

# **Amtsgericht Hannover**

**IM NAMEN DES VOLKES**

## **URTEIL**

§ 10 Abs. 6 WEG

- 1. Die Wohnungseigentümergeinschaft kann eine gemeinschaftliche Vorgehensweise beschließen, wonach gemeinschaftlich Rauchwarnmelder durch die Gemeinschaft angebracht werden.**
- 2. Dabei können die Rauchwarnmelder auch auf Mietbasis angeschafft werden und auch für Eigentümer, die bereits über einen Rauchwarnmelder verfügen.**
- 3. Der Bundesgerichtshof hat die Beschlusskompetenz gemäß § 10 Abs. 6 Satz 3 WEG damit begründet hat, dass Träger der Verkehrssicherungspflicht nicht die einzelnen Wohnungseigentümer sind, sondern die Wohnungseigentümergeinschaft.**
- 4. Der Beschluss der Wohnungseigentümergeinschaft darüber, dass generell Rauchwarnmelder installiert werden sollen, stellt eine Vergemeinschaftung dar.**

AG Hannover, Urteil vom 12.12.2014; Az.: 484 C 7688/14

Das Amtsgericht Hannover hat auf die mündliche Verhandlung vom 09.12.2014 für Recht erkannt:

### **Tenor:**

Die Klage wird abgewiesen.

Die Kläger haben die Kosten des Rechtsstreits zu tragen.

Das Urteil ist gegen Sicherheitsleistung in Höhe von 110 % des vollstreckbaren Betrages vorläufig vollstreckbar.

### **Tatbestand:**

Die Parteien bilden die Wohnungseigentümergeinschaft in Hannover.

Auf der Eigentümerversammlung vom 11.06.2014 wurden u.a. folgende Beschlüsse gefasst (vgl. Protokoll Bl. 17 ff. d.A.):

"TOP 7:

Installation von Rauchwarnmeldern, Beschluss/Finanzierung:

Die Verwaltung erläutert, dass bis zum 31.12.2015 gemäß Landesbauordnung alle Wohn- und Schlafräume mit Rauchwarnmeldern zu versehen sind. Aufgrund der Verkehrssicherungspflicht liegt die Verantwortung bei der Wohnungseigentümergeinschaft für die Installation von Rauchwarnmeldern.

Seitens der Verwaltung wird ein Angebot der W die Installation und die Funktionsüberprüfung von Funkrauchwarnmeldern vorgestellt. Die Rauchwarnmelder können gemietet oder gekauft werden.

Beschlussantrag:

Die Wohnungseigentümergeinschaft beschließt, dass generell Rauchwarnmelder gemäß Niedersächsischer Landesbauordnung auf Mietbasis inklusive der Funkwartung installiert werden.

Abstimmung: 25 Ja-Stimmen, drei Nein-Stimmen, keine Enthaltungen.

Der Beschluss ist mehrheitlich zustande gekommen.

TOP 8:

Sanierung der Aufzüge, Beschluss/Finanzierung

Seitens der Verwaltung wird erläutert, dass aufgrund des Alters der Aufzugsanlagen eine Sanierung der vier vorhandenen Aufzüge in die Planung der Gemeinschaft aufgenommen werden sollte. Sofern Reparaturbedarf besteht, ist abzuwägen, ob diese Kosten vor dem Hintergrund der Wirtschaftlichkeit in investieren sind oder die Sanierung des betroffenen Aufzuges angestrebt werden soll.

Herr X stellt hierzu Kostenvoranschläge des Ingenieurbüros Y vor, die für die Planung und Ausführung Gesamtkosten von ca. 90.000,00 EUR pro Aufzug kalkulieren. Laut Aussagen der V ist allerdings die Änderung einer DIN-Norm zu erwarten, die eine Teuerung von ca. 5.000,00 EUR bis 10.000,00 EUR - pro Aufzug bedeuten würde. Der Kostenvoranschlag wurde dem Verwaltungsbeirat vorgelegt und in einer Beiratssitzung erörtert. Hier wurde sich darauf verständigt, dass pro Aufzug Kosten von insgesamt 100.000,00 EUR einzuplanen sind.

Herr X erläutert, dass in der Beiratssitzung folgende Vorgehensweise besprochen wurde: zunächst soll nur die Planung gemäß des vorliegenden Honorarangebotes der Fa. W ergeben werden, welches sich auf Kosten von insgesamt 47.600,00 EUR beläuft. Im Fall eines akuten Sanierungsbedarfs eines Aufzuges kann mit der Ausführung schnellstmöglich begonnen werden, da die zeitaufwendige Planung bereits abgeschlossen ist.

Die Gemeinschaft diskutiert über die Kostenvoranschläge, das Honorarangebot und den Sanierungsbedarf der Aufzüge.

Beschlussantrag: Die Planung zur Sanierung der Aufzüge wird 2014 gemäß dem vorliegenden Angebot der W beauftragt. Sofern die Wirtschaftlichkeit einer Reparatur nicht mehr gegeben ist, wird der Auftrag zur Sanierung des jeweiligen Aufzuges in Abstimmung mit dem Beirat vergeben. Die Finanzierung der Maßnahme erfolgt aus der Rücklage.

Abstimmung: 20 Ja-Stimmen, 8 Nein-Stimmen, keine Enthaltungen Der Beschluss ist mehrheitlich zustande gekommen."

Die Kläger vertreten die Auffassung, die Beschlüssen seien nicht klar genug gefasst worden. Hinsichtlich des Beschlusses über die Rauchwarnmelder sei unklar, ob eine Vergemeinschaftung geschlossen worden sei und ob die Rauchmelder zu mieten statt zu kaufen seien. Insoweit rügen die Kläger weiterhin, dass nur ein Angebot der Firma W eingeholt worden sei und die Kosten nicht bekannt seien. Auch sei keine Vorgehensweise hinsichtlich der Einheiten geregelt worden, die bereits über Rauchmelder verfügten.

Hinsichtlich des Beschlusses über die Aufzugsanierung sei nicht klar genug geregelt, wer die Wirtschaftlichkeit und wie zu prüfen habe. Auch insoweit liege nur ein Angebot vor. Die Kläger bestreiten, dass berücksichtigt worden sei, dass der betreffende eine von den insgesamt vier Aufzügen nicht innenliegend, sondern außenliegend sei sowie dass die Änderung der DIN-Norm sowie die mögliche Erforderlichkeit einer Baugenehmigung ausreichend berücksichtigt worden seien sowie das ggf. eine Teilsanierung ausreichend sei. Weiterhin sei unklar, welche Rücklage mit "allgemeine Reserve" gemeint sei.

Wegen der Einzelheiten wird auf den gesamten klägerischen Vortrag Bezug genommen.

Die Kläger beantragen:

die Beschlüsse der Wohnungseigentümersversammlung der Wohnungseigentümergeinschaft vom 11.06.2014 zu TOP 7 (Installation von Rauchwarnmeldern, Beschluss/Finanzierung) und ZOP 8 (Sanierung der Aufzüge, Beschluss/Finanzierung für nichtig, hilfsweise für unwirksam zu erklären.

Die Beklagten beantragen,

die Klage abzuweisen.

Sie halten beide angefochtenen Beschlüsse für ausreichend bestimmt. Ausweislich des im Protokoll wiedergegebenen verkündeten Beschlusstextes sei eine Vergemeinschaftung beschlossen worden und zwar auf Mietbasis nach dem erörterten Angebot der W. Dieses Angebot sowie die Entscheidung des Bundesgerichtshofes vom 08.02.2013 zur Beschlusskompetenz seien erörtert worden. Auch seien weitere Angebote nämlich der Firmen A und D vorab eingeholt und vom Versammlungsleiter klargestellt worden, dass es sich bei dem Angebot der Fa. W um ein marktübliches handele. Es sei erörtert worden, dass die bereits installierten Melder selbstverständlich an den angebrachten Orten verbleiben könnten.

Hinsichtlich des Beschlusses über die Sanierung der Aufzugssanierung verweisen die Beklagten darauf, dass lediglich eine Beauftragung der F als "Lift-Managerin" mit der Planung bzw. technischem Betreuung einer wahrscheinlichen Sanierung beauftragt worden sei. Mit der "Rücklage" sei die Rücklage der vier Häuser gemeint.

Wegen der weiteren Einzelheiten wird auf den gesamten Beklagtenvortrag Bezug genommen. Im Übrigen wird auf den gesamten Akteninhalt Bezug genommen.

### **Entscheidungsgründe:**

Die Anfechtungsklage gemäß §§ 43 Nr. 4, 46 Abs. 1 WEG ist zulässig, jedoch unbegründet.

Die angefochtenen Beschlüsse zu TOP 7 und 8 der Wohnungseigentümersammlung vom 11.06.2014 widersprechen nicht den Grundsätzen ordnungsmäßiger Verwaltung gemäß § 21 Abs. 3 WEG. Insoweit verfangen die vom Kläger innerhalb der zulässigen Frist des § 46 Abs. 1 Satz 2 WEG vorgebrachten Argumente nicht.

I.

Ausweislich des Textes der Versammlungsniederschrift und aufgrund der erforderlichen objektiv-normativen Auslegung ergibt sich, dass von der Firma W Funk-Rauchwarnmelder installiert werden sollen. Basis soll nicht der Kauf, sondern eine Miete sein. Soweit der Kläger persönlich in der mündlichen Verhandlung geltend gemacht hat, ihm ginge es auch darum, dass der Kauf der Melder deutlich kostengünstiger sei und in der Versammlung überhaupt nicht die Alternativen Kauf und Miete erörtert worden seien, ist das Argument zu diesem Zeitpunkt verfristet gewesen.

Fristgerecht ist dagegen die Vergemeinschaftung in Abrede gestellt worden. Diese ergibt sich jedoch deutlich aus der protokollierten Beschlussverkündung, soweit es dort heißt, die Wohnungseigentümergeinschaft beschließt, dass generell Rauchwarnmelder installiert werden sollen. Die erforderliche Beschlusskompetenz ergibt sich hierfür nach Rechtsprechung des BGH in dem Urteil vom 08.02.2013 (V ZR 238/11).

Die Hausverwaltung hat nicht nur ein Angebot der Fa. W eingeholt, sondern auch weitere Angebote der Firmen A, und D. Zwar trifft es zu, dass ausweislich des Protokolls allein das Angebot der Fa. W in der Versammlung erörtert wurde, jedoch zeigt die eingereichte Übersicht (Bl. 44 d.A.), dass dieses im Hinblick auf die Miete sogar das günstigste Angebot beinhaltet, so dass die Nichterörterung der weiteren Gebote vor dem Hintergrund des Wirtschaftlichkeitsgebots keine kausale negative Relevanz erlangt.

Da eine gemeinschaftliche Vorgehensweise beschlossen wurde, war es auch nicht erforderlich, eine Vorgehensweise für die Einheiten bzw. Miteigentümer festzulegen, die bereits Rauchwarnmelder installiert haben, wobei nach eigenen Angaben des Klägers dieser selbst noch über gar keinen Rauchwarnmelder verfügt. Soweit der Kläger insoweit möglicherweise auf die Entscheidung des Landgerichts Braunschweig vom 07.02.2014 (6 S 449/13) abstellen möchte, wonach das Sicherungsinteresse es nicht gebietet, dass seitens der Gemeinschaft für sämtliche Wohnungen neue Rauchwarnmelder angeschafft würden, lehnt das erkennende Gericht diese Entscheidung ab. Denn das Landgericht Braunschweig hat in seinem

Urteil verkannt, dass der Bundesgerichtshof in der oben genannten Entscheidung die Beschlusskompetenz gemäß § 10 Abs. 6 Satz 3 WEG gerade damit begründet hat, dass Träger der Verkehrssicherungspflicht nicht die einzelnen Wohnungseigentümer sind, sondern die Wohnungseigentümergeinschaft. Auch im Hinblick auf mögliche nachteilige Folgen im Hinblick auf die Feuerversicherung wird stets in dem Urteil des Bundesgerichtshofes der Gemeinschaftsgedanke als Grundlage der Beschlusskompetenz hervorgehoben. Auch hat das Landgericht Braunschweig den gegebenen Ermessensspielraum der Wohnungseigentümer verkannt, der nicht auf Null reduziert war (kritisch zu dem Urteil des LG auch Riecke in: ZMR 2014, 813).

Soweit der Kläger in seinem Schriftsatz vom 08.10.2014 noch die Finanzierung aus der "Allgemeinen Reserve" rügt, ist auch dieser Vortrag verfristet.

II.

Auch der Beschluss zu TOP 8 erfolgte ordnungsgemäß. Denn es geht nicht um die Genehmigung einer Baumaßnahme in Form der Sanierung der Aufzüge, sondern um die Betreuung des Ingenieurbüros V mit einem technischen Management für die Aufzüge.

Inbegriffen ist lediglich eine Sanierungsplanung. Erst im Fall eines akuten Sanierungsbedarfs eines Aufzuges kommt eine Sanierung in Betracht. Deshalb ist es egal, welche Aufzüge innen- oder außenliegend sind, oder ob es ggf. zu einer Änderung von DIN-Normen kommt oder dass ggf. eine Baugenehmigung erforderlich sein könnte. Auch das Argument, dass teilweise eine Teilsanierung möglich sei, verfängt insoweit (noch) nicht.

Die prozessualen Nebenentscheidungen folgen aus § 91 und § 709 ZPO.