

Kurzinformation über die Verpflichtung zum Einbau von Rauchwarnmeldern und deren Wartung in Wohnungseigentumsanlagen

Die in den meisten Landesbauordnungen schon vorgeschriebene Verpflichtung zum Einbau von Rauchwarnmeldern gilt grundsätzlich auch für sämtliche Wohnungen in Wohnungseigentumsanlagen.

Einbauverpflichtet ist nach den Grundsätzen ordnungsmäßiger Verwaltung in Wohnungseigentumsanlagen – unabhängig von anderen in einzelnen Landesbauordnungen genannten „Adressaten“ – stets die Wohnungseigentümergeinschaft, nicht der einzelne Wohnungseigentümer. Dies ergibt sich aus den Vorschriften des § 10 Abs. 6 Satz 3 WEG, wonach die Wohnungseigentümergeinschaft

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

Die Gemeinschaftsbezogenheit ergibt sich vor allem aus der Verkehrssicherungspflicht, die der Gemeinschaft als teilrechtsfähiger Gemeinschaft als ordnungsmäßige Verwaltungsangelegenheit obliegt, sowie aus der Verpflichtung zur ordnungsmäßigen Verwaltung durch Abschluss einer entsprechenden Feuerversicherung und der sich daraus ergebenden Gewährleistungsverpflichtung zur Einhaltung öffentlich-rechtlicher Bestimmungen zur Vermeidung leistungsbefreiender Vorbehalte nach den allgemeinen Versicherungsbedingungen.

Die Kostentragungspflicht und die Verteilung der Kosten durch Installation und Wartung ergibt sich allgemein aus §§ 21 Abs. 7, 16 Abs. 2 und 3 WEG.

Anders als nach bisheriger Auffassung sind Rauchwarnmelder nicht dem Sonder- oder Gemeinschaftseigentum zuzuordnen, sondern gelten nach neuerer Auffassung in Rechtsprechung und Schrifttum als Zubehör i.S. von § 97 BGB und sind insoweit als rechtsgeschäftlich erworbene Sachen gemäß § 10 Abs. 7 WEG dem Verwaltungsvermögen zugeordnet.

Eine Übertragung der Installations- und Wartungspflicht auf die einzelnen Wohnungseigentümer ist zwar grundsätzlich durch Vereinbarung möglich, gegebenenfalls auch durch Mehrheitsbeschluss (allerdings strittig), ist aber grundsätzlich wegen des damit verbundenen Risikos bei Pflichtverstößen einzelner Wohnungseigentümer nicht zu empfehlen. *Die Gemeinschaft wird jedenfalls nicht von ihrer Aufsichts- und Prüfungspflicht befreit, die ihr auch im Falle der Übertragung gemeinschaftlicher Pflichten auf einzelne Eigentümer obliegt.*

Auch im Falle des Nichtbestehens öffentlich-rechtlicher Pflichten zum Einbau von Rauchwarnmeldern dürfte im Rahmen ordnungsmäßiger Verwaltung eine mehrheitliche Beschlussfassung über den Einbau aus den oben genannten Gründen ausreichend sein.