

## MINOL INFORMIERT

# Rauchwarnmelder in Wohnungseigentümergeinschaften

### Empfehlungen für Eigentümer und Verwalter

Rauchwarnmelder retten Leben. Daran gibt es inzwischen keinen Zweifel mehr. Wo Rauchwarnmelder eingeführt werden, sinkt die Zahl der Opfer von Wohnungsbränden. Über ihre Landesbauordnungen haben die meisten Bundesländer inzwischen die Pflicht zum Einbau der kleinen Lebensretter an der Decke eingeführt. Doch bei aller Freude über die Zunahme an Sicherheit in unseren Wohnungen gilt es auch, einige Fragen zur praktischen Umsetzung zu beantworten. Diese Information zeigt Ihnen die Möglichkeiten zur Rauchwarnmelderinstallation und Wartung mit besonderem Blick auf Wohnungseigentümergeinschaften.

### Wer beschafft und installiert die Rauchwarnmelder?

Landesbauordnungen verpflichten Wohnungseigentümer zur Installation von Rauchwarnmeldern. Nur Mecklenburg-Vorpommern nimmt den Besitzer (= Mieter) in die Pflicht. Bei Eigentümergeinschaften könnte nach dem Wortlaut der Landesbauordnungen somit jeder Wohnungseigentümer für sich die Geräte beschaffen und selbst installieren. Aus praktischen und juristischen Gesichtspunkten ist das aber nicht zu empfehlen.

Eigentümergeinschaften sind gemeinsam stark und können zusammen mit ihrem WEG-Verwalter bessere Preise bei den Anbietern erzielen, als das einem Einzelnen möglich wäre. Zudem erfordert die fachgerechte Montage von Rauchwarnmeldern besonderes Know-how, das man besser einem professionellen Dienstleister überlässt. Minol montiert Rauchwarnmelder mit einem nutzerfreundlichen Verfahren an den nach DIN 14676 richtigen Stellen an der Decke. Nur so ist in einer Eigentümergeinschaft sichergestellt, dass in jeder Wohnung eine funktions sichere, vollständige und dokumentierte Rauchwarnmelder montage erfolgte.

### Sind Rauchwarnmelder Sonder- oder Gemeinschaftseigentum?

Rauchwarnmelder dienen der Sicherheit des gesamten Gebäudes und sind nach den Bestimmungen § 5.2 WEG gemeinschaftliches Eigentum. Gebäudeteile, die dem Bestand oder der Sicherheit dienen sowie Anlagen und Einrichtungen für den gemeinschaftlichen Gebrauch können nach überwiegender Meinung nicht wirksam als Sondereigentum erklärt werden.

Weitere Informationen zu Funktionsweise, Gerätetechnik und Gesetzeslage bei Rauchwarnmeldern finden Sie unter [www.rauchwarnmelder-minol.de](http://www.rauchwarnmelder-minol.de)



Rauchwarnmelder sollten in keiner Wohnung fehlen. Sie schlagen bei Bränden zuverlässig Alarm und können so Leben retten.

### Textvorschlag: WEG-Beschluss für Rauchwarnmelder

Auf Grundlage der gültigen Landesbauordnung beschließt die WEG, alle Wohnungen des Gebäudes mit Rauchwarnmeldern nach DIN 14606 mit 10-Jahres-Batterien auszustatten.

Zum **Mindestschutz** sind Rauchwarnmelder erforderlich in Schlaf- und Kinderzimmern, sowie in Fluren, die als Fluchtweg aus der Wohnung dienen.

Ergänzung je nach Beschluss: Die WEG entschließt sich zum **Optimalschutz** mit zusätzlichen Rauchwarnmeldern in allen anderen Räumen der Wohnung außer Küche, Bad und WC.

Der Verwalter wird beauftragt und ermächtigt, ein Angebot von Fachfirmen einzuholen für den Kauf oder die Miete von Rauchwarnmeldern, einschließlich der jährlichen Wartung nach DIN 14676. Es sind mindestens zwei Vergleichsangebote einzuholen.

Die Kosten der Rauchwarnmelder, einschließlich deren Anbringung durch zertifizierte Monteure, werden nach Miteigentumsanteilen verteilt.

Die Finanzierung erfolgt aus der **Instandhaltungsrücklage** (oder: Die Finanzierung erfolgt durch eine **Sonderumlage**).

Die Umlage der jährlichen Kosten für die Wartung der Rauchwarnmelder erfolgt nach Wohnfläche im Rahmen der Betriebskostenabrechnung.

### Textvorschlag: WEG-Verwalter informieren Wohnungseigentümer

*Beispiel für Baden-Württemberg. Andere Bundesländer mit jeweils an die entsprechende Landesbauordnung angepassten Terminen.*

Liebe Eigentümerinnen und Eigentümer,

der Landtag Baden-Württemberg hat im Juli 2013 beschlossen, dass Rauchwarnmelder Pflicht sind. Für bestehende Wohnungen gilt eine Übergangsfrist bis zum 31. Dezember 2014. Die Rauchwarnmelderpflicht gilt für Schlafräume - auch Gästezimmer und Kinderzimmer - sowie Rettungswege innerhalb der Wohnung und sie besteht in Miet- und Eigentumswohnungen, aber auch in Pflegeheimen, Krankenhäusern oder Beherbergungsbetrieben wie etwa Hotels.

Den jeweils aktueller Stand weiterer Bundesländer finden Sie hier: [www.minol.de/rauchwarnmelder-im-recht.html](http://www.minol.de/rauchwarnmelder-im-recht.html)

Die Kosten für qualitativ hochwertige Rauchwarnmelder mit zehn Jahren Betriebsdauer liegen bei rund 25 Euro. In der Mindestausstattung werden pro Wohnung typischerweise drei Geräte benötigt. In der Optimalausstattung sind es ein bis zwei Geräte mehr.

Rauchwarnmelder werden zwar in den Räumen Ihres Sondereigentums installiert, sie sind aber nach den Bestimmungen § 5.2 WEG gemeinschaftliches Eigentum und unterliegen damit der Beschlusskompetenz der Eigentümergeinschaft. Die Entscheidung über die gemeinschaftliche Erfüllung der Rauchwarnmelderpflicht stellen wir auf die nächste Tagesordnung der WEG-Versammlung.

Wir empfehlen Ihnen bis zur gemeinsamen Entscheidung, keine Rauchwarnmelder in Eigeninitiative in Ihrem Sondereigentum zu installieren. Wir streben eine preiswerte, gemeinsame und einheitliche Ausstattung mit Rauchwarnmeldern im gesamten Gebäude an. Die Kosten für zuvor von Ihnen selbst beschaffte Rauchwarnmelder gehen zu Ihren eigenen Lasten.

Mit freundlichen Grüßen

*Ihre Wohnungsverwaltung*

Die Wohnungseigentümergeinschaft kann deshalb die Nachrüstung mit Rauchwarnmeldern nur gemeinsam beschließen. So entschied es der Bundesgerichtshof in seinem Urteil vom 8. Februar 2013 (Az. V ZR 238/11). Für den nachträglichen Einbau von Rauchwarnmeldern in einer Wohnungseigentumsanlage gilt die Beschlusskompetenz der Eigentümergeinschaft. Die Beschlusskompetenz umfasst auch die Entscheidung über die regelmäßige Wartung der Rauchmelder.

Bereits 2008 hat das OLG Frankfurt (AZ 20 W 325/06 ZMR 2009, 865) entschieden, dass Rauchwarnmelder zu den Einrichtungen gehören, die dem gemeinschaftlichen Gebrauch der Wohnungseigentümer dienen. Sie sind deshalb gemäß § 5.2 WEG zwingend gemeinschaftliches Eigentum, auch wenn sie sich innerhalb des räumlichen Bereichs des Sondereigentums befinden. Die

Begründung: Rauchwarnmelder schützen nicht nur die Bewohner der jeweiligen Wohnung, sondern dienen auch der Sicherheit des Gebäudes insgesamt.

### Was ist, wenn die WEG sich nicht zu einer gemeinsamen Ausstattung entschließt?

Gibt es keine Initiative zur gemeinsamen Ausrüstung der Eigentumsanlage mit Rauchwarnmeldern, ist es Sache jedes einzelnen Eigentümers, die Ausrüstung seiner Wohnung vorzunehmen. Empfehlenswert ist das nicht. Nur im Rahmen einer gemeinschaftlichen Ausstattung kann sichergestellt werden, dass auch in jeder Wohnung tatsächlich Rauchwarnmelder installiert sind. Wird die Ausstattung mit Rauchwarnmeldern allen Eigentümern jeweils selbst überlassen, sind mehr oder weniger große Ausstattungslücken anzunehmen. Erst die komplette Ausstattung aller Wohnungen mit Rauchwarnmeldern gibt den Bewohnern die notwendige Sicherheit für die Früherkennung von Bränden. Wenn es in der Nachbarwohnung brennt, wäre es schon gut, sich darauf verlassen zu können, dass auch der Nachbar seiner Rauchwarnmelderpflicht nachgekommen ist. Nur darauf zu hoffen, dass er es vielleicht getan hat, vermittelt nicht eben die Sicherheit, die wir erwarten, wenn es um Leib und Leben geht.

### Was ist, wenn einzelne Eigentümer bereits Rauchwarnmelder installiert haben?

Entscheidet sich die Eigentümergeinschaft zur gemeinsamen Ausstattung ihrer Wohnungen mit Rauchwarnmeldern, stellt sich die Frage, was mit den Wohnungen geschieht, in denen die Eigentümer bereits in Eigeninitiative Rauchwarnmelder installiert haben. Auch in bereits ausgestatteten Wohnungen sind dann die gemeinschaftlich beschafften Rauchwarnmelder zu installieren, damit auch alle Wohnungen den gleichen Ausstattungsstand haben. Nur mit einheitlichem Ausstattungsstand in allen Wohnungen ist eine organisierte Funktionskontrolle und ein einheitlicher Austausch aller Geräte nach Ablauf der Batterielaufzeit möglich. Gemischte Ausstattungen wären für die Eigentümergeinschaft und den Verwalter unkontrollierbar. Einen Kostenersatz für bereits getätigte eigene Rauchwarnmelder-Ausgaben können die betroffenen Wohnungseigentümer von der Gemeinschaft jedoch nicht erwarten. Das mag im Einzelfall ärgerlich sein, ist durch das BGH-Urteil aber eindeutig. Andererseits sind entfernte Rauchwarnmelder ja auch nicht gänzlich wertlos geworden und können anderweitig verwendet werden, nur eben nicht in der dann gemeinschaftlich ausgestatteten Wohnanlage.

### Was ist, wenn jeder Eigentümer seine Wohnung doch selbst ausstattet und einzelne dann doch darauf verzichten?

Wohnungseigentümer innerhalb einer Eigentumsanlage sind zwar nicht unbedingt eine Schicksalsgemeinschaft, bei fehlenden oder nicht mehr funktionierenden Rauchwarnmeldern in einzelnen Wohnungen könnten sie das aber durchaus werden. Rauchwarnmelder sind vorrangig dazu da, das Leben der Bewohner zu schützen. Ein durchaus positiver Nebeneffekt ist aber auch der Sachschutz für das Gebäude. Brände werden früher erkannt und das reduziert auch Schäden für Nachbarwohnungen. Verzichtet ein Wohnungseigentümer nun in seiner Wohnung auf Rauchwarnmelder, kann er dafür nur vom Gesetzgeber und möglicherweise seiner Versicherung, nicht aber von der Eigentümergeinschaft belangt werden. Im Brandfall dürfte die Sache aber anders aussehen: Wenn nachgewiesen werden kann, dass der Brandschaden bei installierten und funktionierenden Rauchwarnmeldern geringer gewesen wäre, dürfte auch die Eigentümergeinschaft die Möglichkeit suchen, sich am Verursacher

wenigstens teilweise schadlos zu halten. Gerichtsurteile darüber bleiben abzuwarten.

### Urteil: Für den einheitlichen Einbau von Rauchwarnmeldern ist Gemeinschaftslösung zu beschließen

*Bei einer reinen Wohnanlage sind die Wohnungseigentümer verpflichtet - wegen zu bejahender Ermessensreduzierung auf Null (vgl. AG Ratingen ZMR 2015, 643) -, eine Gemeinschaftslösung für den einheitlichen Einbau von Rauchwarnmeldern zu beschließen (vgl. BGH ZMR 2013, 642).*

*Ein Beschluss, wonach die Ausstattung in Eigenleistung durch die Wohnungseigentümer zu erfolgen habe, ist nicht ordnungsgemäß. Dasselbe gilt für eine Freizeichnung des Verwalters insoweit.*

*Amtsgericht Wuppertal, Urteil vom 30.9.2015, Az. 91b C 8/15*

Wenn die LBauO die Nachrüstung mit Rauchwarnmeldern in Wohnungen vorschreibt, handelt es sich bei der Umsetzung dieser gesetzlichen Vorgabe um eine Maßnahme ordnungsmäßiger Verwaltung nach § 21 Abs. 3 WEG, die mit einfacher Mehrheit beschlossen werden kann. Die bauliche Maßnahme selbst ist dann nicht als bauliche Veränderung gemäß § 22 Abs. 1 WEG zu qualifizieren (vgl. Riecke, NZM 2016, 217 ff. zu WEG-rechtlichen Aspekten; Riecke, Partner im Gespräch, 2015, Band 99, S. 139 f. zu mietrechtlichen Aspekten).

Das AG Wuppertal bejaht hier eine Ermessensreduzierung auf null und damit die Verpflichtung der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer zu einer solchen positiven Beschlussfassung zugunsten eines einheitlichen Einbaus der Rauchwarnmelder. Auch eine Freizeichnung des Verwalters entspricht nicht ordnungsmäßiger Verwaltung.

*Dr. Olaf Riecke, Hamburg, veröffentlicht in DIE WOHNUNGSWIRTSCHAFT 06/2016 - Seite 73*

In gleicher Weise hat das Amtsgericht München mit Urteil vom 8. Februar 2017 entschieden (Az. 482 C 13922/16 WEG). Die Anfechtung eines Eigentümers über die gemeinschaftliche Anbringung von Rauchwarnmeldern in einer Eigentümergeinschaft hatte keinen Erfolg. Das Gericht entschied auch hier, dass Rauchwarnmelder in einer Wohnungseigentumsanlage nicht im Sonder-, sondern nach WEG § 5 Absatz 3 im Gemeinschaftseigentum stehen. Das gilt auch, wenn ein Eigentümer in seiner Wohnung bereits Rauchwarnmelder fachgerecht installiert hat und diese ausreichend warten lässt.

### Wer sollte die jährliche Wartung der Rauchwarnmelder vornehmen?

Die jährliche Wartung von Rauchwarnmeldern mit Sicht- und Funktionsprüfung nach DIN 14676 ist in manchen Landesbauordnungen Sache des „unmittelbaren Besitzers“, also des jeweiligen Mieters oder selbstnutzenden Eigentümers, außer der Eigentümer, bzw. die Eigentümergeinschaft übernimmt die Wartung selbst (mehr dazu unter [www.minol.de/rauchwarnmelder-im-recht.html](http://www.minol.de/rauchwarnmelder-im-recht.html))

Eine jährliche Funktionsprüfung der Rauchwarnmelder nach DIN 14676 ist enorm wichtig, auch wenn diese Frage gerne verdrängt oder vergessen wird. Die besten Rauchwarnmelder nützen nichts, wenn sie nicht regelmäßig kontrolliert werden. Dabei ist die jährliche Wartung weder durch den Wohnungseigentümer selbst, noch durch seinen Mieter wirklich empfehlenswert. Die Übernahme der jährlichen Wartung durch den Minol-Rauchwarnmelder-Service bietet viele Vorteile, die in keiner Eigenleistung möglich sind:

- Der Minol-Rauchwarnmelder-Service kommt garantiert jedes Jahr und sorgt für stets alarmbereite Geräte. Fehlende oder defekte Geräte werden ausgetauscht. Die jährliche Wartung der lebensrettenden Rauchwarnmelder kann so nie versäumt werden.
- Der Minol-Service erkennt, wenn ein Raum mit Rauchwarnmeldern nachzurüsten ist. Gab es beispielsweise in einer Familie Nachwuchs und wurde aus dem vormaligen Büro ein Kinderzimmer, wird ein Rauchwarnmelder nachgerüstet.
- Hat sich das Mobiliar einer Wohnung so verändert, dass ein Rauchwarnmelder nicht mehr normkonform installiert ist, wird das bei der jährlichen Wartung bemerkt und korrigiert.
- Die Wartung wird durch den Minol-Service rechtssicher dokumentiert. Alle Prüfprotokolle sind im Streitfall über Jahre abrufbar. Tritt ein Schaden ein, kann der Wohnungseigentümer nachweisen, dass die Wartungspflicht erfüllt wurde. Der Minol-Service dokumentiert die Wartung sekundengenau und lässt sich diese mit der Unterschrift des Wohnungseigentümers oder seines Mieters bestätigen.
- Die geringen Kosten für den jährlichen Wartungsservice sind für vermietende Wohnungseigentümer umlagefähig. Besonders günstig wird es, wenn die Heizkostenabrechnung bereits durch Minol erstellt wird.

**Es gibt keinen Grund für Wohnungseigentümer die jährliche Wartung selbst zu machen. Auf der sicheren Seite sind Eigentümergeinschaften, wenn sie den Einbau und die jährliche Funktionsprüfung ihrer Rauchwarnmelder gemeinsam in die Hand nehmen und nicht jeder für sich eine Lösung sucht. Gänzlich abzuraten ist von der Übertragung jeglicher Rauchmelder-Pflichten auf Mieter. Preiswerter, sicherer und rechtlich einwandfrei ist für Eigentümergeinschaften die Übergabe der Rauchwarnmelder-Montage und Wartung an einen bewährten Dienstleister wie Minol.**

## Minol Messtechnik

W. Lehmann GmbH & Co. KG  
Nikolaus-Otto-Straße 25  
70771 Leinfelden-Echterdingen  
Telefon 0711 94 91 - 0  
Telefax 0711 94 91 - 238  
E-Mail [info@minol.com](mailto:info@minol.com) | [www.minol.de](http://www.minol.de)