseigentum bekannt, behebt ihn
  - jedoch nicht; hieraus ergeben sich dann später vorhersehbare Folgeschäden



- **Kein** Verschulden liegt vor, wenn für die Gemeinschaft der Schaden am Gemeinschaftseigentum nicht vorhersehbar war bzw. ihr auch nicht von Dritten angezeigt wurde. Hier konnte die Gemeinschaft nicht wissen, dass Teile des Gemeinschaftseigentums schadhaft werden. Der Eigentümer ist selbst mitverantwortlich auf eventuelle Schäden aufmerksam zu machen.
- Gleiches gilt, wenn die Gemeinschaft die Schadensursache umgehend sucht, jedoch erst nach Fehlversuchen die endgültige Ursache beheben kann.

- Somit muss die Gemeinschaft lediglich umgehend den Mangel am Gemeinschaftseigentum beheben lassen, haftet jedoch **nicht** für Folgeschäden.
- Dieses ist für die betroffenen Sondereigentümer immer sehr unangenehm, da diese dann oftmals die nicht unerheblichen Folgekosten tragen müssen.

- **Typische Fälle aus der Praxis:**
  - Flachdach wird undicht und führt zu Feuchtigkeitsschäden in den darunter liegenden Wohnungen
  - Balkonabflüsse bzw. Abdichtungen werden undicht und führen zu Feuchtigkeitseintritt in der betroffenen Wohnung oder auch in der darunter liegenden Wohnung
  - Undichtigkeiten an Fensterrahmen bzw. Fensterelementen führen zu Feuchtigkeitseintritt
  - durch die Außenwände/Außenmauern tritt Feuchtigkeit ein, ohne dass größere optische Schäden vorher sichtbar waren.

Auf Wiedersehen.

**Vielen Dank für Ihre  
Aufmerksamkeit**