

(BGH, Urteil v. 8.2.2013, V ZR 238/11)

WEG darf über Rauchwarnmelder entscheiden

Die Wohnungseigentümer können den Einbau von Rauchwarnmeldern in Wohnungen jedenfalls dann beschließen, wenn das Landesrecht eine entsprechende eigentumsbezogene Pflicht vorsieht. Rauchwarnmelder, die aufgrund eines Beschlusses angebracht worden sind, stehen nicht im Sondereigentum.

INFO:

Die Wohnungseigentümer einer Eigentümergemeinschaft in Hamburg beschlossen in einer Eigentümerversammlung am 20.4.2010 den Kauf mehrerer Rauchwarnmelder zur Installation in den Wohnungen sowie den Abschluss eines Wartungsvertrages. Der Erwerb der Rauchwarnmelder sollte aus der Instandhaltungsrücklage finanziert und die jährlichen Wartungskosten auf die Eigentumseinheiten innerhalb der Abrechnung verteilt werden.

Die Hamburgische Bauordnung sieht die Pflicht vor, Wohnungen bis zum 31.12.2010 mit Rauchwarnmeldern nachzurüsten.

Ein Eigentümer verlangt, die Nichtigkeit des gefassten Beschlusses festzustellen.

Die Rauchwarnmelder-Entscheidung

Der Beschluss über die nachträgliche Ausstattung der Wohnungen mit Rauchwarnmeldern ist von der Beschlusskompetenz der Wohnungseigentümer gedeckt und daher nicht nichtig. Beschlusskompetenz bei öffentlich-rechtlicher Verpflichtung

Die Wohnungseigentümer können den Einbau der Rauchwarnmelder in Wohnungen jedenfalls dann beschließen, wenn das Landesrecht eine entsprechende eigentumsbezogene Pflicht vorsieht. Das gilt unabhängig davon, ob sich die öffentlich-rechtliche Pflicht an die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer als Verband, an die Mitglieder der Gemeinschaft als Mitberechtigte an dem bebauten Grundstück oder an den einzelnen Wohnungseigentümer richtet.

Verpflichtet das Landesrecht die Wohnungseigentümergemeinschaft als Verband zum Einbau der Rauchwarnmelder, folgt die Beschlusskompetenz aus § 10 Abs. 6 Satz 2 WEG.

Richtet sich die Pflicht an die Gesamtheit der Wohnungseigentümer als Grundstückseigentümer, ist der Verband gemäß § 10 Abs. 6 Satz 3 Halbsatz 1 WEG, nach der die Gemeinschaft die gemeinschaftsbezogenen Pflichten der Wohnungseigentümer wahrnimmt, ohne weiteres befugt, diese Pflicht zu erfüllen.

Ist Adressat der Einbauverpflichtung der einzelne Wohnungseigentümer, besteht eine geborene Wahrnehmungskompetenz der Gemeinschaft allerdings nur, wenn die Verpflichtung **sämtliche Mitglieder** betrifft. Da die Bauordnungen nur die Ausstattung von Wohnungen, nicht aber auch von anderweit genutzten Räumen mit Rauchwarnmeldern vorschreiben, fehlt es an dieser Voraussetzung, sobald eine Anlage auch Teileigentumseinheiten umfasst. Die Wohnungseigentümer sind in diesem Fall aber berechtigt, von ihrem Zugriffsermessen Gebrauch zu machen, das ihnen nach § 10 Abs. 6 Satz 3 Halbsatz 2 WEG zusteht (sog. gekorene Ausübungs- bzw. Wahrnehmungsbefugnis), denn diese setzt nicht zwingend das Bestehen gleichgerichteter Pflichten sämtlicher Mitglieder der Gemeinschaft voraus. Die für eine gekorene Wahrnehmungsbefugnis notwendige

weitere Voraussetzung, dass die Pflichtenerfüllung durch den Verband förderlich ist, ist bei dem Einbau von Rauchwarnmeldern in Wohnungen gegeben.

Kein Eingriff in Sondereigentum

Die sachenrechtliche Einordnung der Rauchwarnmelder hindert die Annahme einer Beschlusskompetenz nicht. Zwar besteht für Maßnahmen am Sondereigentum generell keine Beschlusskompetenz der Wohnungseigentümer; das gilt auch, wenn öffentlich-rechtliche Vorschriften die Maßnahmen erfordern. Werden in Umsetzung eines Mehrheitsbeschlusses Rauchwarnmelder in Wohnungen angebracht, kommt es jedoch nicht zu einem Eingriff in das Sondereigentum. Rauchwarnmelder, die aufgrund eines Beschlusses der Wohnungseigentümer angebracht worden sind, stehen nicht im Sondereigentum. Offen bleiben kann, ob es sich bei ihnen um wesentliche Bestandteile des Gebäudes oder um Zubehör handelt.

Der Einbau der Rauchwarnmelder ist mit keinem unzulässigen Eingriff in das Sondereigentum verbunden. Befestigt werden sie an den zwingend im Gemeinschaftseigentum stehenden Zimmerdecken. Dass Zutritt zur Wohnung gewährt werden muss und dass durch den Einbau Sondereigentum (z .B. eine Tapete) berührt sein kann, hat der Wohnungseigentümer hinzunehmen; ein hierdurch entstehender Schaden ist ihm nach § 14 Nr. 4 WEG zu ersetzen.

Beschlusskompetenz für Wartung und Kontrolle zu den Rauchmeldern

Die Beschlusskompetenz umfasst auch Entscheidungen über eine regelmäßige Kontrolle und Wartung der Rauchwarnmelder.