

Bevor es brenzlig wird ... Rauchwarnmelder in Wohnungseigentümergeinschaften

Überblick



Rauchwarnmelder

Rauchwarnmelderpflicht/Regelungen

Relevante technische Normen

Rechtliche Konsequenzen bei Verstoß

Sonder- Gemeinschaftseigentum

Beschlüsse

Rauchmelder - Was ist das?

Rauchmelder verwenden verschiedene physikalische Effekte zur Erkennung von **Brandrauch**

- **Optischer Rauchmelder**

Die häufigsten Brandmelder sind die *optischen* oder *photoelektrischen Rauchmelder*. Sie arbeiten nach dem Streulichtverfahren. Klare Luft reflektiert praktisch kein Licht. Befinden sich aber Rauchpartikel in der Luft und somit in der *optischen Kammer* des Rauchmelders, so wird ein von einer Infrarot-LED ausgesandter Prüf-Lichtstrahl an den Rauchpartikeln gestreut

- Ein Teil dieses Streulichtes fällt dann auf einen **lichtempfindlichen Sensor** der nicht direkt vom Lichtstrahl beleuchtet wird, und der Rauchmelder spricht an. Ohne (Rauch) Partikel in der Luft kann der Prüf-Lichtstrahl die Fotodiode nicht erreichen. Die Beleuchtung des Sensors durch von den Gehäusewänden reflektiertes Licht der Leuchtdiode oder von außen eindringendes Fremdlicht wird durch das *Labyrinth* aus schwarzem, nicht reflektierendem Material verhindert
- Optische Rauchmelder werden bevorzugt angewendet, wenn mit vorwiegend kaltem Rauch bei Brandausbruch (Schwelbrand) zu rechnen ist
- Bei einem **Lasermelder** wird statt einer einfachen **Leuchtdiode** (LED) mit einer sehr hellen Laserdiode gearbeitet. Dieses System erkennt schon geringste Partikel-Einstreuungen

Rauchmelder - Was ist das?

Ionisationsrauchmelder

- Sie arbeiten mit einem radioaktiven Strahler und können praktisch unsichtbare, also kaum reflektierende, Rauchpartikel erkennen. Im Normalzustand erzeugen die Alphastrahlen der radioaktiven Quelle zwischen zwei geladenen Metallplatten in der Luft Ionen, so dass Strom zwischen den Platten fließen kann. Wenn Rauchpartikel zwischen die Platten gelangen, fangen diese einen Teil der Ionen durch elektrostatische Anziehung ein, wodurch die Leitfähigkeit der Luft verringert und somit der Strom kleiner wird.
- Wegen der Radioaktivität werden Ionisationsrauchmelder nur noch in Sonderfällen eingesetzt, da die Auflagen streng sind. Das Gefährdungspotenzial eines einzelnen Melders ist bei bestimmungsgemäßem Gebrauch und Entsorgung gering.
- Im Brandfall muss der Brandschutt nach verschollenen Brandmeldern abgesucht werden. Wenn nicht alle Melder gefunden werden, muss der gesamte Brandschutt nach den Strahlenschutzverordnungen als Sondermüll entsorgt werden, was zu erheblichen Mehrkosten nach einem Einsatz der Feuerwehr führt.
- Am weitesten verbreitet sind Ionisationsrauchmelder in Angloamerika, dort dürfen sie über den Hausmüll entsorgt werden.

Rauchmelder - Was ist das?

Vergleich der Rauchmelder

- Ionisationsmelder reagieren besonders empfindlich auf kleine Rauch-Partikel, wie sie vorzugsweise bei flammenden Bränden, aber auch in Dieselruß auftreten
- Im Gegensatz dazu sind optische Rauchmelder besser zum frühzeitigen Erkennen von Schwelbränden mit relativ großen und hellen Rauchpartikeln geeignet
- Das Detektionsverhalten beider Meldertypen ist daher eher als einander ergänzend zu betrachten. Ein eindeutiger Vorteil bezüglich Sicherheit vor Falschalarmen kann für keinen dieser Meldertypen ausgemacht werden
- Für den Einsatz als Rauchwarnmelder in Schlaf- und Kinderzimmern, in denen eher mit sich langsam ausbreitenden Schwelbränden gerechnet wird, ist ein optischer Rauchmelder vorzuziehen

Rauchwarnmelder

- Rauchwarnmelder haben eine Sirene und ggf. zusätzliche Signalgeräte eingebaut
- Die Europäische Norm **EN 14604**, in Deutschland als DIN-Norm **DIN EN 14604** veröffentlicht, legt Anforderungen, Prüfverfahren und Montagetechniken für Rauchwarnmelder fest
- In Deutschland gilt ergänzend die **DIN 14676**, die im Unterschied zur **EN 14604** nicht auf die Montage, aber beispielsweise auf die Kopplung mehrerer Rauchwarnmelder eingeht

Rauchwarnmelder

Gemäß dieser Produktnorm müssen Rauchwarnmelder einige Mindestleistungsmerkmale vorweisen:

- Die Schalldruckpegel eines Rauchwarnmelders muss mindestens 85 dB(A) in 3 m Entfernung betragen
- Das Warnsignal muss mindestens 30 Tage vorher wiederkehrend darauf hinweisen, dass die Batterie ausgetauscht werden muss
- Eine Funktionsüberprüfung des Melders muss möglich sein, beispielsweise mittels eines Testknopfes
- Rauch muss von allen Seiten in die Rauchmesskammer eindringen können, die Einlassöffnungen der Rauchkammer dürfen nicht größer als 1,3 mm sein und müssen einen Schutz vor Insekten und Verschmutzung vorweisen
- Zusätzlich dürfen in der EU nur Rauchwarnmelder verkauft werden, die das Symbol für die CE-Kennzeichnung sowie die Nummer der EU-Konformitätserklärung angeben.

Installation

- In Deutschland sind für Wohnungen die Orte der Platzierung der Rauchwarnmelder in den Landesbauordnungen der Bundesländer auf Basis der Anwendungsnorm DIN 14676 geregelt
- Zum einen sind es Flure, sofern es sich um einen Fluchtweg handelt. Ansonsten sind Schlaf- und Kinderzimmer vorgeschriebene Räume, da hauptsächlich nachts die Gefahr besteht, einen Brand im Schlaf nicht rechtzeitig zu bemerken
- Küche und Bad können ausgenommen werden, da Wasserdämpfe zu Falschalarmen führen. Hier können aber Wärmemelder (Thermomelder) eine optimale Absicherung schaffen.
- Melder, die mit der Erkennung von Rauch arbeiten, sollten grundsätzlich an der höchsten Stelle des Raumes installiert werden, da Rauch nach oben steigt
- Gemäß DIN VDE 0833-2 sind Melder deshalb ab einer gewissen Raumhöhe nicht direkt an Decken, sondern mit Abstand „*abzuhängen*“

Installation

- Wenn im Privatbereich in einem spitz zulaufenden Dachraum Melder an einem niederen Dachbalken befestigt werden, so sollte dieser zwischen 30 cm und 50 cm niedriger als der höchste Raumpunkt liegen
- Wird der Melder an einer Dachschräge angebracht, ist neben der Montagehöhe zu beachten, dass der Melder waagerecht montiert sein muss. Ansonsten besteht die Gefahr, dass der Rauch durch den Melder hindurchzieht, ohne ein Ansprechen zu bewirken.
- Das Anstreichen des Rauchmelders kann dazu führen, dass die Lufteingangsschlitze verstopfen und kein Rauch mehr eindringen kann
- Batteriebetriebene Rauchwarnmelder verwenden Alkali- oder Lithiumbatterien aufgrund der hohen Kapazität und langen Lagerfähigkeit

Rauchwarnmelderpflicht

- In Großbritannien wurde 1992 eine gesetzliche Rauchwarnmelderpflicht eingeführt, die für alle neuen Gebäude mindestens einen Rauchwarnmelder pro Etage fordert
- In den USA sind etwa 93 % aller Haushalte (insgesamt etwa 120 Millionen) mit Rauchwarnmeldern ausgestattet.
- Seit den 1970er Jahren bestehen Regelungen in zahlreichen US-Bundesstaaten.
- Rauchwarnmelderpflicht in Deutschland. Für eine Rauchwarnmelderpflicht setzte sich in Deutschland insbesondere die Lobbyorganisation „Forum Brandrauchprävention“ ein, in der sich unter anderem Hersteller von Rauchwarnmeldern und Versicherungen organisiert haben

Rauchwarnmelderpflicht in Deutschland

Keine bundeseinheitliche Regelung

- Bund fehlt die **Gesetzgebungskompetenz**
- Die **Landesgesetzgeber** sind nach dem Grundsatz der **Länderzuständigkeit** gem. Art. 30 , 70 Abs. 1 GG, zunächst für das **Bauordnungsrecht**, d.h. das Bodenrecht, das auf die Sicherheit und Gestaltung der Einzelanlage bezogen ist, sowie das überörtliche und nicht bodennutzungsorientierte Raumordnungs- und Landesplanungsrecht zuständig
- Die Einführung einer Pflicht konnte daher nur über die **Landesbauordnungen (LBauO)**

Unterschiedliche **Landesbauordnungen**

- **Rheinland-Pfalz:** Pflicht Neubauten **ab 2003**,
Nachrüstpflicht Bestandsimmobilien **bis 2012**
- **Mecklenburg-Vorpommern:** Pflicht Neubauten **ab 2006**,
Nachrüstpflicht Bestandsimmobilien **bis 2009**
- **Sachsen:** Pflicht Neubauten **ab 2016**,
Nachrüstpflicht Bestandsimmobilien **offen**
- **Brandenburg:** Pflicht Neubauten **ab 2016**,
Nachrüstpflicht Bestandsimmobilien **bis 2020**
- **Berlin:** Pflicht Neubauten **ab 2017**,
Nachrüstpflicht Bestandsimmobilien **bis 2020**

Unterschiedliche Landesbauordnungen

- **Rheinland-Pfalz § 44 VII:**

In Wohnungen müssen Schlafräume und Kinderzimmer sowie 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. Bestehende Wohnungen sind entsprechend auszustatten.

- **Mecklenburg-Vorpommern § 48 LBauO:**

In Wohnungen müssen Schlafräume und Kinderzimmer sowie Flure, über die Rettungswege von Aufenthaltsräumen führen, jeweils mindestens einen Rauchwarnmelder haben. Die Rauchwarnmelder müssen so eingebaut oder angebracht und betrieben werden, dass Brandrauch frühzeitig erkannt und gemeldet wird.

Unterschiedliche Landesbauordnungen

■ Sachsen § 47 IV:

Aufenthaltsräume, in denen bestimmungsgemäß Personen schlafen, und Flure, die zu diesen Aufenthaltsräumen führen, sind jeweils mit mindestens einem Rauchwarnmelder auszustatten, soweit nicht für solche Räume eine automatische Rauchdetektion und angemessene Alarmierung sichergestellt sind. Die Rauchwarnmelder müssen so eingebaut oder angebracht und betrieben werden, dass Brandrauch frühzeitig erkannt und gemeldet wird. Die Sicherstellung der Betriebsbereitschaft obliegt den unmittelbaren Besitzern, es sei denn, der Eigentümer übernimmt diese Verpflichtung selbst.

Unterschiedliche Landesbauordnungen

■ Berlin § 48 IV:

In Wohnungen müssen

1. Aufenthaltsräume, ausgenommen Küchen, und

2. Flure, über die Rettungswege von Aufenthaltsräumen führen,

jeweils mindestens einen Rauchwarnmelder haben. Die Rauchwarnmelder müssen so eingebaut oder angebracht und betrieben werden, dass

Brandrauch frühzeitig erkannt und gemeldet wird. Bestehende

Wohnungen sind bis zum 31. Dezember 2020 entsprechend auszustatten.

Die Sicherstellung der Betriebsbereitschaft obliegt den Mietern oder

sonstigen Nutzungsberechtigten, es sei denn, die Eigentümerin oder der Eigentümer übernimmt diese Verpflichtung selbst.

Unterschiedliche Landesbauordnungen

■ Brandenburg § 48 IV:

In Wohnungen müssen

- 1. Aufenthaltsräume, ausgenommen Küchen, und*
- 2. Flure, über die Rettungswege von Aufenthaltsräumen führen, jeweils mindestens einen Rauchwarnmelder haben. Die Rauchwarnmelder müssen so eingebaut oder angebracht und betrieben werden, dass Brandrauch frühzeitig erkannt und gemeldet wird. Bestehende Wohnungen sind bis zum 31. Dezember 2020 entsprechend auszustatten.*

DIN 14604 – Produktnorm Rauchwarnmelder

DIN 14604 legt die Anforderungen, Prüfverfahren sowie Leistungskriterien für Rauchwarnmelder fest:

- Sie gibt Herstelleranweisungen für Rauchwarnmelder, die nach dem Streulicht-, Durchlicht-, oder Ionisationsprinzip arbeiten
- Oder solche, die für Anwendungen in Haushalten, oder für vergleichbare Anwendungen in Wohnbereichen vorgesehen sind
- Gemäß DIN EN 14604 muss Folgendes gegeben sein:
 - Hupenlautstärke mindestens 85 dB im Abstand von 3 m
 - Batteriewechselanzeige vier Wochen vor Batterieende
 - Batterielebensdauer mindestens ein Jahr
 - Einrichtung zur Durchführung regelmäßiger Prüfungen (Testknopf)

DIN 14676 – Anwendungsnorm Rauchwarnmelder

DIN 14676 legt Mindestanforderungen für Rauchwarnmelder fest:

- Für die Planung, den Einbau, den Betrieb und die Instandhaltung in Wohnhäusern, Wohnungen und Räumen mit wohnungsähnlicher Nutzung
- DIN 14676 Rauchwarnmelder dürfen als Stand-Alone-Melder oder auch als funkvernetzte Melder betrieben werden.
- Gemäß DIN EN 14676 muss Folgendes gegeben sein:
 - Es dürfen nur Rauchwarnmelder nach DIN 14604 eingesetzt werden
 - Maximale Überwachungsfläche 60m²
 - Mindestens 0,5 m Abstand zu Wänden, Unterzügen oder Einrichtungsgegenständen
 - Wartung entsprechend der Herstellerangaben, mindestens jedoch einmal jährlich

Prüfzyklus DIN 14676

- **Sichtprüfung:** Neben der Betätigung der Prüftaste muss die Sichtprüfung durchgeführt werden
- **Reinigung:** Verschmutzte Rauchwarnmelder funktionieren nicht richtig. Sie können Rauch nicht mehr zuverlässig erkennen. Die regelmäßige Entstaubung mit Staublappen oder Staubsauger ist daher Pflicht
- **Reparatur:** Rauchmelder sind sensible technische Geräte. Bei Defekten sollten Sie daher einen Profi zu Rate ziehen und niemals selbst Hand anlegen. Im Zweifelsfall tauschen Sie das Gerät einfach gegen ein neues aus
- **Batterien wechseln:** Standard Rauchmelder melden durch einen Signalton, wenn die Batterie ausgetauscht werden muss. Spätestens dann muss der Batteriewechsel erfolgen. Rauchwarnmelder mit nicht auswechselbaren Langzeitbatterien als Energiespeicher (z. B. Lithiumbatterien) halten etwa 10 Jahre und müssen anschließend komplett ausgetauscht werden. Auch diese Geräte geben eine Störungsmeldung ab, wenn die Batterie nur noch wenig Strom hat
- **Rauchmelder "umziehen,,:** Im Laufe der Zeit kann sich die Raumbelage ändern: Aus einem Hobbyraum wird ein Kinderzimmer. Dann muss hier ein Rauchmelder installiert werden. Werden Räume umgebaut, z.B. durch Trennwände geteilt, werden zwei Rauchmelder notwendig
- **Dokumentation der Wartung:** Je nach Bundesland sind Mieter oder Vermieter für die regelmäßige Wartung der Rauchmelder verantwortlich. Um rechtlich auf der sicheren Seite zu sein bzw. sich vor Schadenersatz zu schützen, sollten Sie die Wartung der Rauchmelder unbedingt dokumentieren. So können Sie nachweisen, dass Sie ihrer Verpflichtung auch nachgekommen sind. Wenn es trotz Prüfung zu Schaden kommt, sind Sie abgesichert

Rechtliche Konsequenzen bei Verstößen

- **Bußgelder** nach LBauO, teilweise bis 50.000 €.
Flächendeckende Kontrollen sind allerdings nicht geplant
- **Strafrechtliche Verfolgung** denkbar:
 - Fahrlässige Körperverletzung § 229 StGB: Freiheitsstrafe bis zu drei Jahren
 - Fahrlässige Tötung § 222 StGB: Freiheitsstrafe bis zu fünf Jahren
- **Verstoß gegen Verkehrssicherungspflicht** führt zu zivilrechtlicher Haftung
- **Verlust des Versicherungsschutzes** Gebäudeversicherung:
§ 8 GDV-Grundvertrag verpflichtet Immobilieneigentümer mit einer Gebäudeversicherung zur „**Einhaltung aller gesetzlichen, behördlichen sowie vertraglich vereinbarten Sicherheitsvorschriften**“

Gemeinschaftseigentum oder Sondereigentum

- Rauchwarnmelder müssen nach den gesetzlichen Vorgaben im räumlichen Bereich des Sondereigentums eingebaut werden
- Richtigerweise sind gem. § 5 II WEG Rauchmelder Gemeinschaftseigentum (OLG Frankfurt ZMR 2009, 865; Niedenführ/Kümmel/Vandenhouten § 5 Rn.26)
- Laut BGH jedenfalls dann Gemeinschaftseigentum wenn gesetzliche Einbaupflicht besteht (BGH V ZR 238/11)
- Es handelt sich in der Regel um Zubehör gem. § 97 BGB, keine wesentliche Bestandteile gem. § 95 BGB (LG Frankfurt 38 S /11)

Beschlusskompetenz

- Im Fall einer bestehenden Nachrüst- und Wartungspflicht besteht Beschlusskompetenz der WEG zur Wahrnehmung der öffentlich-rechtlichen Pflicht (BGH V ZR 238/11; BGH VIII ZR 216/14)
- Teilweise wird auch die Beschlusskompetenz angenommen, wenn keine Einbaupflicht vorhanden (LG Hamburg 318 S 245/10; OLG Frankfurt 20 W 325/06)
- Einfache Mehrheit reicht aus (BGH V ZR 238/11), keine *bauliche Veränderung* nach § 22 I WEG, *Modernisierung* nach § 22 II WEG oder *modernisierende Instandsetzung* nach § 21 III, IV WEG

Duldungspflichten

- Der Sondereigentümer ist verpflichtet, das Betreten und die Benutzung der im Sondereigentum stehende Gebäudeteile zu gestatten, soweit dies zur *Instandsetzung* und *Instandhaltung* des Gemeinschaftseigentums notwendig ist, § 14 Nr. 4 WEG
- Entstehender Schaden ist zu ersetzen, § 14 Nr. 4 2.HS WEG
- Rauchwarnmelder sind Gemeinschaftseigentum
- Erfasst ist der erstmalige Einbau und das jährliche Betreten zur Sicht- und Funktionsprüfung
- Angemessene Ankündigungsfrist sind 7- 10 Tage

Selbstaussstattung durch Nutzer

- Mieter oder Sondereigentümer haben kein Recht selbst im Alleingang zu Handeln, wenn die WEG die Installation und Wartung an sich gezogen hat (BGH V ZR 238/11)
- Wenn ein Sondereigentümer oder Mieter bereits vorab selbst aktiv war, muss er das Zugriffsermessen der WEG akzeptieren und kann nicht durch den Einbau eigener Geräte in die Verwaltungskompetenz von Vermieter und WEG eingreifen (BGH VIII ZR 216/14)
- Allerdings ist vorab Situation zu prüfen, wenn überwiegende Zahl der Wohnungen bereits ausgestattet ist (LG Karlsruhe ZMR 2016, 240)

Umgang mit **Mietern**

- Mieter muss Einbau der Rauchwarnmelder im Verhältnis zum Sondereigentümer dulden. Durchsetzungsansprüche kann die WEG an sich ziehen
- Mieter muss Einbau auch dann dulden, wenn er bereits selbst eigene Rauchwandmelder installiert hat (BGH VIII ZR 290/14)
- Anschaffungskosten sind nicht umlagefähig auf Mieter. Sie sind Modernisierungskosten, die mit bis zu 11 % Aufwandes nach § 559 BGB auf den Mieter im Rahmen einer Mieterhöhung umgelegt werden können.

Umgang mit **Mietern**

- Soweit Rauchwarnmelder gemietet oder geleast werden, ist der Kostenaufwand nicht umlagefähig
- Die Kosten sind reine Kapitalersatzkosten, die anstelle des Kaufpreises anfallen.
- Lediglich für Wasserzähler erlaubt § 2 BetrKV als Ausnahmefall die Umlage der Mietkosten.
- Da es sich dabei um eine ausdrücklich geregelte Ausnahme handelt, können die Mietkosten für Rauchwarnmelder auch nicht als sonstige Betriebskosten gemäß § 2 Nr. 17 BetrKV umgelegt werden.
- Wenn Rauchmelder ausgetauscht werden, stellen auch die Austauschkosten keine Betriebskosten dar

Verhaltenstipps **Verwalter**

- Eigene Handlungskompetenz Verwalter aus § 27 Nr. 2, Nr. 3 WEG Instandhaltung und Instandsetzung?
 - § 27 Nr. 2 WEG gibt dem Verwalter nicht das Recht die WEG wirksam nach außen zu vertreten. Er muss Maßnahmen vorbereiten und Hinweise geben (auch hinsichtlich Rechtsänderungen vgl. Trinkwasserverordnung)
 - § 27 Nr. 3 WEG nicht gegeben, keine echte Eilbedürftigkeit (außerdem Einberufung einer Versammlung fast immer möglich)

Verhaltenstipps **Verwalter**

- Ordnungsgemäße Beschlussfassung setzt ausreichende Information der Eigentümer voraus (Vorbereitung Beschlussfassung, durch Angabe gesetzlicher Vorschriften, voraussichtliche Kosten, Angebote, Kostenvoranschläge, Alternativen)
- Auf hinreichend konkrete Beschlüsse achten! Fehlt einem Beschluss die Bestimmtheit, ist er nicht nur anfechtbar sondern nichtig!
- Delegieren der Entscheidung auf Verwalter und/oder Verwalter unzulässig! Die Versammlung muss selbst entscheiden

Muster: Beschlussfassung zur Nachrüstung von Rauchwarnmeldern

■ TOP 1:

Die Eigentümerversammlung beschließt, dass die Wohnungseigentümergeinschaft die den einzelnen Wohnungseigentümern obliegenden Rechte und Pflichten betreffend die Ausstattung der Wohnungen in der WEG [...] mit Rauchwarnmeldern sowie die Übernahme der Sicherstellung deren Betriebsbereitschaft (Wartung) zur Ausübung an sich zieht. Hierfür wird die Verwaltung ermächtigt, namens und im Auftrage sowie auf Kosten der Wohnungseigentümergeinschaft die Fa. [...] auf der Grundlage deren Angebots vom [...], Angebots-Nr.: [...], welches dem Protokoll in Kopie als Anlage beigefügt wird, bei einer geschätzten Ausrüstungsmenge von [...] Stück Rauchwarnmeldern zu Kosten iHv [...] EUR brutto [Kauf/Miete] mit der Ausrüstung der nach Landesbauordnung ausstattungspflichtigen Räume im Wege des Kaufs/der Miete nach den Vorgaben der Landesbauordnung sowie den anerkannten Regeln der Technik zu beauftragen. Die konkrete Anzahl der einzubauenden Rauchwarnmelder ergibt sich im Zuge der Ausführung des Auftrags nach den örtlichen/technischen Erfordernissen.

Muster: Beschlussfassung zur Nachrüstung von Rauchwarnmeldern

■ TOP 2:

Ferner wird die Verwaltung ermächtigt, namens und im Auftrage sowie auf Kosten der Wohnungseigentümergeinschaft die Fa. [...] auf der Grundlage deren Angebots vom [...], Angebots-Nr.: [...], welches dem Protokoll in Kopie als Anlage beigelegt wird, bei einer geschätzten Ausrüstungsmenge von [...] Stück Rauchwarnmeldern zu Kosten i.H.v.[...] EUR brutto und einer Vertragslaufzeit von [...] mit der Sicherstellung der Betriebsbereitschaft (Wartung) der o.g. Rauchwarnmelder nach den Vorgaben der Landesbauordnung sowie den anerkannten Regeln der Technik zu beauftragen. Die konkrete Anzahl der zu wartenden Rauchwarnmelder ergibt sich im Zuge der Ausführung des zuvor beschlossenen Ausrüstungsauftrags nach den örtlichen/technischen Erfordernissen.

Muster: Beschlussfassung zur Nachrüstung von Rauchwarnmeldern

■ TOP 3:

Es wird weiter beschlossen, dass mit dem zu beauftragenden Unternehmen vereinbart wird, die vorbeschlossenen Maßnahmen nicht vor dem [...] ausführen zu lassen, um denjenigen Wohnungseigentümern, die ihr Wohnungseigentum vermietet oder sonst Dritten zum Gebrauch überlassen haben, Gelegenheit zu geben, die Durchführung der vorbeschlossenen Maßnahmen gegenüber den jeweiligen Mietern/Nutzern anzukündigen bzw. mit diesen eine Vereinbarung über den Einbau und die Wartung der Rauchwarnmelder sowie die Tragung der umlagefähigen Kosten zu treffen, was den betroffenen Eigentümern, sofern noch nicht erfolgt, ausdrücklich angeraten wird.

Muster: Beschlussfassung zur Nachrüstung von Rauchwarnmeldern

■ TOP 4:

Die Kosten der Anschaffung sowie Installation der Rauchwarnmelder gem. vorstehendem Beschluss i.H.v. geschätzt [...] EUR werden wie folgt finanziert: [...].

Die Kosten der vorbeschlossenen Wartung der Rauchwarnmelder werden jeweils in den Wirtschaftsplan eingestellt und aus den laufenden Mitteln der Gemeinschaft bestritten.

Die Kosten der Anschaffung, Installation und Wartung der Rauchwarnmelder werden im Innenverhältnis der Wohnungseigentümer nach dem für die Kosten der Instandhaltung und Instandsetzung bzw. allgemein für die Betriebskosten vereinbarten Schlüssel verteilt.

Muster: Beschlussfassung zur Nachrüstung von Rauchwarnmeldern

▪ TOP 5:

Vorsorglich werden für den Fall, dass die Ausführung der vorstehend beschlossenen Maßnahmen zur Ausrüstung des Objekts mit Rauchwarnmeldern und/oder deren Wartung dadurch behindert wird, dass die hierfür notwendige Zugänglichmachung einer Wohnung und/oder die Duldung der Vornahme hierfür notwendiger Arbeiten in der Wohnung (Installation von Rauchwarnmeldern und/oder deren Wartung) durch Eigentümer und/oder Mieter der Wohnungen nicht erfolgt, die Ansprüche der einzelnen Eigentümer auf Duldung/Mitwirkung (Zugänglichmachung der Wohnung und/oder Duldung der Installation von Rauchwarnmeldern und/oder deren Wartung) zur Ausübung an die Wohnungseigentümergeinschaft gezogen sowie weiter beschlossen, den Verwalter zu ermächtigen, im Auftrage sowie auf Kosten der Wohnungseigentümergeinschaft einen Rechtsanwalt mit der außergerichtlichen und gerichtlichen Durchsetzung der og Ansprüche gegenüber Eigentümern/Mietern zu beauftragen.

Alle Muster: *Elzer/Fritsch/Meier*, Wohnungseigentumsrecht, § 2 Die Wohnungseigentümergeinschaft in der Verwaltung