

»» Wohnungseigentumsrecht «« von Dr. Olaf Riecke [0195]

Einheitlicher Einbau und Wartung von Rauchmeldern durch Gemeinschaft der Wohnungseigentümer ist zulässig

Die Wohnungseigentümer können - bei Bestehen einer entsprechenden Verpflichtung nach der Landesbauordnung - den zwingenden einheitlichen Einbau und die Wartung von Rauchwarnmeldern durch die Gemeinschaft in allen Wohnungen auch dann wirksam beschließen, wenn dadurch Wohnungen einbezogen werden, in denen Eigentümer bereits funktionsfähige Rauchwarnmelder selbst angebracht haben.

Auch wenn nach der Landesbauordnung der unmittelbare Besitzer und nicht der Eigentümer die Betriebsbereitschaft sicherzustellen habe, hindere das die Wohnungseigentümer nicht, eine einheitliche Wartung und Kontrolle der neu eingebauten Rauchwarnmelder durch ein Fachunternehmen zu beschließen.

BGH, Urteil vom 07.12.2018, V ZR 273/17

Der Fall:

Es wurde um die Wirksamkeit folgenden Beschlusses gestritten: „Die Verantwortung für die Installation, Wartung und Prüfung der Rauch(warn)melder obliegt der gesamten Eigentümergemeinschaft, der Verwalter wird beauftragt, die Maßnahmen durch die von der Versammlung ausgesuchte Firma E. durchführen zu lassen. Die Anschaffungskosten sollen aus der Instandhaltungsrücklage finanziert werden. Die laufenden Kosten für Wartung und Prüfung sollen über die Jahresabrechnung nach dem Verteilerschlüssel dem Miteigentumsanteil umgelegt werden. ...“

Das Problem:

Bisher hatten sich nur Instanzgerichte (vgl. LG Dortmund ZWE 2017, 138) zur

Anschaffung einheitlicher Rauchwarnmelder und deren Wartung durch ein Fachunternehmen positiv geäußert. Nur so werde sichergestellt, dass die Installation und Wartung tatsächlich in allen Wohnungseinheiten ordnungsgemäß und regelmäßig stattfindet (ähnlich AG Düsseldorf, Urteil vom 11.01.2016, 290a C 192/15, ZMR 2016, 575 und AG Singen, Urteil vom 25.11.2014, 7 C 20/14, ZMR 2015, 416).

Die Entscheidung des LG München I:

Die Wohnungseigentümer können den Einbau von Rauchwarnmeldern in allen Wohnungen beschließen. Die Beschlusskompetenz umfasse auch die Entscheidung über eine regelmäßige Kontrolle und Wartung der Rauchwarnmelder. Nach § 49 Abs. 7 Satz 4 BauO NRW habe zwar der unmittelbare Besitzer und nicht der Eigentümer die Betriebsbereitschaft sicherzustellen. Das hindere aber nicht, eine einheitliche Wartung und Kontrolle der neu eingebauten Rauchwarnmelder durch einen Dienstleister zu beschließen.

Der Beschluss entspreche auch ordnungsmäßiger Verwaltung. Indem der Einbau und die Wartung von Rauchwarnmeldern für das gesamte Gebäude „in eine Hand“ gelegt werden, werde ein hohes Maß an Sicherheit gewährleistet. Durch die einheitliche Anschaffung und die einheitliche Regelung der Wartung und Kontrolle könne die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer sicherstellen, dass die Rauchwarnmelder den einschlägigen DIN-Normen entsprechen und durch qualifiziertes Fachpersonal installiert und gewartet werden. Eine solche Regelung „aus einer Hand“ minimiere zudem versicherungsrechtliche Risiken. Es entspreche regelmäßig billigem Ermessen, wenn die Wohnungseigentümer

diesen Interessen den Vorzug geben gegenüber den Interessen solcher Eigentümer, die von einer einheitlichen Regelung ausgenommen werden möchten. Individuelle Lösungen führten zur Unübersichtlichkeit und zu einem erheblichen Mehraufwand für den Verwalter bei der Prüfung, ob im jeweiligen Einzelfall die Einbau- und Wartungspflicht erfüllt und der Nachweis darüber geführt sei. Wie ein solcher Nachweis aussehen soll, sei zudem unklar. Das könne zu Lücken in der Gebäudesicherheit führen. Demgegenüber sei die finanzielle Mehrbelastung desjenigen, der seine Wohnung bereits mit Rauchwarnmeldern ausgestattet hat, gering.

Praxis-Tipp:

Rauchwarnmelder sind Verwaltungs- bzw. Verbandsvermögen im Sinne des § 10 Abs.7 WEG (vgl. Riecke, NZM 2016, 217 ff. und Riecke, Partner im Gespräch Band 99, 2015, S. 139 ff.). ■

Fachautor:



Dr. Olaf Riecke

- Richter am Amtsgericht Hamburg-Blankenese
- Schwerpunkt: Miet- und Wohnungseigentumsrecht