

Sicherheit geht vor: Einheitlicher Einbau und Wartung von Rauchmeldern durch die WEG geht dem einzelnen Eigentümer vor!

Wohnungseigentumsrecht: Eine Wohnungseigentümergeinschaft kann eine einheitliche Installation und Wartung von Rauchmeldern in sämtlichen Wohnungen beschließen; selbst dann wenn bereits Rauchmelder vorhanden sind.
(Urteil des BGH vom 7. Dezember 2018, Az. V ZR 273/17)

Der Fall: Die Kläger sind Mitglieder einer Wohnungseigentümergeinschaft. Die Eigentümergeinschaft beschloss im Jahr 2015 die Installation sowie die Wartung und Kontrolle von Rauchmeldern für sämtliche Wohnungen von einer Fachfirma durchführen zu lassen. Die Anschaffungskosten sollten aus der Instandhaltungsrücklage und die laufenden Kosten für Wartung und Kontrolle sollten über die Jahresabrechnung anteilig auf die Miteigentümer umgelegt werden. Die Kläger hatten bereits Rauchmelder in ihren Wohnungen installiert und wollten deshalb von dem Beschluss der Eigentümergeinschaft ausgenommen werden. Die Klage hatte in den Vorinstanzen keinen Erfolg.

Zu Recht wie der BGH nun feststellte:

- Durch einen einheitlichen Einbau und eine einheitliche Wartung von Rauchmeldern durch eine Fachfirma, wird für das gesamte Gebäude ein hohes Maß an Sicherheit gewährleistet. Insbesondere kann sichergestellt werden, dass die vorhandenen Rauchmelder stets den einschlägigen DIN-Normen entsprechen und durch qualifiziertes Fachpersonal installiert und regelmäßig gewartet werden. Dadurch, dass die Kontrolle über sämtliche Rauchmelder dann „in einer Hand“ liegt, werden zudem auch versicherungsrechtliche Risiken verringert.
- Individuelle Lösungen durch einzelne Eigentümer können Lücken in der Gebäudesicherheit entstehen lassen. Vor allem in größeren Wohnungseigentümergeinschaften kann dies zu einer Unübersichtlichkeit führen und somit zu einem erheblichen Mehraufwand, ob in den einzelnen Wohnungen die Einbau- und Wartungspflicht eingehalten wird. Eine einheitliche Anschaffung und Wartung ist jedoch auch in kleineren Wohnungseigentümergeinschaften zulässig, wenn der praktikabelste und sicherste Weg zur Erfüllung der Pflicht zum Einbau und zur Wartung von Rauchmeldern gewählt wird. Bei solchen Maßnahmen überwiegt dabei das Sicherheitsinteresse der Wohnungseigentümergeinschaft gegenüber der finanziellen Mehrbelastung der einzelnen Eigentümer, die ihre Wohnung bereits zuvor mit Rauchmeldern ausgestattet haben.

Lesen Sie hier die aktuelle Pressemitteilung:

<https://www.bundesgerichtshof.de/SharedDocs/Pressemitteilungen/DE/2018/2018180.html?nn=11916982>

Ein Beitrag von Rechtsanwältin Alexandra Novak – Kanzlei von Düsterlho, Rothammer & Partner