

Landgericht Braunschweig

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

§§ 21, 46 WEG; 44 Abs. 5 NBauO

- 1. Die Verwaltung muss für den Verband sicherstellen, dass sämtliche Rauchwarnmelder zuverlässig arbeiten. Dies muss auch überprüft werden können, gerade um den Versicherungsschutz zu gewährleisten.**
- 2. Jedoch gebietet dieses Sicherungsinteresse nicht, dass seitens der Gemeinschaft für sämtliche Wohnungen neue Rauchwarnmelder angeschafft werden und dass die Gemeinschaft dann für diese Geräte einen einheitlichen Wartungsvertrag abschließt. Ebenso ist es möglich, dass der jeweilige Wohnungseigentümer, der bereits Rauchwarnmelder angeschafft hat, der Verwaltung gegenüber nachweist, dass die betreffenden Geräte den gesetzlichen Anforderungen entsprechen und dass die Wartung in dem erforderlichen Umfang durchgeführt wird.**
- 3. Deshalb ist es auch in praktischer Hinsicht ohne weiteres möglich, Wohnungseigentümer, die bereits Rauchwarnmelder angeschafft haben, von der Anschaffung und Wartung auszunehmen und ihnen entsprechende Nachweise gegenüber der Verwaltung aufzuerlegen.**

LG Braunschweig, Urteil vom 07.02.2014; Az.: 6 S 449/13

Tenor:

Die Berufung der Beklagten gegen das Urteil des Amtsgerichts Salzgitter vom 11.10.2013 wird auf ihre Kosten zurückgewiesen.

Dieses Urteil und das angefochtene Urteil sind ohne Sicherheitsleistung vorläufig vollstreckbar.

Wert für das Verfahren in der Berufungsinstanz: Stufe bis 1.200 Euro.

Tatbestand:

I.

Der Kläger wendet sich im Wege der Anfechtungsklage gegen den Beschluss der Gemeinschaft, Rauchwarnmelder im Rahmen eines 10-Jahres-Vertrages anzumieten und einer Drittfirma die Funktionsprüfung, Wartung und Dokumentation vertraglich zu überlassen, wobei die Kosten jeweils im Rahmen der Verwaltungsabrechnung nach Miteigentumsanteilen verteilt werden sollen. Das

Amtsgericht hat der Klage stattgegeben, weil die Gemeinschaft zwar über eine entsprechende Beschlusskompetenz verfügt habe, der Beschluss aber ordnungsgemäßer Verwaltung widerspreche. Die Tatsache, dass der Kläger bereits seit einigen Jahren in seinen Räumen Rauchwarnmelder betreibe, die der DIN-Norm 14676 entsprechen, sei durch den Beschluss nicht berücksichtigt worden. Vielmehr werde der Kläger an den Kosten für die Anschaffung und Wartung anderer Rauchwarnmelder belastet, obwohl für seine Wohneinheit kein Bedürfnis dafür bestehe. Dagegen richtet sich die Berufung der Beklagten.

Entscheidungsgründe:

II.

Die zulässige, insbesondere form- und fristgerecht eingelegte und begründete Berufung der Beklagten ist unbegründet.

Das Amtsgericht hat zu Recht den angefochtenen Beschluss für ungültig erklärt, weil es zwar von einer Beschlusskompetenz der Gemeinschaft ausgeht, aber den Grundsatz der ordnungsgemäßen Verwaltung verletzt sieht. Zur Vermeidung von Wiederholungen wird auf die angefochtene Entscheidung Bezug genommen.

Die Angriffe der Berufung führen zu keiner anderen Bewertung:

Entgegen der Auffassung der Beklagten folgt aus dem Urteil des Bundesgerichtshofs vom 08.02.2013 zu V ZR 238/11 nicht ohne weiteres, dass ein Beschluss über den Einbau von Rauchwarnmeldern grundsätzlich der ordnungsgemäßen Verwaltung entspreche. Das Urteil bezieht sich nämlich allein auf die Frage der Beschlusskompetenz der Wohnungseigentümergeinschaft, nachdem der Beschluss, der Gegenstand des dortigen Verfahrens war, vom Amtsgericht zunächst für nichtig gehalten worden war. Ob der Beschluss ordnungsgemäßer Verwaltung entsprach, war dort nicht zu prüfen, da der Kläger die Anfechtungsfrist nach § 46 Abs. 1 WEG nicht gewahrt hatte. Nur in Bezug auf die Beschlusskompetenz hat der Bundesgerichtshof ausgeführt, der Gemeinschaftsbezug der Verpflichtung zum Einbau von Rauchwarnmeldern zeige sich auch darin, dass die Wohnungseigentümergeinschaft bei einem Verstoß einzelner Wohnungseigentümer gegen ihre Einbauverpflichtung im Schadensfall Gefahr läuft, dass die Leistungen aus der Feuerversicherung für das Gebäude gekürzt werden (Rn. 13 der Entscheidung). Die Frage, inwieweit die Wohnungseigentümer bei der Beschlussfassung darauf Rücksicht nehmen müssen, dass einzelne Eigentümer ihrer Einbaupflicht bereits nachgekommen sind, hat der Bundesgerichtshof unter Bezugnahme auf eine Entscheidung des Amtsgerichts Rendsburg, ZMR 2009, 239, mit der diese Frage verneint worden war, ausdrücklich offen gelassen (Rn. 17 der Entscheidung).

Zutreffend hat das Amtsgericht ferner darauf hingewiesen, dass § 44 Abs. 5 NBauO für Bestandsimmobilien eine Übergangsfrist bis zum 31.12.2015 vorsieht, so dass der Kläger bereits frühzeitig für Kosten herangezogen wird, die aus seiner Sicht unnötig erscheinen müssen.

Zwar werden Rauchwarnmelder nicht nur zum Schutz des jeweiligen Sondereigentümers eingebaut, sondern aller Bewohner und Besucher der Wohnanlage. Ferner muss die Verwaltung für den Verband sicherstellen, dass

sämtliche Rauchwarnmelder zuverlässig arbeiten. Dies muss auch überprüft werden können, gerade um den Versicherungsschutz zu gewährleisten. Nach Auffassung der Kammer gebietet dieses Sicherheitsinteresse jedoch nicht, dass seitens der Gemeinschaft für sämtliche Wohnungen neue Rauchwarnmelder angeschafft werden und dass die Gemeinschaft dann für diese Geräte einen einheitlichen Wartungsvertrag abschließt. Ebenso ist es möglich, dass der jeweilige Wohnungseigentümer, der bereits Rauchwarnmelder angeschafft hat, der Verwaltung gegenüber nachweist, dass die betreffenden Geräte den gesetzlichen Anforderungen entsprechen und dass die Wartung in dem erforderlichen Umfang durchgeführt wird. Dies mag für den betroffenen Wohnungseigentümer dann möglicherweise zu zusätzlichen Kosten führen, falls er sich für die Wartung bzw. die Dokumentation der Wartung eines Dritten bedienen muss. Deshalb ist es auch in praktischer Hinsicht ohne weiteres möglich, Wohnungseigentümer, die bereits Rauchwarnmelder angeschafft haben, von der Anschaffung und Wartung auszunehmen und ihnen entsprechende Nachweise gegenüber der Verwaltung aufzuerlegen.

Ein Kostennachteil ist ebenfalls nicht dargetan worden.

Der Verweis der Beklagten auf die Entscheidung des Amtsgerichts Blankenese vom 26.06.2013 führt ebenfalls nicht weiter, weil - darauf hat bereits die Beklagtenseite zutreffend hingewiesen - die Entscheidung dort zum Mietrecht ergangen ist, Maßstab also nicht der Grundsatz der ordnungsgemäßen Verwaltung ist. Zum anderen waren dort die Rauchwarnmelder bereits vermierterseits installiert. Der Mieter hatte lediglich auf einer eigenen Funktionsprüfung bestanden. Insoweit sind die Sachverhalte unterschiedlich.

III.

Die prozessualen Nebenentscheidungen folgen aus §§ 708 Nr. 10, 713 ZPO. Einen Anlass, die Revision zuzulassen, sieht die Kammer nicht, da die Frage, ob ein entsprechender Beschluss dem Grundsatz ordnungsgemäßer Verwaltung entspricht, die Frage des jeweiligen Einzelfalls ist. Die Grundsätze der ordnungsgemäßen Verwaltung erscheinen jedoch hinreichend geklärt.