

BGH, Urteil vom 08.02.2013 - V ZR 238/11
HBauO § 45 Abs. 6; WEG § 5 Abs. 1, 2, § 10 Abs. 6 Satz 3
RiKG Dr. Oliver Elzer, Berlin

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/Sachverhalt

Nach der Hamburger Bauordnung sind Wohnungen mit Rauchwarnmeldern nachzurüsten. Hamburger Wohnungseigentümer beschließen vor diesem Hintergrund, dass die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer Rauchwarnmelder mit Mitteln der Instandhaltungsrückstellung kauft und in den jeweiligen Einheiten installieren lässt. Ferner wird der Abschluss eines Wartungsvertrags beschlossen, dessen Kosten auf alle Wohnungseigentümer verteilt werden sollen. Der Beschluss erwächst in Bestandskraft. Später geht ein Wohnungseigentümer gegen ihn im Wege der Nichtigkeitsfeststellungsklage vor.
Entscheidung: Erfolglos!

Verpflichtet Landesrecht die **Gesamtheit** der Wohnungseigentümer **zum Einbau von Rauchwarnmeldern**, ist die **Gemeinschaft** der Wohnungseigentümer nach § 10 Abs. 6 Satz 3 Halbs. 1 WEG **berechtig, diese Pflicht zu erfüllen**. Verpflichtet das Landesrecht **hingegen die Wohnungseigentümer**, sind diese jedenfalls **berechtig**, die **Einbaupflicht** nach § 10 Abs. 6 Satz 3 Halbs. 2 WEG **zu vergemeinschaften**. Die Voraussetzung, dass die Vergemeinschaftung **dem Verband förderlich** sein muss (BGH, NJW 2011, 1351 Rz. 9), ist gegeben: Rauchwarnmelder dienen (auch) dem Schutz aller Bewohner und Besucher der Wohnanlage. Die **Beschlusskompetenz** umfasst die **Entscheidungen über die regelmäßige Kontrolle und Wartung der Rauchwarnmelder**.

Sollte ein Wohnungseigentümer bereits mit eigenen Mitteln einen Rauchwarnmelder angeschafft haben, sind die Wohnungseigentümer nicht gehindert, den Einbau von (neuen) Rauchwarnmeldern zu beschließen. Ob und wie auf den Wohnungseigentümer Rücksicht zu nehmen ist, ist keine Frage der Beschlusskompetenz. Sachenrechtliche Erwägungen stehen dem Ergebnis nicht entgegen. Wären Rauchwarnmelder ein wesentlicher Gebäudebestandteil - was der Fall ist, wenn ihr Einbau vorgeschrieben ist -, stünden sie nach § 5 Abs. 2 WEG im gemeinschaftlichen Eigentum. Wären Rauchwarnmelder Zubehör, stünden sie im Eigentum des Käufers, hier also der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer. Durch den Einbau wird nicht in das Sondereigentum eingegriffen, da **Zimmerdecken im gemeinschaftlichen Eigentum** stehen und der jeweilige Wohnungseigentümer den Einbau nach § 14 Nr. 4 WEG dulden muss.

Praxishinweis

Der BGH schafft für die Praxis Klarheit, wenn für den Einbau von Rauchwarnmeldern eine öffentlich-rechtliche Einbaupflicht besteht. Für diesen Fall bejaht er eine Beschlusskompetenz, über den Einbau zu beschließen, egal an wen sich die Einbaupflicht richtet.

Aktualisierungen:

LG Düsseldorf, 25 S 167/14 vom 01.07.2015
imr online | RA Ralf Schulze Steinen, Karlsruhe

Das Landgericht bestätigt die Entscheidung einer WEG, durch Mehrheitsbeschluß das Gesamtobjekt einheitlich mit Rauchmeldern auszustatten - auch soweit einzelne Miteigentümer (Vermieter) bereits Rauchmelder verbaut haben. Die Richter erinnern an die Auffassung des BGH (a.a.O.), wonach der Einbau und die spätere Wartung der Rauchwarnmelder für das gesamte Haus "in einer Hand" ein hohes Maß an Sicherheit gewährleistet, dass im Vergleich zu einem Einbau durch die Mieter / Einzeleigentümer selbst dadurch zu einer nachhaltigen Verbesserung führe.

Ob der Beschluss stets ordnungsmäßiger Verwaltung entspricht, musste der BGH allerdings nicht klären und gibt für die Lösung auch keine Hinweise. Die Mehrheit der Verwalter und Wohnungseigentümer werden das Ergebnis begrüßen. Aus dogmatischer Sicht wenigstens unbefriedigend ist die Annahme, dass eine einen Wohnungseigentümer als Inhaber des Sondereigentums treffende Pflicht nach § 10 Abs. 6 Satz 3 Halbs. 2 WEG vergemeinschaftet werden kann. Die Norm knüpft an das gemeinschaftliche Eigentum an und meint nur Pflichten in seinem Zusammenhang.

AG Wuppertal, 91b C 58/15 vom 30.09.2015
imr online | 2016-0326

Das o. g. AG geht in seiner Ansicht sogar noch weiter und erkennt geradezu die **Pflicht der Eigentümergemeinschaft, Rauchmelder einheitlich nachrüsten und warten zu lassen:**

1. Die Wohnungseigentümergeinschaft kann ihre Pflicht zum Einbau von Rauchwarnmeldern in ausreichender Weise nur dadurch erfüllen, dass sie selbst für die Installation und die Wartung der Melder sorgt.
2. Eine Delegation auf die einzelnen Eigentümer bzw. ein Beschluss dahingehend, dass die Eigentümer in Eigenleistung für die Installation und Wartung sorgen sollen, bietet keine hinreichende Gewähr für die Erfüllung der Pflicht.

NERTHUS - Praxishinweis:

Die vom AG Wuppertal vorgegebene Rechtsauffassung ist in der Praxis mit einigen Hemmnissen verbunden. Ebenso stellen sich beim Versuch, den Umgang mit Rauchmeldern in Eigentümerversammlungen zu thematisieren einige Praxisprobleme:

1. Bereits 2014 hat das LG Braunschweig die Ansicht vertreten, ein Beschluß zur einheitlichen Montage von Rauchmeldern in einer WEG entspräche dann nicht ordentlicher Verwaltung, wenn dabei die Interessen von Miteigentümern unberücksichtigt bleiben, die bereits eigene Rauchmelder montiert hatten. Hier zeigt sich, daß die Rechtsauffassung verschiedener Gerichte durchaus noch widersprüchlich sind.
2. Bislang ist die Einstandspflicht der Versicherer zur Schadensregulierung im Brandfall nicht eingeschränkt, wenn einzelne Miteigentümer einer WEG bis zum Schadenstag der Nachrüstung von Rauchmeldern nicht nachgekommen sind. Im manchen Landesbauordnungen steht sogar ausdrücklich, daß diese Pflicht der Versicherer unberührt bleibt. Das Argument, die WEG müßte aus "versicherungsrechtlichen Gründen" - da sie selbst ja Versicherungsnehmer der Gebäudesachversicherung sei - hier unbedingt handeln, ist also nicht haltbar. Eine höchstrichterliche Vorgabe zu dieser Sichtweise steht bislang zumindest aus.
3. Auch die Wahrung der Verkehrssicherungspflicht (ausgehend vom Gemeinschaftseigentum) wird durch Rauchmelder - wenn überhaupt - nur unvollständig berührt, da der Melder zwecklos ist, wenn zu diesem Zeitpunkt keine Personen in der jew. Wohnung anwesend sind. Dennoch sollten sich Verwalter von jedem einzelnen Miteigentümer entsprechende Bestätigungen einholen, daß diese entsprechend zugelassene Geräte fachmännisch montiert haben und zukünftig warten werden bzw. die Wartung durch deren Mieter gewährleistet wird.

4. In Eigentümerversammlungen gefaßt Beschlüsse, wonach Eigentümer verpflichtet werden, Rauchmelder nachzurüsten, sind nach h. R. nichtig, da hierdurch keine Handlungspflichten einzelner Eigentümer begründet werden können. Ein solcher Beschlusßantrag ist also unsinnig.
5. Die Miteigentümer sollten durch die Verwaltung über die Möglichkeit der "Vergemeinschaftlichung" aufgeklärt werden, so daß eine Entscheidungsgrundlage gegeben ist. Das Thema wird also so oder so in die Tagesordnungen 2016/2017 einfließen, soweit die Gemeinschaft bislang keine einheitliche Vorgehensweise beschlossen hat.
6. **Offene Problemstellung:** Werden einzelne Miteigentümer bei der gemeinschaftlichen Ausstattung ausgenommen, weil sie bereits Rauchmelder haben, wie verhält es sich dann mit der Wartung? Ggf. sind hier sogar neue Kostenverteilungsschlüssel innerhalb der WEG erforderlich.
7. **Offene Problemstellung:** Grundsätzlich kann die Wartung auch dem Besitzer der Wohnung - also dem Mieter - übertragen werden. Diese Möglichkeit wird durch eine "Vergemeinschaftlichung" obsolet. Ist dies zulässig bzw. noch ordentliche Verwaltung? (WEG ./ MietR)
8. **Offene Problemstellung** bei Mischobjekten (Wohn- u. Gewerbeeinheiten): Die Verordnung (Bayern) behandelt bislang nur Wohnungen. Gerade in puncto Verkehrssicherheit ist dies bei Mischobjekten aber eher unlogisch. Kann die Gemeinschaft in solchen Objekten auch die Gewerbe-Eigentümer durch Beschlusß in die gemeinschaftliche Vorgehensweise einbinden?
9. **Offene Problemstellung:** Was ist, wenn einzelne Miteigentümer in der Ausrüstung der Rauchmelder über den geschuldeten Mindest-Standard hinausgehen wollen? (Kostenverteilung)
10. **Offene Problemstellung:** Dienstleister, welche mit der Wartung der Geräte beauftragt werden, versuchen in deren AGB's etc. das Haftungsrisiko auszuschließen bzw. an den Auftraggeber (WEG / Verwalter) zurück zu übertragen. Sind diese Haftungsrisiken im Versicherungsschutz der Eigentümer bzw. Verwalter erfaßt?
11. **Offene Problemstellung:** Mieter/Miteigentümer können u. U. deren Grundrisse innerhalb der Wohnungen ändern. Dann könnte sich auch der Bedarf an Rauchmeldern ändern. Derartige Änderungen erreichen den Verwalter aber nicht immer zwingend bzw. automatisch. Wie verhält es sich in solchen Fällen im Brandfall? Dies gilt auch bei Nutzungsänderungen (z. B. andere Einteilung, frühere Küche wird nun Aufenthaltsraum).
12. **Offene Problemstellung** bei Nutzungs-/Grundrissänderungen: Wer trägt die Kosten der Nachinstallation od. der Umsetzung von Rauchmeldern?
13. **Offene Problemstellung:** Was ist, wenn Mieter/Miteigentümer den Zutritt zur Wohnung zu Wartungszwecken verweigern bzw. bei Terminen wiederholt nicht anwesend sind? Muß hier in letzter Instanz sogar auf Zutritt geklagt werden?
14. **Offene Problemstellung:** Wer trägt die Zusatzkosten für die Verwaltung, zu deren Leistungen das ganze Management der Rauchmelder bislang gar nicht zählt (und hier können u. U. erhebliche Mehrarbeiten auf die Verwaltungen zukommen). Die Kostenverteilung innerhalb der WEG kann sicherlich durch Mehrheitsbeschlusß geregelt werden. Aber es bedarf hier klarer Regelungen im Vorfeld.
15. **Offene Problemstellung:** Bestehen hier (gerade in Bezug auf das o. g. Urteil vom AG Wuppertal) sogar Handlungspflichten der Verwaltungen, auch wenn die Miteigentümer dieses Thema gar nicht behandeln wollen?

Hier wird noch einiges an Rechtssprechungen und Nachbesserungen abzuwarten sein. Wir bemühen uns, Sie hier jew. aktuell zum Sachverhalt zu informieren. Für aktuelle Hinweise von Fachberatern zur Praxis und neueren Rechtsprechung sind wir dankbar!