

Amtsgericht Heidelberg

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

§§ 10 Abs. 6 S. 3 WEG; 15 Abs. 7 BauO BW

- 1. In Baden-Württemberg sind daher als Eigentümer des Gebäudes sämtliche Wohnungs- und Teileigentümer gemeinschaftlich zur Ausstattung der betreffenden Aufenthaltsräume und Rettungswege verpflichtet.**
- 2. Damit richtet sich die Pflicht an die Gesamtheit der Wohnungseigentümer als Grundstückseigentümer, so dass der Verband gemäß § 10 Abs. 6 Satz 3 Halbsatz 1 WEG, nach der die Gemeinschaft die gemeinschaftsbezogenen Pflichten der Wohnungseigentümer wahrnimmt, ohne weiteres befugt ist, 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,**
- 3. Es besteht keine Beschlusskompetenz, den Eigentümern die alleinige Pflicht zur Ausstattung ihrer Wohnung mit Rauchwarnmeldern aufzuerlegen.**
- 4. Bei der Berücksichtigung schon vorhandener Rauchwarnmelder ist kein Gleichlauf hinsichtlich der Dauer der Funktionsfähigkeit gegeben und es erschwert der Gemeinschaft erheblich, den Überblick über etwa erforderliche Neuanschaffungen zu behalten. Deshalb entspricht es ordnungsgemäßer Verwaltung, alle Rauchwarnmelder durch die Gemeinschaft anzuschaffen, wodurch sie in jedem Fall Eigentum des Verbandes werden.**
- 5. Ein Beschluss, der nicht erkennen lässt, unter welchen Voraussetzungen ein Rechtsanwalt beauftragt werden soll und notfalls Klage erhoben werden soll, ist mangels Bestimmtheit nichtig.**
- 6. Generell ist davon auszugehen, dass sämtliche vom Verwalter zu erbringende Leistungen, die ihm vom Gesetz zugewiesene Aufgaben betreffen und damit zum typischen Berufsbild des Verwalters gehören, mit der vereinbarten Vergütung abgegolten werden. Hierzu zählen insbesondere auch Leistungen, die nicht regelmäßig, sondern nur gelegentlich zu erbringen sind, wie etwa die Führung eines Passivprozesses für die Gemeinschaft gemäß § 27 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 WEG.**

Tenor:

1. Der Beschluss der Wohnungseigentümergeinschaft vom 07.05.2014 zu Tagesordnungspunkt 7 a der Einladung vom 14.04.2014 wird in folgenden Teilen für ungültig erklärt:

Für die Angebotseinholung, Vergabe, Vertragsbetreuung, wird dem Verwalter eine Sondervergütung in Höhe von 0,20 € pro Sondereigentumseinheit und Monat, mindestens jedoch eine einmalige Sondervergütung in Höhe von 50,00 € pro Jahr und Wohnungseigentumsobjekt gewährt.

Für den Fall, dass sich ein Wohnungseigentümer bzw. Mieter nach entsprechender Ankündigung des Wohnungseigentümers des Verwalters weigert, zum Zwecke der Installation bzw. Wartung der Rauchwarnmelder Zutritt zu der Sondereigentumseinheit zu gewähren, ist der Verwalter berechtigt, namens der Wohnungseigentümergeinschaft einen Rechtsanwalt mit der außergerichtlichen und gerichtlichen Durchsetzung des Zutritts zu beauftragen. Dafür wird dem Verwalter eine Sondervergütung in Höhe von 100,00 € gewährt.

Im Übrigen wird die Klage abgewiesen.

2. Von den Kosten des Rechtsstreits tragen die Kläger ein Drittel und die Beklagten zwei Drittel.

3. Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar. Die Parteien können die Vollstreckung durch Sicherheitsleistung in Höhe von 110 % des jeweils zu vollstreckenden Betrags abwenden, wenn nicht die Gegenseite vor der Vollstreckung Sicherheit in gleicher Höhe leistet.

Tatbestand:

Die Parteien bilden eine Wohnungseigentümergeinschaft und streiten um die Gültigkeit des Beschlusses zu TOP 7 (Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen im gemeinschaftlichen Eigentum, a) Einbau von Rauchmeldern nach LBO) der Eigentümersammlung vom 07.05.2014. Dieser lautet wie folgt:

Soweit das Wohnungseigentumsobjekt nicht ausschließlich aus Wohnungen besteht, die Wahrnehmungsbefugnis also nicht ohnehin bei der Wohnungseigentümergeinschaft als Verband liegt, übertragen die Mitglieder der Wohnungseigentümergeinschaft die Ausübung und Wahrnehmung zur Installation der Rauchmelder der WEG. Der Verwalter wird ermächtigt, mit der Firma A gemäß deren Angebot vom 03.09.2012 einen Vertrag über die Installation der Rauchwarnmelder abzuschließen. Ferner wird der Verwalter ermächtigt, mit der Firma A gemäß Angebot vom 03.09.2012 einen Wartungsvertrag nach DIN 14676 abzuschließen.

Für die Angebotseinholung, Vergabe, Vertragsbetreuung, wird dem Verwalter eine Sondervergütung in Höhe von 0,20 € pro Sondereigentumseinheit und Monat, mindestens jedoch eine einmalige Sondervergütung in Höhe von 50 € pro Jahr und Wohnungseigentumsobjekt gewährt.

Für den Fall, dass sich ein Wohnungseigentümer bzw. Mieter nach entsprechender Ankündigung des Wohnungseigentümers des Verwalters weigert, zum Zwecke der Installation bzw. Wartung der Rauchwarnmelder Zutritt zum der Sondereigentumseinheit zu gewähren, ist der Verwalter berechtigt, namens der Wohnungseigentümergeinschaft einen Rechtsanwalt mit der außergerichtlichen und gerichtlichen Durchsetzung des Zutritts zu beauftragen. Dafür wird dem Verwalter eine Sondervergütung in Höhe von 100,00 € gewährt.

Die jährlichen Wartungskosten gehen zu Lasten der Eigentümergeinschaft.

Der Einladung zur Eigentümerversammlung war ein Informationsblatt (Orga-Beschluss über Rauchwarnmelder) mit einem dem Beschluss weitgehend entsprechenden Beschlussantrag beigefügt. Die Verwalterin hatte schon vor der Beschlussfassung mit A einen Rahmenvertrag bezüglich Systemwartungsverträgen mit 10 Jahren Laufzeit über Lieferung, Montage und Wartung von Rauchmeldern für alle von ihr verwalteten Objekte abgeschlossen. Danach betragen die Kosten jährlich 4,95 € pro Rauchwarnmelder.

Die Kläger bauten bereits im Laufe dieses Jahres Rauchwarnmelder in ihre Wohnung ein, die der DIN 14676 entsprechen und für 10 Jahre „wartungsfrei“ sind.

Die Kläger rügen die mangelnde Bezeichnung des Tagesordnungspunktes, die sie an der eigenen Einholung von Angeboten gehindert habe, und behaupten, Vergleichsangebote oder die Möglichkeit, dass jeder Miteigentümer selbst Rauchwarnmelder installiert, seien weder erörtert worden noch seien Angebote eingeholt worden oder zur Diskussion gestanden, was sie in der Versammlung gerügt hätten. Die Verwalterin habe die Miteigentümer ohne Beauftragung in den Vertrag mit A eingebunden. Sie meinen, Gründe für die Entfernung ihrer eigenen Geräte und deren Ersatz durch gleichwertige, jedoch einer Wartung bedürftigen Geräte, seien nicht ersichtlich. Dies gelte auch für die Sondervergütung, wenn die Verwalterin bereits den Rahmenvertrag abgeschlossen habe. Die Sondervergütung für die Beauftragung des Rechtsanwalts stehe in keinem Verhältnis zum tatsächlichen Aufwand. Auch die beschlossene Durchführung ohne Rücksicht auf begründete Einwendungen sei unzulässig. Die Verwaltung selbst habe wegen des Rahmenvertrags keine objektive Auswahl unter mehreren Anbietern treffen können.

Später als zwei Monate nach Beschlussfassung rügen die Kläger auch die Unbestimmtheit des Beschlusses hinsichtlich der Voraussetzungen für eine Rechtsanwaltsbeauftragung und dass die Vertragsbedingungen nicht vorgelegen hätten.

Die Kläger beantragen:

Der Beschluss der Wohnungseigentümergeinschaft xy vom 07.05.2014, Tagesordnungspunkt 7 a, der Einladung vom 14.04.2014 wird für ungültig erklärt.

Die Beklagten beantragen

Klagabweisung.

Sie berufen sich auf das Informationsblatt und tragen vor, dass die Rauchwarnmelder nicht im Sondereigentum stehen könnten und auch nicht in dieses eingriffen. Es entspreche ordnungsmäßiger Verwaltung, wenn sich die

Verwalterin im Vorfeld für die von ihr verwalteten Liegenschaften um einen günstigen Rahmenvertrag bemühe. Aufgrund dieses Rahmenvertrags erfolge die Montage kostenlos. Die Verwaltung habe auch Rahmenverträge mit anderen Anbietern wie B oder C und das günstigste Angebot vorgelegt. Der Vertrag zwingt die Wohnungseigentümergeinschaft nicht zum Abschluss eines entsprechenden Wartungsvertrages. Die Verwalterin habe sich auch im Vorfeld über Alternativangebote informiert. Die jährlichen Wartungskosten beliefen sich z. B. bei B auf 6,90 €. Der Einbau und die Wartung durch die Gemeinschaft seien als förderlich von der Beschlusskompetenz gedeckt. Die Eigentümer, die selbst Rauchmelder installiert hätten, hätten Kostenerstattung beantragen können. Die Verwalterin könne eine zusätzliche Vergütung verlangen, weil in Bezug auf die Anbringung von Rauchmeldern keine Vergütung vereinbart worden sei. Durch den Verwaltervertrag ergänzenden Beschluss könne auch eine Vergütung für die Beauftragung eines Rechtsanwaltes versprochen werden.

Wegen der Einzelheiten des Sach- und Streitstandes wird auf die gewechselten Schriftsätze nebst Anlagen und das Protokoll der mündlichen Verhandlung verwiesen. Die Verwalterin wurde zum Rechtsstreit beigeladen.

Entscheidungsgründe:

I.

Die zulässige Anfechtungsklage ist nur zum Teil begründet.

1. Der Beschluss über die Ermächtigung der Verwaltung, mit der Firma A gemäß deren Angebot vom 03.09.2012 einen Vertrag über die Installation der Rauchwarnmelder abzuschließen und mit der Firma A gemäß Angebot vom 03.09.2012 einen Wartungsvertrag nach DIN 14676 abzuschließen, ist nicht zu beanstanden.

a. Ein Verstoß gegen § 23 Abs. 2 WEG liegt nicht vor. Auch wenn die Rauchmelder im räumlichen Bereich des Sondereigentums (jedoch an den nach § 5 Abs. 2 WEG zwingend im Gemeinschaftseigentum stehenden Zimmerdecken, BGH, Urteil vom 08. Februar 2013 – V ZR 238/11 –, juris) angebracht werden und keine Instandhaltungs- oder Instandsetzungsmaßnahme im engeren Sinne darstellen, war durch die Beifügung des ausführlichen Informationsblatts, auf das auch unten rechts in der Einladung Bezug genommen wird, hinreichend klar, mit welchem Beschluss zu rechnen war. Die Einholung weiterer Angebote war den Klägern daher möglich.

b. Der Beschluss ist auch nicht deshalb fehlerhaft zustande gekommen, weil die Möglichkeit der Selbstinstallation von Rauchwarnmeldern durch die Wohnungseigentümer nicht besprochen oder beschlossen wurde oder weil nicht Wohnungen mit bereits bestehenden Rauchwarnmeldern von dem Beschluss ausgenommen wurden.

aa. Dabei ist zu berücksichtigen, dass die Entscheidungen anderer Gerichte nicht schematisch auf den vorliegenden Fall übertragen werden können. Die Pflicht zum Einbau von Rauchwarnmeldern in bereits bestehende Gebäude ist nämlich in den verschiedenen Bundesländern unterschiedlich geregelt. In Baden-Württemberg heißt es in § 15 Abs. 7 LBO:

Aufenthaltsräume, in denen bestimmungsgemäß Personen schlafen, sowie Rettungswege von solchen Aufenthaltsräumen in derselben Nutzungseinheit sind jeweils mit mindestens einem Rauchwarnmelder auszustatten. Die Rauchwarnmelder müssen so eingebaut oder angebracht werden, dass Brandrauch frühzeitig erkannt und gemeldet wird. Eigentümerinnen und Eigentümer bereits bestehender Gebäude sind verpflichtet, diese bis zum 31. Dezember 2014 entsprechend auszustatten. Die Sicherstellung der Betriebsbereitschaft obliegt den unmittelbaren Besitzern, es sei denn, der Eigentümer übernimmt die Verpflichtung selbst.

Eigentümer des Gebäudes sind zu Bruchteilen sämtliche Wohnungs- und Teileigentümer. Denn das Gebäude ist wesentlicher Bestandteil des Grundstücks (§ 94 Abs. 1 BGB), welches allen Wohnungs- und Teileigentümern zu Bruchteilen gehört. Nur die (Hohl-)Räume und dazu gehörende, für die äußere Gestaltung des Gebäudes unbeachtliche und nicht konstruktive Gebäudeteile können im Sondereigentum stehen (§ 5 Abs. 1 und 2 WEG). Bezogen auf das einheitliche Gebäude sind aber auch insoweit alle Miteigentümer zusammen Eigentümer des Gebäudes.

Die Ausstattungspflicht der Gebäudeeigentümer nach § 15 Abs. 7 LBO bezieht sich auf das jeweilige Gebäude ("diese") und nicht in einzelnen Bruchteilseigentümern zuordenbarer Weise jeweils auf die in deren Sondereigentum stehenden Wohnungen. Lediglich die Sicherstellung der Betriebsbereitschaft obliegt den unmittelbaren Besitzern und beschränkt sich daher auf die jeweils besessene Wohnung, es sei denn, der Eigentümer übernimmt die Verpflichtung selbst (wobei hier offen bleiben kann, ob in diesem Zusammenhang mit Eigentümer der Gebäudeeigentümer oder der Wohnungseigentümer gemeint ist). In Baden-Württemberg sind daher als Eigentümer des Gebäudes sämtliche Wohnungs- und Teileigentümer gemeinschaftlich zur Ausstattung der betreffenden Aufenthaltsräume und Rettungswege verpflichtet. Damit liegt die zweite von drei Fallgruppen geborener Wahrnehmungsbefugnis des Verbandes (vgl. § 10 Abs. 6 Satz 3 WEG) vor, die der Bundesgerichtshof (BGH, Urteil vom 08. Februar 2013 - V ZR 238/11 - juris) wie folgt beschrieben hat:

(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, 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 Bruchteilseigentümer 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 - 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. 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.

Anders als in Baden-Württemberg richtet sich etwa die NBauO, die den Entscheidungen des BGH, a. a. O., und des LG Braunschweig, Urteil vom 07. Februar 2014 - 6 S 449/13, juris, zu Grunde liegt, in § 44 Abs. 5 an die Wohnungseigentümer (In Wohnungen, die bis zum 31. Oktober 2012 errichtet oder genehmigt sind, hat die Eigentümerin oder der Eigentümer die Räume und Flure bis zum 31. Dezember 2015 entsprechend den Anforderungen nach den Sätzen 1 und 2 auszustatten), ebenso z. B. die hessische HBO in § 13 Abs. 5 (Die Eigentümerinnen und Eigentümer vorhandener Wohnungen sind verpflichtet, jede Wohnung bis zum 31. Dezember 2014 entsprechend auszustatten) und fast wortgleich § 49 Abs. 4 LBO Schleswig-Holstein, vgl. AG Rendsburg, Urteil vom 30. Oktober 2008 - 18 C 545/08 -, juris (Die Eigentümerinnen oder Eigentümer vorhandener Wohnungen sind verpflichtet, ...).(Hervorhebungen d. G.)

In Baden-Württemberg besteht für die Erfüllung der Pflicht zur Ausstattung bestehender Gebäude mit Rauchwarnmeldern also immer eine sog. geborene Wahrnehmungsbefugnis des Verbandes. Dies bedeutet, dass der Verband - und nicht mehr die Wohnungseigentümer (Merle in Bärmann, WEG, 12. Aufl., § 10 Rn. 261) - die öffentlich-rechtliche Pflicht erfüllen muss. Damit besteht auch eine Beschlusskompetenz (BGH, a. a. O.). Soweit die Eigentümer hier in dem Beschluss von ihrem angenommenen Zugriffsermessens Gebrauch gemacht haben, ist dies unschädlich und bedarf keiner Ungültigerklärung.

bb. Die geborene Wahrnehmungsbefugnis wirkt sich auch auf den zulässigen Inhalt des Beschlusses aus, mit welchem die Gemeinschaft der Pflicht aus § 15 Abs. 7 LBO nachkommt. Er muss sich an dem Ziel orientieren, dass die Erfüllung der öffentlich-rechtlichen Pflicht auch im Sinne versicherungsvertraglicher Obliegenheitserfüllung (vgl. BGH, a. a. O., AG Rendsburg, a. a. O.) tatsächlich sichergestellt ist. Danach entspricht es ordnungsgemäßer Verwaltung, die Ausstattung mit Rauchmeldern nicht den einzelnen Wohnungseigentümern zu überlassen und Räume mit schon individuell angeschafften Rauchwarnmeldern (welche die betreffenden Eigentümer ohnehin in der Versammlung konkret hätten benennen müssen, vgl. AG Bad Homburg, Urteil vom 29. Januar 2014 - 2 C 1749/13 (22) -, juris) nicht von der gemeinschaftlichen Anschaffung von Rauchwarnmeldern auszunehmen. Denn andernfalls wäre nicht in gleichem Maße sichergestellt, dass in jeder Wohnung auf Dauer ("auszustatten") Rauchwarnmelder vorhanden sind. Der Begriff Ausstattung umfasst auch den Ersatz defekter oder verschwundener Rauchwarnmelder, wie sich aus dem Umkehrschluss aus § 15 Abs. 7 Satz 4 LBO ergibt.

Es besteht keine Beschlusskompetenz, den Eigentümern die alleinige Pflicht zur Ausstattung ihrer Wohnung mit Rauchwarnmeldern aufzuerlegen. Aus der Kompetenz, den Gebrauch (§ 15 WEG), die Verwaltung (§ 21 WEG) und die Instandhaltung oder Instandsetzung des gemeinschaftlichen Eigentums (§ 22 WEG) durch Mehrheitsbeschluss zu regeln, folgt nicht die Befugnis, den Wohnungseigentümern außerhalb der gemeinschaftlichen Kosten und Lasten Leistungspflichten aufzuerlegen (BGH, U. v. 18.06.2010 - V ZR 193/09, juris; BGH, U. v. 18.06.2010 - V ZR 193/09, juris). Öffentlich-rechtlich ist nur mehr der

Verband verpflichtet. Vorliegend haben sich die Kläger auch nicht selbst zur weiteren Vorhaltung der Geräte, etwa auch zur Nachrüstung im Falle einer Beschädigung, verpflichtet.

Von einzelnen Eigentümern angeschaffte Rauchmelder gehören diesen selbst, da sich das Gericht der Auffassung anschließt, dass Rauchwarnmelder Zubehör und nicht wesentliche Bestandteile des Gebäudes sind (LG Hamburg, U. v. 02.03.2011 - 318 S 193/10, juris; offen gelassen von BGH, Urteil vom 08. Februar 2013 - V ZR 238/11 - juris). Damit kann der einzelne Eigentümer ohne Eingriff in fremdes Eigentum diese jederzeit entfernen, zumal er wegen der geborenen Wahrnehmungsbefugnis des Verbandes als einzelner nicht öffentlich-rechtlich verpflichtet ist. Die anderen Eigentümer könnten sich insofern allenfalls auf die wohnungseigentumsrechtliche Treuepflicht berufen.

Außerdem wäre bei der Berücksichtigung schon vorhandener Rauchwarnmelder kein Gleichlauf hinsichtlich der Dauer der Funktionsfähigkeit gegeben und es der Gemeinschaft erheblich erschwert, den Überblick über etwa erforderliche Neuanschaffungen zu behalten. Ob der Einbauort der DIN 14676 (vgl. § 15 Abs. 7 Satz 2 LBO) entspricht, ist auch ungewiss. Hinzu kommt, dass bei Fehlern der Installation und Inbetriebnahme bei der beauftragten Firma Rückgriff genommen werden kann. Deshalb entspricht es ordnungsgemäßer Verwaltung, alle Rauchwarnmelder durch die Gemeinschaft anzuschaffen, wodurch sie in jedem Fall Eigentum des Verbandes werden (BGH, Urteil vom 08. Februar 2013 - V ZR 238/11 - juris).

cc. Entsprechendes gilt für die Wartung. Die Beschlusskompetenz beruht zum einen darauf, dass die Wartung sachlich einen Annex zur Ausstattungsverpflichtung darstellt; denn die Ausstattung wäre sinnlos ohne die Beibehaltung des dadurch geschaffenen Zustandes, der nach Sinn und Zweck die Funktionsfähigkeit der Geräte voraussetzt. Außerdem dürfen die Eigentümer nach § 21 Abs. 3 WEG nicht nur über die Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums im engeren Sinne, sondern auch über den Umgang mit dem Verwaltungsvermögen beschließen, z. B. über die Anlage eingenommener Gelder (Merle in Bärmann, WEG, 12. Aufl., § 21 Rn. 32). Sie dürfen dafür Sorge tragen, dass das Gemeinschaftseigentum und das sächliche Verbandsvermögen funktionsfähig bleibt.

Nach § 15 Abs. 7 Satz 4 LBO obliegt die Sicherstellung der Betriebsbereitschaft der Rauchwarnmelder zwar den unmittelbaren Besitzern, es sei denn, der Eigentümer übernimmt die Verpflichtung (gegenüber dem unmittelbaren Besitzer rechtsgeschäftlich oder nur faktisch?) selbst. Dies begründet aber (nach hier vertretener Auffassung zusätzlich zur geborenen Annexkompetenz) zumindest dann eine gekorene Wahrnehmungsbefugnis (Zugriffsermessen), wenn einzelne Wohnungen von Eigentümern selbst bewohnt sind. So liegt es hier. Ausweislich des Rubrums wohnt ein großer Teil der Eigentümer selbst in der WEG. Denn die gekorene Wahrnehmungsbefugnis setzt nicht zwingend das Bestehen gleichgerichteter Pflichten sämtlicher Mitglieder der Gemeinschaft voraus; die für das Bestehen der gekorenen Wahrnehmungsbefugnis notwendige weitere Voraussetzung, dass die Pflichtenerfüllung durch den Verband förderlich ist (BGH, Urteil vom 17. Dezember 2010 - V ZR 125/10, juris; BGH, Urteil vom 08. Februar 2013 - V ZR 238/11 -, juris), ist nicht nur für den Einbau, sondern auch für die Sicherstellung der Betriebsbereitschaft aus den für den Einbau geltenden Gründen (siehe BGH vom 08.02.2013, a. a. O.) gegeben. Rauchwarnmelder in Wohnungen dienen nämlich nicht nur dem Schutz des jeweiligen Sondereigentümers, sondern

aller Bewohner und Besucher der Wohnanlage; zugleich wird durch die rasche Entdeckung eines Wohnungsbrandes das Gemeinschaftseigentum ebenfalls geschützt, mag dies auch eher als Reflex der Einbauverpflichtung anzusehen sein (BGH, Urteil vom 08. Februar 2013 – V ZR 238/11 –, juris). Diese Schutzwirkung setzt nicht nur den Einbau, sondern auch die regelmäßige Sicherstellung der Betriebsbereitschaft voraus.

dd. Vorliegend ist auch die Beauftragung der Firma A mit der Wartung nicht zu beanstanden. Die Wartung nach DIN 14676 umfasst vor allem die Kontrolle und Funktionsprüfung und Maßnahmen wie das Entfernen von Staub. Einer solchen Wartung bedürfen auch wartungsfreie Rauchmelder. Die Eigentümer können nicht durch Mehrheitsbeschluss zur regelmäßigen Wartung verpflichtet werden; hierfür fehlt es ebenso an der Beschlusskompetenz wie für die Verpflichtung, einen Nachweis für die Wartung zu führen (anders wohl LG Braunschweig, a. a. O., das zu Recht anklingen lässt, dass die Kosten eines individuellen Wartungsvertrags deutlich über den anteiligen Kosten einer gemeinschaftlichen Wartung liegen dürften). Vorliegend haben die Kläger auch nicht vorgetragen, dass durch sie oder andere Eigentümer mit bereits installierten Rauchmeldern eine regelmäßige Wartung sichergestellt sei. Vielmehr bedeutet die Berufung auf die Wartungsfreiheit gerade, dass nicht beabsichtigt ist, eine Wartung und erst recht nicht eine Wartung durch fachkundiges Personal (vgl. DIN 14676) vornehmen zu lassen. Im Übrigen übersieht die Gegenansicht, dass die Eigentümer im Rahmen ihres Ermessens berücksichtigen dürfen, dass die Überprüfung der individuellen Nachweisführung einen erhöhten Verwaltungsaufwand erfordert und in der Praxis nicht selten vernachlässigt werden dürfte. Auch deshalb darf mit der Wartung eine außenstehende Firma beauftragt werden. Es gelten ähnliche Erwägungen wie für die Sicherstellung der Erfüllung der Verkehrssicherungspflicht durch Vergabe des Räum- und Streudienstes an Dritte (vgl. BGH, U. v. 09.03.2012 - V ZR 161/11, juris). Die Beauftragung der Firma A mit der Wartung entspricht daher ordnungsgemäßer Verwaltung.

Der Beschluss hindert die Kläger nicht, neben den von der Wohnungseigentümergeinschaft angeschafften Rauchwarnmeldern weiterhin ihre eigenen Rauchwarnmelder zu betreiben. Es gibt nicht nur exakt einen geeigneten Montageort pro Raum. Die Eigentümer dürfen Rauchmelder - vergleichbar mit Deckenlampen - in allen ihren Räumen montieren, auch wenn diese am Gemeinschaftseigentum befestigt werden.

c. Fehlende Vergleichsangebote machen den Beschluss auch nicht fehlerhaft. Zwar müssen bei größeren Instandhaltungsmaßnahmen drei Vergleichsangebote eingeholt werden. Bei einem Preis von 4,95 € pro Rauchwarnmelder und Jahr für 10 Jahre Miete, Installation und Wartung handelt es sich aber nicht um solche Maßnahmen, sondern um noch geringfügige Kosten. Die Kläger haben nicht bestritten, dass die Rauchwarnmelder bei B sogar 6,90 € kosten würden. Konkrete günstigere Angebote haben die Kläger auch in diesem Verfahren nicht vorgetragen.

d. Der Rahmenvertrag der Verwalterin hat keine Bindungswirkung für die Wohnungseigentümergeinschaft. Er stellt zwar ein Marketinginstrument der Firma A dar, bindet die Wohnungseigentümergeinschaft aber nicht in der Beschlussfassung vorgreiflicher Weise rechtsverbindlich ein, weil ein Vertrag zu Lasten Dritter unwirksam ist. Deshalb kommt es auch nicht darauf an, ob die Verwalterin durch den Abschluss eines Rahmenvertrags mit der Verpflichtung, die Produkte der Firma A vorzuschlagen, gegenüber der Wohnungseigentümergeinschaft pflichtwidrig gehandelt hat.

e. Bis dahin ist der Beschluss auch nicht so unbestimmt, dass er - selbst unter Anwendung aller Auslegungsmöglichkeiten - keinen durchführbaren Inhalt mehr hätte. Im Übrigen sind die wesentlichen Vertragsbestandteile im Protokoll der Eigentümerversammlung aufgeführt.

Der teilbare Beschluss (§ 139 BGB entsprechend) kann insoweit aufrecht erhalten werden, da davon auszugehen ist, dass die Rauchwarnmelder zwecks Erfüllung der gesetzlichen Pflicht auf jeden Fall angeschafft und im Rahmen des einheitlichen Miet-/Wartungsvertrags auch gewartet werden sollen.

Die Klage war daher insoweit abzuweisen.

2. Im Übrigen ist die Klage begründet.

a. Soweit beschlossen wurde, dass für den Fall, dass sich ein Wohnungseigentümer bzw. Mieter nach entsprechender Ankündigung des Wohnungseigentümers des Verwalters weigert, zum Zwecke der Installation bzw. Wartung der Rauchwarnmelder Zutritt zu der Sondereigentumseinheit zu gewähren, der Verwalter berechtigt ist, namens der Wohnungseigentümergeinschaft einen Rechtsanwalt mit der außergerichtlichen und gerichtlichen Durchsetzung des Zutritts zu beauftragen, ist der Beschluss wegen Perplexität nichtig. Er lässt keinen durchführbaren Inhalt mehr erkennen, denn auch durch Auslegung kann nicht festgestellt werden, wie viele Ankündigungen der Rechtsanwaltsbeauftragung vorausgehen müssen, insbesondere ob ein Mieter vom Wohnungseigentümer und vom Verwalter oder nur von einem der beiden - und wenn ja, von wem - eine Ankündigung erhalten haben muss. In der Beschlussvorlage (Orga-Beschluss über Rauchwarnmelder) heißt es: nach entsprechender Ankündigung des Wohnungseigentümers als Verwalters. Dies ist ebenso unklar wie der protokollierte Beschlusswortlaut und gibt für eine sinnvolle Auslegung nichts her. Der Ablauf der Klagebegründungsfrist, § 46 Abs. 1 Satz 2 WEG, steht der Berücksichtigung von Nichtigkeitsgründen nicht entgegen.

b. Auch in den Teilen, die der Verwaltung Sonderhonorare gewähren, entspricht der Beschluss nicht ordnungsmäßiger Verwaltung.

aa. Für das einheitliche Honorar für Angebotseinholung, Vergabe, Vertragsbetreuung folgt dies schon daraus, dass mit Angebotseinholung auf den Rahmenvertrag der Verwalterin gemäß Angebot vom 03.09.2012 Bezug genommen wird, den diese für alle von ihr verwalteten Objekte bereits abgeschlossen hat, so dass kein gesondertes Angebot für die Wohnungseigentümergeinschaft der Parteien vorliegt. Außerdem fallen Angebotseinholung und Vergabe nur einmal an und rechtfertigen daher keine jährliche Vergütung. Ein bestimmter Anteil für die Vertragsbetreuung ist nicht erkennbar, so dass es dahinstehen kann, ob und in welcher Höhe hierfür eine Sondervergütung beschlossen werden könnte.

bb. Auch für die Beauftragung eines Rechtsanwalts und für dessen Information über die Weigerung eines Wohnungseigentümers, zum Zwecke der Installation bzw. Wartung der Rauchwarnmelder Zutritt zu der Sondereigentumseinheit zu gewähren, entspricht die Zusage eines Entgelts von 100,00 € nicht ordnungsmäßiger Verwaltung.

Generell ist davon auszugehen, dass sämtliche vom Verwalter zu erbringende Leistungen, die ihm vom Gesetz zugewiesene Aufgaben betreffen und damit zum typischen Berufsbild des Verwalters gehören, mit der vereinbarten Vergütung

abgegolten werden (Merle in Bärman, WEG, 12. Aufl., § 21 Rn. 194). Hierzu zählen insbesondere auch Leistungen, die nicht regelmäßig, sondern nur gelegentlich zu erbringen sind, wie etwa die Führung eines Passivprozesses für die Gemeinschaft gemäß § 27 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 WEG (Merle in Bärman, WEG, 12. Aufl., a. a. O.). Demgegenüber kann eine Verwalterin grundsätzlich eine Sondervergütung verlangen, wenn sie Aufgaben übernimmt, die nicht zur eigentlichen Verwaltungstätigkeit gehören und einen besonderen Zeit- und Arbeitsaufwand verursachen wie z. B. Ausschreibung und Bauleitung (AG Hamburg-Blankenese, Beschluss vom 17. Juli 2007 - 506 II 23/07, juris, mwN). Der Verwalter muss aber immer damit rechnen, dass die Gemeinschaft von ihrem Zugriffsermessens Gebrauch macht (§ 10 Abs. 6 Satz 3 WEG), gesetzlich neue Pflichten auferlegt bekommt oder ihn zur gerichtlichen Geltendmachung von Ansprüchen ermächtigt (§ 27 Abs. 3 Satz 1 Nr. 7 WEG). Nach § 27 Abs. 1 Nr. 1 WEG ist er zur Durchführung von Beschlüssen verpflichtet. Ermächtigen die Wohnungseigentümer den Verwalter gemäß § 27 Abs. 2 Nr. 3, Abs. 3 Satz 1 Nr. 7 WEG, Ansprüche gerichtlich und außergerichtlich geltend zu machen, so ist er nach § 27 Abs. 1 Nr. 1 WEG verpflichtet, diesen Beschluss auszuführen. Die hierbei zu entfaltende Tätigkeit gehört mithin zu den dem Verwalter vom Gesetz zugewiesenen Aufgaben, die mit der vereinbarten Vergütung grds. abgegolten sind (Merle in Bärman, WEG, 12. Aufl., § 26 Rn. 162 f.). Die Führung eines Rechtsstreits ist nur dann nicht schon mit der allgemeinen Verwaltervergütung abgegolten, wenn der Verwalter den Einziehungsprozess der Gemeinschaft selbst führt und sich nicht anwaltlich vertreten lässt (BGH, Beschluss vom 17. November 2011 V ZB 134/11 juris). Das ist hier nicht der Fall.

Die Klage hatte daher insoweit Erfolg.

II.

Die Kostenentscheidung beruht auf § 92 Abs. 1 ZPO. Die vorläufige Vollstreckbarkeit ergibt sich aus §§ 708 Nr. 11, 711 ZPO. Die Streitwertfestsetzung beruht auf § 49a GKG.