



VERBAND DER IMMOBILIENVERWALTER BAYERN E.V.
VDIV-PRAXISTIPP₋₀₁

RAUCHWARNMELDER - die wichtigsten Fragen und Antworten

DER AKTUELLE SACHSTAND:

1. Die Wohnungseigentümer können grundsätzlich den Einbau von Rauchwarnmeldern beschließen.
2. Rauchwarnmelder, die auf Grund eines Beschlusses eingebaut wurden, sind Gemeinschaftseigentum.
3. **Der VDIV Bayern empfiehlt**, aus Haftungsgründen, den Einbau und den Betrieb von Rauchwarnmeldern durch Beschluss zu vergemeinschaften.
4. Besteht eine WEG nur aus Wohnungen, haben die Wohnungseigentümer kein Ermessen, da die WEG in diesem Fall eine geborene Wahrnehmungspflicht hat. Ist auch Teileigentum vorhanden (z.B. Büros, Läden, Praxen, etc.), können die WE die Installation und den Betrieb von RWM an sich ziehen, müssen aber nicht.
5. **Der VDIV Bayern empfiehlt**, die Beauftragung eines geeigneten Dienstleisters mit der Durchführung der Installation und des Betriebes der Rauchwarnmelder (z.B. Messdienstfirmen).

HÄUFIG GESTELLTE FRAGEN:

1. **Die Wohnungseigentumsgemeinschaft will die Einbauverpflichtung nicht an sich ziehen und die Eigentümer wollen dies selbst machen. Wie wäre die Beschlussfassung?**

Der Musterbeschlussantrag des VDIV Bayern sollte gestellt und mehrheitlich abgelehnt werden. Wichtig: Ausführliche Belehrung ins Protokoll mit aufnehmen, damit der Verwalter nicht eine Haftung für den ablehnenden Beschluss befürchten muss.

2. **Die WEG hat die Einbauverpflichtung an sich gezogen. Ein Mieter verweigert den Zutritt. Was ist zu tun? Wer trägt die Kosten?**

Der Zugang muss gerichtlich erzwungen werden (einstweilige Verfügung oder Klage). Die Ermächtigung ist im Musterbeschluss enthalten. Kostentragung nach allgemeinem Kostenverteilerschlüssel.

3. Ein Eigentümer verweigert den Zutritt mit dem Hinweis, er habe den Rauchwarnmelder bereits selbst gekauft und installiert. Was tun?

Im Zweifel dem Bewohner die geleisteten Investitionen erstatten und neue Rauchwarnmelder installieren.

4. Sind die Kosten für die Wohnanlage umlagefähig? Wenn ja muss ich etwas beim Mietvertrag beachten?

Grundsätzlich ja, aber als sonstige Betriebskosten nur, wenn im Mietvertrag ausdrücklich erwähnt.

5. Sind Funkrauchwarnmelder gesetzlich zugelassen – dürfen diese eingebaut werden und welche Vorteile haben diese?

Laut Dienstleister ja, sollte man sich aber schriftlich von diesem bestätigen lassen. Der Einbau von Funkrauchwarnmeldern hat den Vorteil, dass ein jährlicher Zutritt zur Wohnung nicht mehr nötig wird, da die Wartung über Funk durchgeführt wird.

6. Der Dienstleister teilt mit, dass das kleine Schlafzimmer von Mieter X mit einem Wasserbett ausgefüllt ist. Der Rauchwarnmelder (RWM) lässt sich nicht DIN-gerecht anbringen. Er fordert die Verwaltung nun auf, dass für die Anbringung des Gerätes das Wasserbett zu entfernen sei. – was kann ich tun?

Analog § 14 Nr. 4 WEG muss die WEG alles Notwendige veranlassen, um die RWM ordnungsgemäß zu installieren. Hierfür anfallende Kosten trägt die WEG.

DER VDIV BAYERN MUSTERBESCHLUSS

Die WEG zieht sowohl die Einbau- als auch die Betreiberpflicht im Hinblick auf die nunmehr gesetzlich vorgeschriebenen Rauchwarnmelder an sich.

Der Verwalter wird beauftragt und bevollmächtigt, auf Grundlage des Kostenangebots der Fa. _____ den im Entwurf vorgelegten Vertrag zum Einbau, zur Wartung und Prüfung der Rauchwarnmelder an die Fa. _____ zu vergeben.

Die Kosten der Maßnahme werden über den Etat des laufenden Wirtschaftsjahrs finanziert, die Kosten tragen alle Miteigentümer im Verhältnis ihrer Miteigentumsanteile (soweit kein anderweitiger Kostenverteilerschlüssel vereinbart wurde).

Der Einbau der Rauchwarnmelder soll im Monat _____ des Jahres _____ erfolgen.

Auszustatten sind überobligatorisch sämtliche Räume, die zur Nutzung als ausstattungspflichtige Räume gemäß Bayerischer Bauordnung in Frage kommen.

Insoweit ist also eine Ausstattung auf Optimalniveau vorzunehmen.

Sollten Nutzer von Wohnungen, seien es Eigentümer oder Mieter, den Zugang zur Wohnung zur Installierung der Rauchwarnmelder verweigern oder angesetzte Termine unentschuldigt versäumen, so ist der Verwalter verpflichtet, eine angemessene Nachfrist zur Gewährung des Zugangs von zehn Werktagen zu setzen.

Verstreicht auch diese Frist fruchtlos, ist der Verwalter ermächtigt, eine geeignete Anwaltskanzlei zur gerichtlichen Geltendmachung des Anspruchs auf Zugang zur Installierung der Rauchwarnmelder namens und im Auftrag der WEG zu mandatisieren.

Selbiges gilt für den Fall, dass Nutzer den Zugang zur Wohnung zur notwendigen Wartung und Überprüfung der Rauchwarnmelder nicht ermöglichen.

Die Kosten dieser Maßnahme dürfen vom Konto der Wohnungseigentümergeinschaft entnommen werden, sie sind von allen Wohnungseigentümern im Verhältnis ihrer Miteigentumsanteile zu tragen.

Die Kostenverteilung richtet sich schlussendlich nach der Kostenentscheidung des Gerichts.