

Auszug aus der Landesbauordnung Schleswig Holstein über die Verpflichtung zum Einbau von Rauchmeldern

Landesbauordnung Schleswig-Holstein § 52 (7):

In Wohnungen müssen Schlafräume, Kinderzimmer und Flure, über die Rettungswege von Aufenthaltsräumen führen, jeweils mindestens einen Rauchwarnmelder haben. Die Rauchwarnmelder müssen so eingebaut und betrieben werden, dass Brandrauch frühzeitig erkannt und gemeldet wird. Die Eigentümerinnen oder Eigentümer vorhandener Wohnungen sind verpflichtet, jede Wohnung bis zum 31. Dezember 2009 mit Rauchmeldern auszurüsten.

Kommentierung zur Rechtslage zum Einbau von Rauchmeldern

Wer entscheidet über den Einsatz von Rauchwarnmeldern im WEG-Recht? Gemeinschaftseigentum oder Sondereigentum?

Das sind zwei gängige Fragen, die immer wieder gestellt werden. Oftmals mit der Antwort verbunden, dies sei Sache des jeweiligen Eigentümers, da Rauchwarnmelder in Wohnungen als Sondereigentum montiert werden. Aber es gilt: Nur sondereigentumsfähige Teile können rechtswirksam zu Sondereigentum erklärt werden. Anders lautende Bestimmungen in der Teilungserklärung sind nichtig. Zwingend Gemeinschaftseigentum sind gem. § 5 Abs. 2 WEG alle Teile des Gebäudes, die für dessen Bestand oder Sicherheit erforderlich sind, sowie Anlagen und Einrichtungen die dem gemeinschaftlichen Gebrauch aller Eigentümer dienen. Nach dem Maßstab von § 5 Abs. 2 WEG und auch nach Sinn und Zweck der gesetzlichen Regelung ist deshalb anzunehmen, dass Rauchwarnmelder zwingend zum Gemeinschaftseigentum gehören. Sie dienen dem Bestand und der Sicherheit des ganzen Gebäudes. Zum Gebäudeschutz gehört auch der Brandschutz, denn Flammen und Rauch machen vor der Wohnungstür und fremdem Sondereigentum nicht halt.

Rauchwarnmelder in der Verwalterpraxis

Da Rauchwarnmelder Gemeinschaftseigentum sind, obliegt die Pflicht zur Instandhaltung und Instandsetzung einschließlich der Tragung der dafür anfallenden Kosten grundsätzlich allen Wohnungseigentümern. Rauchwarnmeldern sind eine bauliche Maßnahme. Sie kann sein:

- Maßnahme der ordnungsmäßigen Verwaltung in der Form der Instandhaltung oder Instandsetzung (§ 21 Abs. 3, Abs. 5 Nr. 2 WEG),
- «privilegierte» bauliche Veränderung nach § 22 Abs. 2 WEG (Modernisierung im Sinne von § 559 Abs. 1 BGB) oder
- «klassische» bauliche Veränderung nach § 22 Abs. 1 WEG. Sie kann nach § 21 Abs. 3 WEG mit einfacher Mehrheit beschlossen werden.

Zusammengefasst:

Schreibt ein Landesgesetz die Installation oder Nachrüstung von Rauchwarnmeldern in Wohnungen vor, handelt es sich bei der Umsetzung der gesetzlichen Vorgabe um eine Maßnahme ordnungsmäßiger Verwaltung. Sie kann nach § 21 Abs. 3 WEG mit einfacher Stimmenmehrheit beschlossen werden. Die bauliche Maßnahme ist nicht als bauliche Veränderung nach § 22 Abs. 1 WEG zu qualifizieren (so BGH zum Kaltwasserzählereinbau). Somit ist auch der Hausverwalter in einer Haftungssituation, der er sich im Schadensfall nicht entziehen kann.

Gesetz über das Wohnungseigentum (WEG)

§ 45 Zustellung

(1) Der Verwalter ist Zustellungsvertreter der Wohnungseigentümer, wenn diese Beklagte oder gemäß § 48 Abs. 1 Satz 1 beizuladen sind, es sei denn, dass er als Gegner der Wohnungseigentümer an dem Verfahren beteiligt ist oder aufgrund des Streitgegenstandes die Gefahr besteht, der Verwalter werde die Wohnungseigentümer nicht sachgerecht unterrichten.

(2) Die Wohnungseigentümer haben für den Fall, dass der Verwalter als Zustellungsvertreter ausgeschlossen ist, durch Beschluss mit Stimmenmehrheit einen Ersatzzustellungsvertreter sowie dessen Vertreter zu bestellen, auch wenn ein Rechtsstreit noch nicht anhängig ist. Der Ersatzzustellungsvertreter tritt in die dem Verwalter als Zustellungsvertreter der Wohnungseigentümer zustehenden Aufgaben und Befugnisse ein, sofern das Gericht die Zustellung an ihn anordnet; Absatz 1 gilt entsprechend.

(3) Haben die Wohnungseigentümer entgegen Absatz 2 Satz 1 keinen Ersatzzustellungsvertreter bestellt oder ist die Zustellung nach den Absätzen 1 und 2 aus sonstigen Gründen nicht ausführbar, kann das Gericht einen Ersatzzustellungsvertreter bestellen.

§ 45 1-4

III. Teil. Verfahrensvorschriften

I. Allgemeines

- 1 Die Vorschrift regelt im Anschluss an die gesetzliche Zuständigkeit des Verwalters zur Entgegennahme von Zustellungen nach § 27 Abs. 2 Nr. 1 und Abs. 3 Nr. 1 die prozessuale Seite der Zustellungen.

II. Abs. 1

- 2 Abs. 1 enthält die Klarstellung, dass der Verwalter selbst in Fällen, in denen die WEer untereinander streiten, grundsätzlich Zustellungsvertreter ist. Dabei ist insbes. an die Fälle zu denken, in denen ein oder einzelne WEer gegen die übrigen WEer vorgehen (BT-Drs. 16/887 S. 37).

Dies gilt ebenfalls, wenn an dem Rechtsstreit nicht alle WEer beteiligt sind, in Bezug auf die gemäß § 48 Abs. 1 S. 1 beizuladenden übrigen WEer (a. a. O.). Trotz der Formulierung „der Verwalter ist Zustellungsvertreter“ soll nach der Begr. keine Verpflichtung des Gerichts begründet sein, die Zustellung an den Verwalter anzuordnen. Dies wird jedoch i. d. R. sachgerecht sein (a. a. O.). Ausnahme sind kleine Gemeinschaften.

Unberührt davon ist § 172 Abs. 1 S. 1 ZPO, wenn der Verwalter nach § 27 Abs. 2 Nr. 5 schon allgemein oder im Einzelfall zur Prozessführung für die WEer ermächtigt ist.

- 3 Abs. 1 erfasst zwar keine Aktivprozesse der WEer, kann jedoch in Passivprozessen der WEer Platz greifen.

Nach Hs. 2 kommt der Verwalter als Zustellungsvertreter nicht in Betracht, wenn er als Gegner der WEer an dem Verfahren beteiligt ist. Hierbei ist insbes. an die Fälle des § 43 Nr. 2 zu denken. Weitere Fälle der Interessenkollision sind in diesem Zusammenhang die Anfechtung eines Beschlusses durch den Verwalter oder der Beitritt als Nebenintervenient nach § 66 ZPO (Begr., a. a. O. S. 37). Darüber hinaus sind die genannten Fälle Ausdruck des allg. Prinzips, dass der Verwalter bei Interessenkollisionen die WEer nicht vertreten kann; dies trifft auch zu, wenn die Gefahr besteht, der Verwalter werde die WEer aufgrund des Streitgegenstands nicht sachgerecht unterrichten.

III. Abs. 2

- 4 Satz 1 verpflichtet die WEer, für den Fall, dass der Verwalter als Zustellungsvertreter ausgeschlossen ist, einen Ersatzzustellungsvertreter und zusätzlich dessen Vertreter zu bestellen. Die Bestel-

Anfechtungsklage

§ 46

lung hat durch Beschluss zu erfolgen. Es bedarf dazu keiner Aufforderung des Gerichts und auch nicht erst der Rechtshängigkeit eines Prozesses. Die Regelung verpflichtet dazu jederzeit. Mit „Ersatzzustellungsvertreter“ wird verdeutlicht, dass auch dieser „Vertreter“ ist, so dass die Übergabe nur einer Ausfertigung oder Abschrift des Schriftstücks an ihn genügt (a. a. O. S. 37).

Ein solcher Ersatzzustellungsvertreter kann zwar jede natürliche Person sein, doch wird er zweckmäßigerweise aus den Reihen der WEer zu bestimmen sein. Dazu ist das Einverständnis des Betroffenen erforderlich. Dieser kann die Aufgabe jederzeit niederlegen. Das Übrige ist i. S. ordnungsmäßiger Verwaltung durch die WEer zu regeln, etwa Fragen der Erreichbarkeit oder Aufwendungssatz.

Satz 2 bestimmt, dass der Ersatzzustellungsvertreter in die dem Verwalter als Zustellungsvertreter (originär) zustehende Funktion eintritt, sofern das Gericht die Zustellung an ihn anordnet. Die Vertretung ist insoweit auf die Zustellung beschränkt.

Hs. 2 verweist auf Abs. 1 insoweit, als das Gericht zu prüfen hat, ob die bezeichnete Person wegen ihrer Rolle als Partei oder aus anderen Gründen der Interessenkollision von der Entgegennahme von Zustellungen ausgeschlossen ist.

IV. Abs. 3

Ausnahmsweise kann das Gericht eine Ersatzzustellungsvertreter bestellen, wenn die WEer keinen Ersatzzustellungsvertreter bestellt haben oder die Zustellung nach den Abs. 1 und 2 aus sonstigen Gründen nicht ausführbar ist. Die Bestellung erfolgt dabei von Amts wegen.