

MietRB 2016, 294 (Heft 10)

RAin Iris Knackstedt, bethge | immobilienanwälte.steuerberater.notar., Hannover

Beschluss über die einheitliche Installation von Rauchwarnmeldern entspricht ordnungsmäßiger Verwaltung

Ein Beschluss über die einheitliche Installation von Rauchwarnmeldern kann trotz bereits vorhandener Rauchwarnmelder einzelner Eigentümer ordnungsmäßiger Verwaltung entsprechen, wenn nicht nachgewiesen werden kann, dass die bereits vorhandenen Rauchwarnmelder der DIN-Norm entsprechen und ordnungsgemäß gewartet wurden.

LG Karlsruhe Urt. v. 18.12.2015 – 11 S 49/15

Vorinstanz:

AG Schwetzingen v. 27.3.2015 – 6 C 47/14

WEG § 21 Abs. 3, 4; LBO BW § 15 Abs. 7

Das Problem Die Klägerin ist Mitglied einer Wohnungseigentümergeinschaft bestehend aus 16 Wohneinheiten. Die Eigentümergeinschaft hat in der Eigentümerversammlung unter dem Tagesordnungspunkt „Einbau von Rauchwarnmeldern in den Sondereigentumseinheiten“ beschlossen, dass gemäß den Vorgaben der in Baden-Württemberg gültigen Landesbauordnung in den Schlaf- und Kinderzimmern und den Wohnungsfluren jeweils ein Rauchwarnmelder eingebaut werden sollte. Die Klägerin hat diesen Beschluss mit der Anfechtungsklage angefochten und diese u.a. damit begründet, dass ihre Wohnung bereits mit Rauchwarnmeldern ausgestattet sei, weshalb sie keine Rauchwarnmelder benötigen würde. Die Eigentümergeinschaft stellt sich dagegen auf den Standpunkt, dass der gefasste Beschluss nicht ordnungsmäßiger Verwaltung entsprechen würde, da die Klägerin nicht nachgewiesen habe, dass die von ihr eingebauten Rauchwarnmelder der DIN-Norm entsprechen und ordnungsgemäß gewartet werden. Gegen das klageabweisende Urteil hat die Klägerin Berufung eingelegt.

Die Entscheidung des Gerichts

Das LG hat die Berufung zurückgewiesen und das Urteil des AG bestätigt. Nach dem LG entspricht der von der Eigentümergeinschaft gefasste Beschluss zur einheitlichen Installation von Rauchwarnmeldern ordnungsmäßiger Verwaltung, auch wenn bereits in einzelnen Sondereigentumseinheiten Rauchwarnmelder

installiert gewesen sind. Das LG Karlsruhe hatte zwar bereits zuvor in einer anderen Entscheidung entschieden, dass der zwingende Einbau von Rauchwarnmeldern durch die Gemeinschaft in allen Räumen grundsätzlich übermäßig sei und daher nicht ordnungsmäßiger Verwaltung entsprechen würde. Allerdings macht das LG hier von ihrem eigens aufgestellten Grundsatz eine Ausnahme, weil die Klägerin hier nicht zweifelsfrei nachgewiesen hat, dass die von ihr installierten Rauchwarnmelder ordnungsgemäß gewartet wurden.

Konsequenzen für die Praxis Ein Beschluss über die einheitliche Installation von Rauchwarnmeldern entspricht nur dann ordnungsmäßiger Verwaltung, wenn in der Eigentümergeinschaft noch keine anderen Rauchwarnmelder installiert wurden oder diese zwar zum Teil installiert sind, aber nicht nachweisbar ordnungsgemäß gewartet wurden. In den übrigen Fällen widerspricht ein Beschluss über die einheitliche Installation von Rauchwarnmeldern der ordnungsmäßigen Verwaltung, da der Brandschutz sowie die Sicherheit der Bewohner nicht gewährleistet werden kann. Im Vorfeld einer solchen Beschlussfassung ist dem Verwalter einer Wohnungseigentümergeinschaft daher zu raten, dass er konkret überprüft, ob bereits von einzelnen Sondereigentümern Rauchwarnmelder installiert sind und wenn ja, ob diese auch ordnungsgemäß gewartet wurden. Diesbezüglich sollte er sich auch die entsprechenden Wartungsprotokolle vorlegen lassen. Tut er dies nicht, läuft er Gefahr, einen Beschluss fassen zu lassen, der nicht der ordnungsgemäßen Verwaltung entspricht und damit anfechtbar ist.

Beraterhinweis Nach wie vor ist die Zulässigkeit einer einheitlichen Anschaffung und Wartung von Rauchwarnmeldern trotz bereits einzeln vorhandener Rauchwarnmelder in Literatur und Rechtsprechung umstritten. Das LG Karlsruhe (v. 17.11.2015 – 11 S 38/15, NZM 2016, 240) hatte ebenfalls entschieden, dass es nicht ordnungsmäßiger

MietRB 2016, 295

Verwaltung entsprechen würde, wenn man auf bereits vorhandene Rauchwarnmelder keine Rücksicht nehmen würde. Gegen dieses Urteil wurde wegen der grundsätzlichen Bedeutung des Rechtsstreits die Revision zugelassen, jedoch nicht eingelegt. Die Frage ist daher weiterhin nicht höchstrichterlich entschieden, mit der Folge, dass Verwalter ein besonderes Augenmerk darauf legen müssen, einen Beschluss fassen zu lassen, der i.R.d. bisherigen Rechtsprechung einer ordnungsmäßigen Verwaltung entspricht.

Parallelfundstelle(n):
NJW-RR 2016, 851

© Verlag Dr. Otto Schmidt KG