

## **Rauchmelder WEG: kein Sonder- sondern Gemeinschaftseigentum**

Rauchmelder in der WEG können Leben retten. Und weil das so ist, werden sie in immer mehr Bundesländern Pflicht. In vielen Landesbauordnungen existieren bereits Regelungen, nach denen Rauchmelder im privaten Wohnbereich und der WEG zumindest in Fluren, Schlaf- und Kinderzimmern installiert werden müssen.

Die Installationspflicht ist zunächst nur für Neu- und Umbauten vorgesehen. Bestandsbauten müssen aber innerhalb einer bestimmten Frist nachgerüstet werden. Auch in Bayern und Nordrhein-Westfalen sind sie seit dem 01. Januar 2013 verpflichtet, Neu- und Umbauten mit Rauchmeldern auszustatten.

Für den Fall, dass Sie der gesetzlichen Verpflichtung, Ihre Wohnung mit Rauchmeldern auszustatten, nicht nachkommen, sieht das Gesetz keine Sanktionen vor.

Doch Vorsicht: Haben Sie trotz der gesetzlichen Pflicht keinen Rauchmelder installiert, wird Ihre Versicherung im Schadensfall jetzt genauer nachschauen.

Stellt sie fest, dass ein Rauchmelder den Schaden verringert oder gar vermieden hätte, kann sie die komplette Schadensübernahme ablehnen. Das kann für Sie teurer als ein Bußgeld werden.

### **Rauchmelder: WEG darf Wartung beschließen**

Kann ein WEG-Mitglied den Wartungsvertrag für alle Rauchmelder des Hauses verhindern, wenn es seine Rauchmelder selbst gekauft und installiert hat? Nein, sagt dazu das Amtsgericht Kiel (Urteil v. 15.09.10, Az. 118 C 175/10).

Eine Wohnungseigentümergeinschaft (WEG) hatte auf ihrer Versammlung beschlossen, einen Dienstleister mit der jährlichen Wartung aller Rauchmelder in der Wohnanlage zu betrauen. Kosten in Höhe von 7 € pro Rauchmelder sollten dafür anfallen. Diese Kosten sollten auf sämtliche WEG-Mitglieder umgelegt werden.

Einer der Wohnungseigentümer war jedoch dagegen und zog deswegen sogar vor Gericht. Er habe die Rauchmelder in seiner Wohnung selbst gekauft und installiert. Folglich müsse auch deren Wartung ihm überlassen bleiben, argumentierte er. Die 7 € pro Rauchmelder wollte er für seine Geräte nicht zahlen. Mit dieser Auffassung kam er vor Gericht allerdings nicht durch.

### **Rauchmelder sind Gemeinschaftseigentum**

Rauchmelder seien kein Sondereigentum, stellte der Richter klar, auch dann nicht, wenn sie sich innerhalb der einzelnen Wohneinheiten befänden. **Denn sie seien für den Bestand und die Sicherheit des gesamten Gebäudes notwendig und obendrein gesetzlich vorgeschrieben. Somit seien sie definitiv als Gemeinschaftseigentum einzustufen.**

Deshalb sei auch die regelmäßige Wartung eine Instandhaltungsmaßnahme, deren Kosten sehr wohl auf die einzelnen WEG-Mitglieder umgelegt werden müssten, gerechtfertigt. Dem könne sich niemand entziehen, auch dann nicht, wenn der Betreffende seine Rauchmelder selbst angeschafft und angebracht haben soll. Sollte es in Ihrer WEG ähnliche Streitigkeiten geben, können Sie sich auf diesen Fall beziehen, wenn es um die Sicherheit des gesamten Gebäudes geht.

## **Beschlossene Rauchwarnmelder in der WEG sind gemeinschaftliches Eigentum.**

In einem sehr praxisrelevanten, nun veröffentlichten Urteil hat der Bundesgerichtshof entschieden, dass Wohnungseigentümer den Einbau von Rauchmeldern in Wohnungen jedenfalls dann beschließen können, wenn das Landesrecht eine entsprechende eigentumsbezogene Pflicht vorsieht.

Wurden Rauchwarnmelder auf Grund eines Beschlusses der Wohnungseigentümer angebracht, stehen diese nicht im Sondereigentum sondern sind stets Gemeinschaftseigentum (BGH, Urteil v. 08.02.2013, Az. V ZR 238/11).

In dem Urteilsfall gab es eine Wohnungseigentümergeinschaft in Hamburg, die gemäß § 45 VI Hamburgische Bauordnung verpflichtet ist, vorhandene Wohnungen mit Rauchwarnmeldern auszustatten. Deshalb beschlossen die Wohnungseigentümer in einer Eigentümersammlung den Kauf von Rauchwarnmeldern zur Installation in den Wohnungen sowie den Abschluss eines Wartungsvertrages.

Der Erwerb sollte aus der Instandhaltungsrücklage finanziert und die jährlichen Wartungskosten auf die Eigentumseinheiten verteilt werden. Ein Eigentümer hielt den Beschluss für nichtig, so dass der **BGH** in letzter Instanz entscheiden musste.

Nach Auffassung der Karlsruher Richter war der Beschluss über den nachträglichen Einbau von Rauchwarnmeldern nicht nichtig, da den Eigentümern insoweit die erforderliche Beschlusskompetenz zusteht. Diese bestehe zwar generell nicht für Maßnahmen am Sondereigentum, und zwar auch dann, wenn öffentlich-rechtliche Vorschriften die Maßnahmen erfordern.

**Aber:** Werden in Umsetzung eines Mehrheitsbeschlusses Rauchmelder in Wohnungen angebracht, ist damit jedoch kein Eingriff in das Sondereigentum verbunden. Denn Rauchwarnmelder, die aufgrund eines Beschlusses der Wohnungseigentümer angebracht worden sind, sind Gemeinschaftseigentum.

**Denn gemäß § 5 Abs. 2 WEG sind Teile des Gebäudes, die für dessen Bestand oder Sicherheit erforderlich sind, nicht Gegenstand des Sondereigentums, selbst wenn sie sich im Bereich der im Sondereigentum stehenden Räume befinden.**

**Zu solchen Teilen zählen Rauchwarnmelder jedenfalls dann, wenn sie gesetzlich vorgeschrieben sind, meint der BGH. Der Sicherheit des Gebäudes dienen nämlich nicht nur Vorrichtungen, die es selbst vor Schaden bewahren, sondern vor allem auch Bestandteile, die Leib und Leben im Gebäude befindlicher Personen schützen, wie etwa eine Rettungstreppe oder -leiter.**

Da in einer Wohnung angebrachte Rauchwarnmelder zudem alle Bewohner des Gebäudes vor den Folgen giftiger Gase zu schützen vermögen und damit die Sicherheit des gesamten Gebäudes erhöhen, könne ihnen die Zuordnung zum Gemeinschaftseigentum auch nicht mit der Begründung abgesprochen werden, dass keine Pflicht bestehe, Rauchwarnmelder im Bereich des Gemeinschaftseigentums anzubringen.