

„Die Installation von Rauchwarnmeldern aus der Sicht des Vermieters und der Wohnungseigentümergeinschaft“

von Ricarda Breiholdt und Volker Bielefeld

Wohnungsbrände gefährden Menschen und Immobilien. Man nimmt an, dass es jährlich mehr als 500 Tote und mehr als 60.000 Verletzte gibt. Bei den Todesfällen kommen nur etwa 2 % der Personen direkt in den Flammen um, die anderen ersticken durch Brandrauch. Eine bundeseinheitliche gesetzliche Verpflichtung, in Wohngebäuden technische Vorrichtungen zum Brandschutz und zur Brandverhütung durch Einbau von Rauchwarnmeldern zu installieren, besteht nicht. Zuständig für entsprechende Regelungen zum Brandschutz und zur Brandverhütung und folglich zur Verpflichtung zum Einbau von Rauchwarnmeldern sind die Bundesländer, von denen bisher nur sieben Länder entsprechende gesetzliche Bestimmungen in ihre Bauordnungen aufgenommen haben. Jedoch sind diese Regelungen nicht einheitlich.

1. Einbauverpflichtung und Wartungspflicht

Soweit der Einbau von Rauchmeldern in den einzelnen Landesbauordnungen vorgeschrieben ist, gilt die Verpflichtung grundsätzlich für alle Wohnungen, unabhängig davon, ob es sich um Miet- oder Eigentumswohnungen handelt. Ist der Einbau verpflichtend vorgeschrieben, sind Rauchwarnmelder dem Betriebszweck entsprechend funktionsfähig zu halten; hierzu gibt DIN 14676 Nr. 6 vor, Rauchwarnmelder einmal jährlich zu warten. Über die Wartung sollte zur Wahrung der Haftungsfreistellung ein schriftlicher Nachweis geführt werden.

2. Funktion und technischer Standard

Die Rauchwarnmelder der meisten Hersteller arbeiten nach dem Streulichtprinzip. In der Messkammer des batteriebetriebenen Gerätes werden regelmäßig Lichtstrahlen ausgesandt, die im Normalzustand nicht auf die Fotolinse treffen. Sobald Rauch in die Messkammer eintritt, wird der Lichtstrahl an den Rauchpartikeln reflektiert. Es fällt Streulicht auf den Sensor, der dadurch seinen Widerstandswert verändert, wodurch der akustische Alarm ausgelöst wird. Der Vorteil dieser Lichtmessung liegt darin, dass leichter Rauch, wie etwa Zigarettenrauch, keinen Fehlalarm verursacht. Ob der Eigentümer dabei batteriebetriebene Rauchwarnmelder verwendet oder sie an das Stromnetz anschließt, bleibt ihm überlassen.

Ab 1. August 2008 dürfen nur noch VdS-geprüfte (G 208050) und gemäß DIN EN 14604 zertifizierte Rauchwarnmelder (TE, BS Standard) auf den Markt gebracht und verwendet werden. Danach sind die verwendeten Rauchmelder dauerhaft mit nachfolgenden Angaben zu kennzeichnen:

- DIN EN 14604,
- CE-Kennzeichnung,
- Nummer des EG-Konformitätszertifikates,
- Name oder Handelszeichen und Adresse des Herstellers oder des Lieferanten,
- bei regelmäßiger Wartung: das vom Hersteller empfohlene Datum für einen Austausch,
- Hinweise zum Tauschen der Batterie

3. Einbauverpflichtete

Einbauverpflichtet sind, ohne dass dies in den Landesbauordnungen einheitlich geregelt ist:

- die Bauherren bzw. die Eigentümer der Gebäude, bei Wohnungseigentumsanlagen die (teilrechtsfähige) Wohnungseigentümergeinschaft,
- die Eigentümerinnen oder Eigentümer vorhandener Wohnungen,
- der „Besitzer“ der Wohnung, also der Wohnungseigentümer bzw. der Mieter.

Trotz Fehlens einer insoweit einheitlichen und eindeutigen Regelung des „Adressaten“ der Verpflichtung ist, insbesondere unter dem Gesichtspunkt der dem Gebäudeeigentümer obliegenden Verkehrssicherungspflicht, davon auszugehen, dass als Einbauverpflichteter im Sinne der genannten Vorschriften der Vermieter bzw. die teilrechtsfähige Wohnungseigentümergeinschaft anzusehen ist.

3.1 Pflichten des Vermieters

Die Pflicht zum Einbau von Rauchwarnmeldern obliegt nach der Gesetzeslage bei Mietwohnungen dem Vermieter als Eigentümer des Gebäudes. Dagegen ist der Mieter ohne vertragliche Vereinbarung nicht zum Einbau von Rauchwarnmeldern verpflichtet.

3.1.1. Modernisierung

Aus Sicht des Vermieters stellt sich die Installation der Rauchwarnmelder in den einzelnen Räumen der Wohnung als Modernisierung im Sinne der §§ 554 Abs. 2, 559 BGB dar.

3.1.1.1 Duldungspflicht

Maßnahmen zur Verbesserung der Mietsache muss der Mieter gemäß § 554 Abs. 2 Satz 1 BGB grundsätzlich dulden, lediglich für den Fall einer für den Mieter unbilligen Härte ist die Befugnis des Vermieters zur Durchführung von Maßnahmen gemäß § 554 Abs. 2 Satz 2 BGB eingeschränkt.

Die Frage, wann eine unzumutbare Härte vorliegt, entzieht sich einer generalisierenden Betrachtung. Es ist eine Interessenabwägung zwischen den Interessen des Vermieters und auf dessen Seite auch der anderen Mieter einerseits und den Interessen des Mieters, seiner Familie sowie weiterer Haushaltsangehöriger andererseits vorzunehmen.

Dabei stellt die vom Mieter geplante Renovierung seiner Wohnung grundsätzlich keinen Härtegrund dar. Allein durch normale Renovierungsarbeiten werde eine Neuausrichtung der Rauchwarnmelder nicht erforderlich. Auch der vom Mieter auf eigene Kosten bereits vorgenommene Einbau von Rauchwarnmeldern stellt keinen hinreichenden Grund dar, die Installation durch den Vermieter abzuwehren, da es ausschließlich auf den durch den Vermieter gestellten Zustand ankommt. Hingegen kann u.U. das schwere Asthmaleiden der Tochter eines Mieters der Pflicht zur Duldung der Installation von Rauchwarnmeldern in der Wohnung entgegenstehen.

„Die Installation von Rauchwarnmeldern aus der Sicht des Vermieters und der Wohnungseigentümergeinschaft“

Fortsetzung von Seite 1

3.1.1.2 Mitteilungspflicht

Entsprechend der Regelung in § 554 Abs. 3 Satz 1 BGB ist dem Mieter spätestens drei Monate vor Installation der Rauchwarnmelder die Maßnahme schriftlich anzukündigen.

Dabei muss das Ankündigungsschreiben folgende Mindestangaben enthalten:

- Art und voraussichtlicher Umfang des Einbaues,
- voraussichtlicher Beginn und
- voraussichtliche Dauer der Maßnahme,
- voraussichtliche Mieterhöhung.

Es wird allerdings auch die Auffassung vertreten, dass die Installation v. Rauchwarnmeldern eine Bagatelmaßnahme im Sinne von § 554 Abs. 3 Satz 3 BGB darstellt, da sie mit keiner oder nur mit einer unerheblichen Einwirkung auf die vermieteten Räume verbunden ist und zu keiner oder nur zu unerheblichen Mieterhöhung führt – dann entfällt die Mitteilungspflicht des Vermieters.

3.1.1.3 Mieterhöhung

Soweit die Landesbauordnungen den Einbau nicht nur beim Neubau, sondern nachträglich auch im vorhandenen Wohnungsbestand vorschreiben, sind die Kosten für die Anschaffung und Installation von Rauchwarnmeldern als Modernisierungskosten mit 11 % der Anschaffungskosten auf die jährliche Nettokaltmiete umlagefähig, weil es sich gemäß § 559 Abs. 1 BGB um Kosten für andere bauliche Maßnahmen auf Grund von Umständen handelt, die der Vermieter nicht zu vertreten hat. Für die Bundesländer, die noch keine gesetzliche Regelung vorsehen, dürfte es sich bei den Kosten für die erstmalige Installation von Rauchwarnmeldern gemäß § 559 Abs. 1 BGB um Kosten zur Gebrauchswertsteigerung der Mietsache handeln, die ebenfalls als Modernisierungskosten mit 11 % auf die Nettomiete umlegbar sind. Rauchwarnmelder sind lebensrettend, das Bewohnen der Räume wird bei Vorhandensein von Rauchwarnmeldern deutlich sicherer, und zwar nicht nur für den jeweiligen Mieter, sondern auch für die übrigen Bewohner im Gebäude. Insoweit sind die Voraussetzungen für eine den Gebrauchswert erhöhende Modernisierungsmaßnahme erfüllt.

3.1.2. Umlagefähigkeit der Wartungskosten

Die Rauchmelder sind gemäß DIN 14676 Nr. 6 einmal jährlich zu warten und müssen dabei einer Sichtprüfung unterzogen werden. Dabei müssen die Raucheintrittsöffnungen frei sein und es dürfen keine Beschädigungen vorhanden sein. Außerdem ist die Funktionsfähigkeit zu prüfen (Einführung eines Stifts in die Messkammer zur Unterbrechung des Lichtstrahls). Beim Batteriewechsel kommt es auf die Qualität der Batterie an. Schon wegen des Gefahren- und Haftungsrisikos ist es empfehlenswert, die Wartung durch Fachfirmen durchführen zu lassen. Die jährlichen Kosten betragen etwa € 1,20 pro Gerät. Zwar wird eine vertraglich vereinbarte Übertragung der Wartungspflicht auf den Mieter für zulässig erachtet; es verbleibt jedoch bei der Kontrollpflicht des Vermieters. Die in der DIN 14676 Nr. 6 vorgesehenen Maßnahmen dienen der Überprüfung der Funktionsfähigkeit und Betriebs-sicherheit und sind damit nicht den Instandhaltungskosten, sondern den umlagefähigen Betriebskosten zuzuordnen. Die Zuordnung der Wartungskosten zu den „Sonstigen Betriebskosten“ i.S. des § 2 Nr. 17 Betriebskostenverordnung und damit deren Umlage-fähigkeit ist allerdings umstritten. Als eines der ersten Gerichte hat das Amtsgericht Lübeck die Umlagefähigkeit der jährlichen Wartungskosten für Rauchwarnmelder bejaht. Das Gericht verweist dabei zutreffend auf die BGH-Rechtsprechung, wonach auch diejenigen Wartungs-kosten, die erst infolge einer nach § 554 BGB zu duldenen Modernisierungsmaßnahme entstehen, im Wege der ergänzenden Vertragsauslegung auf den Mieter umlagefähig sind. Bei Neuabschlüssen von Mietverträgen ist allerdings künftig darauf zu achten, dass die Position „Kosten für die Geräewartung der Rauchwarnmelder“ ausdrücklich im Mietvertrag unter „Sonstige Betriebskosten“ im Sinne des § 2 Nr. 17 Betriebskostenverordnung benannt wird.

3.1.3. Umlagefähigkeit von Anmietkosten

Die Betriebskostenverordnung regelt ausdrücklich nur die Umlagefähigkeit von Anmiet-kosten für Kaltwasserzähler, für Geräte zur Wärmeerfassung und für Warmwasserzähler. Hieraus wird von der wohl zurzeit herrschenden Meinung in der Literatur abgeleitet, dass die Kosten für die Anmietung von Rauchwarnmeldern jedenfalls nach der derzeitigen Fassung der Betriebskostenverordnung nicht als Betriebskosten umlegbar sind. Dieser Auffassung wird entgegengehalten, dass der Gesetzgeber grundsätzlich die Umlegbarkeit von Mietkosten als „sonstige Betriebskosten“ durch die Betriebskostenverordnung nicht ausschließen wollte. Dabei wird Bezug genommen auf die Rechtsprechung des BGH, die eine Verletzung des Wirtschaftlichkeitsgrundsatzes mit der Begründung verneint hat, dass der Vermieter sich bezüglich der Prüfung der Betriebssicherheit an der Unfallverhütungsvorschrift der Berufsgenossenschaft orientiert und er sich damit auch gewissenhaft und sparsam verhalten habe. Nichts anderes könne deshalb auch für Rauchmelder gelten. Hier bleibt die künftige Rechtsprechung abzuwarten.

3.2 Pflichten der Wohnungseigentümergeinschaft

Soweit die Verpflichtung zum Einbau und zum Betrieb von Rauchwarnmeldern gesetzlich geregelt ist, gilt sie auch für die Errichtung von Wohnungseigentumsanlagen, deren Umbau und die Nachrüstung im Bestand unter Berücksichtigung der Bestimmungen des WEG. In Bundesländern, in denen keine gesetzliche Verpflichtung zum Einbau von Rauchwarnmeldern besteht, kann die Nachrüstung gemäß § 22 Abs. 2 WEG als Modernisierungsmaßnahme im Sinne von § 559 Abs. 1 BGB 16 bzw. als Maßnahme zur Anpassung des gemeinschaftlichen Eigentums an den Stand der Technik mit doppelt qualifizierter Mehrheit beschlossen werden. Bei den zu treffenden Regelungen geht es um die Einbauverpflichtung als solche, um die Wartungspflicht, die eigentumsrechtliche Zuordnung, die Kostentragung und um die Rechtsfolgen bei Nichtbeachtung der bauordnungsrechtlichen Vorschriften.

„Die Installation von Rauchwarnmeldern aus der Sicht des Vermieters und der Wohnungseigentümergeinschaft“

Fortsetzung von Seite 2

3.2.1 Einbau- und Nachrüstungsverpflichtung

Die den Wohnungseigentümern obliegende Erfüllung der gesetzlichen Einbau- und Nachrüstungsverpflichtung ist durch den rechtsfähigen Verband der Wohnungseigentümergeinschaft gemäß § 10 Abs. 6 S. 3 WEG wahrzunehmen. Die Einbauverpflichtung gilt insoweit grundsätzlich als Maßnahme ordnungsmäßiger Verwaltung, über die die Wohnungseigentümer gemäß § 21 Abs. 3 WEG mit Stimmenmehrheit beschließen. Dabei können die Wohnungseigentümer im Hinblick auf den ihnen im Rahmen der Beschlussfassung eingeräumten Ermessensspielraum bei gesetzlich auferlegten Verpflichtungen nicht mehr über das „Ob“, sondern im Rahmen des Auswahlermessens nur noch über das „Wie“ und ggf. über den Zeitpunkt beschließen.

3.2.2 Wartungsverpflichtung

Auch die Wartungspflicht obliegt als gemeinschaftsbezogene Angelegenheit der (teilrechtsfähigen) Wohnungseigentümergeinschaft, vertreten durch den Verwalter als ihren gesetzlichen Vertreter. Der Abschluss eines entsprechenden Wartungsvertrages kann im Rahmen ordnungsmäßiger Verwaltung gemäß § 21 Abs. 3 WEG mit Stimmenmehrheit der Wohnungseigentümer beschlossen werden. Eine Übertragung der Wartung durch Vereinbarung gemäß § 10 Abs. 2 Satz 2 WEG auf die Wohnungseigentümer ist grundsätzlich zulässig. Ein Mehrheitsbeschluss reicht wegen fehlender Beschlusskompetenz nicht aus. Ein solcher Beschluss wäre als gesetzesändernder Mehrheitsbeschluss nichtig. Eine Ausnahme gilt für den Fall, dass eine i. d. Gemeinschaftsordnung enthaltene Öffnungsklausel eine solche Möglichkeit ausdrücklich regelt. Von einer Übertragung der Wartung auf die einzelnen Wohnungseigentümer ist jedoch abzuraten, vor allem wegen der Haftung der teilrechtsfähigen Wohnungseigentümergeinschaft aufgrund der ihr obliegenden Verkehrssicherungspflicht. Die so genannte Kontroll- und Überwachungspflicht verbleibt selbst bei einer Übertragung der Wartungsverpflichtung auf den jeweiligen Sondereigentümer bei der teilrechtsfähigen Wohnungseigentümergeinschaft.

Kommt es beispielsweise aufgrund unterlassener Wartungsmaßnahmen zu einem Fehlalarm und folglich zu unnötigen Einsätzen der Feuerwehr, haftet die Wohnungseigentümergeinschaft selbst dann für die Kosten des Einsatzes einschließlich eventueller Folgekosten (eingeschlagene Wohnungstür), wenn die unterlassene oder fehlerhafte Wartung vom Wohnungseigentümer verschuldet ist und deshalb zur Auslösung des Fehlalarms führte.

3.2.3 Eigentumsrechtliche Zuordnung

Gemäß § 5 Abs. 2 WEG sind Teile des Gebäudes, die für dessen Bestand und Sicherheit erforderlich sind, sowie Anlagen und Einrichtungen, die dem gemeinschaftlichen Gebrauch der Wohnungseigentümer dienen, nicht Gegenstand des Sondereigentums, selbst wenn sie sich im Bereich der im Sondereigentum stehenden Räume befinden. Nach dieser Vorschrift, von der auch durch eine Vereinbarung nicht abgewichen werden kann, sind Rauchwarnmelder trotz ihrer Anbringung innerhalb der Wohnung – ebenso wie Thermostatventile – zwingend dem Gemeinschaftseigentum zuzuordnen. Sie dienen als Maßnahme zur Verhinderung von Brandschäden der Sicherheit des Gebäudes und der in ihm lebenden Bewohner. Dem gemeinschaftlichen Gebrauch dienen Rauchwarnmelder insoweit, als sie im Interesse der Gesamtheit der Wohnungseigentümer zur Verringerung des Risikos von Brandschäden einen sicheren Gebrauch der Wohnung und der gemeinschaftlichen Einrichtungen und Anlage gewährleisten.

3.2.4 Kostentragung und Kostenverteilung

Die Kosten für die Anbringung der Rauchwarnmelder sind Kosten der ordnungsmäßigen Instandhaltung und Instandsetzung im Sinne der Herstellung eines nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften erforderlichen ordnungsmäßigen Zustandes des gemeinschaftlichen Eigentums. Sie sind folglich von allen Wohnungseigentümern gemäß § 16 Abs. 2 WEG im Verhältnis der Miteigentumsanteile zu tragen. Eine abweichende Kostenverteilung kann jedoch gemäß § 16 Abs. 4 WEG mit doppelt qualifizierter Mehrheit beschlossen werden, also mit einer Dreiviertelmehrheit aller stimmberechtigten Wohnungseigentümer, die zusätzlich mehr als die Hälfte der Miteigentumsanteile repräsentieren müssen. Danach ist ein Mehrheitsbeschluss zulässig, wonach jeder Wohnungseigentümer die Kosten für die in seiner Wohnung anzubringenden Rauchwarnmelder selber trägt. Die laufenden Wartungskosten zählen gemäß § 2 Nr. 17 BetrKV zu den sonstigen Betriebskosten, deren Verteilung gemäß § 16 Abs. 2 WEG nach Miteigentumsanteilen erfolgt, sofern nicht eine abweichende Kostenverteilung gemäß § 16 Abs. 3 WEG, beispielsweise nach der Zahl der pro Wohnung angebrachten Rauchwarnmelder, mit einfacher Mehrheit beschlossen wird.

3.2.5 Rechtsfolgen bei Nichtbeachtung der Einbauverpflichtung

Die Einbauverpflichtung unterliegt keiner behördlichen Kontrolle. Zwar obliegt den Bauaufsichtsbehörden eine allgemeine Überwachungspflicht und sie können in diesem Rahmen auch die erforderlichen Maßnahmen treffen, also die Anbringung der Rauchwarnmelder verlangen. Die Nichtbeachtung der Anbringungspflicht gilt jedoch mangels fehlender Regelung nicht als bußgeldbewehrte Ordnungswidrigkeit. Demgegenüber handelt es sich jedoch um eine bußgeldbewehrte Ordnungswidrigkeit, wenn nach dem 1. August 2008 Rauchwarnmelder angebracht werden, die nicht das nach der DIN EN 14604 vorgeschriebene CE-Zeichen tragen. Im Übrigen drohen Gebäudeeigentümern im Brandfalle weitreichende zivil- und strafrechtliche Konsequenzen. So haftet der Gebäudeeigentümer unter anderem wegen Verletzung der Verkehrssicherungspflicht, gegebenenfalls auch aus seiner Verpflichtung als Gebäudeunterhaltungspflichtiger nach §§ 836, 838 BGB.

„Die Installation von Rauchwarnmeldern aus der Sicht des Vermieters und der Wohnungseigentümergeinschaft“

Fortsetzung von Seite 3

3.2.5 Rechtsfolgen bei Nichtbeachtung der Einbauverpflichtung (fortgesetzt)

Ebenso gravierend sind die versicherungsrechtlichen Konsequenzen. So werden Brand- schäden zwar in der Regel durch die Wohngebäudeversicherung des Gebäudeeigentümers erstattet. Nach den Allgemeinen Bedingungen für die Feuerversicherung obliegt dem Versicherungsnehmer aber vor Eintritt des Versicherungsfalles gemäß AFB 2008, Abschnitt Teil B § 8 Ziff. 1 Buchstabe a):

- die Einhaltung aller gesetzlichen, behördlichen sowie vertraglich vereinbarten Sicherheitsvorschriften und
- die Einhaltung aller sonstigen vertraglich vereinbarten Pflichten.

Zu den Sicherheitsvorschriften i. d. S. zählen auch die landesrechtlichen Bestimmungen zur Verpflichtung zum Rauchwarnmeldereinbau. Hat die (teilrechtsfähige) Wohnungseigentümergeinschaft als Versicherungsnehmer vorsätzlich oder grob fahrlässig ihre Obliegenheiten verletzt, die sie vor Eintritt des Versicherungsfalles gegenüber dem Versicherer zu erfüllen hat, so kann der Versicherer innerhalb eines Monats, nachdem er von der Verletzung Kenntnis erlangt hat, den Vertrag fristlos kündigen. Das Kündigungsrecht ist ausgeschlossen, wenn die Wohnungseigentümergeinschaft, vertreten durch ihren Verwalter, beweist, dass sie ihre Obliegenheiten weder vorsätzlich noch grob fahrlässig verletzt hat (AFB, Abschnitt B § Ziff. 1 Buchstabe b). Hat eine Wohnungseigentümergeinschaft trotz landesbaurechtlicher Verpflichtung keine Rauchwarnmelder installiert oder sie nicht vorschriftsmäßig gewartet, liegt hierin eine vorsätzliche oder zumindest grob fahrlässige Pflichtverletzung, die die Versicherung von der Verpflichtung zur Leistung befreit bzw. zur Leistungskürzung berechtigt. Die Beweislast, dass keine vorsätzliche oder grobe Fahrlässigkeit vorliegt, liegt bei der Wohnungseigentümergeinschaft als Versicherungsnehmer