V ZR 273/17

Rauchwarnmelder - Einheitlicher Einbau und Wartung durch die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer zulässig

Urteil vom 7. Dezember 2018 - V ZR 273/17

Der unter anderem für das Wohnungseigentumsrecht zuständige V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat heute entschieden, dass Wohnungseigentümer bei Bestehen einer entsprechenden landesrechtlichen Pflicht den zwingenden Einbau und die Wartung von Rauchwarnmeldern durch die Gemeinschaft in allen Wohnungen auch dann wirksam beschließen können, wenn dadurch Wohnungen einbezogen werden, in denen Eigentümer bereits Rauchwarnmelder angebracht haben.

Sachverhalt:

Die Parteien sind Mitglieder einer Wohnungseigentümergemeinschaft in Nordrhein-Westfalen. Im Hinblick auf die nach § 49 Abs. 7 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) bestehende Pflicht zur Nachrüstung vorhandener Wohnungen mit Rauchwarnmeldern beschlossen die Wohnungseigentümer 2015 die Installation sowie die Wartung und Kontrolle von Rauchwarnmeldern für sämtliche Wohnungen durch eine Fachfirma. Die Anschaffungskosten sollten aus der Instandhaltungsrücklage finanziert und die laufenden Kosten für die Wartung und Kontrolle über die Jahresabrechnung nach Miteigentumsanteilen umgelegt werden. Die Kläger, die ihre Wohnungen bereits mit eigenen Rauchwarnmeldern ausgestattet haben, möchten von der getroffenen Regelung ausgenommen werden.

Bisheriger Prozessverlauf:

Die von den Klägern erhobene Anfechtungsklage ist in den Vorinstanzen erfolglos geblieben. Mit der von dem Landgericht zugelassenen Revision wollen die Kläger weiterhin erreichen, dass der angefochtene Beschluss für ungültig erklärt wird.

Die Entscheidung des Bundesgerichtshofs:

Der Bundesgerichtshof hat die Revision zurückgewiesen. Dabei hat er sich von folgenden Erwägungen leiten lassen:

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

Der Beschluss entspricht auch ordnungsmäßiger Verwaltung. Indem der Einbau und die Wartung von Rauchwarnmeldern für das gesamte Gebäude "in eine Hand" gelegt werden, wird ein hohes Maß an Sicherheit gewährleistet. Durch die einheitliche Anschaffung und die einheitliche Regelung der Wartung und Kontrolle kann 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" minimiert zudem versicherungsrechtliche Risiken. Es entspricht regelmäßig billigem Ermessen, wenn die Wohnungseigentümer diesen Interessen den Vorzug geben gegenüber den Interessen solcher Eigentümer, die in ihren Wohnungen bereits eigene Rauchwarnmelder betreiben und deshalb von einer einheitlichen Regelung ausgenommen werden möchten. Individuelle Lösungen führen insbesondere in größeren Wohnungseigentumsgemeinschaften 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 ist. Wie ein

solcher Nachweis aussehen soll, ist zudem unklar. Das kann zu Lücken in der Gebäudesicherheit führen. Aber auch in kleineren Gemeinschaften ist das den Wohnungseigentümern eingeräumte Ermessen nicht überschritten, wenn die Gemeinschaft den praktikabelsten und sichersten Weg zur Erfüllung der Pflicht zum Einbau und zur Wartung von Rauchwarnmeldern wählt. Demgegenüber ist die finanzielle Mehrbelastung des Wohnungseigentümers, der seine Wohnung bereits mit Rauchwarnmeldern ausgestattet hat, gering.

PM BGH 180/18