

Eine Wohnungseigentümergeinschaft kann auch dann einheitlich Rauchmelder einbauen lassen, wenn einzelne Eigentümer bereits selber Rauchmelder installiert haben – Anmerkung zu Urteil des BGH vom 07.12.2018, V ZR 2 73/17

I.

Jährlich sterben zu viele Menschen an Rauchvergiftungen. Rauchwarnmelder können hier einen wirkungsvollen Schutz bieten. Daher hat der Gesetzgeber den Einbau von Rauchwarnmeldern vorgeschrieben. Um diesen Pflichten nachzukommen haben nunmehr viele Wohnungseigentümergeinschaften den Kauf, sowie die Wartung von Rauchwarnmelder an sich gezogen und entsprechende Beschlüsse über den Einbau und den Abschluss von Wartungsverträgen getroffen. Dies führte unter anderem dann zu Anfechtungsklagen von einzelnen Eigentümern, wenn diese bereits selber Rauchwarnmelder angeschafft hatten und ihre Investitionen damit hinfällig wurden. Der BGH bestätigt mit der besprochenen Entscheidung, dass die Wohnungseigentümergeinschaft auch dann den Kauf und den Einbau von Rauchwarnmeldern zentral regeln kann, wenn einzelne Eigentümer bereits Rauchwarnmelder installiert haben.

II.

Kläger und Beklagter sind Wohnungseigentümer in einer Wohnungseigentümergeinschaft. 2015 trafen die Wohnungseigentümer auf einer Eigentümerversammlung den Beschluss, für sämtliche Einheiten in der Eigentümergeinschaft Rauchwarnmelder anzuschaffen und diese durch eine Fachfirma regelmäßig warten zu lassen. Die Kläger hatten ihre Wohnungen bereits mit eigenen Rauchwarnmeldern ausgestattet und wollten von der Regelung ausgenommen werden.

Sowohl Amts- wie auch Landgericht haben die erhobene Anfechtungsklage abgewiesen. Auch der BGH hat bestätigt, dass die Beschlüsse rechtmäßig sind. Auch wenn nach den Vorschriften der einschlägigen Landesbauordnung der unmittelbare Besitzer für die Installation der Rauchwarnmelder zuständig sei, könne die Wohnungseigentümergeinschaft durch entsprechende Beschlüsse die einheitliche Wartung und Kontrolle der Rauchwarnmelder an sich ziehen. Dies entspreche auch ordnungsgemäßer Verwaltung. Wenn die Eigentümergeinschaft den Einbau und die Wartung der Rauchwarnmelder den einzelnen Eigentümern überlasse, sei dies insbesondere bei größeren Eigentümergeinschaften nur schwer bis überhaupt nicht zu kontrollieren. Dann müsste seitens der Verwaltung kontrolliert werden, ob die Rauchwarnmelder auch tatsächlich eingebaut und regelmäßig gewartet würden. Eine solche individuelle Lösung führe auch zu versicherungsrechtlichen Risiken. Auch bei kleineren Gemeinschaften sei es nicht zu beanstanden, wenn der sicherste Weg gewählt werde. Die finanzielle Mehrbelastung der einzelnen Wohnungseigentümer sei demgegenüber zu vernachlässigen.

III.

1.

Beschlüsse können mit der Anfechtungsklage aufgehoben werden, wenn sie nicht ordnungsgemäßer Verwaltung entsprechen.

Ordnungsgemäße Verwaltung liegt vor, wenn eine bestimmte Verwaltungsmaßnahme vernünftig, nützlich und wirtschaftlich ist, sowie im Interesse aller Wohnungseigentümer liegt und billigen Ermessen entspricht. Das Wohnungseigentümergegesetz gibt bestimmte Maßnahmen vor, die zur ordnungsgemäßen Verwaltung gehören:

- Die Aufstellung einer Hausordnung
- Die ordnungsgemäße Instandhaltung und Instandsetzung des gemeinschaftlichen Eigentums
- Die Feuerversicherung des gemeinschaftlichen Eigentums zum Neuwert sowie die angemessene Versicherung der Wohnungseigentümer gegen Haus- und Grundbesitzerhaftpflicht
- Die Ansammlung einer angemessenen Instandhaltungsrücklage
- Die Aufstellung eines Wirtschaftsplans und
- Die Duldung aller Maßnahmen die zur Herstellung einer Fernsprechteilnehmereinrichtung, einer Rundfunkempfangsanlage oder eines Energieversorgungsanschlusses erforderlich sind

Ordnungsgemäße Verwaltung liegt ebenfalls vor, wenn sie der Umsetzung einer Vereinbarung der Wohnungseigentümer oder eines bestandskräftigen Beschlusses dient.

2.

Die Umsetzung einer vom Gesetzgeber aufgestellten zwingenden Pflicht gehört zur ordnungsgemäßen Verwaltung, da es im Interesse aller Eigentümer liegt die damit verbundenen Zwangsgelder zu vermeiden. Fraglich war, ob es auch im Sinne aller Eigentümer liegt, Rauchwarnmelder selbst dann durch die Gemeinschaft anschaffen zu lassen, wenn einzelne Eigentümer bereits solche angeschafft haben und sie damit diese doppelt bezahlen. Der BGH hat dies nunmehr bestätigt, dies ist auch nicht zu beanstanden. Rauchwarnmelder sind schon für teilweise EUR 10,00 pro Stück zu erhalten. Wie der BGH zu Recht unterstreicht, ist es einfach und praktisch Rauchwarnmelder zentral anschaffen zu lassen. Es steht dann fest, dass alle Wohnungen über einen solchen Rauchwarnmelder verfügen und dass diese immer gewartet sind. Alternativ müsste der Verwalter erhebliche Anstrengungen unternehmen, um zu kontrollieren, ob die einzelnen Eigentümer auch tatsächlich Rauchwarnmelder angeschafft haben und diese auch in funktionsfähigen Zustand bleiben.

IV.

Beschlüsse müssen ordnungsgemäßer Verwaltung entsprechen. Ob dies der Fall ist kann im Einzelfall schwierig festzustellen sein. Hier sollte gegebenenfalls anwaltliche Beratung in Anspruch genommen werden. Für den Einbau von Rauchwarnmelder steht nunmehr aufgrund der Entscheidung des BGH fest, dass die WEG diese auch dann zentral anschaffen kann, wenn einzelne Eigentümer bereits für ihre Wohnung angeschafft haben.

Diese Ausführungen stellen eine erste Information dar, die zum Zeitpunkt der Erstveröffentlichung aktuell war. Die Rechtslage kann sich seitdem geändert haben. Die Ausführungen können und sollen eine individuelle Beratung nicht ersetzen.