

RAUCHWARNMELDER: EINBAUPFLICHT BIS 31.12.2014

Die Landesbauordnung LBO Baden Württemberg wurde in § 15 Absatz 7 wie folgt geändert:

Aufenthaltsräume, in denen bestimmungsgemäß Personen schlafen, sowie Rettungswege von solchen Aufenthaltsräumen in derselben Nutzungseinheit sind jeweils mit mindestens einem Rauchwarnmelder auszustatten. Die Rauchwarnmelder müssen so eingebaut oder angebracht werden, dass Brandrauch frühzeitig erkannt und gemeldet wird. Eigentümerinnen und Eigentümer bereits bestehender Gebäude sind verpflichtet, diese bis zum 31. Dezember 2014 entsprechend auszustatten. Die Sicherstellung der Betriebsbereitschaft obliegt den unmittelbaren Besitzern, es sei denn, der Eigentümer übernimmt die Verpflichtung selbst.

Daraus ergeben sich für die Eigentümergemeinschaft folgende unterschiedliche Verpflichtungen:

Die LBO BW sieht nur eine Verpflichtung der einzelnen Eigentümer vor. Gleichwohl kann der Verband (Eigentümergeinschaft) verpflichtet sein.

Der Verband muss gemäß § 10 Abs.6 Satz 3 Halbsatz 1 WEG daher nur tätig werden, sofern es ausschließlich Wohnungseigentümer gibt.

Gibt es auch Teileigentümer (beispielsweise Gewerbeeinheiten, Garagen, Kellerräume mit eigenen Miteigentumsanteilen), also Wohn- **und** Teileigentum besteht keine Handlungspflicht des Verbandes. Der Verband darf/kann von seinem Zugriffsermessens Gebrauch machen - § 10 Abs.6 Satz 3 Halbsatz 2 WEG.

Die Frage, ob die Gemeinschaft überhaupt Rauchwarnmelder anbringen will, ist von der Eigentümerversammlung zu klären. Die rein öffentlich-rechtliche Verpflichtung ist für den Verwalter noch keine ausreichende Handlungsermächtigung. Es muss ausdrücklich beschlossen werden, dass Rauchwarnmelder entsprechend § 15 Abs.7 LBO durch den Verband, eingebaut werden sollen.

In Falle einer Eigentümergemeinschaft, nur mit Wohnungseigentum ist dies der Fall, muss der Verband aus der öffentlich-rechtlichen Vorschrift der Landesbauordnung im Rahmen seiner „geborenen Wahrnehmungskompetenz“ den Einbau von Rauchmeldern regeln.

In Falle der Eigentümergemeinschaft, mit Teileigentum, ist dies nicht der Fall, kann der Verband aus der öffentlich-rechtlichen Vorschrift der Landesbauordnung im Rahmen seiner „gekorenen Wahrnehmungskompetenz“ den Einbau von Rauchmeldern veranlassen, wovon aber abgeraten wird..

Sofern die Eigentümergemeinschaft dies wünscht, ist eine ausdrückliche Beschlussfassung notwendig, wovon aber abgeraten wird.

Unabhängig von der Einbauverpflichtung trifft den Eigentümer damit nicht die Pflicht zur Wartung, Kontrolle der Betriebsbereitschaft oder des Batteriewechsels. Diese Pflicht obliegt dem Nutzer der Wohnung – selbstnutzender Eigentümer oder Mieter. Für den Abschluss eines „Wartungsvertrages“ besteht mangels Pflicht der Eigentümer keine Beschlusskompetenz!

BITTE beachten Sie daher die gesetzliche Übergangsfrist zur Nachrüstung der Rauchwarnmelder in Ihren Wohnungen bis spätestens 31.12.2014 und weisen Sie den Nutzer darauf hin, dass er die Betriebsbereitschaft sicher zu stellen hat.