Rauchmelder

Zusammenfassung

Begriff

Bei Bränden in deutschen Haushalten sterben jährlich mehr als 500 Menschen und mehr als 60.000 werden verletzt. Trotz dieser alarmierenden Zahlen sind schätzungsweise nur 10 % der deutschen Wohnungen mit Rauchmeldern ausgerüstet. Die freiwillige Bereitschaft, in Rauchmelder zu investieren, ist gering.

Dieses Verhalten veranlasste den Gesetzgeber einzugreifen.

Der Gesetzgeber schuf jedoch keine bundesweite Regelung. Er überließ es den einzelnen Bundesländern, in welchem Umfang eine Pflicht zum Einbau von Rauchmeldern gesetzlich normiert werden soll. Die Länder konnten letztlich zwischen 2 Möglichkeiten zur Umsetzung wählen: Zum einen haben einige Bundesländer eine gesetzliche Ausstattungspflicht, welche die Pflicht zum Einbau von Rauchmeldern bei Neu- oder Umbauten umfasst, festgelegt. Zum anderen fordern manche Länder darüber hinaus sogar eine Nachrüstpflicht für Altbauten. Hierbei haben die Bundesländer für die Nachrüstung unterschiedliche Fristen bestimmt.

Gesetze, Vorschriften und Rechtsprechung

Die entsprechenden Vorschriften der Landesbauordnungen einschließlich des Umfangs der Einbau-/Nachrüstpflicht sowie die entsprechenden Fristen finden Sie als Auszug am Ende des Stichworts.

BGH, Urteil v. 8.2.2013, V ZR 238/11: Die Wohnungseigentümer können den Einbau von Rauchwarnmeldern in Wohnungen jedenfalls dann beschließen, wenn das Landesrecht eine entsprechende eigentumsbezogene Pflicht vorsieht. Rauchwarnmelder, die aufgrund eines Beschlusses der Wohnungseigentümer angebracht worden sind, stehen nicht im Sondereigentum.

OLG Frankfurt, Beschluss v. 17.7.2008, 20 W 325/06: Auch Brand- bzw. Rauchwarnmelder gehören zu den Einrichtungen, die dem gemeinschaftlichen Gebrauch der Wohnungseigentümer dienen und aus diesem Grund gemäß § 5 Abs. 2 WEG zwingend gemeinschaftliches Eigentum sind. Für die rechtliche Qualifizierung ist es unbeachtlich, dass sich Brandmelder innerhalb des räumlichen Bereichs des Sondereigentums befinden. Es besteht auch Beschlusskompetenz der Wohnungseigentümer zur Erweiterung bzw. zum Einbau von Brandmeldern innerhalb des räumlichen Bereichs des Sondereigentums. Die Duldungspflicht folgt aus § 14 Nr. 4 WEG.

AG Ahrensburg, Urteil v. 25.9.2008, 37 C 11/08: Auch wenn Rauchwarnmelder in den Räumen des Sondereigentums angebracht werden, handelt es sich dabei um Gemeinschaftseigentum. Rauchwarnmelder dienen auch der Sicherheit des Gebäudes, nicht nur der sich darin befindenden Personen.

AG Rendsburg, Urteil v. 30.10.2008, 18 C 545/08: Die Wohnungseigentümergemeinschaft kann durch Mehrheitsbeschluss grundsätzlich wirksam über den Einbau von Rauchwarnmeldern in den Wohneinheiten gemäß § 21 Abs. 3 WEG entscheiden. Denn ein Rauchwarnmelder ist dem Gemeinschaftseigentum zuzurechnen, auch wenn er sich innerhalb des Sondereigentums befindet.