

Zuständigkeit bei Rauchmeldern in WEG

VR160

Allgemeines

Die Verpflichtungen zur Installation von Rauchmeldern ist in Deutschland landesrechtlich geregelt und dennoch im gesamten Bundesgebiet nahezu einheitlich.

Mecklenburg-Vorpommern hat z.B. die Verpflichtung der Installation von Rauchmeldern seit dem 01.10.2018 festgeschrieben, und zwar im § 48 Abs. 4.

Die Beschaffenheit der Geräte sind in der Gerätenorm DIN 14604 und die korrekte Verwendung in der Anwendungsnorm DIN 14676 geregelt.

Im Zusammenhang mit der Installation und dem Betrieb von Rauchmeldern sind Fragestellungen entstanden, die durch die mittlerweile mehrjährige Rechtsprechung entschieden worden, zum Teil aber weiterhin Gegenstand rechtlicher Auseinandersetzungen sind.

1. Wer ist für Installation und Wartung in der Wohnungseigentümergeinschaft zuständig?

Grundsätzlich fallen Gebäudeteile und Anlagen, die dem Bestand oder der Sicherheit des Gebäudes dienen in die Gruppe der gemeinschaftlichen Einrichtungen, und zwar auch dann, wenn sie sich im Bereich individuell genutzter Räume befinden.

Fest steht auch, dass es sich bei der Installation der Rauchmelder um eine technische Einrichtung handelt, die seit Inkrafttreten der Landesbauordnung zur ordnungsgemäßen Ausstattung einer Wohnung dazu gehört.

Außerdem besteht für einen Eigentümer oder Mieter einer Wohnung das gleiche Interesse an der Funktionstüchtigkeit der Rauchmelder der eigenen Wohnung wie an denen der fremden Nachbarwohnungen, denn im Brandfalle erhöhen die Rauchmelder der benachbarten Wohnungen die Sicherheit der eigenen Wohnung ebenso wie die Rauchmelder, die in der eigenen Wohnung.

Der Bundesgerichtshof hat in seinem Urteil (Az. V ZR 238/11) vom 08.02.2013 entschieden, dass Wohnungseigentümergeinschaften den Einbau von Rauchwarnmeldern in Wohnungen jedenfalls dann beschließen können, wenn das Landesrecht eine entsprechende eigentumsbezogene Pflicht vorsieht und in dem Rahmen, in dem es reines Wohnungseigentum betrifft.

Verpflichtet das Landesrecht die Wohnungseigentümergeinschaft als Verband zum Einbau der Rauchwarnmelder, folgt die Beschlusskompetenz aus § 9a Abs. 1 u. 2 WEG.

Richtet sich die Pflicht an die Gesamtheit der Wohnungseigentümer als Grundstückseigentümer, ist der Verband ohne weiteres befugt, diese Pflicht zu erfüllen.

Ist Adressat der Einbauverpflichtung der einzelne Wohnungseigentümer, besteht eine geborene Wahrnehmungskompetenz der Gemeinschaft allerdings nur, wenn die Verpflichtung sämtliche Mitglieder betrifft. Die Anbringung von Rauchmeldern (gleichgültig ob im Raum eines Wohnungseigentums oder eines Teileigentums) gehört zu den gesetzlichen Rechten, die sich aus der Miteigentümerstellung am Gemeinschaftseigentum im Sinne des § 9a Abs. 2 Alt. 1 WEG 2020 ergeben.

Die sachenrechtliche Einordnung der Rauchwarnmelder hindert die Annahme einer Beschlusskompetenz nicht. Zwar besteht für Maßnahmen am Sondereigentum generell keine Beschlusskompetenz der Wohnungseigentümer; das gilt auch, wenn öffentlich-rechtliche Vorschriften die Maßnahmen erfordern. Werden in Umsetzung eines Mehrheitsbeschlusses Rauchwarnmelder in Wohnungen angebracht, kommt es jedoch nicht zu einem Eingriff in das Sondereigentum. Rauchwarnmelder, die aufgrund eines Beschlusses der Wohnungseigentümer angebracht worden sind, stehen nicht im Sondereigentum.

Der Einbau der Rauchwarnmelder ist mit keinem unzulässigen Eingriff in das Sondereigentum verbunden. Befestigt werden sie an den zwingend im Gemeinschaftseigentum stehenden Zimmerdecken. Dass Zutritt zur Wohnung gewährt werden muss und dass durch den Einbau Sondereigentum (z.B. eine Tapete) berührt sein kann, hat der Wohnungseigentümer hinzunehmen; der Duldungsanspruch der WEG ergibt sich aus § 14 Abs. 2 Nr. 2 WEG.

2. Beschlusskompetenz für Wartung und Kontrolle der Rauchmelder

Die Beschlusskompetenz umfasst auch Entscheidungen über eine regelmäßige Kontrolle und Wartung der Rauchwarnmelder.

Die Gemeinschaft muss daher den Einbau und die Wartung der Rauchwarnmelder nach § 9a Abs. 2 WEG nicht erst an sich ziehen, weil die Pflichterfüllung durch den Verband förderlich und vorgeschrieben ist. Der einheitliche Einbau von Rauchwarnmeldern und deren einheitliche Wartung führen zu einem hohen Maß an Sicherheit. Dies auch im Hinblick auf den Nachweis gegenüber den Versicherungen, dass die Obliegenheit zum Einbau von Rauchwarnmeldern eingehalten ist.

3. Ist der Mieter oder der Vermieter für Installation und Wartung zuständig?

In mehreren Rechtsprechungen und aus mehreren Perspektiven hat sich die Pflicht und das Recht des Vermieters zur Installation von Rauchmeldern etabliert und daraus folgenden die Pflicht des Mieters, dessen Rauchmelder zu nutzen und zu dulden.

Die Landesbauordnungen, in denen die Verpflichtung zur Installation der Rauchmelder geregelt ist, richten sich als gesetzliche Grundlage und als Regelinstrument nur an Vermieter und Bauherren und sind somit für Mieter nicht bindend.

Selbst in den Bundesländern, die die Pflicht auf „den Besitzer der Wohnung“ übertragen haben, wie z.B. Mecklenburg-Vorpommern, ist in einheitlicher Rechtsprechung festgestellt worden, dass die Verpflichtung beim Vermieter verbleibt.

Das Landgericht Halle führt dazu im Urteil Az. 3 S 11/14 aus:

„Wenn ein Mieter eigenmächtig ... Rauchmelder einbaut, erfüllt er nicht die Pflichten des eigentlichen Bauherrn. Vielmehr hätte der Mieter umgekehrt einen Anspruch auf Einbau gegen den Vermieter (vgl. Schmidt-Futterer, Mietrecht, 11. Aufl., Rdn. 518 zu § 535 BGB). Soweit er diesen nicht geltend macht, können "eigenmächtig" eingebaute Rauchmelder (die nicht vorher vom Vermieter geprüft und genehmigt wurden) nicht dazu führen, die grundsätzlich weiten (Dispositions-) Rechte über die Wohnungsausstattung des Vermieters zu schmälern.“

sowie

„Da die ... Rauchmelder bislang nur der willkürlichen Wartung und Auswahl der Mieter ohne Prüfung durch den Vermieter unterliegen, kann [der Mieter] nicht einwenden, dass ein Sicherheitszuwachs durch [ihn] bereits hinreichend wirksam erfolgt ist und [er] die Dispositionsbefugnis des Vermieters insoweit einschränken durfte. Die beklagte Mieterin kann sich nämlich weder auf wirtschaftliche noch personale Härtegründe i. S. des § 555 d Abs. 2 BGB berufen, die die Interessen des Vermieters an einem eigenem einheitlichen und von ihm kontrollierbaren und zu wartenden Rauchwarnsystem übersteigen. ... Die [Mieterin] kann deshalb auch nicht die von ihr bereits investierten (nicht konkret vorgetragenen) Kosten ihrer Rauchmelder einwenden, da sie diese eigenmächtig und ohne Überwachungsmöglichkeit durch den Vermieter eingebaut hat.“

Auch die Urteile des Bundesgerichtshofes (VIII ZR 216/14 und VIII ZR 290/14) haben die Duldungspflicht des Mieters zum Einbau festgestellt.

Außerdem geht ein Mieter mit dem Betreiben eines eigenen Rauchmelders ein erhebliches Risiko ein, denn wenn während seiner Abwesenheit ein Rauchmelder einen Fehlalarm auslöst, gehen Feuerwehreinsatz und beschädigte Wohnungseingangstür zu Lasten des Betreibers des Rauchmelders.

4. Wer trägt die Kosten für Installation und Wartung?

Die Umlagbarkeit der Kosten der Wartung der Rauchmelder hat der Bundesgerichtshof bereits am 14.02.2007 (AZ VIII ZR 123/06) entschieden.

Umlagemaßstab und Verteilung

Eine Selbstinstallation durch den Mieter hat den Zweck, sich von den Gemeinschaftskosten der Installation und Wartung zu befreien. Dieses Ansinnen schlägt wegen der gemeinschaftlichen Kostenumlage der Position der Rauchmelderwartung fehl. Wie weiter oben ausgeführt, handelt es sich um eine Gemeinschafts-

aufgabe, deren Kosten alle Wohnungen untereinander tragen, unabhängig davon, ob in der einzelnen Wohnung Rauchmelder installiert sind oder nicht. Die Kosten sind daher nach den Bestimmungen des § 556a Abs. 1 BGB zu verteilen, also nach Wohnfläche.

Das hängt damit zusammen, dass jeder Mieter nicht nur einen praktischen Nutzwert und einen Sicherheitsgewinn aus den in seiner eigenen Wohnung installierten Rauchmeldern hat, sondern auch aus den Wohnungen seiner Nachbarn, da die Senkung der Brandgefahr in anderen Wohnungen ebenfalls einen Einfluss auf alle beteiligten Mietparteien hat. Daher werden die gesamten Kosten für die Rauchmelder wie alle anderen Betriebskosten im Haus nach Wohnfläche aufgeteilt. Eine Verteilung nach tatsächlich der in den einzelnen Wohnungen installierten Rauchmelderanzahl ist nicht möglich, da sich bei einer unterjährigen Änderung der Nutzungen der Wohnung die Anzahl der Rauchmelder verändert.

Wird z.B. ein Kinderzimmer nicht mehr als solches genutzt, so wird der Rauchmelder entfernt, wenn z.B. aus dem Kinderzimmer ein Arbeitszimmer wird. Umgekehrt kann diese Regelung natürlich auch zur Nachinstallation eines Rauchmelders führen, der vorher nicht gebraucht wurde.

Abgrenzung von Anschaffung und Wartung

Es ist nach Entstehen Rauchmelderpflicht angenommen worden, dass die Umlage analog zu der von Wasserzählern gehandhabt wird: werden sie gekauft, sind sie Anschaffungskosten und daher nicht umlegbar, werden sie gemietet, können die Kosten umgelegt werden.

Das hat die Rechtsprechung der letzten Jahre übereinstimmend abgelehnt, da die Verpflichtungen zur Installation von Zählern einerseits und Rauchmeldern andererseits auf unterschiedlichen Rechtsgrundlagen beruhen:

Wasserzähler sind durch die Heizkostenverordnung vorgeschrieben, einem mietrechtlichen Regelungsinstrument. Rauchmelder hingegen sind durch die Landesbauordnungen vorgeschrieben, die eine Verpflichtung für Bauherren und Eigentümer begründen. Daher sind Rauchmelder Anschaffungen, die als Vertragsbestandteil in die Mietsache eingehen.

Der Bundesgerichtshof hat in seiner Entscheidung vom 11.05.2022 (VIII ZR 379/20) die unterinstanzliche Rechtsprechung bestätigt, dass es sich bei den Kosten für die Miete von Rauchwarnmeldern nicht um sonstige Betriebskosten im Sinne von § 2 Nr. 17 BetrKV handelt, sondern - da sie den Kosten für den Erwerb von Rauchwarnmeldern gleichzusetzen sind - um betriebskostenrechtlich nicht umlegbare Aufwendungen.