

Rauchwarnmelder: Zuständigkeit richtig dokumentieren

Drei Schritte, mit denen Sie als Verwalter Ihrer Koordinationspflicht nachkommen und sich gegen Haftungsvorwürfe absichern.

Rauchwarnmelder in den Wohnungen gehören zum Sondereigentum – Einbau und Wartung sind Sache der einzelnen Eigentümer, nicht der WEG oder der Verwaltung. Als Verwalter haften Sie nur, wenn Sie Ihre eigene Pflicht verletzen: Mängel feststellen, Eigentümer informieren, Vorgang dokumentieren. Diese Checkliste führt durch die drei Schritte.

1 Feststellung

- ☐ Zuständigkeit geklärt: Einbau- und Wartungspflicht liegt beim jeweiligen Sondereigentümer, nicht bei der WEG.
- ☐ Anlass und betroffene Einheit(en) konkret notiert (z. B. Hinweis eines Eigentümers, Beobachtung bei Begehung) – keine pauschale Vermutung für die gesamte WEG.
- ☐ Landesbauordnung des jeweiligen Bundeslands als Grundlage herangezogen (Vorgaben zu Einbau und Wartung unterscheiden sich).

2 Information

- ☐ Betroffene Eigentümer schriftlich auf den festgestellten Sachverhalt hingewiesen.
- ☐ Auf die gesetzliche Zuständigkeit (Sondereigentum, jeweilige Landesbauordnung) verwiesen.
- ☐ Angemessene Frist zur Behebung bzw. Rückmeldung gesetzt.
- ☐ Eigentümer-Merkblatt beigelegt, damit die Information nachvollziehbar und einheitlich ist (siehe separates Dokument).

ZUR EINORDNUNG

Laut GDV führen fehlende Rauchwarnmelder in aller Regel nicht automatisch zu einer Kürzung der Gebäudeversicherung – nur wenn sie nachweislich ursächlich für Schaden bzw. Schadenshöhe waren. Auch die Axa bestätigt: kein automatischer Leistungsausschluss. Das entbindet Eigentümer aber nicht von der Einbaupflicht.

3 Dokumentation

- ☐ Feststellung und Informationsschreiben aktenkundig gemacht (Datum, Empfänger, Inhalt).
- ☐ Rückmeldungen bzw. Nachweise der Eigentümer abgelegt.
- ☐ Bei WEG-Beschluss zu einer zentralen Prüfung: Beschlusstext und Umsetzung dokumentiert.
- ☐ Vorgang bei Bedarf im Versammlungsprotokoll vermerkt (Protokollhinweis-Vorlage im Blogartikel).

Besonderheit Hessen

- Keine Pflicht zur externen Prüfung durch einen Fachbetrieb – die jährliche Funktionsprüfung kann der Eigentümer selbst durchführen.
- Die WEG kann eine zentrale, einheitliche Prüfung beschließen, ist dazu aber nicht verpflichtet.

In anderen Bundesländern gelten teils abweichende Vorgaben zu Einbau, Wartung und Prüfpflicht. Bitte im Einzelfall anhand der jeweiligen Landesbauordnung prüfen.

Diese Checkliste ersetzt keine Rechtsberatung und fasst die im Artikel „Fehlende Rauchwarnmelder: Haftung von WEG und Verwalter richtig einordnen“ genannten Grundsätze zusammen. Für die konkrete Rechtslage in Ihrem Bundesland empfiehlt sich rechtliche Beratung.