



Beglaubigte Abschrift



Verkündet am 18.09.2015

Becker, Justizbeschäftigte
als Urkundsbeamtin der
Geschäftsstelle

Amtsgericht Bottrop

IM NAMEN DES VOLKES

Urteil

Vert.:	Früher:		KW/KIA	Mdt.:
RA		EINGEGANGEN		Erkenntnis.
SB		07. OKT. 2015		Rückspic.
Rückspic.		FRANK DOHRMANN		Zahlung
zdA		RECHTSANWALT		Stellungen.

In dem Rechtsstreit

des Herrn ~~Frank Dohrmann, Wessener Straße 10, 46230 Bottrop,~~

Klägers,

Prozessbevollmächtigter:

Rechtsanwalt ~~Wessener Straße 10, 46230 Bottrop,~~

gegen

die übrigen Eigentümer der Wohnungseigentümergeinschaft, ~~Wessener Straße 10, 46230 Bottrop,~~ vertr. d. d. ~~Gesellschafter Bruno und Werner Bottrop GmbH, 46230 Bottrop, d. d. Hans-Jürgen Böttcher, Sieding 10, 46230 Bottrop,~~

Beklagte,

Prozessbevollmächtigte:

Rechtsanwälte ~~Sponring und Partner, Wessener Straße 10, 46230 Bottrop,~~

hat die 20. Zivilabteilung des Amtsgerichts Bottrop auf die mündliche Verhandlung vom 04.09.2015 durch den Richter am Amtsgericht Rohlving

für Recht erkannt:

Es wird festgestellt, dass der Beschluss der Wohnungseigentümersammlung vom 21.5.2015 zu TOP 4a insoweit nichtig ist, als die Wartungspflicht der Rauchwarnmelder den Eigentümern auferlegt wurde.

Die Kosten des Rechtsstreits haben die Beklagten zu tragen.

Dieses Urteil ist vorläufig vollstreckbar.

Den Beklagten wird gestattet die Zwangsvollstreckung gegen Sicherheitsleistung in Höhe von 110 % des zu vollstreckenden Betrages abzuwenden, wenn nicht der Kläger vor der Zwangsvollstreckung eine Sicherheit in gleicher Höhe leistet.

Tatbestand:

Die Parteien sind die Mitglieder der Wohnungseigentümergeinschaft ~~WEG~~ ~~WEG~~ in Bottrop. Am 21.5.2015 fand eine Eigentümerversammlung statt, deren Ergebnisse in der Niederschrift vom 27. Mai 2015 zusammengefasst sind. Unter TOP 4a wurde ausweislich des Protokolls mehrheitlich beschlossen, dass die einzelnen Wohnungen mit Rauchwarnmeldern auszustatten seien. Die Wartungspflicht der Rauchwarnmelder wurde dem jeweiligen Eigentümer auferlegt.

Mit letzterer Regelung ist der Kläger nicht einverstanden. Er rügt einen Verstoß gegen § 24 Abs. 4 WEG, weil das Thema Wartungspflicht für Rauchwarnmelder in der Einladung zur Versammlung nicht angekündigt worden sei. Des Weiteren verstoße der Beschluss gegen landesbaurechtliche Vorschriften. In Nordrhein-Westfalen habe nicht der Eigentümer, sondern der unmittelbare Besitzer die Betriebsbereitschaft der Rauchwarnmelder sicherzustellen.

Der Kläger beantragt,

den Beschluss der Wohnungseigentümerversammlung vom 21.5.2015 bezüglich des Tagesordnungspunktes 4a insoweit für ungültig zu erklären, als die Wartungspflicht der Raucheranmelder den Eigentümern auferlegt wurde,

hilfsweise die Feststellung der Nichtigkeit.

Die Beklagten beantragen,

die Klage abzuweisen.

Sie treten dem Vorbringen des Klägers entgegen. Der angefochtene Beschluss sei formell und materiell nicht zu beanstanden. Die Beratung und Beschlussfassung über den Einbau von Rauchwarnmeldern sei in der Einladung angekündigt worden. Die

Pflicht zur Wartung sei diesbezüglich ein notwendiger Annex und von der Ankündigung gedeckt. Darüber hinaus habe die Wohnungseigentümergeinschaft die Kompetenz, den Einbau von Rauchmeldern im Sondereigentum zu beschließen. Die Beschlusskompetenz umfasse auch die Entscheidung, wer für die regelmäßige Kontrolle und Wartung der Geräte zuständig sei

Zur Ergänzung des Sach- und Streitstandes wird auf die zwischen den Parteien gewechselten Schriftsätze verwiesen.

Entscheidungsgründe:

Die Klage ist gemäß § 43 Nr. 4 WEG zulässig. Sie ist in Form des Hilfsantrages auch begründet.

Das Gericht kann formelle Fehler nicht feststellen, weil die Diskussionsthematik "Einbau von Rauchmeldern" in der Einladung angekündigt war und die Frage der Wartungspflicht wegen des engen Zusammenhanges nicht gesondert erwähnt werden musste. Letztlich kann aber offen bleiben, weil der Beschluss der Eigentümerversammlung vom 21. Mai 2015 zu TOP 4a gegen landesrechtliche Vorschriften verstößt und nichtig ist. Die Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen normiert in § 49 Abs. 7 die Pflicht zum Einbau von Rauchmeldern in Wohnungen. Die Installationspflicht wird dem Eigentümer auferlegt. Satz 4 dieser Vorschrift regelt die Zuständigkeit für die Erhaltung der Betriebsbereitschaft. Diese hat grundsätzlich der unmittelbare Besitzer sicherzustellen. Den Eigentümer trifft die Wartungspflicht nur dann, wenn er sie bereits vor Geltung der Einbaupflicht, also vor dem 1. April 2013 selber übernommen hat.

Der angefochtene Teil des Beschlusses zu Tagesordnungspunkt 4a widerspricht dieser gesetzlichen Regelung, indem er die Zuständigkeit zur Wartung abweichend organisiert. Das hat die Nichtigkeit der Bestimmung zur Folge, § 23 Abs. 4 S. 1 WEG. Denn die Vorschrift des §§ 49 Abs. 7 S. 4 LBauO NW ist nicht disponibel. Das folgt zum einen aus der klaren Regelung, unter welchen eng begrenzten Voraussetzungen die Zuständigkeit zur Instandhaltung nicht besitzbezogen ist, zum anderen aus dem Sinn der Vorschrift. Der Landesgesetzgeber möchte nämlich denjenigen in Verantwortung nehmen, der die Funktionsfähigkeit der Rauchmelder ständig im Auge hat und sofort eingreifen kann, wenn Fehler auftreten. Diese Kontrollmöglichkeit hat nur derjenige, der sich ständig in der Wohnung aufhält. Aus

diesem Grunde hat sich der Landesgesetzgeber nicht für eine eigentumsbezogene Wartungspflicht entschieden, sondern grundsätzlich auf den unmittelbaren Besitz abgestellt.

Die Nebenentscheidungen beruhen auf §§ 92 Abs. 1, 708 Nr. 11, 711 ZPO.

Der Streitwert wird auf 3.000,00 EUR festgesetzt.

Rechtsbehelfsbelehrung:

Gegen dieses Urteil ist das Rechtsmittel der Berufung für jeden zulässig, der durch dieses Urteil in seinen Rechten benachteiligt ist,

1. wenn der Wert des Beschwerdegegenstandes 600,00 EUR übersteigt oder
2. wenn die Berufung in dem Urteil durch das Amtsgericht zugelassen worden ist.

Die Berufung muss **innerhalb einer Notfrist von einem Monat nach Zustellung** dieses Urteils schriftlich bei dem Landgericht Dortmund, Kaiserstraße 34, 44135 Dortmund, eingegangen sein. Die Berufungsschrift muss die Bezeichnung des Urteils, gegen das die Berufung gerichtet wird, sowie die Erklärung, dass gegen dieses Urteil Berufung eingelegt werde, enthalten.

Die Berufung ist, sofern nicht bereits in der Berufungsschrift erfolgt, binnen zwei Monaten nach Zustellung dieses Urteils schriftlich gegenüber dem Landgericht Dortmund zu begründen.

Die Parteien müssen sich vor dem Landgericht Dortmund durch einen Rechtsanwalt vertreten lassen, insbesondere müssen die Berufungs- und die Berufungsbegründungsschrift von einem solchen unterzeichnet sein.

Mit der Berufungsschrift soll eine Ausfertigung oder beglaubigte Abschrift des angefochtenen Urteils vorgelegt werden.

Rohlfing

Beglaubigt

Becker

Justizbeschäftigte

