

ZfIR 2019, A 3

BGH: Rauchwarnmelder – Einbau und Wartung in WEG

Wohnungseigentümer können bei Bestehen einer entsprechenden landesrechtlichen Pflicht den zwingenden Einbau und die Wartung von Rauchwarnmeldern durch die Gemeinschaft in allen Wohnungen auch dann wirksam beschließen, auch wenn dadurch Wohnungen einbezogen werden, in denen Eigentümer bereits Rauchwarnmelder angebracht haben, so der BGH (**BGH v. 7. 12. 2018 – V ZR 273/17**).

Sachverhalt: Die Parteien sind Mitglieder einer Wohnungseigentümergeinschaft 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. Der BGH wies ihre Revision nun zurück. Die Beschlusskompetenz der Eigentümer umfasse auch die Entscheidung über eine regelmäßige Kontrolle und Wartung der Rauchwarnmelder. Nach § 49 Abs. 7 Satz 4 BauO NRW habe zwar der unmittelbare Besitzer und nicht der Eigentümer die Betriebsbereitschaft sicherzustellen. Das hindere die Wohnungseigentümer aber nicht, eine einheitliche Wartung und Kontrolle der neu eingebauten Rauchwarnmelder durch eine Fachfirma zu beschließen. Ein solcher Beschluss entspricht ordnungsmäßiger Verwaltung.

(Quelle: PM BGH Nr. 180/2018 v. 7. 12. 2018)