

# **Amtsgericht Wuppertal**

**IM NAMEN DES VOLKES**

## **URTEIL**

§§ 10 Abs. 7 WEG; 49 Abs. 7 BauO NRW

- 1. Die WEG kann ihre Pflicht für die Installation und die Wartung der Rauchwarnmelder in ausreichender Weise nur dadurch erfüllen, dass sie selbst für deren Einhaltung sorgt. Eine Delegation auf die einzelnen Eigentümer bzw. ein Beschluss wie hier dahingehend, dass die Eigentümer in Eigenleistung für die Installation und Wartung sorgen sollen, bietet keine hinreichende Gewähr für die Erfüllung der Pflicht.**
- 2. Die "Förderlichkeit" ist im vorliegenden Fall derart intensiv, dass von einer Ermessensreduzierung auszugehen ist. Die WEG hat die Verkehrssicherungspflicht und kann diese hinreichend effektiv nur dadurch erfüllen, dass sie selbst Fachfirmen beauftragt.**

AG Wuppertal, Urteil vom 30.09.2015; Az.: 91b C 58/15

Das Amtsgericht Wuppertal hat auf die mündliche Verhandlung vom 09.09.2015 durch den Richter am Amtsgericht Sennekamp für Recht erkannt:

### **Tenor:**

Die Beschlüsse der Eigentümerversammlung vom 04.05.2015 zu Top 9 (Beschlüsse zu Ziff. 9.1 und 9.2) werden für ungültig erklärt.

Die Kosten des Rechtsstreits haben die Beklagten zu tragen.

Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar.

Die Beklagten können die Vollstreckung durch Sicherheitsleistung in Höhe von 110% des vollstreckbaren Betrages abwenden, wenn nicht der Kläger vor der Vollstreckung Sicherheit in gleicher Höhe leistet.

### **Tatbestand:**

Die Parteien bilden eine Wohnungseigentümergeinschaft in Wuppertal.

In der Eigentümerversammlung vom 04.05.2015 wurden zu Top 9 mehrheitlich Beschlüsse gefasst, die Gegenstand der vorliegenden Anfechtungsklage sind, und zwar zu Top 9.1 Montage von Rauchwarnmeldern:

"Die Eigentümer beschließen, die Rauchwarnmelder laut Landesbauordnung in ihre Wohnungen in Eigenleistung bis zum 31.12.2016 zu installieren. Die Kosten gehen zu Lasten des jeweiligen Eigentümers. Darüber hinaus ist jeder Eigentümer für die jährliche Wartung selbst verantwortlich."

Zu Top 9.2 erfolgte zu Gunsten des Verwalters ein Haftungsfreistellungsbeschluss (vergleiche Bl. 16 und 17 der Akte).

Der Kläger bezieht sich in seiner Klagebegründung auf § 49 Abs. 7 der Bauordnung NRW und trägt vor: Aus der Entscheidung des BGH vom 08.02.2013 ZMR 2013 Seite 642 ff., folge dass die Erfüllung der Ausstattungspflicht mit öffentlich-rechtlich vorgeschriebenen Rauchwarnmeldern eine geborene Handlungspflicht der Wohnungseigentümergeinschaft gemäß § 10 Abs. 6 S. 3 Alt. 1 WEG auslöse, sofern es sich, wie hier vorliegend, um eine reine Wohnanlage handle; da dann die Nachrüstpflicht sämtliche Einheiten und damit sämtliche Wohnungseigentümer treffe. Hieraus folge, dass der WEG die Aufgabe zukomme, durch Mehrheitsbeschluss über die Anschaffung und Installation von Rauchwarnmeldern durch die WEG als rechtsfähigen Verband sowie über die Sicherstellung deren Betriebsbereitschaft durch Vergabe entsprechender Kauf-, Montage- und Wartungsverträge durch die WEG als rechtsfähigen Verband zu entscheiden. Dabei sei das Entscheidungsermessen der Wohnungseigentümer für eine solche "Gemeinschaftslösung" auf Null reduziert.

Rauchwarnmelder dienen nicht nur dem Schutz des Sondereigentums, sondern gerade auch dem Schutz des Gemeinschaftseigentums und darüber hinaus auch dem Schutz jedes Bewohners und Besuchers der Anlage. Zur ordnungsgemäßen Verwaltung gehöre die Einhaltung öffentlicher Vorschriften, gerade auch solcher des Bauordnungsrechts wie hier der Bestimmung des §§ 49 Abs. 7 der Bauordnung NRW. Die Wahrnehmung der Aufgaben der Verkehrssicherung sei eine Pflichtaufgabe der WEG als rechtsfähigen Verband. Hieraus folge eine Verpflichtung der WEG zur positiven Beschlussfassung über eine einheitliche Ausrüstung mit Rauchwarnmeldern und deren Wartung durch die WEG. Zu einer "Gemeinschaftslösung" gebe es keine ermessensgerechte Alternative. So weise der BGH in seiner oben genannten Entscheidung ausdrücklich darauf hin, dass nur die durch Beschluss über die WEG erfolgende einheitliche Ausstattung des Objekts mit Rauchwarnmeldern sowie deren einheitliche Wartung die WEG als Versicherungsnehmerin der Gebäudeversicherung von den ihr obliegenden Pflichten entlaste. Ferner stelle nur eine über die Gemeinschaft erfolgende einheitliche Ausstattung des Objekts sicher, dass Rauchwarnmelder guter Qualität (und nicht solche aus dem Baumarkt) durch das entsprechende qualifizierte Fachpersonal nach den anerkannten Regeln der Technik ordnungsgemäß installiert und gewartet werden sowie, dass im Schadensfalle zum Nachweis geeignete Installations- und Wartungsprotokolle zur Verfügung stehen (vgl. DIN 14676 Abschnitt 7).

Die WEG treffe, gerade bei Fragen des Brandschutzes, die Pflicht, sich im Rahmen der nicht delegierbaren Auswahl-, Einweisungs- und Überwachungspflichten des Verkehrssicherungspflichtigen darüber zu vergewissern, dass derjenige, der die Rauchwarnmelder installiert und wartet, dies auch tatsächlich und sach- und fachgerecht ausführt. Würde die Montage und Wartung des Rauchwarnmelders in die Verantwortung (oder besser: In das Belieben) des einzelnen Wohnungseigentümers

oder Vermieters gestellt, stelle sich die Frage, wie die WEG ihren Kontrollpflichten nachkommen solle, was insbesondere dann Probleme aufwerfe, wenn das Sondereigentum vermietet werde. Es könne den übrigen Eigentümern sowie der Gemeinschaft nicht zugemutet werden, zu prüfen, ob und gegebenenfalls welcher Eigentümer Rauchwarnmelder tatsächlich anschaffe und installiere, um sodann durch ein nach DIN 14676 zertifiziertes Fachunternehmen prüfen und dokumentieren zu lassen, ob bzw. dass die dort privat angeschafften Rauchwarnmelder auch DIN-gerecht montiert seien. Ferner wäre auch für jedes einzelne Gerät zu ermitteln, welche Art von Rauchwarnmelder installiert sei, da sich für die verschiedenen Geräte, je nach Ausführung und Ausstattung, unterschiedliche Wartungsarbeiten und -intervalle ergeben könnten.

Überlasse die WEG einzelnen Eigentümern die alleinige Verantwortung für die Einhaltung der aus § 49 Abs. 7 BauO resultierenden Pflichten sowie deren technische Umsetzung nebst Dokumentation, so treffe die WEG ein unkalkulierbares Risiko.

Was die in § 49 Abs. 7 S. 4 BauO NRW enthaltene Bestimmung angehe, wonach der jeweilige unmittelbare Besitzer der ausstattungspflichtigen Räume zur Sicherstellung der Betriebsbereitschaft verpflichtet sein solle, sofern der Vermieter die Pflicht nicht übernommen habe, folge daraus nicht, dass die Handlungspflicht insofern dem Vermieter bzw. der WEG genommen wäre. Die Regelung sei verfassungsrechtlich unwirksam im Hinblick auf die mietrechtliche Regelung in § 535 Abs. 1 S. 2 BGB und den Grundsatz "Bundesrecht bricht Landesrecht".

Allein die einheitliche Ausstattung des Objekts mit Rauchwarnmeldern über die WEG sowie deren einheitliche Wartung entspreche den Grundsätzen ordnungsgemäßer Verwaltung. Der Kläger verweist auf Entscheidungen des AG Singen und des AG Ratingen (Bl. 21 ff. der Akte) sowie des LG Karlsruhe vom 30.06.2015 (Bl. 64 ff. der Akte). Weiterhin bezieht sich der Kläger auf Entscheidungen des BGH vom 17.06.2015 Az. VIII ZR 216/14 und vom 17.06.2015 Az. VIII ZR 290/14.

Überdies seien die angefochtenen Beschlüsse mangels Beschlusskompetenz nichtig. Vorliegend sei nämlich beschlossen worden, den einzelnen Sondereigentümern persönliche Handlungspflichten aufzuerlegen (vergleiche Entscheidung des AG Bonn vom 30.01.2015, Bl. 39 ff. der Akte).

Auch der zu Top 9.2 gefasste Beschluss über die Haftungsfreistellung der Verwaltung sei rechtswidrig. Dieses ergebe sich zum einen aus den obigen Ausführungen. Zum anderen treffe den Verwalter eine unmittelbare organschaftliche Haftung für den Fall der Nichterfüllung sicherheitsrelevanter öffentlich-rechtlicher Auflagen. Der Verwalter habe die Pflicht, den Zustand des Gemeinschaftseigentums kontinuierlich zu überwachen, Handlungsnotwendigkeiten festzustellen, alle Eigentümer von seinen Feststellungen zu informieren, Entscheidungen der Gemeinschaft organisatorisch vorzubereiten und sachdienliche Entscheidungen herbeizuführen. Würden diese Pflichten verletzt, hafte der Verwalter auf Schadensersatz.

Die Haftungsfreistellung diene nur eigennützigen Zwecken der Verwalterin, woraus sich deren positive Kenntnis von der groben Fehlerhaftigkeit des Beschlusses

ergebe, so dass der Verwalterin gemäß § 49 Abs. 2 WEG die Kosten des Rechtsstreits aufzuerlegen seien.

Der Kläger beantragt,

die Beschlüsse der Eigentümerversammlung vom 04.05.2015 zu Top 9 (Beschlüsse zu 9.1 und 9.2) für ungültig zu erklären, hilfsweise deren Nichtigkeit festzustellen.

Die Beklagten beantragen,

die Klage abzuweisen.

Die Beklagten sind der Auffassung, dass sich aus § 49 BauO NRW, wonach die Betriebsbereitschaft der Rauchwarnmelder durch den unmittelbaren Besitzer sicherzustellen sei (es sei denn, der Eigentümer habe diese Verpflichtung ist zum einen 30.03.2013 selbst übernommen) ergebe, dass die WEG hinsichtlich der Anbringung der Rauchwarnmelder eine Beschlusskompetenz habe, und zwar sowohl in positiver als auch in negativer Hinsicht, das heiße, dass die WEG beschließen könne, dass entweder der Verband die Installationspflicht übernehme oder aber die Verpflichtung bei den einzelnen Eigentümern verbleibe. Hier habe sich die WEG dafür entschieden, dass die Installationsverpflichtung bei dem jeweiligen Eigentümer verbleibe. Die Beschlussfassung sage also nichts anderes aus, als dass genau das zu erfolgen habe, was § 49 der Landesbauordnung NRW besage, nämlich dass der jeweilige Eigentümer verpflichtet sei, die erforderlichen Rauchwarnmelder anzubringen. Man hätte den Beschluss auch so formulieren können, dass nicht der Verband die Installation vornehmen solle, sondern dass es bei der gesetzlichen Regelung verbleibe.

Entgegen der Auffassung des Klägers werde den Eigentümern durch den Beschluss keine persönliche Handlungspflicht übertragen, vielmehr bestehe diese Handlungspflicht bereits aus § 49 der Landesbauordnung. Dass der jeweilige Eigentümer im Falle der eigenen Installation auch für die jährliche Wartung selbst verantwortlich sei, sei lediglich deklaratorisch und begründe ebenfalls keine zusätzlichen Handlungspflichten für den jeweiligen Eigentümer.

Eine Aufhebung des angefochtenen Beschlusses würde nicht weiter helfen, da auch dann genau das gelte, was § 49 LBauO besage.

Aus den Urteilen des Amtsgerichts Ratingen und auch des Amtsgerichts Singen ergebe sich keine Ermessensreduzierung, sondern lediglich eine Beschlusskompetenz.

### **Entscheidungsgründe:**

Die Klage ist begründet.

Das Gericht teilt die Auffassung des Klägers und nimmt zwecks Vermeidung von

Wiederholungen auf die umfangreichen und im Wesentlichen zutreffenden Ausführungen in der Klagebegründung Bezug.

Die angefochtenen Beschlüsse entsprechen nicht ordnungsgemäßer Verwaltung.

Aus den in der Klage genannten Gründen ist die "Gemeinschaftslösung" erforderlich und allein ermessensfehlerfrei. Es besteht eine entsprechende Ermessensreduzierung. Eine Haftungsfreistellung der Verwalterin ist ebenfalls nicht ordnungsgemäß.

Gem. § 49 Abs. 7 LBauO gilt:

In Wohnungen müssen Schlafräume und Kinderzimmer sowie Flure, über die Rettungswege von Aufenthaltsräumen führen, jeweils mindestens einen Rauchwarnmelder haben. Dieser muss so eingebaut oder angebracht und betrieben werden, dass Brandrauch frühzeitig erkannt und gemeldet wird. Wohnungen, die bis zum 31. März 2013 errichtet oder genehmigt sind, haben die Eigentümer spätestens bis zum 31. Dezember 2016 entsprechend den Anforderungen nach den Sätzen 1 und 2 auszustatten. Die Betriebsbereitschaft der Rauchwarnmelder hat der unmittelbare Besitzer sicherzustellen, es sei denn, der Eigentümer hat diese Verpflichtung bis zum 31. März 2013 selbst übernommen.

Es handelt hierbei sich um eine gemeinschaftsbezogene Pflicht gem. § 10 Abs. 6 S. 3 WEG.

Die WEG kann ihre Pflicht in ausreichender Weise nur dadurch erfüllen, dass sie selbst für deren Einhaltung sorgt, d. h. für die Installation und die Wartung der Rauchwarnmelder. Eine Delegation auf die einzelnen Eigentümer bzw. ein Beschluss wie hier dahingehend, dass die Eigentümer in Eigenleistung für die Installation und Wartung sorgen sollen, bietet keine hinreichende Gewähr für die Erfüllung der Pflicht.

Es ist zwischen den Parteien unstrittig, dass eine Beschlusskompetenz der Gemeinschaft für einen Beschluss dahingehend besteht, dass die WEG die Installation und Wartung beschließt und selbst (mittels Beauftragung von Fachfirmen) durchführt. Strittig ist nur, ob eine Ermessensreduzierung besteht und die WEG zu einer solchen Beschlussfassung verpflichtet ist. Es geht also darum, ob eine abweichende Beschlussfassung - wie hier - über eine Delegation bzw. Durchführung durch die einzelnen Wohnungseigentümer ermessensfehlerhaft ist.

Insoweit lässt sich der Entscheidung des BGH vom 08.02.2013 entnehmen, dass er eine Beschlussfassung im Sinne einer "Gemeinschaftslösung", also Pflichtenerfüllung durch den Verband für förderlich hält. Auf die nachstehend genannten Ausführungen in dem Urteil des BGH wird Bezug genommen: 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. Sie dienen aber nicht nur dem Schutz des jeweiligen Sondereigentümers, sondern aller Bewohner und Besucher der Wohnanlage. 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.

Die "Förderlichkeit" ist im vorliegenden Fall derart intensiv, dass von einer Ermessensreduzierung auszugehen ist. Die WEG hat die Verkehrssicherungspflicht und kann diese hinreichend effektiv nur dadurch erfüllen, dass sie selbst Fachfirmen beauftragt. Die Obliegenheiten gegenüber der Gebäudeversicherung können nur durch die "Gemeinschaftslösung" zuverlässig erfüllt werden.

Auch das Urteil des AG Ratingen vom 18.11.2014 (ZMR 2015, 643) spricht für eine Ermessensreduzierung. Dort heißt es: 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 ... stehen auf Seiten der Wohnungseigentümergeinschaft das Sicherheitsinteresse, versicherungsrechtliche Bedenken sowie Praktikabilitätsabwägungen entgegen...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.

Die Nebenentscheidungen beruhen auf §§ 91, 708, 711 ZPO. Streitwert: 2000,00 EUR.