

# Bundesgerichtshof

IM NAMEN DES VOLKES

## URTEIL

§§ 5 Abs. 1, 10 Abs. 6 Satz 3 WEG; 45 Abs. 6 HBauO

- 1. Die Wohnungseigentümer können den Einbau von Rauchwarnmeldern in Wohnungen jedenfalls dann beschließen, wenn das Landesrecht eine entsprechende eigentumsbezogene Pflicht vorsieht.**
- 2. Die Beschlusskompetenz umfasst auch Entscheidungen über eine regelmäßige Kontrolle und Wartung der Rauchwarnmelder.**
- 3. Verpflichtet das Landesrecht die Wohnungseigentümergeinschaft als Verband zum Einbau von Rauchmeldern, folgt die Beschlusskompetenz aus § 10 Abs. 6 Satz 2 WEG.**
- 4. 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.**
- 5. Rauchwarnmelder, die aufgrund eines Beschlusses der Wohnungseigentümer angebracht worden sind, stehen nicht im Sondereigentum.**
- 6. 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 Zugriffsermessens Gebrauch zu machen, das ihnen nach § 10 Abs. 6 Satz 3 Halbsatz 2 WEG zusteht.**

BGH, Urteil vom 08.02.2013; Az.: V ZR 238/11

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 8. Februar 2013 durch die Vorsitzende Richterin Dr. Stresemann, die Richter Dr. Lemke, Prof. Dr. Schmidt-Räntsch und Dr. Roth und die Richterin Dr. Brückner für Recht erkannt:

Die Revision gegen das Urteil des Landgerichts Hamburg - Zivilkammer 18 - vom 5. Oktober 2011 wird auf Kosten des Klägers zurückgewiesen.

### **Tatbestand:**

Die Parteien bilden eine Wohnungseigentümergeinschaft in Hamburg.

Im Hinblick auf die nach § 45 Abs. 6 Hamburgische Bauordnung bestehende Pflicht zur Nachrüstung vorhandener Wohnungen mit Rauchwarnmeldern beschlossen die Wohnungseigentümer in der Eigentümersammlung vom 20. April 2010 den Kauf von Rauchwarnmeldern zur Installation in den Wohnungen sowie den Abschluss eines Wartungsvertrages. Der Erwerb sollte aus der Instandhaltungsrücklage finanziert und die jährlichen Wartungskosten auf die Eigentumseinheiten verteilt werden. Das Amtsgericht hat - soweit hier von Interesse - auf Antrag des Klägers die Nichtigkeit des Beschlusses festgestellt.

Das Landgericht hat das Urteil aufgehoben und die Klage abgewiesen. Mit der zugelassenen Revision will der Kläger die Wiederherstellung der erstinstanzlichen Entscheidung erreichen. Die Beklagten beantragen die Zurückweisung des Rechtsmittels.

### **Entscheidungsgründe:**

I. Nach Ansicht des Berufungsgerichts ist der Beschluss nicht wegen fehlender Beschlusskompetenz der Wohnungseigentümergeinschaft nichtig.

Zwar könne die Frage der Beschlusskompetenz nicht über die sachenrechtliche Zuordnung gelöst werden, da Rauchwarnmelder als bloßes Zubehör im Sinne des § 97 BGB nicht sondereigentumsfähig im Sinne des § 5 Abs. 1 WEG seien und daher auch § 5 Abs. 2 WEG nicht eingreife. Die Beschlusskompetenz ergebe sich jedoch aus § 10 Abs. 6 Satz 3 WEG. Bei dem Einbau von Rauchwarnmeldern handle es sich um eine gemeinschaftsbezogene Pflicht, da Adressat der öffentlich-rechtlichen Verpflichtung zu deren Einbau die Wohnungseigentümer in ihrer Gesamtheit seien. Jedenfalls aber handle es sich um eine sonstige Pflicht, die von den Wohnungseigentümern gemeinschaftlich erfüllt werden könne. Ein unzulässiger Eingriff in das Sondereigentum liege nicht vor, da es im Wohnungseigentumsrecht nicht ungewöhnlich sei, dass sich Gemeinschaftseigentum im Bereich des Sondereigentums befinde. Hinzu komme, dass die Feuerversicherung einheitlich für das Gesamtgebäude abgeschlossen werde. Da es zu den Obliegenheiten des Versicherungsnehmers gehöre, die öffentlich-rechtlichen Vorschriften über den Brandschutz einzuhalten, entspreche es grundsätzlich ordnungsgemäßer Verwaltung, wenn die Wohnungseigentümergeinschaft den Einbau und die Wartung der Rauchwarnmelder durch Mehrheitsbeschluss an sich ziehe. Ob der Beschluss im konkreten Fall ordnungsmäßiger Verwaltung entspreche, sei nicht zu prüfen, da der Kläger die Anfechtungsfrist nach § 46 Abs. 1 WEG nicht eingehalten habe.

II. Die Revision ist unbegründet.

1. Zu Recht nimmt das Berufungsgericht an, dass der Beschluss über die nachträgliche Ausstattung der Wohnungen mit Rauchwarnmeldern von der Beschlusskompetenz der Wohnungseigentümer gedeckt und daher nicht nichtig ist. Die Frage, ob den Wohnungseigentümern die Kompetenz zusteht, die Nachrüstung der Wohnungen mit Rauchwarnmeldern zu beschließen, ist allerdings umstritten.

a) Die überwiegende Ansicht bejaht eine Beschlusskompetenz jedenfalls dann, wenn eine öffentlich-rechtliche Einbaupflicht besteht. Die Begründungen, die vielfach an die eigentumsrechtliche Zuordnung der Rauchwarnmelder anknüpfen, sind unterschiedlich. Teilweise wird die Beschlusskompetenz aus § 21 Abs. 3 WEG i. V. m. § 5 Abs. 2 WEG hergeleitet, da Rauchwarnmelder der Sicherheit des Gebäudes dienen und sie daher zwingend zum Gemeinschaftseigentum zu rechnen

seien (AG Ahrensburg, ZMR 2009, 78, 79 f.; AG Rendsburg, ZMR 2009, 239, 240; AG Kiel, ZMR 2011, 842, 843; Riecke/Schmid/Schneider, WEG, 3. Aufl., § 5 Rn. 65a; Hogenschurz in Jennißen, WEG, 3. Aufl., § 22 Rn. 102a; Riecke, ZMR 2009, 80; Schmidt/Breiholdt/Riecke, ZMR 2008, 341, 344; vgl. auch OLG Frankfurt, ZMR 2009, 864, 865 für Brandmelder). Teilweise wird zur Begründung der Beschlusskompetenz § 10 Abs. 6 Satz 3 WEG herangezogen, da es sich bei der öffentlich-rechtlichen Verpflichtung zum Einbau von Rauchwarnmeldern um eine von der Wohnungseigentümergeinschaft wahrzunehmende gemeinschaftsbezogene Pflicht der Wohnungseigentümer handele (LG Hamburg, ZMR 2011, 387, 388 f.; Klein in Bärmann, WEG, 12. Aufl., § 10 Rn. 259; Spielbauer/Then, WEG, 2. Aufl., § 10 Rn. 43, vgl. auch Schneider, ZMR 2010, 822, 826; Schmidt/Breiholdt/Riecke, ZMR 2008, 341, 342 f.) oder jedenfalls um eine Pflicht, deren Wahrnehmung auf die Wohnungseigentümergeinschaft übertragen werden könne (Briesemeister, AnwZert MietR 15/2011 Anm. 1; Schultz, ZWE 2011, 21, 24; ZWE 2012, 57, 58).

b) Nach anderer Auffassung ist ein Beschluss über die Installation von Rauchwarnmeldern in den Wohnungen mangels Beschlusskompetenz nichtig (AG Hamburg-Wandsbek, ZMR 2010, 809; Abramenko, ZWE 2013, 117, 119 ff.; ebenso Greupner, ZMR 2012, 497, 511, der allerdings eine Übertragung der Einbauverpflichtung auf die Gemeinschaft durch Rechtsgeschäft für möglich hält).

c) Die überwiegende Ansicht trifft zu. Die Wohnungseigentümer können den Einbau von Rauchwarnmeldern in Wohnungen jedenfalls dann beschließen, wenn das Landesrecht eine entsprechende eigentumsbezogene Pflicht vorsieht.

aa) 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. Es bedarf daher keiner Entscheidung, wer von ihnen Adressat der für den hier zu beurteilenden Sachverhalt maßgeblichen Vorschrift des § 45 Abs. 6 der Hamburgischen Bauordnung ist, nach der in Wohnungen Schlafräume, Kinderzimmer und Flure, über die Rettungswege von Aufenthaltsräumen führen, jeweils mindestens einen Rauchwarnmelder haben müssen (Satz 1), und die ferner anordnet, dass vorhandene Wohnungen bis zum 31. Dezember 2010 mit Rauchwarnmeldern auszurüsten sind (Satz 3).

(1) Verpflichtet das Landesrecht die Wohnungseigentümergeinschaft als Verband zum Einbau von Rauchmeldern, folgt die Beschlusskompetenz aus § 10 Abs. 6 Satz 2 WEG.

(2) Richtet sich die Pflicht an die Gesamtheit der Wohnungseigentümer als Grundstückseigentümer (vgl. Spielbauer/Then, WEG, 2. Aufl., § 10 Rn. 43), 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. Diese sogenannte geborene Wahrnehmungsberechtigung des Verbandes ist gegeben, wenn eine Verpflichtung, die im Außenverhältnis alle Wohnungseigentümer gleichermaßen trifft, nach der Interessenlage ein gemeinschaftliches Vorgehen erfordert (vgl. Senat, Urteil vom 17. Dezember 2010 - V ZR 125/10, NJW 2011, 1351 Rn. 9).

Das ist beispielsweise bei der Wahrnehmung von Verkehrssicherungspflichten der Fall (Senat, Urteil vom 9. März 2012 - V ZR 161/11, NJW 2012, 1724, 1725 Rn. 12). So liegt es aber auch, wenn die Wohnungseigentümer aufgrund öffentlich-rechtlicher Vorschriften als Bruchteileigentümer verpflichtet sind, das Grundstück

oder das darauf befindliche Gebäude in einer bestimmten Weise auszustatten, sofern es dabei - was bei dem Einbau von Rauchwarnmeldern nicht der Fall ist (dazu näher unter II. 1. c bb) - nicht zu einem unzulässigen Eingriff in das Sondereigentum kommt.

(3) Ist Adressat der Einbauverpflichtung der einzelne Wohnungseigentümer, besteht eine geborene Wahrnehmungskompetenz der Gemeinschaft allerdings nur, wenn die Verpflichtung sämtliche Mitglieder betrifft (vgl. allgemein Kümmel in Niedenführ/Kümmel/Vandenhouten, WEG, 10. Aufl., § 10 Rn. 85; Klein in Bärmann, WEG, 12. Aufl., § 10 Rn. 258). 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 (vgl. Schultz, ZWE 2012, 57, 58; Abramenko, ZWE 2013, 117, 120).

Die Wohnungseigentümer sind in diesem Fall aber berechtigt, von ihrem Zugriffsermessens Gebrauch zu machen, das ihnen nach § 10 Abs. 6 Satz 3 Halbsatz 2 WEG zusteht (sog. gekorene Ausübungs- bzw. Wahrnehmungsbefugnis; vgl. Senat, Urteil vom 17. Dezember 2010 - V ZR 125/10, NJW 2011, 1351 Rn. 9 sowie Klein in Bärmann, WEG, 12. Aufl., § 10 Rn. 257). Denn diese setzt nicht zwingend das Bestehen gleichgerichteter Pflichten sämtlicher Mitglieder der Gemeinschaft voraus (vgl. Senat, Urteil vom 15. Januar 2010 - V ZR 80/09, NJW 2010, 933 Rn. 8 für Ansprüche der Wohnungseigentümer; ebenso Schultz, ZWE 2012, 57, 58).

Die für das Bestehen der gekorenen Wahrnehmungsbefugnis notwendige weitere Voraussetzung, dass die Pflichtenerfüllung durch den Verband förderlich ist (vgl. Senat, Urteil vom 17. Dezember 2010 - V ZR 125/10, aaO), ist bei dem Einbau von Rauchwarnmeldern in Wohnungen gegeben. Rauchwarnmelder bezwecken - im Gegensatz zu Brandmeldern - zwar nicht unmittelbar den Schutz des Gebäudes, sondern in erster Linie den Schutz der Bewohner vor toxischen Gasen; diese sollen durch den im Fall einer Rauchentwicklung ausgelösten akustischen Alarm zum Verlassen der Wohnung angehalten werden (vgl. Schultz, ZWE 2011, 21, 22 f.). Sie dienen aber nicht nur dem Schutz des jeweiligen Sondereigentümers, sondern aller Bewohner und Besucher der Wohnanlage (so zutreffend Schmidt/Breitholdt/Riecke, ZMR 2008, 341, 343; aA Schultz, ZWE 2012, 57). Wohnungsbrände stellen stets eine Bedrohung für das gesamte Gebäude und damit für Leib und Leben aller Wohnungseigentümer bzw. ihrer Mieter und Gäste dar. Der rechtzeitige Alarm eines in einer Wohnung angebrachten Rauchwarnmelders soll und kann auch sie vor Rauchvergiftungen bewahren. Regelmäßig ist nämlich zu erwarten, dass Personen, die durch den Alarm eines in ihrer Wohnung angebrachten Rauchwarnmelders auf einen Brand aufmerksam geworden sind und deshalb ihre Wohnung verlassen, unverzüglich die Feuerwehr rufen und zudem vor deren Eintreffen versuchen werden, die übrigen Bewohner von außen, etwa durch Klingeln oder Rufen, zum Verlassen des Gebäudes zu bewegen. Zugleich wird durch die rasche Entdeckung eines Wohnungsbrandes das Gemeinschaftseigentum ebenfalls geschützt, mag dies auch eher als Reflex der Einbauverpflichtung anzusehen sein. Der Gemeinschaftsbezug der Verpflichtung zum Einbau von Rauchwarnmeldern in Wohnungen zeigt sich zudem 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 (vgl. Bielefeld, DWE, 2011, 53, 55).

bb) Die sachenrechtliche Einordnung von Rauchwarnmeldern hindert die Annahme einer Beschlusskompetenz nicht. Zwar besteht für Maßnahmen am Sondereigentum generell keine Beschlusskompetenz der Wohnungseigentümer; dies

gilt auch dann, wenn öffentlich-rechtliche Vorschriften die Maßnahmen erfordern (vgl. Hogenschurz in Jennißen, WEG, 3. Aufl., § 22 Rn. 102a; Abramenko, ZWE 2013, 117, 119). Werden in Umsetzung eines Mehrheitsbeschlusses Rauchwarnmelder in Wohnungen angebracht, kommt es jedoch nicht zu einem Eingriff in das Sondereigentum.

1) 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 (dazu, dass sie keine "einfachen" Bestandteile sind, Schneider, ZMR 2010, 822, 824 f.)

(a) Sind Rauchwarnmelder als wesentliche Bestandteile im Sinne von § 94 Abs. 2 BGB anzusehen, folgt bereits aus der Vorschrift des § 5 Abs. 2 WEG, dass sie nicht im Sondereigentum stehen können. Danach sind Teile des Gebäudes, die für dessen Bestand oder Sicherheit erforderlich sind, nicht Gegenstand des Sondereigentums, selbst wenn sie sich im Bereich der im Sondereigentum stehenden Räume befinden. Zu solchen Teilen zählen Rauchwarnmelder jedenfalls dann, wenn sie gesetzlich vorgeschrieben sind (ebenso Hogenschurz in Jennißen, WEG, 3. Aufl., § 22 Rn. 102a; Riecke/Schmid/Schneider, WEG, 3. Aufl., § 5 Rn. 65a; a. A. Armbrüster in Bärman, WEG, 12. Aufl., § 5 Rn. 34 aE). Der Sicherheit des Gebäudes dienen nämlich nicht nur Vorrichtungen, die es selbst vor Schaden bewahren, sondern vor allem auch Bestandteile, die Leib und Leben im Gebäude befindlicher Personen schützen, wie etwa eine Rettungstreppe oder -leiter (vgl. Grziwotz in Jennißen, WEG, 3. Aufl., § 5 Rn. 25). Da in einer Wohnung angebrachte Rauchwarnmelder zudem alle Bewohner des Gebäudes vor den Folgen giftiger Gase zu schützen vermögen (siehe oben II. 1. c. aa (3)) und damit die Sicherheit des gesamten Gebäudes erhöhen, kann ihnen die Zuordnung zum Gemeinschaftseigentum auch nicht unter Hinweis darauf abgesprochen werden, dass keine Pflicht bestehe, Rauchwarnmelder im Bereich des Gemeinschaftseigentums anzubringen (so aber Greupner, ZMR 2012, 497, 502).

(b) Handelt es sich bei Rauchwarnmeldern hingegen schon nicht um wesentliche Bestandteile, sondern um Zubehör (so Schneider, ZMR 2010, 822, 825; Abramenko, ZWE 2013, 117, 118; wohl auch Vandenhouten in Niedenführ/Kümmel/Vandenhouten, WEG, 10. Aufl., § 5 Rn. 47), stehen diese regelmäßig im Eigentum dessen, der die Anschaffung und Installation veranlasst hat (vgl. näher Schneider, aaO, S. 826). Bei einem auf einem Beschluss der Eigentümer beruhenden Einbau ist dies im Zweifel die Gemeinschaft als Verband. Rauchwarnmelder, die ein Wohnungseigentümer in seinen Räumen bereits selbst angebracht hat, stehen bei einer Einordnung als Zubehör zwar in dessen Eigentum. Die Wohnungseigentümer sind hierdurch aber nicht gehindert, den Einbau von (neuen) Rauchwarnmeldern zu beschließen. Inwieweit sie bei der Beschlussfassung darauf Rücksicht nehmen müssen, dass einzelne Eigentümer ihrer Einbaupflicht bereits nachgekommen sind, ist eine Frage der ordnungsgemäßen Verwaltung (vgl. AG Rendsburg, ZMR 2009, 239), nicht aber der Beschlusskompetenz.

(2) Der Einbau von Rauchwarnmelder ist mit keinem unzulässigen Eingriff in das Sondereigentum verbunden. Befestigt werden sie an den nach § 5 Abs. 2 WEG 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 zu ersetzen (vgl. § 14 Nr. 4 WEG).

cc) Die Beschlusskompetenz umfasst auch Entscheidungen über eine regelmäßige Kontrolle und Wartung der Rauchwarnmelder. Für den hier zu beurteilenden Sachverhalt folgt das unmittelbar aus der Vorschrift des § 45 Abs. 6 Satz 2 der Hamburgischen Bauordnung, nach der Rauchwarnmelder so betrieben werden müssen, dass Brandrauch frühzeitig erkannt und gemeldet wird.

2. Ob der von dem Kläger angefochtene Beschluss ordnungsgemäßer Verwaltung entspricht, bedarf keiner Entscheidung, weil mangels rechtzeitiger Anfechtung des Beschlusses nur Nichtigkeitsgründe zu prüfen sind. Die Auffassung des Berufungsgerichts, dass die Klage nicht innerhalb der materiellen Ausschlussfrist des § 46 Abs. 1 Satz 2 Halbsatz 1 WEG erhoben worden sei, da der Kläger nicht rechtzeitig auf eine baldige Zustellung der Klage hingewirkt habe, begegnet keinen rechtlichen Bedenken (vgl. BGH, Urteil vom 12. Juli 2006 - IV ZR 23/05, BGHZ 168, 306, 311 Rn. 18). Insoweit erhebt die Revision auch keine Einwendungen.

III. Die Kostenentscheidung folgt aus § 97 Abs. 1 ZPO.