

Rauchwarnmelder: Pflichten der Wohnungseigentümergeinschaft



Ricarda Breiholdt ist Fachanwältin für Miet- und WEG-Recht in Hamburg, Breiholdt & Voscherau Immobilienanwälte, www.breiholdt-voscherau.de



Volker Bielefeld ist Diplom-Volkswirt und Geschäftsführer des Josef-Humar-Institut e.V., Institut für Wohnungseigentum und Wohnungsrecht

Handelt es sich um Wohnungseigentumsanlagen, ging die vorherrschende Meinung bisher davon aus, dass die (teilrechtsfähige) Wohnungseigentümergeinschaft mangels ausdrücklicher Regelung zwar nicht Adressat der gesetzlichen Verpflichtung zum Einbau von Rauchwarnmeldern sein kann, ihre Pflichten sich aber daraus ergeben, dass es sich bei Rauchwarnmeldern um gemeinschaftliches Eigentum handelt.

Diese Zuordnung der Rauchwarnmelder zum gemeinschaftlichen Eigentum trifft jedoch nach inzwischen vertretener Meinung in Rechtsprechung und Schrifttum nicht zu. Deshalb kann daraus im Rahmen der der Gemeinschaft obliegenden Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums gemäß § 21 Abs. 1 WEG auch keine Verpflichtung zum Einbau und zur Wartung der Rauchwarnmelder durch die teilrechtsfähige Gemeinschaft als „Adressat“ nicht hergeleitet werden.

Andererseits fällt nach ursprünglich vertretener Meinung die Umsetzung öffentlich-rechtlicher Vorschriften und somit auch der nach Landesrecht vorgeschriebenen Pflichten wohnungseigentumsrechtlich grundsätzlich unter die gemeinschaft-

lichen Verwaltungsaufgaben im Sinne des § 21 Abs. 1 WEG und unterliegt insoweit der mehrheitlichen Beschlussfassung gemäß § 21 Abs. 3 WEG.

Zuständigkeit der Eigentümergeinschaft

Dazu zählt auch die erstmalige Herstellung eines baulich-technisch einwandfreien Zustandes des gemeinschaftlichen Eigentums und deswegen – jedenfalls nach bisheriger Auffassung – auch die Installation der Rauchwarnmelder sowie deren Instandsetzung und Instandhaltung im Sinne der Erhaltung eines technischen einwandfreien und funktionsfähigen Zustandes und Betriebsbereitschaft durch regelmäßige Wartung gemäß DIN 14676 Nr. 6.

Folgt man allerdings der neuen Auffassung, dass Rauchwarnmelder nicht dem gemeinschaftlichen Eigentum zuzuordnen sind (AG Hamburg-Wandsbek, 5.7.2010, 740 C 55/09, ZMR 2010, 809), kann eine Verpflichtung der Gemeinschaft zu deren Einbau und Wartung nicht aus der Pflicht zur ordnungsmäßigen Instandhaltung und Instandsetzung des gemeinschaftlichen Eigentums gemäß § 21 Abs. 3 und Abs. 5 Nr. 2 WEG gefolgert werden.

Die Zuständigkeit der Wohnungseigentümergeinschaft und damit die Beschlusskompetenz zur Wahrnehmung der Installations- und Wartungspflichten der Rauchwarnmelder ergibt sich jedoch aus der Verpflichtung nach § 10 Abs. 6 Satz 3 2. Halbsatz WEG („Die Wohnungs-

eigentümergeinschaft übt die gemeinschaftsbezogenen Rechte der Wohnungseigentümer aus und nimmt die gemeinschaftsbezogenen Pflichten wahr, ebenso sonstige Rechte und Pflichten der Wohnungseigentümer, soweit diese gemeinschaftlich geltend gemacht werden können oder zu erfüllen sind.“), wonach gemeinschaftsbezogene Verpflichtungen oder sonstige Pflichten, die gemeinschaftlich zu erfüllen sind, durch die Wohnungseigentümergeinschaft auszuüben und wahrzunehmen sind (LG Hamburg, 2.3.2010, 318 S 193/10).

Ihr obliegt deshalb – insoweit bleibt es grundsätzlich bei der bisherigen Auffassung – auch der Abschluss der entsprechenden Verträge zur Installation und zur Wartung der Rauchwarnmelder. Für die Beschlussfassung reicht die einfache Mehrheit der beschlussfähigen Wohnungseigentümergeinschaft aus.

Wahrnehmung der Verkehrssicherungspflicht

Hinzu kommt, dass die Einhaltung der Verkehrssicherungspflicht in einer Wohnungseigentumsanlage die teilrechtsfähige Wohnungseigentümergeinschaft trifft. Hierbei handelt es sich um eine auf das gemeinschaftliche Grundstück bezogene gemeinschaftsbezogene Pflicht im Sinne von § 10 Abs. 6 Satz 3 1. Halbsatz WEG der Wohnungseigentümer in ihrer Gesamtheit. Insoweit fällt auch die Installation und Wartung der Rauchwarnmelder in den Bereich der Wahrnehmung der Verkehrssicherungspflicht (LG Hamburg, 2.3.2011, 318 S 193/10).

Die Wohnungseigentümergeinschaft ist darüber hinaus im Rahmen der ihr von Gesetzes wegen übertragenen Pflicht zur ordnungsmäßigen Verwaltung auch verpflichtet, gemäß § 21 Abs. 5 Nr. 4 WEG für den Abschluss einer Feuerversicherung und für die Einhaltung der mit

dem Versicherungsunternehmen getroffenen vertraglichen Regelungen zu sorgen.

Abschluss einer Feuerversicherung

Diese Versicherung kann und wird nur einheitlich für das Gebäude abgeschlossen, ohne Differenzierung nach Sonder- oder Gemeinschaftseigentum. Insoweit gehört es auch zu den Obliegenheiten der Wohnungseigentümergeinschaft im Rahmen ordnungsmäßiger Verwaltung als Versicherungsnehmer die öffentlich-rechtlichen Vorschriften über den Brandschutz einzuhalten. Deshalb ist ihr nach den Grundsätzen ordnungsmäßiger Verwaltung der Einbau und die Wartung der Rauchwarnmelder durch mehrheitliche Beschlussfassung zu übertragen (insoweit auch LG Hamburg, 2.3.2011, 318 S 193/10.).

Nachrüstung ist keine Modernisierungsmaßnahme

Folgt man im Übrigen der neuen Rechtsauffassung, dass Rauchwarnmelder weder dem Sonder- noch dem Gemeinschaftseigentum zuzuordnen sind, kann allerdings entgegen der früheren Meinung in Bundesländern, in denen keine gesetzliche Verpflichtung zum Einbau von Rauchwarnmeldern besteht, eine Nachrüstung nicht mehr gemäß § 22 Abs. 2 WEG als Modernisierungsmaßnahme im Sinne von § 559 Abs. 1 BGB beziehungsweise als Maßnahme zur Anpassung des gemeinschaftlichen Eigentums an den Stand der Technik beschlossen werden. Diese Regelung bezieht sich ausdrücklich und nur auf Modernisierungsmaßnahmen am und im Bereich des gemeinschaftlichen Eigentums.

Ob bei Fehlen entsprechender gesetzlicher Verpflichtungen die Wohnungseigentümer im Rahmen ordnungsmäßiger Verwaltung den Einbau von Rauchwarnmeldern ge-

mäß § 21 Abs. 3 WEG mit einfacher Mehrheit beschließen können, ist strittig.

Zumindest unter dem Gesichtspunkt der allgemeinen Verkehrssicherungspflicht, die die teilrechtsfähige Gemeinschaft trifft, ist dies für zulässig zu erachten mit der Folge, dass dann auch ein einzelner Eigentümer den Anspruch auf Ausrüstung der Wohnung mit Rauchwarnmeldern gegen den Wohnungseigentümergeinschaft beziehungsweise die widersprechenden Wohnungseigentümer geltend machen könnte.

Bei den insgesamt zu treffenden Regelungen zu „Rauchwarnmeldern“ geht es um die Einbauverpflichtung als solche, um die Sicherstellung der Betriebsbereitschaft, um die Wartungspflicht, die eigentumsrechtliche Zuordnung, die Kostentragung und um die Rechtsfolgen bei Nichtbeachtung der bauordnungsrechtlichen Vorschriften.

Einbau- und Nachrüstungsverpflichtung

Die Erfüllung der gesetzlichen Einbau- und Nachrüstungsverpflichtung ist auch nach der neuen Rechtsprechung durch den rechtsfähigen Verband der Wohnungseigentümergeinschaft gemäß § 10 Abs. 6 S. 3 WEG als gemeinschaftsbezogene Pflicht wahrzunehmen (LG Hamburg, 2.3.2011, 318 S 193/10).

Die Einbauverpflichtung gilt insoweit grundsätzlich als Maßnahme ordnungsmäßiger Verwaltung, über die die Wohnungseigentümer gemäß § 21 Abs. 3 WEG mit Stimmenmehrheit beschließen (AG Ahrensburg, 25.9.2008, 37 C 11/08, ZMR 2009, 78).

Dabei können die Wohnungseigentümer im Hinblick auf den ihnen im Rahmen der Beschlussfassung eingeräumten Ermessensspielraum bei

gesetzlich auferlegten Verpflichtungen nicht mehr über das „Ob“, sondern im Rahmen des Auswahlermessens nur noch über das „Wie“ und gegebenenfalls über den Zeitpunkt beschließen. Insoweit ist ihr „Ermessen zum Einschreiten ist auf Null reduziert“ (AG Ahrensburg). Es ist ihnen aber frei gestellt, den Einbau bereits vor Ablauf der gesetzlich geregelten Übergangsfristen vorzunehmen.

Sicherstellung der Betriebsbereitschaft und Wartungsverpflichtung

Auch die Sicherstellung der Betriebsbereitschaft obliegt ebenso wie die vorgeschriebene Wartungspflicht als gemeinschaftsbezogene Angelegenheit der (teilrechtsfähigen) Wohnungseigentümergeinschaft, vertreten durch den Verwalter als ihren gesetzlichen Vertreter.

Der Abschluss eines entsprechenden Wartungsvertrages durch die Wohnungseigentümergeinschaft kann deshalb im Rahmen ordnungsmäßiger Verwaltung gemäß § 21 Abs. 3 WEG ebenfalls mit einfacher Mehrheit der Wohnungseigentümer beschlossen werden.

Eine Übertragung der Wartung durch Vereinbarung gemäß § 10 Abs. 2 Satz 2 WEG auf die Wohnungseigentümer ist grundsätzlich als zulässig zu erachten. Ob ein Mehrheitsbeschluss ausreichen würde, ist zu bezweifeln, jedenfalls dann, wenn man, die Einbauverpflichtung als gemeinschaftsbezogene Angelegenheit im Sinne von § 10 Abs. 6 Satz 3 1. Halbsatz WEG betrachtet. Eine Ausnahme gilt für den Fall, dass eine in der Gemeinschaftsordnung enthaltene Öffnungsklausel eine solche Möglichkeit ausdrücklich regelt.

Kontroll- und Überwachungspflicht

Von einer Übertragung der Wartung auf die einzelnen Wohnungseigentümer ist jedoch abzuraten,

vor allem wegen der Haftung der teilrechtsfähigen Wohnungseigentümergeinschaft aufgrund der ihr obliegenden Verkehrssicherungspflicht und Pflicht zur ordnungsmäßigen Verwaltung gemäß § 21 Abs. 5 Nr. 3 WEG als Versicherungsnehmer gegenüber der Feuerversicherung.

Die so genannte Kontroll- und Überwachungspflicht verbleibt selbst bei einer Übertragung der Verpflichtung zur Sicherstellung der Betriebsbereitschaft und zur Wartung auf den jeweiligen Sondereigentümer bei der teilrechtsfähigen Wohnungseigentümergeinschaft.

Kommt es beispielsweise aufgrund unterlassener Wartungsmaßnahmen zu einem Fehlalarm und folglich zu unnötigen Einsätzen der Feuerwehr, haftet die Wohnungseigentümergeinschaft selbst dann für die Kosten des Einsatzes einschließlich eventueller Folgekosten (eingeschlagene Wohnungstür), wenn die unterlassene oder fehlerhafte Wartung vom Wohnungseigentümer verschuldet ist und deshalb zur Auslösung des Fehlalarms führte.

Eigentumsrechtliche Zuordnung

Da zudem die Einhaltung öffentlich-rechtlicher Vorschriften als Maßnahme ordnungsgemäßer Instandhaltung und Instandsetzung des gemeinschaftlichen Eigentums gemäß § 21 Abs. 5 Nr. 2 WEG gilt und als solche der mehrheitlichen Beschlussfassung unterliegt und auch von jedem einzelnen Wohnungseigentümer verlangt werden kann, fällt auch der Einbau von Rauchwarnmeldern bei Zuordnung zum gemeinschaftlichen Eigentum unter die mit Mehrheit zu beschließenden Maßnahmen ordnungsmäßiger Verwaltung, und zwar sogar unabhängig vom Bestehen einer öffentlich-rechtlichen Verpflichtung.

Der zunächst herrschenden Meinung, wonach Rauchwarnmeldern zur Verhinderung von Brandschäden gemäß § 5 Abs. 2 WEG dem Bestand oder der Sicherheit des Gebäudes und damit der in ihm lebenden Bewohner und nicht nur dem Schutz und der Sicherheit der jeweiligen Bewohner der einzelnen Wohnungen dienen und deshalb trotz ihrer Anbringung innerhalb des Sondereigentums – ebenso wie Thermostatventile – dem Gemeinschaftseigentum zuzuordnen sind.

Unterschied zwischen zentralen Brandmeldeanlagen ...

Nach Auffassung des LG Hamburg-Wandsbek stehen zwar Brandmeldeanlagen, bei denen zentral ein Alarm ausgelöst wird, zwingend im gemeinschaftlichen Eigentum, nicht jedoch Rauchwarnmelder, die nicht per Funk vernetzt sind. Letztere seien nicht für den Bestand des Gebäudes oder dessen Sicherheit erforderlich.

... und raumbezogenen Rauchwarnmeldern

Wenn sich die Funktion der Rauchwarnmelder darauf beschränke, bei der Entstehung von Rauch einen Warnton (nur) innerhalb der betroffenen Räume auszulösen, dienen sie nach dieser Auffassung nicht dem Schutz anderer Eigentümer oder dem Bestand des Gebäudes. Ihr eigentlicher Zweck liegt nach Auffassung des AG Hamburg-Wandsbek darin, anwesende Personen zur Flucht zu bewegen. Die Möglichkeit, dass ein auf diese Weise gewarnter Bewohner im Brandfalle Weiteres veranlassen werde, sei lediglich ein Reflex, da das Gerät dies nicht sicherstellen könne.

„Einfache“ Brandmelder dienen deshalb nicht dem gemeinschaftlichen Gebrauch und seien weder geeignet noch dazu bestimmt, der Gesamtheit der Wohnungseigen-

tümer einen sicheren Gebrauch der Wohnungen und der Wohnanlage zu gewährleisten. Die Hamburger Bauordnung regelt Anforderungen an Wohnungen, nicht an Gebäude. Ordnungspflichtig sei der Eigentümer der Wohnungen, nicht die Wohnungseigentümergeinschaft. Deshalb seien Rauchwarnmelder den zum Sondereigentum zugehörigen Gebäudebestandteilen zuzuordnen und nicht dem gemeinschaftlichen Eigentum.

Diese gegen die bisher herrschende Meinung vertretene Auffassung des AG Hamburg-Wandsbek wurde auch schon in der Kommentierung vertreten, wonach Rauchwarnmelder wegen ihrer Anbringung im Bereich des Sondereigentums und ihrer primären Funktion, Menschenleben zu retten, nicht als für die Sicherheit des Gebäudes erforderlich anzusehen sind und auch nicht dem gemeinschaftlichen Gebrauch dienen.

Sie seien deshalb dem Sondereigentum zuzuordnen mit der Folge, dass sie einem Eingriff durch mehrheitliche Beschlussfassung entzogen sind. Dabei wird allerdings übersehen, dass „Flammen und Rauch nicht vor der Wohnungstür und fremdem Sondereigentum halt machen“.

Flammen machen nicht vor der Wohnungstür halt

Nach „typisierender Betrachtung“ ist vielmehr davon auszugehen, dass jeder Rauchentwicklung ein Brand zugrunde liegt, der sich flächenmäßig ausdehnt und nicht auf den eigentlichen Brandherd beschränkt bleibt und Rauchwarnmelder deshalb grundsätzlich nicht nur dem jeweiligen Sondereigentümer, sondern der Sicherheit aller Wohnungseigentümern und dem Schutz des gemeinschaftlichen Eigentums dienen.

Soweit im Übrigen die Auffassung vertreten wird, dass nach sachen-

rechtlichen Grundsätzen Rauchwarnmelder grundsätzlich weder dem Sondereigentum noch dem Gemeinschaftseigentum zuzuordnen sind, bleibt allerdings abzuwarten, ob sich diese Auffassung durchsetzen wird.

Das LG Hamburg als Berufungsinstanz hat jedoch, dieser Ansicht folgend, entgegen der Auffassung des AG Hamburg-Wandsbek entschieden, dass es sich bei den Rauchwarnmeldern nicht um Sondereigentum handelt, weil sie nicht zu den wesentlichen Bestandteilen des Gebäudes zählen und somit auch nicht sondereigentumsfähig seien. Bei Rauchwarnmeldern handele es sich um Zubehör im Sinne des § 97 BGB („Zubehör sind bewegliche Sachen, die, ohne Bestandteile der Hauptsache zu sein, dem wirtschaftlichen Zweck der Hauptsache zu dienen bestimmt sind und zu ihr in einer dieser Bestimmung entsprechenden räumlichen Verhältnis stehen.“), also nicht um Bestandteile, ohne die das Gebäude nach der Verkehrsanschauung als noch nicht fertig gestellt anzusehen sei. Sie würden üblicherweise dem Gebäude nicht angepasst und bildeten auch keine bauliche Einheit, da sie zerstörungsfrei und ohne weiteres demontiert werden könnten. Daher könne die Frage der Beschlusskompetenz der Eigentümerversammlung für den Einbau und den Betrieb von Rauchwarnmeldern im Sondereigentum nicht über die sachenrechtliche Zuordnung gelöst werden.

Rauchwarnmelder sind Zubehör

Rauchwarnmelder seien als Zubehör jedoch sonderrechtsfähig und müssten deshalb nicht im Eigentum der Sondereigentümer stehen, sondern könnten auch Eigentum des Verbandes sein und sind in diesem Fall Bestandteil des Verwaltungsvermögens gemäß § 10 Abs. 7 WEG. Deshalb dürfe die öffentlich-rechtliche Pflicht

der Wohnungseigentümer, die Wohnungen mit Rauchwarnmeldern auszustatten, auch durch die Wohnungseigentümer in ihrer Gesamtheit, also durch die teilrechtsfähige Wohnungseigentümergeinschaft erfüllt werden.

Ein Beschluss über den Einbau und den Betrieb von Rauchwarnmeldern stellt nach der Entscheidung des LG Hamburg deshalb keinen unzulässigen Eingriff in das Sondereigentum dar, da es im Wohnungseigentumsrecht nicht ungewöhnlich sei, dass sich Gemeinschaftseigentum, wie beispielsweise auch Kaltwasserzähler oder Thermostatventile, im Bereich des Sondereigentums eines Wohnungseigentümers befindet. Dies gilt entsprechend auch für „Zubehör“ und damit auch für Rauchwarnmelder.

Kostentragung und Kostenverteilung

Die Kosten für die Anbringung der Rauchwarnmelder sind Kosten der sonstigen Verwaltung i.S. von § 16 Abs. 2 WEG, verursacht durch Maßnahmen, zu deren Durchführung die Wohnungseigentümer aufgrund öffentlich-rechtlicher Vorschriften als gemeinschaftsbezogene Angelegenheit im Sinne von § 10 Abs. 6 Satz 3 WEG verpflichtet ist. Sie sind folglich von allen Wohnungseigentümern gemäß § 16 Abs. 2 WEG im Verhältnis der Miteigentumsanteile zu tragen (AG Ahrensburg).

Eine abweichende Kostenverteilung – beispielsweise nach der Zahl der in den einzelnen Wohnungen installierten Rauchwarnmelder – kann jedoch gemäß § 21 Abs. 7 WEG als besonderer Verwaltungsaufwand mit einfacher Mehrheit beschlossen werden (vgl. AG Rendsburg, 30.10.2008, 18 C 545/08, ZMR 2009, 239).

Die laufenden Wartungskosten zählen nach bisheriger Meinung gemäß

§ 2 Nr. 17 BetrKV zu den sonstigen Betriebskosten, deren Verteilung gemäß § 16 Abs. 2 WEG nach Miteigentumsanteilen erfolgt, sofern nicht eine abweichende Kostenverteilung gemäß § 16 Abs. 3 WEG, beispielsweise nach der Zahl der pro Wohnung angebrachten Rauchwarnmelder, mit einfacher Mehrheit beschlossen wird (zur Zuordnung und Verteilung der Einbau- und Betriebskosten zu den Betriebskosten im Sinne von § 16 Abs. 3 WEG vgl. AG Ahrensburg, zur Zuordnung zu den „sonstigen Betriebskosten“ vgl. auch AG Lübeck, Urteil vom 5.11.2007, 21 C 1668/07, ZMR 2008, 302; ebenso AG Köln, Urteil vom 8.12.1995, 205 C 195/95).

Auch bei einer Zuordnung der Rauchwarnmelder zum im Sondereigentum befindlichen „Zubehör“ nach neuer Rechtsauffassung ist von dieser Kostenverteilung auszugehen.

Ob ein entsprechender Mehrheitsbeschluss sowohl hinsichtlich der Kostenverteilung für den Einbau wie auch hinsichtlich der Wartung der Rauchwarnmelder ordnungsmäßiger Verwaltung entspricht, wird im Einzelfall allerdings davon abhängig sein, ob die Interessen der Eigentümer ausreichend berücksichtigt sind, die ihre Wohnungen bereits mit Rauchwarnmeldern ausgestattet haben.

Rechtsfolgen und Haftung bei Nichtbeachtung der Einbauverpflichtung

Die Einbauverpflichtung unterliegt keiner behördlichen Kontrolle. Zwar obliegt den Bauaufsichtsbehörden eine allgemeine Überwachungs-pflicht und sie können in diesem Rahmen auch die erforderlichen Maßnahmen treffen, also die Anbringung der Rauchwarnmelder verlangen (§§ 58 Abs. 1, 76 Abs. 3 HBauO). Die Nichtbeachtung der Anbringungspflicht gilt jedoch

mangels fehlender Regelung nicht als bußgeldbewehrte Ordnungswidrigkeit.

Demgegenüber handelt es sich um eine bußgeldbewehrte Ordnungswidrigkeit, wenn seit dem 1. August 2008 Rauchwarnmelder angebracht werden, die nicht das nach der DIN EN 14604 vorgeschriebene CE-Zeichen tragen (§ 80 Abs. 1 Nr. 2 HBauO).

Im Übrigen drohen den Gebäudeeigentümern und damit auch den Wohnungseigentümern beziehungsweise der Wohnungseigentümergeinschaft im Brandfalle weitreichende zivil- und strafrechtliche Konsequenzen.

So haftet der Gebäudeeigentümer unter anderem wegen Verletzung der Verkehrssicherungspflicht, gegebenenfalls auch aus seiner Verpflichtung als Gebäudeunterhaltungspflichtiger nach §§ 836, 838 BGB (zur Verkehrssicherungspflicht im Zusammenhang mit der Zurechnung der Wartungskosten zu den Betriebskosten vgl. auch AG Lübeck, 5.11.2007, 21 C 1668/07, ZMR 2008, 302).

Versicherungsrechtliche Konsequenzen

Ebenso gravierend sind die versicherungsrechtlichen Konsequenzen. So werden Brandschäden zwar in der Regel durch die Wohngebäudeversicherung des Gebäudeeigentümers erstattet, jedoch unter dem Vorbehalt der Einschränkungen nach den Allgemeinen Versicherungsbedingungen.

So obliegt nach den Allgemeinen Bedingungen für die Feuerversicherung (Allgemeine Versicherungsbedingungen für die Feuerversicherung (AFB 2008, Version 1. Januar 2008, GDV 0100) dem Versicherungsnehmer vor Eintritt des Versicherungsfalles gemäß AFB 2008, Ab-

schnitt Teil B § 8 Ziff. 1 Buchstabe a):

- die Einhaltung aller gesetzlichen, behördlichen sowie vertraglich vereinbarten Sicherheitsvorschriften und
- die Einhaltung aller sonstigen vertraglich vereinbarten Pflichten.

Zu den Sicherheitsvorschriften in diesem Sinne zählen auch die landesrechtlich geregelten, gesetzlichen Vorschriften zur Verpflichtung zum Einbau von Rauchwarnmeldern.

Hat die (teilrechtsfähige) Wohnungseigentümergeinschaft als Versicherungsnehmer vorsätzlich oder grob fahrlässig ihre Obliegenheiten verletzt, die sie vor Eintritt des Versicherungsfalles gegenüber dem Versicherer zu erfüllen hat, so kann der Versicherer innerhalb eines Monats, nachdem er von der Verletzung Kenntnis erlangt hat, den Vertrag fristlos kündigen (AFB 2008, Abschnitt Teil B § 8 Ziff. 1 Buchstabe b).

Das Kündigungsrecht der Versicherung ist ausgeschlossen, wenn die Wohnungseigentümergeinschaft, vertreten durch ihren Verwalter, beweist, dass sie ihre Obliegenheiten weder vorsätzlich noch grob fahrlässig verletzt hat (AFB, Abschnitt B § Ziff. 1 Buchstabe b).

Hat eine Wohnungseigentümergeinschaft trotz landesbaurechtlicher Verpflichtung keine Rauchwarnmelder installiert oder sie nicht nachweislich vorschriftsmäßig gewartet, liegt hierin eine vorsätzliche oder zumindest grob fahrlässige Pflichtverletzung, die die Versicherung von der Verpflichtung zur Leistung befreit beziehungsweise zur Leistungskürzung berechtigt.

Die Beweislast, dass keine vorsätzliche oder grobe Fahrlässigkeit vorliegt, liegt bei der Wohnungseigentümergeinschaft als Versicherungsnehmer.