



ZIMMERMANN · KÖNIG · SINGER  
Rechtsanwälte

# Rauchwarnmelder und Schimmel im Sondereigentum

Referent: Timo Vitzthum, Rechtsanwalt und Mediator

## BGH Urt. 08.02.2013 – V ZR 238/11

### *Leitsätze (nicht amtlich):*

1. Die Wohnungseigentümer können den Einbau von Rauchwarnmeldern in Wohnungen jedenfalls dann beschließen, wenn das Landesrecht eine entsprechende eigentumsbezogene Pflicht vorsieht.
2. Rauchwarnmelder, die aufgrund eines Beschlusses der Wohnungseigentümer angebracht worden sind, stehen nicht im Sondereigentum.

Problem:

-Beschlusskompetenz der Eigentümergeinschaft

→ Öffentlich - rechtliche Pflicht (Landesrecht),  
auf das Eigentum bezogen

Art. 46 IV BayBO:

(4) <sup>1</sup> In Wohnungen müssen Schlafräume und Kinderzimmer sowie Flure, die zu Aufenthaltsräumen führen, jeweils mindestens einen Rauchwarnmelder haben. <sup>2</sup> Die Rauchwarnmelder müssen so eingebaut oder angebracht und betrieben werden, dass Brandrauch frühzeitig erkannt und gemeldet wird. <sup>3</sup> **Die Eigentümer** vorhandener Wohnungen sind verpflichtet, jede Wohnung bis zum **31. Dezember 2017** entsprechend auszustatten. <sup>4</sup> Die Sicherstellung der **Betriebsbereitschaft obliegt den unmittelbaren Besitzern**, es sei denn, der Eigentümer übernimmt diese Verpflichtung selbst.

→ § 10 VI S. 3 WEG gemeinschaftsbezogene Pflicht

Neubau ab 01.01.2013

Bestand ab 31.12.2017

Beschlussfassung:

Einfache Mehrheit ausreichend!

Folgen:

- Rauchwarnmelder stehen im Gemeinschaftseigentum
- Wartung ist regelmäßig vom Besitzer durchzuführen, Beschluss der EG möglich
- Sondereigentümer haben Installation und Wartung zu dulden
  - Schadensersatz für SE möglich, § 14 II WEG

## Problemfelder:

### 1. Beschlusskompetenz zum jetzigen Zeitpunkt mit sofortiger Durchführung

- § 21 III i.V.m. § 5 II WEG Beschlusskompetenz wohl ja
- Nachrüstung ist bauliche Veränderung nach § 22 I WEG

→ Zustimmungserfordernis von jedem Beeinträchtigten !!!!

### 2. Vorhandene Rauchwarnmelder

## Sonstiges:

- Einmalige Installation kann als Sonderumlage beschlossen werden oder als Entnahme aus der Rücklage erfolgen
  - Wartungskosten stellen umlagefähige sonstige Betriebskosten dar
- Grundsätzlich hat der Besitzer die Betriebsbereitschaft herzustellen

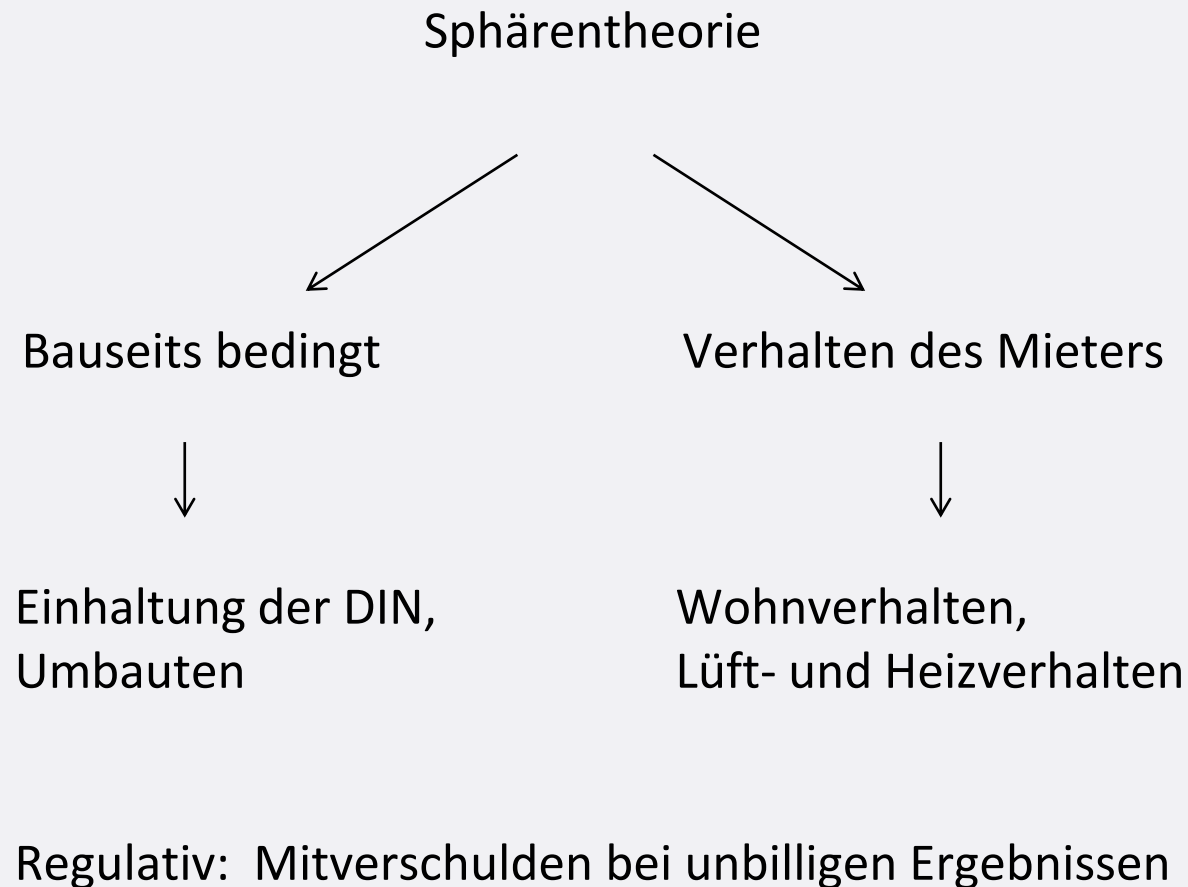
## Schimmel im Sondereigentum

Rechtskreise:

Vermieter – Mieter

Sondereigentümer – Gemeinschaft

## 1. Vermieter – Mieter





- Vermieter muss nachweisen, dass die Bausubstanz einwandfrei ist
  - Kein Eindringen von Feuchtigkeit von Außen
  - Keine Besonderheit der Bausubstanz  
(Spitzböden / auskragende Bauteile / Wärmebrücken)
  - Veränderungen der Bausubstanz und Raumklima  
(nachträglicher Einbau von Isolierglasfenstern)
  
- Mieter muss Beweis führen, dass sein Wohnverhalten korrekt ist
  - Richtiges Heiz- und Lüftverhalten
  - Richtiges Aufstellen der Möbel
  - Tierhaltung (Aquarien, Terrarien)

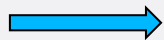
## Ansprüche:

- Mieter:
- Mietminderung
  - Beseitigung
  - Schadensersatz (Gesundheit, eingebrachtes Inventar)
- Vermieter:
- Beseitigung
  - Schadensersatz

## 2. Sondereigentümer – Gemeinschaft

### Schimmel entdeckt ! Was tun?

Mitteilung an den Verwalter durch Sondereigentümer (oder Mieter)



Verwalter muss handeln

*OLG München I 15.05.2006 34 Wx 156/05*

*„ Bei Feuchtigkeitsschäden in einer Wohnung, deren Ursache im gemeinschaftlichen Eigentum liegen kann, hat der Verwalter, auch wenn er kein „Profi“ ist, unverzüglich das Erforderliche zu unternehmen, um die Schadensursache festzustellen. Verletzt er diese Pflicht schuldhaft, so haftet er für den Schaden des betroffenen Wohnungseigentümers auch dann, wenn die Schadensursache ungeklärt bleibt oder sich nachträglich herausstellen sollte, dass Sie ausschließlich im Sondereigentum liegt.“*

*LG München I 15.10.2012*

*„ 1. Lehnt es der Verwalter bei Feuchtigkeitseintritt mit Schimmelbildung und Silberfischbefall im Sondereigentum ab, der Ursache nachzugehen (hier: weil er falsches Lüftungsverhalten für ursächlich hält), obgleich hierfür ein Mangel am Gemeinschaftseigentum nicht von vornherein auszuschließen ist, handelt er pflichtwidrig.*

*2. Stellt sich später heraus, dass die Ursache ein Mangel im Gemeinschaftseigentum ist, hat der Verwalter den geschädigten Eigentümer den entstandenen Schaden zu ersetzen.“*



Handeln der Gemeinschaft: Der Sanierungsbeschluss

Ermessensspielraum - Art und Material der Sanierung  
- Ausführungsdatum und Kosten

*BGH 24.05.2013 – VZR 182 / 12 Hausschwammsanierung (auszugsweise):*

*„Den Grundsätzen einer ordnungsgemäßen Verwaltung genügt jedenfalls bei Vorliegen gravierender Mängel der Bausubstanz nur eine den allgemein anerkannten Stand der Technik sowie die Regeln der Baukunst beachtende Sanierung; (...) liegen für den konkreten Sanierungsaufwand neuere Erkenntnisse vor, so ist dies durch Sachverständige oder durch eigene Sachkunde des Gerichts zu belegen.“*

*LG Köln 12.04.2012 – 29 T 72 / 09*

*„1. Die Gemeinschaft hat grundsätzlich einen Ermessensspielraum, ob und welche Maßnahmen Sie zur Beseitigung von Mängeln am gemeinschaftlichen Eigentum vornimmt. Hierbei ist auch immer die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit Gemeinschaft zu berücksichtigen.*

*2. Im Einzelfall kann es auch ordnungsgemäßer Verwaltung entsprechen, aus wirtschaftlichen Gründen, keine schadensbeseitigenden Maßnahmen zu ergreifen oder diese zurückzustellen. Andererseits ist es möglich, dass trotz hohem finanzielle Belastung der Wohnungseigentümer das verschieben von Instandsetzungsmaßnahmen angesichts einer fortschreitenden Verschlechterung der Bausubstanz nicht in Frage kommt.“*

AG Hamburg Urteil vom 23.01.2013 - 303b C 24/12 Hausschwammsanierung:

„ Den Eigentümern steht grundsätzlich die Entscheidung frei, ob sie eine Instandsetzung sukzessive oder gleichzeitig in vollem Umfang vornehmen wollen. (Leitsatz nicht amtlich)“



**Viel Spaß beim Sanieren!**

Sie können das Manuskript zu diesem Vortrag von unserer Kanzlei-Website

**[www.rae-nuernberg.de](http://www.rae-nuernberg.de)**

unter Downloads, dort „Vortrag vom 18.10.2013 Aktuelle Rechtsprechung“  
herunterladen.



ZIMMERMANN · KÖNIG · SINGER  
Rechtsanwälte

**Danke für Ihre  
Aufmerksamkeit!**

Albrecht-Dürer-Platz 4  
90403 Nürnberg

Tel.: 0911/2309060

Fax: 0911/2309061

[www.rae-nuernberg.de](http://www.rae-nuernberg.de)

[info@rae-nuernberg.de](mailto:info@rae-nuernberg.de)