



14. Kölner Verwalterforum

Warnung vor dem Rauchwarnmelder – gefühlte
Verantwortung und Konsequenzen für den Verwalter

Referent: Rechtsanwalt Marcus Greupner

Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht

Überblick

- Nachrüstungsspflicht in NRW
- Gefühlte Verantwortung; der Streit der Juristen
- Haftungsfallen
- Konsequenzen für den Verwalter



Nachrüstungsspflicht in NRW

§ 49 Abs. 7 BauONRW (ab 01.04.2013)

„In Wohnungen müssen Schlafräume und Kinderzimmer sowie Flure, über die Rettungswege von Aufenthaltsräumen führen, jeweils mindestens einen Rauchwarnmelder haben. Dieser muss so **eingebaut** oder angebracht und betrieben werden, dass Brandrauch frühzeitig erkannt und gemeldet wird. Wohnungen, die bis zum [einsetzen: Datum des Tages vor Inkrafttreten des Änderungsgesetzes] errichtet oder genehmigt sind, haben **die Eigentümer** spätestens bis zum 31. Dezember 2016 entsprechend den Anforderungen nach den Sätzen 1 und 2 auszustatten. Die **Betriebsbereitschaft** der Rauchwarnmelder hat der **unmittelbare Besitzer** sicherzustellen, es sei denn, der Eigentümer hat diese Verpflichtung bis zum [einsetzen: Datum des Tages vor Inkrafttreten des Änderungsgesetzes] selbst übernommen.“



Verantwortlich für den Einbau:
Der Wohnungseigentümer

Verantwortlich für die Betriebsbereitschaft:
Der Besitzer; bei Mietwohnungen = Mieter

Gefühlte Verantwortung; der Streit der Juristen

Gefühlte Verantwortung:

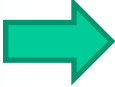
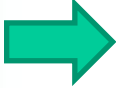


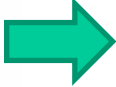
„Flammen und Rauch machen vor der Wohnungseingangstür und fremdem (Sonder-)Eigentum nicht halt ...

Rauchwarnmelder dienen dem Schutz von Leib und Leben der im Gebäude lebenden Personen und Tiere sowie dem Schutz von Gebäude und Einrichtungsgegenständen gleichermaßen“ (Riecke/Schmidt/Breiholdt, ZMR 2008, 341).

Tatsächliche Verantwortung:

„Rauchwarnmelder dienen als Frühwarnsystem ausschließlich dem Schutz der sich in einer Wohnung aufhaltenden Personen. Eine Warnung von Personen in anderen Wohnungen oder die Vermeidung von Sachschäden kann durch Rauchwarnmelder dagegen planmäßig nicht erzielt werden“ (Begründung Landtag Nordrhein-Westfalen, Drucksache 16/1624)

Wofür haben die Wohnungseigentümer die Beschlusskompetenz?

- Das Gemeinschaftseigentum?  Ja!
- Das Sondereigentum?  Grundsätzlich Nein!
- Das Alleineigentum?  Nein!
- Für **gemeinschaftsbezogene** Angelegenheiten?  Ja!
- Für die vertragliche Verpflichtung der Wohnungseigentümergeinschaft?  Ja!

Der Meinungsstand

Rauchwarnmelder sind Gemeinschaftseigentum (AG Kiel, ZMR 2011, 842; OLG Frankfurt, ZMR 2009, 864; Riecke, ZMR 2009, 80)

Rauchwarnmelder sind Sondereigentum (AG Hamburg-Wandsbek, ZMR 2010, 809)

Rauchwarnmelder sind Alleineigentum bzw. Zubehör (LG Hamburg, ZMR 2011, 387; 2012, 129; Schneider, ZMR 2010, 823; Schulz, ZWE 2011, 21)

Aber: Die Beschlusskompetenz ergibt sich aus § 10 Abs. 6 Satz 3 WEG; Erfüllung **gemeinschaftsbezogener** Pflichten oder sonstiger Pflichten, die gemeinschaftlich zu erfüllen sind.

Besondere Probleme, Haftungsfallen

- Regelungen in **Allgemeinen Geschäftsbedingungen**
- (Auszug aus den AGBen eines namhaften Heizkostenabrechnungsunternehmens, Stand 12/2011)
„Sie (die Wohnungseigentümergeinschaft) bleiben aber im Übrigen verpflichtet, dafür zu sorgen, dass sie die als Eigentümer treffenden **Pflichten insbesondere zum dauerhaften Betrieb der RWM einhalten.**

...

Denn durch Sondereinflüsse (z. B. vermehrte Staubentwicklung durch Renovierungsarbeiten oder durch Nikotinkondensat bei starken Rauchern) kann die Gebrauchstauglichkeit eines RWM beeinträchtigt werden. **Hier müssen sie** daher selbst oder aufgrund entsprechender Vereinbarungen mit Ihren Nutzern **sicherstellen, dass der dauerhafte Betrieb der RWM zwischen zwei Funktionsprüfungen gewährleistet ist.** Gleiches gilt im Übrigen im Hinblick auf mögliche **Nutzungsänderungen**, die dazu führen, dass Räume, die zuvor nicht mit einem RWM ausgestattet werden mussten, aufgrund ihrer neuen Funktion der Ausstattungspflicht unterliegen.“

Achtung: Haftung der Wohnungseigentümergeinschaft!

„Zu jeder von uns mit RWM ausgestatteten Liegenschaft erhalten Sie von uns eine „technische Dokumentation“, der Sie alle relevanten Informationen –wie sie zum Zeitpunkt der Datenaufnahme bestanden- entnehmen können. **Wir bitten Sie, die technische Dokumentation sorgfältig zu prüfen und uns die Richtigkeit anschließend schriftlich zu bestätigen.** Ohne diese Bestätigung können wir die jährliche Funktionsprüfung nicht erbringen.“

Achtung: Verwalterhaftung!

„Bitte teilen Sie uns im eigenen Interesse unverzüglich mit, wenn sich die **Nutzung** von bisher nicht mit RWM ausgestatteten Räumlichkeiten **so ändert, dass eine Ausstattungspflicht entsteht** oder wenn aufgrund **baulicher Veränderungen** der Montageort eines RWM zu verlegen ist, damit dieser wieder ordnungsgemäß angebracht ist. Wir sind nicht verpflichtet, im Rahmen der jährlichen Funktionsprüfung zu kontrollieren, ob sich zwischenzeitlich solche Änderungen ergeben haben könnten.“

Achtung: Haftung von Wohnungseigentümergeinschaften und Verwalter!

Problem:

Ein Wohnungseigentümer hat vor Inkrafttreten der gesetzlichen Nachrüstspflicht seine Wohnung bereits mit Rauchwarnmeldern ausgestattet und die Sicherstellung der Betriebsbereitschaft übernommen.

Problem:

Kollision von Wohnungseigentumsrecht und Mietrecht

- Ausschließlich der Mieter ist verpflichtet, die Betriebsbereitschaft sicherzustellen; Problem: die Beschlusskompetenz dürfte sich dann nur auf Anschaffung und Einbau der RWM beziehen und nicht auf deren Betriebspflicht!
- Erstinstallation gegen den Widerstand der Mieter?
- Ersetzung vorhandener Geräte
- Mieterhöhung
- Umlagefähigkeit der Betriebskosten für Rauchwarnmelder

Verwaltervergütung:

Besondere Leistungen ohne besondere Vergütung?

Konsequenzen für den Verwalter

Die Nachrüstung von Rauchwarnmeldern ist ein „heißes Eisen“, an dem sich der Verwalter nur die Finger verbrennen kann!

- Informationspflicht!
- Argumente gegen eine Vergemeinschaftung/Beschlussfassung:
 - Die Nachrüstungspflicht trifft nach dem ausdrücklichen Wortlaut des Gesetzes ausschließlich den einzelnen Wohnungseigentümer.
 - Beschlusskompetenz bedeutet lediglich Können und nicht Müssen! Die Beschlusskompetenz dürfte sich zudem nur auf die Nachrüstung und nicht die Sicherstellung der Betriebsbereitschaft erstrecken.
 - Rauchwarnmelder verhindern keine Brände und sollen auch nicht vor Sachschäden oder Schäden Dritter schützen. Sie sollen ausschließlich das Leben der Wohnungsnutzer retten.

- Die Anbieter von Rauchwarnmelder-Paketen wälzen durch ihre AGB sämtliche Haftungsrisiken auf die Wohnungseigentümergeinschaft und den Verwalter ab.
- Die Wohnungseigentümergeinschaft kann weder rechtlich noch faktisch sicherstellen, dass die Funktionsfähigkeit der Rauchwarnmelder dauerhaft gewährleistet ist und keine Nutzungsänderung der betroffenen Räume erfolgt.
- Verwalter hat Anspruch auf Sondervergütung und Haftungsfreistellung.

- Beschlussfassung

- Nur eingeschränkte Beschlusskompetenz für den Einbau!?
- Hinweis auf Haftungsrisiken
- Hinweis auf Haftungsausschluss des Verwalters
- Ermächtigungsbeschluss im Falle der Zutrittsverweigerung



GREUPNER | HASCH | SCHÖNIGT
Kanzlei für Immobilienrecht

Vielen Dank
für Ihre Aufmerksamkeit