

Amtsgericht Ratingen

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

§§ 16 Abs. 2, 3, 21 Abs. 3 WEG; 49 Abs. 7 BauO NW

- 1. Durch eine Abwägung des Interesses aller Wohnungseigentümer an der Erhaltung des gemeinschaftlichen Eigentums und Vermögens und an ihrem geordneten Zusammenleben, das grundsätzlich gegenüber den Interessen einzelner Wohnungseigentümer oder Minderheitsgruppe von ihnen oder Dritten, etwa dem Verwalter, Vorrang hat, ist festzustellen, ob das gefundene Ergebnis allen Wohnungseigentümern zuzumuten ist.**
- 2. Die Wohnungseigentümergeinschaft darf bei der Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums diese auch in eigener Verantwortung darüber entscheiden, wann sie diese gesetzliche Einbaupflicht von Rauchwarnmeldern konkret umsetzt.**
- 3. Mit den Grundsätzen ordnungsgemäßer Verwaltung vereinbar ist zudem, dass die neuen Rauchwarnmelder einheitlich für sämtliche Wohnungen angeschafft werden und die Gemeinschaft für diese Geräte einen einheitlichen Wartungsvertrag abschließt, unabhängig davon, ob ein Wohnungseigentümer seine Wohnung bereits privat mit Rauchmeldern ausgestattet hat.**
- 4. Vielmehr ist dem Bedürfnis der Wohnungseigentümergeinschaft an der Erhöhung der Sicherheit durch Anschaffung einheitlicher Rauchwarnmelder und Abschluss eines Wartungsvertrages Vorrang vor dem Einzelinteresse der Kläger einzuräumen. Das Gericht teilt insoweit die Auffassung der Beklagten, dass die einheitliche Ausstattung des Objekts und Wartung der Geräte eine DIN-gerechte Qualität und Funktionalität der Rauchwarnmelder sicherstellt.**

AG Ratingen, Urteil vom 18.11.2014 - 11 C 121/14

Das Amtsgericht Ratingen hat auf die mündliche Verhandlung vom 28.10.2014 durch die Richterin am Amtsgericht für Recht erkannt:

Tenor:

Die Klage wird abgewiesen.

Die Kosten des Rechtsstreits tragen die Kläger als Gesamtschuldner.

Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar. Die Kläger können die Vollstreckung gegen Sicherheitsleistung i.H.v. 110 % des vollstreckbaren Betrages abwenden, wenn nicht die Beklagten vor der Vollstreckung Sicherheit in gleicher Höhe leisten.

Tatbestand:

Die Parteien sind Eigentümer einer Wohnungseigentümergeinschaft. Am 27.05.2014 fand die ordentliche Eigentümerversammlung der Wohnungseigentümergeinschaft statt. Dabei wurden ausweislich des Beschlussprotokolls unter TOP 7 die folgenden Beschlüsse gefasst:

"b) Grundsatzbeschluss: Die Verwaltung wird ermächtigt, namens und im Auftrag auf Kosten der WEG die Ausstattung der Wohnungen mit Rauchwarnmeldern mit 10 Jahresbatterie und Q-Label (wobei die Rauchwarnmelder angekauft oder angemietet werden, siehe beigefügte Angebotsanalyse) und mit der jährlichen Wartung/Überprüfung der Betriebsbereitschaft der Rauchwarnmelder zu beauftragen. Kosten für ca. 168 Geräte inklusive Montage und Fahrtkosten € 4.928,06 inklusive MwSt., Kosten Miete für ca. 168 Geräte jährlich € 681,93 inklusive MwSt. zzgl. Fahrtkosten bei der Erstmontage (Vertragslaufzeit 10 Jahre). Dabei erfolgt die Ausführung der zuvor beschlossenen Maßnahme frühestens 6 Wochen nach dem Tag der heutigen Beschlussfassung um denjenigen Wohnungseigentümern, die ihr Wohnungseigentum vermietet haben, Gelegenheit zu geben, die Durchführung der zuvor beschlossenen Maßnahme gegenüber den jeweiligen Mietern ordnungsgemäß anzukündigen, dass den betroffenen Eigentümern ausdrücklich angeraten wird.

b1) Beschlussantrag Kauf: Die Kosten des Ankaufs und der Installation der Rauchwarnmelder in Höhe von € 4.928,06 inklusive MwSt. werden durch Entnahme aus der Instandhaltungsrückstellung finanziert oder alternativ durch Beschlussfassung gemäß § 16 Abs. 3 WEG nach folgendem Kostenverteilerschlüssel. Die laufenden Wartungskosten € 783,02 inklusive MwSt. werden aus den laufenden Mitteln der Gemeinschaft im Rahmen des jeweiligen Wirtschaftsplans bestritten. Die Kostenverteilung der Wartung erfolgt nach dem in der Gemeinschaftsordnung vereinbarten allgemeinen Kostenverteilungsschlüssel, nämlich nach Miteigentumsanteilen oder alternativ durch Beschlussfassung gemäß § 16 Abs. 3 WEG nach folgendem Verteilerschlüssel.

(...)

c) Beschlussantrag: Es wird vorsorglich, für den Fall, dass die Ausführung der vorstehend beschlossenen Maßnahmen dadurch behindert wird, dass das Betreten einer Wohnung untersagt/die Installation des Rauchwarnmelders bzw. die Ausführung hierfür notwendige Arbeiten nicht geduldet wird, beschlossenen, den Verwalter zu ermächtigen, namens und im Auftrage sowie auf Kosten der Wohnungseigentümergeinschaft einen Rechtsanwalt mit der außerordentlichen und gerichtlichen Durchsetzung des Anspruchs auf Zugänglichmachung der Wohnung bzw. Duldung der Installation der Rauchwarnmelder bzw. Ausführung hierfür notwendige Arbeiten zu beauftragen."

Der Tagesordnungspunkt 7b) Grundsatzbeschluss, wurde mit 53.311 Ja-Stimmen (Miteigentumsanteilen) zu 22.009 Nein-Stimmen (Miteigentumsanteilen) angenommen. Der Beschlussantrag TOP 7c) wurde mit 0 Nein-Stimmen, 2 Enthaltungen, Rest Ja-Stimmen angenommen.

Die Kläger wenden sich gegen die unter TOP 7 gefassten Beschlüsse der Wohnungseigentümerversammlung mit der Auffassung, dass diese den Grundsatz

ordnungsgemäßer Verwaltung verletzt. Hierzu tragen sie im Wesentlichen vor, dass sie mit unnötigen Kosten belastet würden, obwohl für ihre Wohneinheit kein Bedürfnis bestehe. Denn sie hätten bereits im Jahr 2013 zwei Rauchmelder und zwar im Schlafzimmer und im Flur installiert. Hierbei handele es sich um die von Haus und Grund empfohlenen und auch von dort vertriebenen Rauchmelder der Marke First Alert der Firma BRK Electronics, die jeweils mit einer zehnjährigen Laufzeit garantierenden Langzeitbatterie ausgestattet seien. Diese Rauchmelder seien lediglich einmal jährlich durch sie zu überprüfen mittels Rauchmeldertest und würden in der Anschaffung insgesamt 44,00 EUR kosten. Das Sicherheitsinteresse der Wohnungseigentümergeinschaft gebiete nicht, dass seitens der Gemeinschaft für sämtliche Wohnungen neue Rauchmelder angeschafft würden und dass die Gemeinschaft dann für diese Geräte einen einheitlichen Wartungsvertrag abschließe. Ebenso sei es möglich, dass der jeweilige Wohnungseigentümer, der bereits Rauchwarnmelder angeschafft habe, der Verwaltung gegenüber nachweisen, dass die betreffenden Geräte den gesetzlichen Anforderungen entsprächen und dass die Wartung in dem erforderlichen Umfang durchgeführt werde.

Der Kostenverteilungsschlüssel, wonach die Kosten nach Miteigentumsanteilen aufgeteilt würden, führe zu einer unnötigen Belastung von 4,99 % der Gesamtkosten, mithin zu einem Betrag von 246,57 EUR für drei nicht benötigte Rauchmelder. Hinzu komme die jährliche Überprüfung durch ein Fachunternehmen, was für einen 10-Jahres-Zeitraum Mehrkosten von 636,59 EUR bedeute.

Außerdem bestehe zum jetzigen Zeitpunkt kein Grund, sie bereits mit den hier in Streit stehenden Kosten zu belasten, da nach § 49 Abs. 7 BauO NRW eine Übergangsfrist bis zum 31.12.2016 bestehe.

Die Kläger beantragen,

den Beschluss der Wohnungseigentümerversammlung der Wohnungseigentümergeinschaft vom 27.05.2014 zu Tagesordnungspunkt 7:

"b) Grundsatzbeschluss:

Die Verwaltung wird ermächtigt, namens und im Auftrag auf Kosten der WEG die Ausstattung der Wohnungen mit Rauchwarnmeldern mit 10 Jahresbatterie und Q-Label (wobei die Rauchwarnmelder angekauft oder angemietet werden, siehe beigefügte Angebotsanalyse) und mit der jährlichen Wartung/Überprüfung der Betriebsbereitschaft der Rauchwarnmelder zu beauftragen. Kosten für ca. 168 Geräte inklusive Montage und Fahrtkosten € 4.928,06 inklusive MwSt., Kosten Miete für ca. 168 Geräte jährlich € 681,93 inklusive MwSt. zzgl. Fahrtkosten bei der Erstmontage (Vertragslaufzeit 10 Jahre). Dabei erfolgt die Ausführung der zuvor beschlossenen Maßnahme frühestens sechs Wochen nach dem Tag der heutigen Beschlussfassung um denjenigen Wohnungseigentümern, die ihr Wohnungseigentum vermietet haben, Gelegenheit zu geben, die Durchführung der zuvor beschlossenen Maßnahme gegenüber den jeweiligen Mietern ordnungsgemäß anzukündigen; dass den betroffenen Eigentümern ausdrücklich angeraten wird.

b1) Beschlussantrag Kauf:

Die Kosten des Ankaufs und der Installation der Rauchwarnmelder i.H.v. € 4.928,06 inklusive MwSt. werden durch Entnahme aus der Instandhaltungsrückstellung finanziert oder alternativ durch Beschlussfassung gemäß § 16 Abs. 3 WEG nach folgendem Kostenverteilungsschlüssel. Die laufenden Wartungskosten € 783,02 inklusive MwSt. werden aus den laufenden Mitteln der Gemeinschaft im Rahmen des jeweiligen Wirtschaftsplans bestritten. Die Kostenverteilung der Wartung erfolgt nach dem in der Gemeinschaftsordnung vereinbarten allgemeinen Kostenverteilungsschlüssel, nämlich nach Miteigentumsanteilen oder alternativ durch Beschlussfassung gemäß § 16 Abs. 3 WEG nach folgendem Verteilerschlüssel.

[...]"

für unwirksam zu erklären.

Die Beklagten beantragen,

die Klage abzuweisen.

Sie tragen im Wesentlichen vor, dass die Einhaltung öffentlich-rechtlicher Vorschriften zur ordnungsgemäßen Verwaltung im Sinne des § 21 Abs. 3 WEG gehöre. Die Verpflichtung bestehe bereits mit Inkrafttreten des § 49 Abs. 7 S. 3 BauO NRW und nicht erst mit Ablauf des einen 30.12.2016. Nur die einheitliche Ausstattung des Objekts mit qualitativ hochwertigen Geräten stelle ausreichend sicher, dass die brandschutzrechtlichen Anforderungen erfüllt würden und die Wohnungseigentümergeinschaft ihren als Versicherungsnehmerin der Gebäudefeuerversicherung obliegenden Pflichten hinreichend nachkomme. Es entstehe durch das Erfordernis der regelmäßigen Überprüfung, ob private Rauchmelder DIN-gerecht seien und ordnungsgemäß gewartet würden, ein unangemessener Aufwand, der der Gemeinschaft nicht zugemutet werden könne. Ein solches Vorgehen widerspreche daher erst Recht den Grundsätzen ordnungsgemäßer Verwaltung. Die Umlegung der Kosten nach Miteigentumsanteilen stehe im Einklang mit der Teilungserklärung/Gemeinschaftsordnung, in der unter 14.1 vereinbart worden sei, dass die Instandsetzung- sowie Betriebskosten nach dem Verhältnis der Miteigentumsanteile von sämtlichen Wohnungseigentümern zu tragen seien. Zudem decke sie sich mit der Regelung des § 16 Abs. 2 WEG.

Wegen des beiderseitigen Vorbringens im Übrigen wird auf die wechselseitigen Schriftsätze nebst Anlagen verwiesen.

Entscheidungsgründe:

Die zulässige Klage ist unbegründet.

I.

Formell war die Anfechtungsklage nicht zu beanstanden, da die Klagefrist des §§ 46 Abs. 1 S. 2 WEG eingehalten wurde. Die Eigentümerversammlung fand am

27.05.2014 statt. Am 26.06.2014, also innerhalb der gesetzlichen Frist, wurde die Klage bei Gericht eingereicht. Nachdem der Gerichtskostenvorschuss am 08.07.2014 eingezahlt wurde, konnte mit Verfügung vom 17.07.2014 die Zustellung der Klage verfügt werden. Die am 24.07.2014 erfolgte Klagezustellung ist daher "demnächst" im Sinne von § 167 ZPO erfolgt. Die Klagebegründung ist zusammen mit der Klageschrift vom 26.06.2014 bei Gericht eingegangen und damit ebenfalls innerhalb der gesetzlichen Klagebegründungsfrist. Eine Eigentümerliste wurde vorgelegt, § 44 Abs. 1 S. 2 WEG.

II.

Die Klage ist jedoch materiell unbegründet, da der angefochtene Beschluss den Grundsätzen ordnungsgemäßer Verwaltung gemäß § 21 Abs. 3 WEG entspricht.

Gemäß § 21 Abs. 3 WEG können die Wohnungseigentümer - vorbehaltlich einer Vereinbarung in der Gemeinschaftsordnung - über eine für das Gemeinschaftseigentum anstehende Verwaltungsmaßnahme mit Stimmenmehrheit nach den Grundsätzen ordnungsgemäßer Verwaltung beschließen. Was ordnungsgemäße Verwaltung ist, ist in jedem Einzelfall zu entscheiden und damit weitgehend Tatfrage. Dabei ist entscheidend, ob die Verwaltungsmaßnahme der Beschaffenheit des gemeinschaftlichen Eigentums entspricht, d.h. dem bestimmungsmäßigen Zweck des betroffenen Gegenstandes Rechnung trägt, dem geordneten Zusammenleben in der Gemeinschaft nützt und dem Interesse aller Wohnungseigentümer nach billigem Ermessen dient. Als Beurteilungsmaßstab ist die Sicht eines vernünftig und wirtschaftlich denkenden Alleineigentümers hinzuzuziehen. Die Zuordnung einer Maßnahme zur ordnungsgemäßen Verwaltung lässt sich aber nicht nur unter dem Gesichtspunkt bloßer Zweckdienlichkeit vornehmen, sondern es muss auch darauf abgestellt werden, ob die beschlossene Maßnahme einen Inhalt hat, der mit der Grundordnung des Gemeinschaftsverhältnisses vereinbar ist, oder ob er den danach zulässigen Rahmen der Verwaltung sprengt (für das Vorstehende: Münchener Kommentar zum BGB, 6. Aufl., § 21 WEG Rn. 7ff.).

Kommen mehrere Verwaltungsmaßnahmen in Betracht, ist es Sache der Wohnungseigentümer, durch Stimmenmehrheit eine Auswahl zu treffen, d.h. ihnen verbleibt ein Beurteilungsspielraum. Dieser ist erst dann überschritten, wenn eine Maßnahme beschlossen wird, gegen die sich jeder vernünftige und wirtschaftlich denkende Wohnungseigentümer entschieden hätte. Daher entspricht keineswegs zwangsläufig immer nur die kostengünstigere Variante ordnungsgemäßer Verwaltung (Münchener Kommentar a.a.O. Rn. 9 m.N.).

Der Entscheidung, ob - wenn ja - welche Verwaltungsmaßnahme zu ergreifen ist, sind alle Umstände des konkreten Einzelfall zugrunde zu legen, insbesondere als objektive Komponente die Beschaffenheit des Gemeinschaftseigentums und als subjektive Komponente das im Wege der Abwägung zu ermittelnde Interesse aller Wohnungseigentümer, das auch auf Besonderheiten in der sozialen Struktur der Wohnungseigentümergeinschaft beruhen kann. Durch eine Abwägung des Interesses aller Wohnungseigentümer an der Erhaltung des gemeinschaftlichen Eigentums und Vermögens und an ihrem geordneten Zusammenleben, das grundsätzlich gegenüber den Interessen einzelner Wohnungseigentümer oder

Minderheitsgruppe von ihnen oder Dritten, etwa dem Verwalter, Vorrang hat, ist festzustellen, ob das gefundene Ergebnis allen Wohnungseigentümern zuzumuten ist. Das Interesse eines einzelnen Wohnungseigentümers hat aber Vorrang, wenn eine Maßnahme von ihm Nachteile abwendet, ohne dass sie zu Nachteilen der anderen Wohnungseigentümer führt. Verbleibt nach diesem Entscheidungsfindungsprozess noch die Wahl zwischen mehreren ordnungsgemäßer Verwaltung entsprechenden Maßnahmen, so besteht im Rahmen des Selbstorganisationsrechts der Wohnungseigentümer ein weiter Ermessensspielraum innerhalb dessen die Wohnungseigentümer nach Zweckmäßigkeit- und Nützlichkeitskriterien entscheiden können (für das Vorstehende: Bub in Staudinger, BGB, 13. Bearbeitung, WEG § 21 Rn. 78ff. m.N.).

Unter Zugrundelegung der vorgenannten Maßstäbe waren die unter TOP 7 beschlossenen Maßnahmen als mit den Grundsätzen ordnungsgemäßer Verwaltung im Einklang stehend zu beurteilen.

Der Beschluss gemäß TOP 7 der Versammlungsprotokolls dient der Umsetzung der landesbaurechtlichen Brandschutzbestimmung in § 49 Abs. 7 S. 3 BauO NRW, wonach Wohnungen, die bis zum 31.03.2013 errichtet oder genehmigt sind, bis zum 31.12.2016 mit jeweils mindestens einem Rauchwarnmelder in Schlafräumen und Kinderzimmern sowie Fluren, über die Rettungswege von Aufenthaltsräumen führen, auszustatten sind.

Maßnahmen zur Umsetzung dieser gesetzlichen Einbaupflicht sind grundsätzlich nicht zu beanstanden. Dies stellen auch die Kläger nicht in Frage.

1. Das erkennende Gericht teilt die vom Amtsgericht Ahrensburg im Urteil vom 25.09.2008 (37 C 11/08) vertretene Auffassung, dass aufgrund der Gestaltungsfreiheit der Wohnungseigentümergeinschaft bei der Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums diese auch in eigener Verantwortung darüber entscheiden darf, wann sie diese gesetzliche Einbaupflicht konkret umsetzt. Es ist der Wohnungseigentümergeinschaft nicht nur wegen des "wie", sondern auch hinsichtlich des zeitlichen Umstandes der Umsetzung ein Ermessensspielraum zuzubilligen. Abzuwägen ist im Rahmen der gerichtlichen Kontrolle, ob Zweckmäßigkeits- und Nützlichkeitsabwägungen für eine Umsetzung in der zweiten Jahreshälfte 2014 sprechen oder ob sie als nicht dringend erforderliche Maßnahme erst für das Jahr 2016 hätten beschlossen werden dürfen. Gegenüberzustellen sind dabei das Interesse der Wohnungseigentümergeinschaft auf der einen Seite, Lieferengpässen und erheblichen Preissteigerungen bei Umsetzung der Brandschutzregelungen erst kurz vor Ablauf der gesetzlichen Übergangsfrist zu umgehen, und das Interesse der Kläger auf der anderen Seite, mit den Kosten nicht bereits im Jahre 2014 und 2015 belastet zu sein. Da jedoch die Kläger nichts dazu vortragen, dass sie aufgrund ihrer finanziellen Verhältnisse durch den Mehraufwand erheblich in ihrer Leistungsfähigkeit beeinträchtigt sind, stehen hier lediglich die für die Kläger eingesparten Kosten infolge nicht erforderlicher Wartung in den Jahren 2015 und 2016 ($783,02 \text{ EUR/Jahr} \times 4,99 \% = 39,07 \text{ EUR/Jahr}$), dem gemeinschaftlichen Interesse der Wohnungseigentümer auf zeitnahe Umsetzung der Brandschutzbestimmung zur Umgehung von Preissteigerungen (berechnet von einem Gesamtkostenaufwand von derzeit 4.928,06 EUR) und Lieferengpässen entgegen. Vorrang einzuräumen ist neben den kostenrechtlichen Aspekten jedoch in erster Linie ein u.U. für die Wohnungseigentümergeinschaft

bestehendes Haftungsrisiko, wenn es bereits vor Ablauf der Übergangsfrist zu einem Schadenseintritt kommt. Denn nicht auszuschließen ist, dass sich die Gebäudefeuerversicherung auf den Zeitpunkt des Inkrafttretens des § 49 Abs. 7 S. 3 BauO NRW zum 01.04.2013 berufen könnte, so dass die Wohnungseigentümergeinschaft Gefahr liefe, Versicherungsleistungen nicht in Anspruch nehmen zu können. Daher ist es nach Auffassung des Gerichts nicht zu beanstanden, dass die brandschutzrechtlichen Maßnahmen für einen Zeitraum vor der in § 49 Abs. 7 S. 3 BauO NRW normierten Übergangsfrist (31.12.2016) beschlossen wurden.

2. Mit den Grundsätzen ordnungsgemäßer Verwaltung vereinbar ist zudem, dass die neuen Rauchwarnmelder einheitlich für sämtliche Wohnungen angeschafft werden und die Gemeinschaft für diese Geräte einen einheitlichen Wartungsvertrag abschließt, unabhängig davon, ob ein Wohnungseigentümer seine Wohnung bereits privat mit Rauchmeldern ausgestattet hat, wie es die Kläger von sich behaupten.

Für die Wohnungseigentümer besteht, wie bereits ausgeführt, grundsätzlich Ermessensspielraum, in welcher Art und Weise und zu welchen Kosten ein Einbau erfolgen soll. Es sprechen im zugrundeliegenden Rechtsstreit durchgreifende Gründe dafür, dem Interesse der Wohnungseigentümergeinschaft an den Einbau einheitlicher Rauchwarnmelder-Geräte und deren Wartung mittels eines von der Gemeinschaft geschlossenen Wartungsvertrags Vorrang einzuräumen vor dem Kosteninteresse der Kläger infolge eines aus Sicht der Kläger unnötigen Mehraufwandes. Dem bloßen Kosteninteresse der Kläger im Hinblick auf Mehrkosten von jährlich 63,59 EUR bzw. 5,29 EUR/monatlich (unter Zugrundelegung eines 10-Jahres-Zeitraums) stehen auf Seiten der Wohnungseigentümergeinschaft das Sicherheitsinteresse, versicherungsrechtliche Bedenken sowie Praktikabilitätsabwägungen entgegen.

Die Kläger wenden ein, private Rauchmelder für insgesamt 44,00 EUR installiert zu haben. Unklar bleibt, ob die Kläger mit den privaten Rauchmeldern bereits sämtliche in § 49 Abs. 7 S. 3 BauO NRW erforderlichen Räume mit Rauchwarnmeldern ausgestattet haben. Da sie jedoch selbst vortragen, dass nach dem angefochtenen Beschluss in ihrer Wohnung drei Rauchmelder installiert wurden, dürfte, auch wenn die gemeinschaftlich beschlossene Maßnahme Rücksicht auf eine bereits erfolgte Anschaffung von privaten Rauchwarnmeldern nehmen würde, die Wohnung der Kläger mit wenigstens einem weiteren Rauchwarnmelder auszustatten sein. Unbeschadet dessen erfordert aber auch der von den Klägern errechnete Mehraufwand von insgesamt 636,59 EUR für einen 10-Jahres-Zeitraum nicht, dass auf ihre Einzelinteressen vorrangig Rücksicht zu nehmen ist.

Vielmehr ist dem Bedürfnis der Wohnungseigentümergeinschaft an der Erhöhung der Sicherheit durch Anschaffung einheitlicher Rauchwarnmelder und Abschluss eines Wartungsvertrages Vorrang vor dem Einzelinteresse der Kläger einzuräumen. Das Gericht teilt insoweit die Auffassung der Beklagten, dass die einheitliche Ausstattung des Objekts und Wartung der Geräte eine DIN-gerechte Qualität und Funktionalität der Rauchwarnmelder sicherstellt. Zwar ist auch die private Anschaffung qualitativ hochwertiger Geräte möglich, Voraussetzung für die Gewährleistung der Betriebsbereitschaft ist jedoch auch für diese Geräte eine regelmäßige Wartung, unabhängig von der Dauer der Batterieleistung und der

Bezeichnung "wartungsfrei". Nur bei regelmäßiger Wartung kann sichergestellt werden, dass der Rauchwarnmelder - auch im Falle eines "wartungsfreien" Gerätes - infolge von Verschmutzung, etwa durch Staub, im Ernstfall nicht versagt.

Dem jeweiligen Wohnungseigentümer für den Fall der Anschaffung privater Geräte einen Nachweis aufzuerlegen, der Wohnungseigentümergeinschaft den Kauf eines zertifizierten Gerätes, eine sach- und fachgerechte Installation sowie die Durchführung einer regelmäßigen Wartung aufzuerlegen, ist gerade bei Gemeinschaften, die wie die streitgegenständliche aus einer Vielzahl von Wohnungseigentümern besteht, nicht zweckmäßig. Es erfordert einen erheblichen Verwaltungsmehraufwand, da nicht nur die erstmalige Installation überwacht werden müsste, es müsste vielmehr durch regelmäßige Kontrollen sichergestellt werden, dass Geräte nicht entfernt oder durch andere ersetzt wurden. Zudem wären die regelmäßige Wartung sowie die Qualität der durchgeführten Wartung nachzuhalten.

Käme die Verwaltung diesen Überwachungspflichten nicht nach, liefe die Gemeinschaft Gefahr eines Haftungsrisikos im Schadensfalle. Nach alledem haben nach Auffassung des Gerichts die Einzelinteressen der Kläger hinter dem Gemeinschaftsinteresse der Beklagten zurückzustehen.

3. Nicht zu beanstanden ist ferner die Umlegung der Kosten nach dem Verhältnis der Miteigentumsanteile. Dieser Kostenschlüssel entspricht dem gesetzlichen Maßstab des § 16 Abs. 2 WEG. Dass sich die gesetzlich vorgesehene Kostenverteilung möglicherweise nicht genau an der Kostenverursachung ausrichtet, hat der Gesetzgeber von vornherein in Kauf genommen und ist daher von den Klägern so hinzunehmen.

III.

Die prozessualen Nebenentscheidungen folgen aus §§ 91, 708 Nr. 11, 711 ZPO.

Streitwert: 3.183,30 EUR