

Rauchwarnmelder

- im Miet- und WEG-Recht -

Beiratsseminar 2015

Turbinenhalle der Stadtwerke Düsseldorf

Höherweg 100, 40233 Düsseldorf

am Freitag, dem 6.2.2015 (15 – 15.45 Uhr)

Referent: Dr. Olaf Riecke
Richter am Amtsgericht
Hamburg-Blankenese
www.riecke-hamburg.de



Übersicht

- **A. Allgemein**
- **Eigentumsverhältnisse**
- **Sonderregelungen in den Landesbauordnungen**
- **B. WEG**
- **Kostenverteilung**
- **Beschluss-Muster**
- **Stör- bzw. Fehlalarmproblematik,**
- **C. Mietrecht**
- **Umlagefähigkeit der Kosten auf Mieter**
- **Rechtsgrundlagen**
- **Kostenverteilung**

Eigentumsverhältnisse

- Von der **dinglichen Zuordnung** werden die Antworten auf Folgefragen (z.B. Instandhaltung, Wartung und Instandsetzung, Kostentragung) beeinflusst.
- **Rauchwarnmelder könnten entweder Gemeinschaftseigentum oder Sondereigentum – ggf auch Zubehör - sein.** Nach der Regelungssystematik des WEG stehen sämtliche Gebäudeteile, Einrichtungen und Anlagen im **Gemeinschaftseigentum** (vgl. § 1 Abs. 5 WEG), **es sei denn,**
 - wichtigste Voraussetzung - der zu Sondereigentum erklärte Gebäudeteil bzw. Einrichtungsgegenstand ist überhaupt **sondereigentumsfähig** und
 - er gehört mit zum Sondereigentum.

Sondereigentumsfähigkeit?

- Nur *sondereigentumsfähige* Teile können rechtswirksam zu Sondereigentum erklärt werden.
- Sind sie hingegen nicht sondereigentumsfähig, ist eine anders lautende Bestimmung in der Teilungserklärung zumindest insoweit nichtig.

§ 5 Abs. 2 WEG

- **Zwingender Bestandteil des Gemeinschaftseigentums** sind gemäß § 5 Abs. 2 WEG alle Teile des Gebäudes, die für dessen Bestand oder Sicherheit erforderlich sind, sowie Anlagen und Einrichtungen die dem gemeinschaftlichen Gebrauch aller Eigentümer dienen. Diese Gebäudeteile können nicht wirksam zu Sondereigentum erklärt werden, **und zwar auch dann nicht, wenn sie sich im räumlichen Bereich des Sondereigentums befinden.**
- Einzig in Betracht kommt evtl. eine Umdeutung der nichtigen Sondereigentumszuordnung in eine Kostenverteilungsvereinbarung über die Kostentragungspflicht des Sondereigentümers für einen Bestandteil des Gemeinschaftseigentums.

Gegenansicht

- **Rauchwarnmelder schützen primär nur Leib und Leben der Sondereigentümer.**
- **Eigentum wird nicht geschützt.**
- **Gebäudeschutz ist nur Reflex.**
- **RWM sind keine dem gemeinschaftlichen Gebrauch dienenden Einrichtungen.**

So Armbrüster in Bärmann WEG, 12.Aufl. 2013 § 5 Rn. 64 und 34 sowie § 21 Rn. 120 und Schultz ZWE 2009, 383, 385 (ohne nähere Begründung)

BGH

Dieser Gegenansicht wurde vom BGH eine klare Absage erteilt

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

BGH, Urteil vom 8.2.2013, V ZR 238/11, ZMR 2013, 642

Neueste Ansicht

- **Eigentumszuordnung zugunsten des Verwaltungsvermögens (vgl. § 10 Abs.7 WEG) des Verbandes „WEGemeinschaft“ als Drittem ist möglich,**
- **weil dem Verband die erforderliche Kompetenz zur Beschlussfassung über die Anbringung von im räumlichen Bereich des Sondereigentums seiner Mitglieder befindlichen Zubehörstücken zukommt.**

Steilvorlage aus Hamburg

- **1. Die Wohnungseigentümer in ihrer Gesamtheit haben für die Ausstattung der Räume mit Rauchwarnmeldern zu sorgen (gemeinschaftsbezogene Pflicht).**
- **2. Die Beschlusskompetenz der Eigentümerversammlung folgt aus § 10 Abs.6 Satz 3 WEG.**
- **3. Nach h.M. sind Rauchwarnmelder auch „für die Sicherheit des Gebäudes erforderlich“.**
- **4. Rauchwarnmelder sind sonderrechtsfähig, aber nicht sondereigentumsfähig.**

LG Hamburg, Urteil vom 2.3.2011, 318 S 193/10, ZMR 2011, 387

BGH

- Für die Beschlusskompetenz kommt es nach Ansicht des BGH nicht einmal auf die sachenrechtliche Zuordnung der Rauchwarnmelder an, wenn eine öffentlich-rechtliche Verpflichtung zum Handeln besteht. Dann ist eine gemeinschaftsbezogene Pflicht zu bejahen;
- die Kompetenz folge aus § 10 Abs.6 Satz 3 Halbsatz 1 WEG.
- BGH, Urteil vom 8.2.2013, V ZR 238/11 (Vorinstanz LG Hamburg, 5.10.2011, 318 S 245/10, ZMR 2012, 129-131).

Bisher h. M.

- Rauchwarnmelder zwingend Gemeinschaftseigentum (h.M.)
- Gemessen an den Tatbestandsmerkmalen von § 5 Abs. 2 WEG und auch nach Sinn und Zweck der gesetzlichen Regelung ist anzunehmen, dass Rauchwarnmelder zwingend zum Gemeinschaftseigentum gehören. Sie dienen dem Bestand und der Sicherheit des ganzen Gebäudes und sind daher nicht sondereigentumsfähig.
- Zum Gebäudeschutz gehört auch der **Brandschutz**. Wohnungsbrände sind räumlich nicht auf einzelne Wohnungen begrenzt, sondern stellen stets eine Bedrohung für das gesamte Gebäude dar.

Bisher h. M.

- **Flammen und Rauch machen vor der Wohnungstür und fremdem Sondereigentum nicht halt. Bestand und Sicherheit des Gebäudes können dabei weder begrifflich noch vom Schutzgedanken her getrennt werden von der Sicherheit seiner Bewohner.**
- **Rauchwarnmelder dienen dem Schutz von Leib und Leben der im Gebäude lebenden Personen und Tiere sowie dem Schutz von Gebäude und Einrichtungsgegenständen gleichermaßen.**

Weitere Kriterien

- **Es ist ferner anzunehmen, dass Rauchwarnmelder zu den Einrichtungen gehören, die dem gemeinschaftlichen Gebrauch (vgl. § 15 WEG) der Wohnungseigentümer dienen und auch aus diesem Grunde gemäß § 5 Abs. 2 WEG gemeinschaftliches Eigentum sind (vgl. OLG Frankfurt ZMR 2009, 864).**

Denn ihr Zweck ist darauf gerichtet, als Sicherheitsvorkehrung der Gesamtheit der Wohnungseigentümer einen sicheren Gebrauch der Wohnung und der Wohnanlage zu gewährleisten.

OLG-Rspr.

- **Brandmelder gehören zu den Einrichtungen, die dem gemeinschaftlichen Gebrauch der Wohnungseigentümer dienen und aus diesem Grund gemäß § 5 Abs. 2 WEG gemeinschaftliches Eigentum sind.**
- **Für die rechtliche Qualifizierung ist es unbeachtlich, dass sie sich innerhalb des räumlichen Bereich des Sondereigentums befinden** (unter Hinweis auf Schmidt/Breiholdt/Riecke ZMR 2008, 341, 343).
- **OLG Frankfurt v. 17.7.2008, 20 W 325/06, ZMR 2009, 864**

BGH

- Durch die **Teilungserklärung** kann **Sondereigentum** an wesentlichen Bestandteilen des Gebäudes **nicht** begründet werden;
- diese kann die Grenze zwischen dem gemeinschaftlichen Eigentum und dem Sondereigentum **nur zu Gunsten, nicht aber zu Ungunsten des gemeinschaftlichen Eigentums verschieben.**

BGH, Urteil vom 26.10.2012, V ZR 57/12, ZMR 2013, 454

Überblick über die 13 Ländergesetze

- In Baden-Württemberg, **NRW**, Bayern, Niedersachsen, Bremen, Sachsen-Anhalt, Hessen, Schleswig-Holstein, Hamburg, Mecklenburg-Vorpommern, Thüringen und Rheinland-Pfalz sind Rauchmelder sowohl in Neu- als auch in Bestandsbauten vorgeschrieben. Im Saarland gilt die Rauchmelderpflicht nur für Neu- und Umbauten.
- Die Nachrüstung mit Rauchwarnmeldern in allen Wohnungen hatte/hat z. B. spätestens in Schleswig-Holstein bis 31.12.2010 (früher 2009), in Hamburg immer schon bis 31.12.2010, in Rheinland-Pfalz bis Mitte 2012, in Baden-Württemberg bis 31.12.2014 in Niedersachsen bis 31.12.2015, **in NRW bis 31.12.2016**, in Bayern bis 31.12.2017 und in Thüringen bis 31.12.2018 zu erfolgen.

Wer kann und muss in NRW bis wann tätig werden?

- Beim Neubau träge die Einbaupflicht den Bauherrn/ Bauträger.
- Beim Altbau bestehen insgesamt in 12 Ländern Übergangsfristen, die im übrigen Norden längst abgelaufen sind, während etwa in NRW bestehende Wohnungen bis zum **31. Dezember 2016** auszustatten sind (vgl. § 49 Abs.7 LBauO NRW).

Die Standard-Regelung für NRW

Landes-Bauordnung NRW, § 49 Abs.7 Satz 1 und 2 :

¹ In Wohnungen müssen Schlafräume und Kinderzimmer sowie Flure, über die Rettungswege von Aufenthaltsräumen führen, jeweils mindestens einen Rauchwarnmelder haben.

² Dieser muss so eingebaut oder angebracht und betrieben werden, dass Brandrauch frühzeitig erkannt und gemeldet wird.

Die besondere Regelung für NRW

Landes-Bauordnung NRW § 49 Abs.7 Satz 3 und 4:

³ In Wohnungen, die bis zum 31.03.2013 errichtet oder genehmigt sind, haben die Eigentümer die Räume und Flure spätestens bis zum 31.12.2016 entsprechend den Anforderungen nach den Sätzen 1 und 2 **auszustatten**.

⁴ Die **Betriebsbereitschaft** der Rauchwarnmelder hat der unmittelbare Besitzer sicherzustellen, es sei denn, der Eigentümer hat diese Verpflichtung bis zum 31.3.2013 selbst übernommen.

Die „zu kurze Frist“ nach der LBauO NRW

Die Betriebsbereitschaft der Anlagen ist in NRW von den jeweiligen unmittelbaren Besitzern der Wohnungen, d.h. z.B. den Mietern, sicherzustellen.

Die sonst übliche zeitlich unbefristete Regelung, „*es sei denn, die Eigentümer haben diese Verpflichtung übernommen*“, ist **nur in NRW** so begrenzt, dass **keine WEG diese Frist (vor 1.4.2013) halten konnte**.

vgl. die 2-wöchigen Ladungsfrist des § 24 Abs.4 Satz 2 WEG.

Rechtsfolge, wenn die WEG aktiv werden will

- Beschließen Wohnungseigentümer **nach dem 31.3.2013** auch einen **Wartungsvertrag** zur Sicherstellung der Betriebsbereitschaft der Melder und sind nicht sämtliche unmittelbaren Besitzer auch Eigentümer, so ist der Beschluss hinsichtlich der Wartung nach einer sehr strengen abzulehnenden **Auffassung** (bisher aber nur M. Greupner ZfIR 2013, 515) sogar **teilnichtig**.
- Richtigerweise kann die BauO NRW jedoch nicht die Rechtstellung der Wohnungseigentümer zugunsten z. B. der Mieter schwächen. **WEG ist Bundesrecht.**
- **Auch Eingriffe in das Mietrecht sind über das öffentliche Recht der Landes-BauO NRW nicht möglich. Die §§ 535 ff BGB sind Bundesrecht.**

Begrenzt flexibler Umsetzungszeitpunkt

- 1. Da die Installation von Rauchwarnmeldern gesetzlich vorgeschrieben ist (hier: nach **LBauO NRW § 49 Abs.7**) und dies von der Eigentümergeinschaft umgesetzt werden soll, entspricht es ordnungsmäßiger Verwaltung **bereits vor Ablauf der Einbaufrist (hier: 31.12.2016)** Kauf, Einbau und Wartung zu beschließen (vgl. bereits AG Ahrensburg ZMR 2009, 78).
- 2. Kommen mehrere Verwaltungsmaßnahmen in Betracht, so hat die Eigentümergeinschaft einen **weiten Beurteilungsspielraum**; sie muss nicht die billigste oder kostengünstigste Variante auswählen.
- AG Ratingen, Urteil vom 18.11.2014, 11 C 121/14

Vorteil zeitnaher Umsetzung

3. Eine **zeitnahe Umsetzung** der Brandschutzvorschriften der Landesbauordnung vermeidet Preissteigerungen und Lieferengpässe zum Ende der Übergangsfrist und schützt vor Haftungsrisiken.
4. Die **einheitliche Anschaffung und Wartung** der Rauchwarnmelder entspricht den Grundsätzen ordnungsmäßiger Verwaltung; sie führt zur Erhöhung der Sicherheit. Auf eine private Teil- oder Vollausstattung der Wohnungen mit RWM muss die Gemeinschaft keine Rücksicht nehmen.
5. Die (private) Wartung der Rauchwarnmelder durch die einzelnen Eigentümer führt zu erheblichem **Verwaltungsmehraufwand**.

AG Ratingen, Urteil vom 18.11.2014, 11 C 121/14

Rechtsfolge für den vermietenden Wohnungseigentümer/SE-Verwalter, wenn die WEG nicht aktiv wird

- In jedem Fall muss der Mieter eindeutig (ggf. durch einen Zusatz zum Mietvertrag) auf seine Verpflichtung zur “Sicherstellung der Betriebsbereitschaft” der eingebauten Rauchwarnmelder in transparenter Form (Wiedergabe des Gesetzeswortlauts reicht nicht immer!) **hingewiesen** werden.
- **Das gilt immer**, d. h. 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 an den einzelnen Wohnungseigentümer richtet.

Was sagte doch der BGH:

- **Verpflichtet das Landesrecht die Wohnungseigentümergeinschaft als Verband zum Einbau von Rauchmeldern, folgt die Beschlusskompetenz aus § 10 Abs.6 Satz 2 WEG. Richtet sich die Pflicht an die Gesamtheit der Wohnungseigentümer als Grundstückseigentümer, ist der Verband gemäß § 10 Abs.6 Satz 3 Halbs. 1 WEG, nach der die Gemeinschaft die gemeinschaftsbezogenen Pflichten der Wohnungseigentümer wahrnimmt, ohne weiteres befugt, diese Pflicht zu erfüllen.**

BGH, Urteil vom 8.2.2013, V ZR 238/11, ZMR 2013, 642

Wer kann und soll die RWM warten?

In Deutschland gibt es für fast alles eine „Norm“;
hier **DIN 14676:**

7 Nachweis der Fachkompetenz für Dienstleistungserbringer

ANMERKUNG 1 Die Anforderungen dieses Abschnitts gelten in Anlehnung an Artikel 26 der EG-Dienstleistungsrichtlinie 2006/123/EG [1].

Die Fachkraft für Rauchwarnmelder muss über einen **Kompetenznachweis für die Projektierung, Installation und Instandhaltung von Rauchwarnmeldern** verfügen, der alle fünf Jahre zu aktualisieren ist.

Der zur Prüfung verwendete Aufgaben- und Fragenkatalog muss von einer kompetenten Stelle, z. B. Forum Brandrauchprävention in der vfdb bestätigt sein.

Besteht eine Handlungspflicht des WEG-Verwalters?

- Dies hängt von der richtigen Sichtweise zur Funktion des WEG-Verwalters ab.

Der Verwalter ist nicht Aufsichtsorgan der Wohnungseigentümer, sondern vielmehr ausführendes Organ.

Für die Rechtmäßigkeitskontrolle der WEG-Beschlüsse ist nicht der Verwalter, sondern es sind die Gerichte zuständig.

AG Oberhausen, Urteil vom 22.12.2009, 34 C 55/09, ZMR 2011, 76

Was muss der Verwalter tun?

- Der Verwalter muss einen Beschluss zeitnah ausführen; sonst kann er sich haftbar machen.
- Er ist weisungsgebundener Sachwalter des Gemeinschaftsvermögens und primär Vollzugsorgan der Gemeinschaft wegen der von ihr beschlossenen Maßnahmen.
- Der Verwalter muss die Wohnungseigentümer über die Rechtslage (Hier: LBauO) im jeweiligen Bundesland rechtzeitig informieren und den Wohnungseigentümern die Möglichkeit der Beschlussfassung eröffnen.

LG Frankfurt, Urteil vom 17.3.2010, 2/13 S 32/09, ZMR 2010, 787

Einfache Stimmenmehrheit

- genügt z. B. in Niedersachsen, **NRW**, Baden-Württemberg, Bayern, Hessen, HH , HB, S.-H., weil dort die Installation von Rauchwarnmeldern **gesetzlich vorgeschrieben ist**.
- Es handelt sich um eine **Maßnahme ordnungsmäßiger Verwaltung** nach § 21 Abs. 3 WEG.
- **Die doppelt qualifizierte Mehrheit nach § 22 Abs. 2 WEG ist nicht zu verlangen.**
- Die rechtlichen Voraussetzungen wurden durch die WEG-Reform nicht verschärft.

Kann, aber kein Muss

Die **Übertragung der Verantwortlichkeit** für die Installation von Rauchwarnmeldern (RWM) **auf die einzelnen Eigentümer** verstößt nicht gegen die Grundsätze ordnungsmäßiger Verwaltung, d.h. der Antrag einzelner Eigentümer hat keinen Erfolg, wenn er darauf gerichtet ist, die WEGem. zu verpflichten, einen Beschluss dahingehend zu fassen, dass spätestens zum Ablauf der Umsetzungsfrist der Einbau von RWM nach der LBauO vorzunehmen ist. Da die LBauO nur die Ausstattung von **Wohnungen** mit Rauchwarnmeldern vorschreibt, nicht jedoch auch von anderweit genutzten Räumen, fehlt eine Verpflichtung sämtlicher Mitglieder dann, wenn eine WE-Anlage auch **Teileigentumseinheiten** umfasst.

AG Karlsruhe, Urteil vom 15.8.2014, 4 C 217/14, IMR 2014, 480

Beschlussfassung nach § 21 Abs. 3 WEG

- Wohnungseigentümer verfügen also über einen **weiten Ermessenspielraum**. Alle für und gegen die fragliche Maßnahme sprechenden Umstände sind abzuwägen.
- Sind mehrere Möglichkeiten als ermessensfehlerfrei anzusehen, ist die Entscheidung der Mehrheit für eine dieser Lösungen von den übrigen Eigentümern hinzunehmen.
- Eine Anfechtungsklage bei Gericht scheitert, da der Richter nicht berechtigt ist, den ermessensfehlerfrei zu Stande gekommenen Mehrheitswillen in Zweifel zu ziehen und den Mehrheitsbeschluss für ungültig zu erklären.

Auswahlermessen

- Auch bei den übrigen Umständen, die nicht den Einbau oder die Nachrüstung als solche (»dem Grunde nach«) betreffen, sondern die **Art und den Umfang** der RWM-Installation, für die man sich entscheidet (»Auswahlermessen«), muss der weite Ermessensspielraum der Eigentümer dazu führen, dass die Mehrheit zwischen verschiedenen technischen Möglichkeiten entscheiden darf.

Der sicherste Weg:

- Deshalb ist es auch vom Ermessen der Mehrheit gedeckt, wenn gesetzliche Mindestanforderungen überschritten und dadurch ein besserer oder optimaler Schutz hergestellt werden soll („**Vollausstattung**“).

Vollausstattung sogar umlagefähig auf Mieter

- **Selbst wenn der Mieter die von ihm genutzte Wohnung bereits selbst mit Rauchwarnmeldern ausgestattet hat, muss er es trotzdem dulden, dass ein vom Vermieter beauftragtes Fachunternehmen in sämtlichen zum Schlafen geeigneten Räumen - auch im Wohnzimmer - fachgerecht Rauchwarnmelder anbringt, zumindest wenn der Mieter dem Vermieter nicht auf Nachfrage Auskunft über die Nutzung der einzelnen Räume erteilt.**

AG Halle/Saale, Urteil vom 28.1.2014, 97 C 2551/13, ZMR 2014, 455.

Ab wann besteht die Duldungspflicht ?

- Der Duldungsanspruch **gegenüber dem Mieter** ist bereits vor **Ablauf der Übergangsfrist nach der LBauO** (hier in Sachsen-Anhalt: 31.12.2015) **fällig. Eigenmächtig vom Mieter angebrachte Rauchwarnmelder sind allenfalls eine aufgedrängte Bereicherung des Vermieters.**
- **AG Halle/Saale, Urteil vom 14.3.2014, 99 C 2552/13 i.V.m LG Halle/Saale, B. v. 31.3.2014, 3 S 11/14, ZMR 2014, 649**

Folgen fehlender Wartung

- Bei fehlendem Nachweis ordnungsgemäßer Wartung nach DIN EN 14604 und DIN 14676 ist der uneingeschränkte **Versicherungsschutz** des Gebäudes insgesamt gefährdet. Außerdem bestehen **Schutzpflichten des Vermieters auch gegenüber anderen Mietern.**
- AG Halle/Saale, Urteil vom 14.3.2014, 99 C 2552/13 i.V.m. LG Halle, B. v. 31.3.2014, 3 S 11/14, ZMR 2014, 649

Folgen fehlender Wartung

- Die fehlende fristgerechte Wartung kann den uneingeschränkten Versicherungsschutz im Rahmen der Gebäudeversicherung gefährden.
- Ein voller **Versicherungsschutz setzt in der Regel die Einhaltung der gesetzlichen und behördlichen Vorschriften** (z.B. nach der LBauO) über Einbau und Wartung von Rauchwarnmeldern **voraus**.
- **AG Hamburg-Blankenese, Beschluss vom 26.6.2013, 531 C 125/13, ZMR 2013, 965**

Reparatur und den Austausch defekter Geräte

- **Die Kosten für die Reparatur und den Austausch defekter Geräte sind Kosten der Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums.**
- **Ein Mehrheitsbeschluss genügt .**
vgl. OLG München IMR 2008, 168 mit Anm. Briesemeister

Kostenverteilung

- **Kosten des Einbaus, der Wartung oder der Reparatur von Rauchwarnmeldern sind Kosten der ordnungsmäßigen Verwaltung (Instandhaltung und Instandsetzung) des Gemeinschaftseigentums.**
- **Sie sind daher nach dem hierfür in der Gemeinschaftsordnung, einem davon abweichenden Eigentümerbeschluss oder ansonsten im Gesetz jeweils vorgesehenen Kostenverteilungsschlüssel zu verteilen.**

Angemessene Verteilungsmaßstäbe

- Dem Maßstab der Gebrauchsbezogenheit trägt ein Verteilerschlüssel Rechnung, der nur die betroffenen Wohnungen an den Kosten beteiligt oder eine Verteilung nach dem Verhältnis der **Anzahl der Rauchwarnmelder je Einheit** vornimmt.
- Nach **§ 16 Abs. 3 WEG** können die Wohnungseigentümer sogar mit einfacher Mehrheit eine **Änderung des Kostenverteilungsschlüssels auf Dauer beschließen**, sofern es sich bei den Kosten um **Betriebskosten** im Sinne des Wohnraummietrechts (§ 556 Abs. 1 BGB) handelt und der neue Schlüssel auf Verbrauch oder Verursachung oder einem anderen ordnungsmäßigen Maßstab basiert.

Zutrittsverschaffung gegenüber dem Sondereigentümer

- **Der Sondereigentümer ist verpflichtet, das Betreten und die Benutzung der in seinem Sondereigentum stehenden Gebäudeteile zu gestatten, soweit dies zur Instandhaltung und Instandsetzung des Gemeinschaftseigentums erforderlich ist (§ 14 Nr. 4, 1. Halbsatz WEG).**

Betreten der Wohnung

- **§ 14 Nr. 4, 1. Halbsatz WEG** berechtigt auch zum **Betreten und Einbau von Rauchwarnmeldern in der Wohnung.**
- **Rauchwarnmelder sind ja kein Sondereigentum.**
- **Instandhaltung und Instandsetzung sind im Anwendungsbereich von § 14 Nr. 4, 1. Halbsatz WEG erweiternd zu verstehen.**
- **Erfasst ist auch der erstmalige Einbau von Rauchwarnmeldern, unabhängig davon, ob es eine öffentlich-rechtliche Einbaupflicht gibt oder nicht. Durch die Duldungspflicht ist auch das jährliche Betreten des Sondereigentums zur Vornahme der Funktions(sicht)prüfung gedeckt.**

„Erforderlichkeit“

- Der strenge Maßstab einer verfassungskonform restriktiven Auslegung des Tatbestandsmerkmals der „Erforderlichkeit“, wie er für das Betreten zur Überprüfung des Gemeinschaftseigentums ohne konkreten tatsächlichen Anhaltspunkt für einen Instandsetzungsbedarf vertreten wird, kann für die Durchführung der jährlichen Wartung nicht angelegt werden.
- **Vielmehr muss als Anlass für die Erforderlichkeit des Betretens der Lauf bzw. Ablauf der jährlichen Prüfungsfrist genügen.**

Ankündigung

- Das Betreten des Sondereigentums ist **mit einer ausreichenden Frist anzukündigen**.
- Angemessen und ausreichend ist eine Frist von 7 bis 10 Tagen.
- Jederzeitige Betretungsrechte, die gerade in älteren Gemeinschaftsordnungen anzutreffen sind, halten einer rechtlichen Prüfung nicht stand und sind unwirksam.

Grundsatzbeschluss für Ausstattung im gesetzlichen Mindestumfang

- Es wird beschlossen, dass sämtliche Wohnungen im Gebäude mit Rauchwarnmeldern ausgestattet werden.
- Die Ausstattung erfolgt durch batteriebetriebene Rauchwarnmelder auf der Grundlage der Vorgaben der Landesbauordnung von [...] . Der Verwalter wird beauftragt und ermächtigt, bis zur nächsten ordentlichen Eigentümerversammlung ein Angebot und mindestens zwei Vergleichsangebote von Fachunternehmen einzuholen.
- Die Kosten der Installation werden nach [...] verteilt. Die Finanzierung erfolgt aus der Instandhaltungsrücklage oder durch eine Sonderumlage. Einzelheiten sollen erst beschlossen werden nach Vorliegen der Angebote.

Kriterien für einen Grundsatzbeschluss

- Er muss den **gegenständlichen Umfang der Ausstattung** mit Rauchwarnmeldern regeln. Sollen etwa auch die Kellerräume der Wohnungen mit einem Rauchwarnmelder versehen werden?
- Er sollte klarstellen, ob evtl. für jede Einheit untereinander vernetzte Rauchwarnmelder gewollt sind.
- Er muss **Eckpunkte für die Angebotseinholung** festlegen (ggf. durch Bezug auf die Landesbauordnung).
- Das früheste und **späteste Einbaudatum** sollte genannt sein.

weiter

- Dem Verwalter kann aufgegeben werden, entsprechende Vergleichsangebote bei Fachunternehmen einzuholen.
- Er muss verdeutlichen, dass erst danach in einer **weiteren** Eigentümerversammlung über die Auftragsvergabe entschieden werden wird.
- Die Kostenverteilung für die Installation ist dann noch zu regeln, ebenso die konkrete Finanzierung.

Ausführungsbeschluss

- **Es wird beschlossen, dass die nach § [...] erforderlichen Rauchwarnmelder in den Räumen sämtlicher Wohnungen im Gebäude installiert werden. Die Arbeiten werden auf der Grundlage des der Einladung beigefügten Angebots der Firma [...] vom [...] vergeben. Der Verwalter wird beauftragt und ermächtigt, den Anbieter auf der Grundlage des Angebots namens der Gemeinschaft zu beauftragen und einen Ausführungstermin nicht vor dem Ablauf von 4 Monaten ab dem heutigen Versammlungstag zu vereinbaren, um vermietenden Eigentümern die rechtzeitige Ankündigung gegenüber ihren Mietern zu ermöglichen. Vermietende Eigentümer werden hiermit aufgefordert, ihren Mietern die Maßnahme form- und fristgerecht mitzuteilen. Die Kosten in Höhe von [...] werden nach [...] verteilt. Die Finanzierung erfolgt durch eine Sonderumlage, die fällig ist zum [...].**

Klagantrag gegen „RWM-Muffel“:

- Die ... (Mieter/Sondereigentümer) müssen ermöglichen, dass Mitarbeiter - maximal zwei Personen gleichzeitig, die sich auf Wunsch der ... (Mieter/Sondereigentümer) ausweisen müssen - eines vom ... (Vermieter/Verband) beauftragten Unternehmens nach vorheriger Ankündigung mit Frist von mindestens einer Woche in der Zeit zwischen 09.00 Uhr und 13.00 Uhr oder 15.00 Uhr und 18.00 Uhr den Zutritt zu ihrer Wohnung im A-Weg 9, Hamburg erhalten und dulden, dass in den zum Schlafen genutzten/geeigneten Räumen sowie im Flur der Wohnung jeweils die Installation eines Rauchwarnmelders an der Decke des Raumes erfolgt.

Störalarm mit Folgen

- **Zählt die zB wegen eines Störalarms eines Rauchwarnmelders von der Feuerwehr geöffnete und beschädigte Wohnungseingangstür zum Gemeinschaftseigentum (dann zahlen idR alle) oder zum Sondereigentum?**

BGH

- **Wohnungseingangstüren stehen nicht im Sondereigentum des jeweiligen Wohnungseigentümers, sondern zwingend Teil des gemeinschaftlichen Eigentums der Wohnungseigentümer.**
- **Dies gelte selbst dann, wenn die Teilungserklärung die Tür dem Sondereigentum zuordnet.**

BGH, Urteil vom 25.10.2013, V ZR 212/12, ZMR 2014, 223 f.

(anders noch : OLG Düsseldorf B. v. 4.1.2002, 3 Wx 293/01, ZMR 2002, 445)

Umlagefähigkeit auf Mieter

- **Einbaukosten**
- Der Einbau von Rauchwarnmeldern obliegt nach der Gesetzeslage dem Vermieter (§ 535 BGB).
- Der Mieter ist dazu ohne vertragliche Vereinbarung ihm gegenüber nicht verpflichtet. Formulärmäßig kann die Pflicht nicht auf den Mieter übertragen werden, sondern nur im Rahmen einer Individualvereinbarung.

Umlagefähigkeit auf Mieter

- **Anschaffungs- und Installationskosten** für derartige Gerätschaften und Einrichtungen sind keine Betriebskosten.
- **Umstritten** ist, ob die **Kosten einer Anmietung** oder einer sonstigen Art der Gebrauchsüberlassung als Betriebskosten umlegungsfähig sind. Wohl nur bei Nichtwohnraum-Mietverhältnissen ist eine entsprechende Vereinbarung möglich.

Das bisher einzige LG-Urteil zur Anmietung

- 1. Die Kosten für die Anmietung und Wartung von Rauchwarnmeldern können als sonstige Betriebskosten dem Wohnraummieter formularvertraglich auferlegt werden.**
 - 2. Ob bei Altverträgen eine Mehrbelastungsklausel - wonach "neu entstehende" Betriebskosten umgelegt werden dürfen - ausreicht, kann offen bleiben; es genügt, dass es sich um Folgekosten einer Modernisierung handelt.**
 - 3. Die erstmalige Ausstattung mit Rauchwarnmeldern ist eine Modernisierungsmaßnahme.**
- LG Magdeburg, Urteil vom 27.9.2011, 1 S 171/11, ZMR 2011, 957 mit Anm. Riecke; auch AG Hamburg-Altona ZMR 2014, 801; a. A. AG Hamburg-Wandsbek, vom 4.12.2013, 715 C 283/13.**

Betriebskosten (Wartung)

- Die dem Vermieter für die nach Punkt 6 der DIN 14676 mindestens einmal jährlich durchzuführende Funktionsprüfung der Rauchwarnmelder entstehenden Kosten sind als regelmäßig wiederkehrende Kosten im Sinne der gesetzlichen Betriebskostendefinition des § 1 Abs. 1 S. 1 der Betriebskostenverordnung (BetrKV) anzusehen und als solche auf den Mieter umlagefähig.

- Als eines der ersten Gerichte hat dies das **AG Lübeck** mit Urteil vom 5.11.2007 – 21 C 1668/07 (ZMR 2008, 302 = Info M 2008, 220 mit Anm. Walburg) für Recht erkannt.
- **Das Gericht führt aus, dass im Rahmen der Funktionsprüfung sicherzustellen ist, dass die Raucheintrittsöffnungen frei und keine mechanischen Beschädigungen vorhanden sind, sowie ein Batteriewechsel und ein Probealarm durchzuführen sind, so dass die Umlage der Wartungskosten auf die Betriebskosten rechtens seien.**

Betriebskosten (Batterietausch)

- **Nach wohl h. M. sind die Kosten für den Batterietausch keine auf den Mieter umlagefähigen Kosten.**
- **Dagegen lässt sich argumentieren, dass die Batterie nur der gespeicherte „Betriebsstrom“ für den Melder ist.**

§ 2 Nr. 17 BetrKV

- Die Kosten für Rauchmelder sind in § 2 Nr. 1 bis 16 BetrKV nicht ausdrücklich genannt. Es handelt sich deshalb um **„sonstige Betriebskosten“ im Sinne des § 2 Nr. 17 BetrKV.**
- Nach der Rechtsprechung des BGH (ZMR 2004, 430) ist die Umlegung „sonstiger Betriebskosten“ nach § 2 Nr. 17 BetrKV nur insoweit wirksam vereinbart, als die jeweiligen Kostenarten einzeln bezeichnet sind.
- Jedenfalls bei Neuabschluss eines Mietvertrages müssen deshalb die Kosten für Rauchmelder **ausdrücklich als umzulegende Betriebskosten genannt** werden.

Umlage nach Wohnungen oder Fläche?

- Analog zur Rechtsprechung des BGH (ZfIR 2007, 669 m. Anm. Schmid) zu Kabelempfangskosten kann selbst eine Umlage nach der Anzahl der Mietobjekte ausnahmsweise sachgerecht sein, weil der Nutzen für jede Wohnung nicht allein abhängig von der Fläche ist. Trotzdem nicht empfehlenswert. Diese Überlegung gilt auch für Rauchwarnmelder.
- Bei einer nachträglichen Installation gilt jedoch **im Zweifel der Abrechnungsmaßstab „Wohnfläche“**, falls nichts Abweichendes im Mietvertrag steht.

Der Mieter baut ein

- Der Einbau ist dem Mieter grds. nicht verwehrt, wenn und solange der Vermieter untätig bleibt.
- Sein Eigentum an den Geräten verliert er durch das Verschrauben nicht. Sie bleiben sog. Scheinbestandteile (vgl. PWW/Riecke, BGB, 9. Aufl. 2014, § 539 Rn.11 sowie Schmid ZMR 2008, 100) bzw. Scheinzubehör. Der Mieter darf die eigenen Melder bei Auszug wieder abbauen.
- Vgl. AG Hamburg-Blankenese, Urteil vom 16.2.2011, 531 C 341/10, ZMR 2011, 395 zur **Dispositionsbefugnis des Vermieters** gegen AG Rendsburg ZMR 2009, 239.

Betriebskosten infolge einer nach § 555d BGB duldungspflichtigen Modernisierungsmaßnahme

- Dieser Grundsatz gilt aber uneingeschränkt nur für Kosten, die nicht bereits bei Abschluss des Mietvertrags feststehen.
- Entstehen Betriebskosten später infolge einer nach § 555d BGB duldungspflichtigen Modernisierungsmaßnahme, so nimmt der BGH (ZfIR 2007, 669 m. Anm. Schmid) **im Wege der ergänzenden Vertragsauslegung** eine Umlegungsfähigkeit der Kosten an, auch wenn keine wirksame Umlegungsvereinbarung besteht.
- Das Fehlen einer ausdrücklichen Vereinbarung steht deshalb in diesen Fällen einer Umlegung der Betriebskosten nicht entgegen.

Duldungspflicht des Mieters; Funktionswartung von Rauchwarnmeldern

- Ebenso wenig wie der Mieter einen Anspruch darauf hat, lediglich eigene Rauchwarnmelder in der Wohnung installiert zu haben, kann er bei vermietenseits installierten Rauchwarnmeldern auf einer eigenen Funktionsprüfung bestehen. Auch insoweit muss der Mieter das **einheitliche Vorgehen des Vermieters** durch einen von ihm beauftragten Dienstleister dulden.
- (vgl. zur Einbaupflicht und zur Dispositionsbefugnis des Vermieters bereits AG Hamburg-Blankenese, ZMR 2011, 395).
AG Hamburg-Blankenese, Beschluss vom 26.6.2013, 531 C 125/13, ZMR 2013, 965

Gefahrenbegriff

- Eine Anscheinsgefahr liegt bereits vor, wenn bei verständiger Würdigung objektive Anhaltspunkte (Rauchwarnmelder erst kurze Zeit an und Qualm aus der Küche) für eine Gefahr vorliegen.
- Dann ist die Feuerwehr zu sog. (rechtmäßigen und teuren) Gefahrerforschungseingriffen berechtigt und verpflichtet.

Schadensersatzanspruch des Hauseigentümers

- wegen der Erneuerung einer durch einen Feuerwehreinsatz nach Fehllalarm beschädigten Wohnungstür
- **Entscheidet die Feuerwehr nach der Befragung der Alarmperson, zur Rettung einer sich vermeintlich in einer Notsituation befindenden Person die Wohnungstür aufzubrechen, ist jedenfalls dann, wenn die Alarmperson guten Grund hatte, von einem Notfall auszugehen, der Zurechnungszusammenhang zwischen ihrer Auskunft an die Feuerwehr und dem Schaden unterbrochen.**

LG Berlin Grundeigentum 2011, 614-615 = NJW-RR 2011, 821-822

Tschüß

