

Brunata Minol informiert

Rauchwarnmelder in Wohnungseigentümergeinschaften

Empfehlungen zur Anschaffung, Installation und jährlichen Prüfung von Rauchmeldern in Eigentumswohnanlagen

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 inzwischen alle Bundesländer 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.



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

Minol Messtechnik

W. Lehmann GmbH & Co. KG | Nikolaus-Otto-Straße 25 | 70771 Leinfelden-Echterdingen
Telefon 0711 94 91 - 0 | Telefax 0711 94 91 - 238 | info@minol.com | www.minol.de

Wer beschafft und installiert die Rauchwarnmelder?

Landesbauordnungen verpflichten Wohnungseigentümer zur Installation von Rauchwarnmeldern. Nur Mecklenburg-Vorpommern nimmt den Besitzer (= Mieter) in die Pflicht. Bei Eigentümergemeinschaften 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.

Eigentümergemeinschaften 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 funktionssichere, vollständige und dokumentierte Rauchwarnmelderinstallation 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.

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 Eigentümergemeinschaft. Die Beschlusskompetenz umfasst auch die Entscheidung über die regelmäßige Wartung der Rauchwarnmelder.

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

Wer sollte die jährliche Prüfung 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 Eigentümergemeinschaft übernimmt die Wartung selbst.

Minol Messtechnik

W. Lehmann GmbH & Co. KG | Nikolaus-Otto-Straße 25 | 70771 Leinfelden-Echterdingen
Telefon 0711 94 91 - 0 | Telefax 0711 94 91 - 238 | info@minol.com | www.minol.de

Funk bietet mehr Komfort

Bei Ausstattung mit **Funk-Rauchwarnmeldern** entfällt der jährliche Vor-Ort-Termin. Via Funk-Ferninspektion, gemäß den Anforderungen der Anwendungsnorm DIN 14676, erfolgt die Funktionsprüfung aus der Ferne.

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 Inspektion weder durch den Wohnungseigentümer selbst, noch durch seinen Mieter wirklich empfehlenswert. Die Übernahme der jährlichen Funktionsprüfung 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 Inspektion 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 Eigentümergemeinschaften, 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 Rauchmelderpflichten auf Mieter. Preiswerter, sicherer und rechtlich einwandfrei ist für Eigentümergemeinschaften die Übergabe der Rauchwarnmelder-Montage und Wartung an einen bewährten Dienstleister wie Minol.

[Mustertext für eine gemeinschaftliche Anschaffung von Rauchwarnmeldern in Wohnungseigentümergeinschaften](#)

[Mustertext für einen WEG-Beschluss für Rauchwarnmelder](#)

Quelle: www.minol.de/rauchwarnmelder-weg.html - Stand vom: 16.04.2024

Minol Messtechnik

W. Lehmann GmbH & Co. KG | Nikolaus-Otto-Straße 25 | 70771 Leinfelden-Echterdingen
Telefon 0711 94 91 - 0 | Telefax 0711 94 91 - 238 | info@minol.com | www.minol.de