

Landgericht Karlsruhe

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

§§ 21 Abs. 3, 4 WEG; 15 Abs. 7 LBO-BW

- 1. Eine Wohnungseigentümergeinschaft darf nicht ohne Vergewisserung, ob eine Ausrüstung nur der nicht ausreichend mit Rauchwarnmeldern versorgten Wohnung wirtschaftlicher und für die Mitglieder weniger belastend wäre, den Abschluss eines Ausstattungs- und Wartungsvertrags für alle Wohnungen beschließen.**
- 2. Ist der zwingende Einbau von Rauchwarnmeldern durch die Gemeinschaft in allen Räumen ohne Rücksicht auf bereits vorhandene Geräte beschlossen worden, greift dies ohne hinreichenden Grund in die Rechte und Interessen der einzelnen Eigentümer und Bewohner ein und widerspricht daher einer ordnungsmäßigen Verwaltung.**
- 3. Vielmehr würde es ausreichen, dass die Gemeinschaft die Nachrüstung der noch nicht versorgten Wohnungen beschließt.**
- 4. Die Tatsache, dass der konkret ausgewählte Anbieter angeblich nur das Gebäude insgesamt nachrüsten würde, begründet noch keine Alternativlosigkeit. Vielmehr wäre im vorliegenden Fall vorab der Bestand der vorhandenen Geräte zu ermitteln und zu prüfen gewesen, ob man durch andere Anbieter, die nicht auf die Erstreckung des Ausrüstungs- und Wartungsvertrags auf das gesamte Gebäude bestehen, oder durch einen Hausmeisterdienst die Vervollständigung der Ausstattung mit Rauchwarnmeldern durchführen kann.**
- 5. Neben diese wirtschaftlichen Gesichtspunkte tritt ein schützenswertes ästhetisches Interesse des einzelnen Wohnungseigentümers, nicht zwei Rauchwarnmelder unter der Decke hängen zu haben.**
- 6. Für ein zentralisiertes Vorgehen der Verwaltung unter Ignorierung bereits installierter Geräte spricht insbesondere nicht die Gewährleistung des Brandschutzes und der Sicherheit der Bewohner.**
- 7. Zwar mag ein einheitliches und gemeinsames Vorgehen tatsächlich ein für den Verwalter gut zu kontrollierender Weg sein, um das gesamte Gebäude entsprechend den bauordnungsrechtlichen Pflichten auszurüsten. Daraus folgt aber noch kein erhöhter Brandschutz. Der sich um seine Sicherheit kümmernde Bewohner mag im Einzelfall mehr in die technische Ausstattung seiner Wohnung investieren und bei der Wartung sorgfältiger arbeiten als eine auf wirtschaftliche Effizienz und Profiterzeugung ausgerichtete Fremdfirma, auf deren Redlichkeit und Sorgfalt (und dessen wirtschaftlichen Bestand) die Gemeinschaft im Falle einer Delegation angewiesen ist.**

- 8. Fehlende oder nicht funktionsfähige Rauchwarnmelder berühren den Versicherungsschutz nicht. Das Gesetz schreibt eine besondere Qualität der Rauchwarnmelderversorgung nicht vor; die Wartung der Rauchwarnmelder als zentraler Aspekt bei der Umsetzung des angestrebten Brandschutzes bleibt vielmehr grundsätzlich dem Bewohner überlassen.**
- 9. Die Kammer verkennt nicht, dass nach höchstrichterlicher Rechtsprechung im Wohnraummietrecht der Vermieter auch bei bereits vorhandenen Rauchwarnmeldern, die sein Mieter angeschafft hat, seine eigenen Rauchwarnmelder installieren darf, weil nur durch einen Einbau und eine Wartung "aus einer Hand" die Erfüllung der Nachrüstpflicht, ein höherer Brandschutz und eine höhere Sicherheit für die Bewohner sichergestellt werde (BGH, Urteile vom 17. Juni 2015 - VIII 216/14 und VIII 290/14 - ZMR 2015, 760 und 761). Dies mag der besonderen mietrechtlichen Situation geschuldet sein, in der der Vermieter ein Interesse daran hat, in seinem Gebäude (oder seinen Gebäuden, insbesondere bei großen Vermietungsgesellschaften) einen einheitlichen, evtl. überobligatorischen Standard der Rauchwarnmelderausstattung zu gewährleisten und zudem nicht sukzessive nachrüsten zu müssen, wenn Mieter ausziehen und ihre Rauchwarnmelder mitnehmen.**

LG Karlsruhe, Urteil vom 17.11.2015 - 11 S 38/15

Das Landgericht Karlsruhe - Zivilkammer XI – hat durch den Vorsitzenden Richter am Landgericht Tauscher, den Richter Becker und den Richter am Landgericht Dr. Otto aufgrund der mündlichen Verhandlung vom 10.11.2015 für Recht erkannt:

Tenor:

1. Auf die Berufung des Klägers wird das Urteil des Amtsgerichts Heidelberg vom 06.02.2015, Az. 45 C 105/14, abgeändert und wie folgt gefasst:

Der in der Eigentümerversammlung der Wohnungseigentümergeinschaft vom 23. September 2014 unter Tagesordnungspunkt 6 gefasste Beschluss (Beratung und Beschlussfassung über den Einbau von Rauchwarnmeldern) wird für ungültig erklärt.

2. Die Kosten des Rechtsstreits in beiden Instanzen tragen die Beklagten.

3. Das Urteil ist im Kostenpunkt vorläufig vollstreckbar. Die Beklagten können die Vollstreckung abwenden durch Sicherheitsleistung in Höhe von 110 Prozent des aus dem Urteil vollstreckbaren Betrages, wenn nicht der Kläger vor der Vollstreckung Sicherheit in Höhe von 110 Prozent des jeweils zu vollstreckenden Betrages leistet.

4. Die Revision wird zugelassen.

Tatbestand:

I.

Die Parteien sind die Mitglieder der Wohnungseigentümergeinschaft und streiten über die Wirksamkeit eines Beschlusses zur Ausstattung der Wohnungen mit Rauchwarnmeldern und deren zehnjährige Wartung. Die Gemeinschaft besteht aus überwiegend selbst nutzenden Wohnungseigentümern und Teileigentümern von Garagen.

Der Kläger (ehemals Feuerwehrmann) bewohnt seine Wohnung in der Anlage der Gemeinschaft selbst und hat bereits im Jahr 2010 seine Wohnung mit hochwertigen Rauchwarnmeldern ausgestattet. Er reinigt und wartet die Geräte jeweils im Dezember jedes Jahres. Auch andere Eigentümer haben schon Rauchwarnmelder installiert. Das gemeinschaftliche Treppenhaus ist mit Rauchwarnmeldern ausgestattet, die von der Firma W gewartet werden.

Mit dem angegriffenen Beschluss vom 23. September 2014 beschlossen die Eigentümer nach kontroverser Diskussion über die Reichweite des Auftrags und die damit verbundenen Kosten mit 19 zu 13 Stimmen bei zwei Enthaltungen, dass die Gemeinschaft die Firma W bereits mit der Heizkostenabrechnung der Gemeinschaft befasst, mit der Ausstattung sämtlicher Wohnungen mit Rauchwarnmeldern sowie deren Wartung für die nächsten zehn Jahre zu einem Preis von 5,77 EUR pro Jahr und Gerät beauftragen wird. Sollten einzelne Eigentümer den Zutritt zu ihren Wohnungen verweigern, wurde die Verwalterin mit der gerichtlichen Durchsetzung beauftragt. Ausnahmen für bereits versorgte Wohnungen wurden nicht gemacht. Der Verwalterin wurde eine Sondervergütung von 100 EUR für die Vertragsbetreuung gewährt. Auf ein günstigeres Alternativangebot wurde lediglich mündlich hingewiesen. Die Verwalterin rechtfertigte die alleinige Einholung des Angebots der Firma W damit, dass diese bereits mit der Heizkostenabrechnung befasst ist, eine kostenlose Störungshotline anbiete und zu einer Ferninspektion der Geräte in der Lage sei.

Der Kläger focht diesen Beschluss rechtzeitig an und rügte, dass keine Alternativangebote eingeholt worden seien, dass Details des abzuschließenden Vertrags nicht im Beschluss enthalten seien und dass im Beschluss zu Unrecht nicht die bereits vorhandene Ausstattung in einigen Wohnungen beachtet worden sei. Es hätte ordnungsgemäßer Verwaltung entsprochen, für bereits versorgte Wohnungen eine Ausnahme zu machen.

Das Amtsgericht hat im angegriffenen Urteil die Klage abgewiesen. Aufgrund der bauordnungsrechtlichen Regelung über die Ausstattungspflicht mit Rauchwarnmeldern gemäß § 15 Absatz 7 der baden-württembergischen Landesbauordnung (LBO) sei in Anwendung der höchstrichterlichen Vorgaben aus dem Urteil des BGH vom 8. Februar 2013 - V ZR 238/11 (NJW 2013, 3092) davon auszugehen, dass die Pflicht sämtliche Eigentümer in ihrer Gesamtheit treffe und daher eine geborene Wahrnehmungsbefugnis und -pflicht zur Ausstattung des Gebäudes mit Rauchwarnmeldern bestehe. Die Wahrnehmungsbefugnis wirke sich auch auf den Inhalt der zu treffenden Maßnahme aus. Es entspreche ordnungsmäßiger Verwaltung, die Ausstattung nicht den einzelnen Mitgliedern zu überlassen, sondern durch die Gemeinschaft zu organisieren, denn nur so könne die pflichtmäßige Ausstattung des Gebäudes sichergestellt werden. Bei Fehlern könne bei der beauftragten Firma Rückgriff genommen werden. Entsprechendes gelte für die Wartung; als Annex zur Beschlusskompetenz über die Ausstattung bestehe auch eine Kompetenz, mehrheitlich die gemeinschaftliche Wartung zu beschließen. Zwar seien bauordnungsrechtlich grundsätzlich die Besitzer der Wohnungen (also ggf. die Mieter) zur Wartung verpflichtet, aber wenn "einzelne

Wohnungen von den Eigentümern selbst bewohnt" seien, gebe es ein Zugriffsermessen der Gemeinschaft. Da die gemeinschaftliche Wahrnehmung der Wartung für die Gemeinschaft förderlich sei, habe sie mehrheitlich beschlossen werden dürfen. Zudem dürfe der einzelne Eigentümer nicht durch Mehrheitsbeschluss verpflichtet werden, die regelmäßige Wartung durchzuführen und gegenüber der Gemeinschaft zu dokumentieren. Das Fehlen von Vergleichsangeboten bei der Beschlussfassung sei unschädlich. Es handele sich um geringfügige Kosten, die einen Vergleich nicht erforderten. Zudem sei die Vorauswahl durch die Verwaltung plausibel erklärt worden.

Der Kläger verfolgt mit seiner Berufung seinen ursprünglichen Klageantrag in vollem Umfang weiter. Da in der Anlage auch Teileigentum vorhanden sei, handele es sich bloß um eine gekorene Wahrnehmungsbefugnis. Hier hätte die Wahrnehmung im Einzelfall auch den Wohnungseigentümern überlassen werden können, zumindest denjenigen, die bereits Rauchwarnmelder eingebaut haben. Eine Enthaltung der Verwalterin wäre möglich gewesen.

Der Kläger beantragt daher:

Unter Abänderung des am 06.02.2015 verkündeten Urteils des Amtsgerichts Heidelberg, Az. 45 C 105/14 wird der Beschluss der Eigentümerversammlung vom 23.09.2014 um 18.00 Uhr zu TOP 6 (Beratung und Beschlussfassung über den Einbau von Rauchmeldern) für ungültig erklärt.

Die Beklagten beantragen Zurückweisung der Berufung.

Sie verteidigen das Urteil und machen geltend, dass die Beschlusskompetenz in erster Instanz nicht streitig gewesen sei.

Entscheidungsgründe:

II.

Die Berufung ist zulässig und begründet. Zu Unrecht hat das Amtsgericht die Klage abgewiesen. Die Anfechtung des unter Tagesordnungspunkt 6 der Eigentümerversammlung vom 23. September 2014 gefassten Beschlusses über den Einbau von Rauchwarnmeldern ist zulässig und begründet.

1. Die Berufung ist rechtzeitig eingelegt worden und kraft der Zulassung durch das Amtsgericht auch unabhängig von der Beschwer des Klägers zulässig.

2. Die Berufung ist begründet. Der Beschluss über den Einbau von Rauchwarnmeldern widerspricht ordnungsmäßiger Verwaltung und ist daher auf die rechtzeitig erhobene und rechtzeitig begründete Anfechtungsklage für ungültig zu erklären.

a. Offen bleiben kann die Frage, ob der angefochtene Beschluss nicht schon deshalb ordnungsmäßiger Verwaltung widerspricht, weil keine Vergleichsangebote eingeholt wurden. Allerdings verlangt eine ordnungsmäßige Verwaltung der Gemeinschaft bei kostenträchtigen Maßnahmen zur Gebäudeausstattung ebenso wie bei Instandsetzungsmaßnahmen im Grundsatz, dass mindestens drei

Vergleichsangebote eingeholt werden. Nur bei Bagatellmaßnahmen, die keine größeren Kosten auslösen, ist dies nicht erforderlich (LG Dortmund, Urteil vom 21. April 2015 - 1 S 445/14 - ZMR 2015, 777; Beschluss der Kammer vom 8. August 2013 - 11 T 355/12 - ZWE 2013, 417). Die Kammer geht nach Anhörung der Parteien in der mündlichen Verhandlung über die Berufung von Gesamtkosten von etwa 7.000,00 EUR über die gesamte Vertragslaufzeit aus. Das bedeutet Kosten von etwa 700,00 EUR pro Jahr. Ob wegen dieser eher geringen jährlichen Belastung ausnahmsweise keine Vergleichsangebote erforderlich waren oder ob auf die Gesamtsumme abzustellen ist, muss nicht entschieden werden. Denn der Beschluss erweist sich aus anderen Gründen als fehlerhaft.

b. Die Gemeinschaft durfte nicht ohne Vergewisserung, ob eine Ausrüstung nur der nicht ausreichend mit Rauchwarnmeldern versorgten Wohnung wirtschaftlicher und für die Mitglieder weniger belastend wäre, den Abschluss eines Ausstattungs- und Wartungsvertrags für alle Wohnungen beschließen.

Zutreffend geht das Amtsgericht davon aus, dass aufgrund der Regelung in § 15 Absatz 7 LBO in Baden-Württemberg die Gemeinschaft der Wohnungs- und Teileigentümer verpflichtet ist, das Gebäude mit Rauchwarnmeldern auszustatten. Daraus folgt nicht bloß eine geborene Wahrnehmungsbefugnis und Kompetenz, durch Mehrheitsbeschluss die Nachrüstung mit Rauchwarnmeldern zu regeln, sondern auch eine Wahrnehmungsverpflichtung der Gemeinschaft (Urteil der Kammer vom 30. Juni 2015 - 11 S 109/14).

c. Die konkrete Wahrnehmung dieser Verpflichtung zur Ausstattung des Gebäudes mit Rauchwarnmeldern muss jedoch ordnungsmäßiger Verwaltung gemäß § 21 Absatz 3 und 4 WEG entsprechen. Rechtsirrig hat das Amtsgericht aus der Kompetenz zum Tätigwerden und einigen Nützlichkeitsabwägungen gefolgert, die zwingende Ausstattung aller Wohnungen mit Mietrauchmeldern der zu beauftragenden Firma entspreche ordnungsmäßiger Verwaltung. Dass die Gemeinschaft die zwingende Ausstattung aller Wohnungen ohne Rücksicht auf bereits installierte Rauchwarnmelder beschlossen hat, ist zwischen den Parteien unstrittig und dem Wortlaut des Beschlusses auch so zu entnehmen.

(1) Ordnungsmäßig sind alle Maßnahmen, die im Interesse aller Wohnungseigentümer - nicht nur Einzelner - auf die Erhaltung, Verbesserung oder dem der Zweckbestimmung des gemeinschaftlichen Eigentums entsprechenden Gebrauch gerichtet sind; erforderlich ist dabei eine sorgfältige Abwägung der Vor- und Nachteile, die den Wohnungseigentümern entstehen (LG Berlin, Urteil vom 1. November 2013 - 55 S 184/11 WEG - ZWE 2014, 455; Vandenhouten in: Niedenführ/Kümmel/Vandenhouten WEG 11. Auflage 2015 § 21 Rn. 28). In diesem Zusammenhang kommt den Eigentümern ein nicht unerhebliches Ermessen bei der Auswahl der vorzunehmenden Maßnahmen zu. Voraussetzung für eine ordnungsmäßige Ermessensentscheidung der Eigentümer bei der ihnen gemäß § 21 Absatz 3 WEG obliegenden Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums ist jedoch, dass sie über die wesentlichen Entscheidungsgrundlagen verfügen und diese in die Abwägung bei der Beschlussfassung auch einbeziehen (BGH, Urteil vom 25. September 2015 - V ZR 244/14; LG München I, Urteil vom 22. April 2013 - 1 S 5114/12 WEG - ZMR 2014, 748). Bei Verwaltungsentscheidungen der Gemeinschaft ist zudem das Gleichbehandlungsgebot zu beachten (BGH, Urteil vom 30. November 2012 - V ZR 234/11 - MDR 2013, 203), das verbietet, wesentlich Gleiches ungleich und wesentliches Ungleiches gleich zu behandeln (BVerfG, Beschluss vom 7. Mai 2013 - 2 BvR 909/06, 2 BvR 1981/06, 2 BvR 288/07 -, BVerfGE 133, 377).

(2) Ausgehend von diesen Grundsätzen ist der zwingende Einbau von Rauchwarnmeldern durch die Gemeinschaft in allen Räumen ohne Rücksicht auf bereits vorhandene Geräte übermäßig, greift ohne hinreichenden Grund in die Rechte und Interessen der einzelnen Eigentümer und Bewohner ein und widerspricht daher einer ordnungsmäßigen Verwaltung.

(a) Wie die Gemeinschaft ihre Pflicht zur Ausstattung des Gebäudes mit Rauchwarnmeldern erfüllt, ist grundsätzlich ihr überlassen. So wird es in einer Zweiergemeinschaft in aller Regel ausreichen, dass beide Eigentümer ihre Wohnungen selbst mit Rauchwarnmeldern ausstatten. Sie müssen nicht gemeinschaftlich beschließen, dass die Gemeinschaft dies übernimmt. Gleiches gilt auch in größeren Gemeinschaften, wenn hier ein Einvernehmen zwischen allen Eigentümern betreffend diese Frage hergestellt werden kann; Aufgabe der Verwaltung bleibt dann, die Umsetzung des vereinbarten Vorgehens zu überwachen. Und wenn in größeren Gemeinschaften sich die große Mehrheit der Eigentümer entschließt, dass jeder Eigentümer seine Wohnung selbst nachrüstet, hat dies nicht zur Folge, dass einige wenige Eigentümer einen Anspruch darauf haben, dass die Gemeinschaft alle Wohnungen (davon die große Mehrzahl doppelt) ausrüstet. In dieser Situation wäre unmittelbar einsichtig, dass die Gemeinschaft nicht wirtschaftlich handelt, wenn sie viele Wohnungen mit zusätzlichen, eigentlich nicht benötigten Rauchwarnmeldern versieht. Vielmehr würde es ausreichen, dass die Gemeinschaft die Nachrüstung der noch nicht versorgten Wohnungen beschließt (mit welcher Kostenverteilung auch immer).

(b) Die Tatsache, dass der konkret ausgewählte Anbieter angeblich nur das Gebäude insgesamt nachrüsten würde, begründet noch keine Alternativlosigkeit. Vielmehr wäre im vorliegenden Fall vorab der Bestand der vorhandenen Geräte zu ermitteln und zu prüfen gewesen, ob man durch andere Anbieter, die nicht auf die Erstreckung des Ausrüstungs- und Wartungsvertrags auf das gesamte Gebäude bestehen, oder durch einen Hausmeisterdienst die Vervollständigung der Ausstattung mit Rauchwarnmeldern durchführen kann. Die Einhaltung einer DIN oder die Durchführung des Einbaus und der Wartung durch eine Fachfirma sind gesetzlich nicht vorgeschrieben. Aus diesem Blickwinkel wäre es folglich erforderlich gewesen, vor der Beschlussfassung mehr Informationen zu sammeln und den Markt auf weitere Angebote hin zu sondieren. Stattdessen hat man sich ermessensfehlerhaft von der Tatsache leiten lassen, dass die Verwalterin einen Rahmenvertrag mit der Firma geschlossen hat und die Firma schon mit der Heizkostenabrechnung befasst ist. Vielmehr steht die ernsthafte Möglichkeit im Raum, dass die teilweise Doppelausrüstung der Wohnungen grob unwirtschaftlich ist.

(c) Neben diese wirtschaftlichen Gesichtspunkte tritt ein schützenswertes ästhetisches Interesse des einzelnen Wohnungseigentümers, nicht zwei Rauchwarnmelder unter der Decke hängen zu haben. Die Ausstattung und Gestaltung ihres Sondereigentums ist ihnen überlassen; in ihre Eigentumsrechte darf nur mit einem hinreichend rechtfertigenden Grund eingegriffen werden. Ein solcher rechtfertigender Grund ist nicht ersichtlich.

(d) Für ein zentralisiertes Vorgehen der Verwaltung unter Ignorierung bereits installierter Geräte spricht insbesondere nicht die Gewährleistung des Brandschutzes und der Sicherheit der Bewohner. Dem Amtsgericht ist allerdings zuzugeben, dass eine solche Sichtweise in der Rechtsprechung und Literatur durchaus vertreten wird (AG Singen, Urteil vom 25. November 2014 - 7 C 20/14 - ZMR 2015, 416; AG Hannover, Urteil vom 12. Dezember 2014 - 484 C 7688/14 - ZMR 2015, 585; AG Ratingen, Urteil vom 18. November 2014 - 11 C 121/14 - ZMR

2015, 643; Riecke ZMR 2014, 813). Zwar mag ein einheitliches und gemeinsames Vorgehen tatsächlich ein für den Verwalter gut zu kontrollierender Weg sein, um das gesamte Gebäude entsprechend den bauordnungsrechtlichen Pflichten auszurüsten. Daraus folgt aber noch kein erhöhter Brandschutz. Der sich um seine Sicherheit kümmernde Bewohner mag im Einzelfall mehr in die technische Ausstattung seiner Wohnung investieren und bei der Wartung sorgfältiger arbeiten als eine auf wirtschaftliche Effizienz und Profiterzeugung ausgerichtete Fremdfirma, auf deren Redlichkeit und Sorgfalt (und dessen wirtschaftlichen Bestand) die Gemeinschaft im Falle einer Delegation angewiesen ist.

(e) Für eine einheitliche und gemeinsame Ausrüstung des Gebäudes spricht auch nicht, dass nur so der Feuerversicherungsschutz gewährleistet bleibt. Fehlende oder nicht funktionsfähige Rauchwarnmelder berühren den Versicherungsschutz nicht (Casser ZMR 2015, 177 und Staudinger ZMR 2015, 179).

(f) Vielmehr kann die gesetzmäßige Ausrüstung des Gebäudes mit Rauchwarnmeldern ebenso gut sichergestellt werden, wenn man bereits installierte Rauchwarnmelder in das Gesamtkonzept integriert (LG Braunschweig, Urteil vom 7. Februar 2014 - 6 S 449/13 - ZMR 2014, 813 mit ablehnender Anmerkung von Riecke). Die Verwaltung kann sich ohne Weiteres davon überzeugen, ob die bereits vorhandene Ausrüstung ausreichend ist und funktioniert. Sollte sie zur Beurteilung der technischen Anforderungen nicht in der Lage sein, kann sich die Gemeinschaft dazu einer Fachfirma bedienen. Sollten einzelne Eigentümer bei der Kontrolle der Ausrüstung mit Rauchwarnmeldern nicht kooperieren, kann die Gemeinschaft immer noch die Durchführung selbst in die Hand nehmen. Die Kritik an dieser Sichtweise, dass dadurch das Verwaltungschaos vorprogrammiert sei und konsequenter Weise jeder einzelne Wohnungseigentümer auch seinen eigenen Billigmaler beauftragen, aus der Darlehensaufnahme ausscheren und beim Winterdienst selbst agieren könnte (vgl. Riecke a. a. O.), überzeugt nicht. Sie verkennt die Besonderheit bei Rauchwarnmeldern, dass bei der Installation und Wartung der Rauchwarnmelder in spezifischer Weise in das Eigentumsrecht des Wohnungseigentümers und in die Privatsphäre des Bewohners (Casser ZMR 2015, 177) eingegriffen wird, was bei der gemeinschaftlichen Wahrnehmung des Winterdienstes, der Instandsetzung von Gemeinschaftseigentum oder der Aufnahme eines gemeinschaftlichen Darlehens nicht der Fall ist. Der Gegenansicht scheint vielmehr eine Überbewertung des zu erreichenden Brandschutzniveaus zugrunde zu liegen. Das Gesetz schreibt eine besondere Qualität der Rauchwarnmelderversorgung aber nicht vor; die Wartung der Rauchwarnmelder als zentraler Aspekt bei der Umsetzung des angestrebten Brandschutzes bleibt vielmehr grundsätzlich dem Bewohner überlassen. Hinzu kommt im vorliegenden Fall, dass die Geräte, die der Kläger installieren ließ, unstreitig deutlich hochwertiger sind als die nach dem angegriffenen Beschluss anzuschaffenden Geräte der Firma. Der Kläger soll also die Installation zusätzlicher, technisch geringerwertiger Rauchwarnmelder im Namen eines verbesserten Brandschutzes hinnehmen müssen. Einen solchen übermäßigen Eingriff in seine Privatsphäre muss er nicht dulden.

(g) Die Kammer verkennt nicht, dass nach höchstrichterlicher Rechtsprechung im Wohnraummietrecht der Vermieter auch bei bereits vorhandenen Rauchwarnmeldern, die sein Mieter angeschafft hat, seine eigenen Rauchwarnmelder installieren darf, weil nur durch einen Einbau und eine Wartung "aus einer Hand" die Erfüllung der Nachrüstpflicht, ein höherer Brandschutz und eine höhere Sicherheit für die Bewohner sichergestellt werde (BGH, Urteile vom 17. Juni 2015 - VIII 216/14 und VIII 290/14 - ZMR 2015, 760 und 761). Dies mag der besonderen mietrechtlichen Situation geschuldet sein, in der der Vermieter ein

Interesse daran hat, in seinem Gebäude (oder seinen Gebäuden, insbesondere bei großen Vermietungsgesellschaften) einen einheitlichen, evtl. überobligatorischen Standard der Rauchwarnmelderausstattung zu gewährleisten und zudem nicht sukzessive nachrüsten zu müssen, wenn Mieter ausziehen und ihre Rauchwarnmelder mitnehmen. Auf die Situation in der Wohnungseigentümergeinschaft ist dieser Gedanke nicht zu übertragen. Zudem könnte in großen Gebäuden, in denen gewerbliche Vermieter einzelne Wohnungen halten, eine Kombination des wohnungsmietrechtlichen und des wohnungseigentumsrechtlichen Grundsatzes "aus einer Hand" dazu führen, dass einzelne Räume mit drei Rauchwarnmeldern ausgestattet werden, nämlich nacheinander vom Mieter, vom Vermieter und von der Gemeinschaft. Von einem "vorpreschenden" Mieter bzw. Wohnungseigentümer, der das Verwaltungsgeschehen nicht diktieren dürfe (vgl. Riecke a. a. O.), kann keine Rede sein. Die schnelle Ausstattung mit Rauchwarnmeldern kann im Einzelfall dem Sicherheitsbedürfnis des Nutzers entsprechen, so dass dem Mieter bzw. Wohnungseigentümer nicht vorgeworfen werden kann, dass er nicht auf ein Tätigwerden der Hausverwaltung wartet.

d. Da schon der Beschluss über den Einbau von Rauchwarnmeldern fehlerhaft ist, widersprechen auch die Folgebeschlüsse zur Wartung der Geräte und zur Vergütung der Verwaltung sowie der Ermächtigungsbeschluss zur Rechtsverfolgung ordnungsmäßiger Verwaltung.

e. Bei der erneuten Beschlussfassung über den Einbau und die Wartung von Rauchwarnmeldern wird die Gemeinschaft folglich zunächst ermitteln müssen, welche Wohnungen in welcher Weise bereits ausgestattet sind und wie diese bereits vorhandene Ausstattung weiterhin genutzt werden kann. Die zu erwartenden Kosten müssen sorgfältig ermittelt werden. Dabei sind die ästhetischen Interessen der Wohnungseigentümer und Bewohner ebenso zu berücksichtigen wie die gesetzliche Regelung in § 15 Absatz 7 Satz 4 LBO, wonach grundsätzlich der Besitzer der Wohnung (also ggf. der Mieter) zur Wartung verpflichtet ist. Übernimmt dagegen die Gemeinschaft den Einbau, dann stehen die Rauchwarnmelder im gemeinschaftlichen Eigentum bzw. ist die Gemeinschaft Mieterin der Geräte und daher auch zur Instandhaltung verpflichtet (AG Kiel, Urteil vom 15. September 2010 - 118 C 175/10 - ZWE 2011, 380; Mohr ZfIR 2013, 722, 727). Eine kostensparende Belassung der Wartungspflichten beim Wohnungsbesitzer ist dann nicht mehr möglich. Letztendlich kann nicht ausgeschlossen werden, dass eine einheitliche Ausrüstung des gesamten Gebäudes gleichwohl deutlich wirtschaftlicher wird als die Beschränkung auf noch nicht ausgerüstete Wohnungen, aber darüber muss sich die Gemeinschaft vor der Beschlussfassung sorgfältig vergewissern.

3. Die Entscheidung über die Kosten des Rechtsstreits folgt aus § 91 ZPO, diejenige zur vorläufigen Vollstreckbarkeit beruht auf § 708 Nummer 10 ZPO und § 711 ZPO.

4. Die Kammer lässt die Revision zu, da der Rechtsstreit Fragen von grundsätzlicher Bedeutung aufwirft und zur Sicherung einer einheitlichen Rechtsprechung eine Entscheidung des Revisionsgerichts erforderlich ist. Die Zulässigkeit einer Anschaffung und Wartung von Rauchwarnmeldern "aus einer Hand" zwingend für alle Wohnungen ist in der Literatur und Rechtsprechung umstritten. Eine breitere, oben zitierte Strömung nimmt unkritisch an, dass das im hier angefochtenen Beschluss gewählte Vorgehen die Sicherheit im Gebäude stets so signifikant erhöhe, dass einzelne Wohnungseigentümer eine doppelte Nachrüstung ihrer Wohnung hinnehmen müssen. Einem solchen Rechtsgrundsatz vermag sich die Kammer nicht anzuschließen.

