

Leser fragen Haus & Grund

Anbringung von Rauchwarnmeldern in Wohnungseigentümergeinschaften

Hans-Peter S., Deizisau: Nachdem in Baden-Württemberg nun auch eine Rauchwarnmelderpflicht eingeführt werden soll, beabsichtigt der Verwalter meiner Wohnungseigentümergeinschaft, in der ich auch eine Einheit besitze, einen Beschluss dahingehend zu verfassen, für das ganze Objekt einheitlich in den einzelnen Wohnungen Rauchwarnmelder einzubauen und diese zentral durch einen Dienstleister regelmäßig prüfen und warten zu lassen. Ich möchte wissen, ob die in den einzelnen Wohnungen angebrachten Meldegeräte dann dem Sondereigentum oder dem Gemeinschaftseigentum zuzuordnen sind?

In seinem Urteil vom 8. Februar 2013 (AZ: V ZR 238/11) hat der Bundesgerichtshof entschieden, dass Wohnungseigentümergeinschaften zumindest dann den Einbau von Rauchwarnmeldern beschließen können, wenn eine entsprechende eigentumsbezogene Pflicht auf Grund gesetzlicher Vorgaben besteht.



Foto: Fotolia

Dies ist in Baden-Württemberg mittlerweile der Fall, die Installation hat bis Ende 2014 zu erfolgen. Rauchwarnmelder, die auf der Grundlage eines solchen Beschlusses eingebaut werden, stehen dann nicht im Sondereigentum, sondern im Gemeinschaftseigentum. Deswegen sind auch die Kosten für die Installation, aber auch die spätere Wartung dann von der Gemeinschaft zu tragen und auf die einzelnen Eigentümer umzulegen.

Die Karlsruher Richter entnehmen die Verpflichtung der Gemeinschaft aus deren Beschlusskompetenz nach § 10 Abs. 6 Satz 2 + 3 WEG, mit der Begründung, dass Wohnungsbrände, denen vorgebeugt werden soll, stets auch eine Bedrohung für das gesamte Gebäude und dessen Bewohner darstellen und sich fehlende Rauchwarnmelder auf die Leistung beziehungsweise die Prämie der Feuerversicherung auswirken könnten.