

Beglaubigte Abschrift

26 C 3/16



Verkündet am 14.02.2017

Richters, Justizobersekretärin
als Urkundsbeamtin der
Geschäftsstelle

**Amtsgericht Mettmann
IM NAMEN DES VOLKES**

Urteil

	Tuol	NE not	
UR	14.02.2017		WU
IN			
ADP	17.10.2017		ab
NR			gg
GR			de

In dem Verfahren

betreffend die Wohnungseigentümergeinschaft

42489 Wülfrath

an dem beteiligt sind:

1. , 42489 Wülfrath,
2. , 42489 Wülfrath,
3. , 42489 Wülfrath,
4. , 42489 Wülfrath,

Kläger,

Prozessbevollmächtigter : Rechtsanwälte

gegen

die übrigen Wohnungseigentümer gemäß anliegender Liste der Gemeinschaft
42489 Wülfrath, vertreten durch den Verwalter

Beklagte,

Prozessbevollmächtigter : |

hat das Amtsgericht Mettmann
auf die mündliche Verhandlung vom 24.01.2017
durch die Richterin Skrobek

für Recht erkannt:

Die Klage wird abgewiesen.

Die Kosten des Rechtsstreits werden den Klägern zu 76 % und den Beklagten zu 24 % auferlegt.

Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar. Den Klägern wird nachgelassen, die Vollstreckung durch die Beklagten durch Sicherheitsleistung in Höhe von 110 % des aufgrund des Urteils vollstreckbaren Betrages abzuwenden, wenn nicht diese vor der Vollstreckung Sicherheit in Höhe von 110 % des jeweils zu vollstreckenden Betrages leisten.

Die Berufung wird von Amts wegen zugelassen.

Tatbestand:

Die Kläger sind Eigentümer zweier Wohnungen in der Wohnungseigentümergeinschaft in Wülfrath, deren übrige Mitglieder die Beklagten sind. Die Wohnungseigentümergeinschaft wurde bis zum 31.12.2016 von verwaltet.

In der Eigentümerversammlung vom 16.04.2015 hat die Gemeinschaft den Beschluss gefasst, die Balkonsanierung der acht großen Wohnungen rechts des Treppenhauses, zu denen auch die im Eigentum der Kläger zu 3) und 4) stehende Wohnung zählt, durchzuführen. Diese Arbeiten wurden von der Firma aus Velbert ausgeführt.

Ob diese Arbeiten durch die Firma mangelhaft ausgeführt wurden, insbesondere der Oberbodenbelag nunmehr nicht das erforderliche Gefälle zum Bodenablauf aufweist, ist zwischen den Parteien streitig. Mit Schreiben vom 17.09.2015 zeigten die Kläger zu 3) und 4) einen etwaigen dahingehenden Mangel des Oberbodenbelages gegenüber dem Verwalter an. Die Firma teilte daraufhin mit, dass der mangelnde Abfluss des Wassers auf dem Balkon daran läge, dass er von den im Kunststoff des Belages enthaltenen Paraffinen zurückgehalten werde. Dies verlöre sich nach einiger Zeit, nach etwa 6 Monaten.

Im Vorfeld der Eigentümerversammlung vom 17.12.2015 forderten die Kläger zu 3) und 4) den Verwalter auf, einen auf das mangelnde Gefälle des Belages des Balkons bezogenen Antrag auf die Tagesordnung zu nehmen.

Daraufhin teilte der Verwalter den Klägern zu 3) und 4) mit, mit der Firma Kontakt aufgenommen zu haben. Diese Firma habe ihm zugesichert, bereit zu sein, sich der Sache anzunehmen. Eine schriftliche Zusicherung solle ihm umgehend zugesandt werden. In der auf den 17.12.2015 anberaumten Eigentümerversammlung legte der Verwalter sodann eine schriftliche Erklärung der Firma mit dem Inhalt vor, dass diese aus Kulanz, ohne Anerkennung eines Mangels bis zum 30.03.2016 ein höheres Gefälle einbringe.

In dieser Eigentümerversammlung wurden ferner folgende Beschlüsse gefasst:

Zu Top 13:

„Abstimmung über die Organisation zur Erfüllung der Rauchmelderpflicht:

Vorschlag 1: Jeder Eigentümer ist für die Installation, Wartung und Prüfung der Rauchmelder nach den Vorschriften der LBO und der DIN 14676 selbst verantwortlich. Die Rauchmelder befinden sich im Sondereigentum.

Ergebnis: Dafür: 8, Dagegen: 19 Stimmen, Enthaltung: 2 Stimmen

Vorschlag 2: Die Verantwortung für die Installation, Wartung und Prüfung der Rauchmelder obliegt der gesamten Eigentümergemeinschaft, der Verwalter wird beauftragt, die Maßnahme durch die von der Versammlung ausgesuchte Firma Brunata durchführen zu lassen. Die Anschaffungskosten sollen aus der Instandhaltungsrücklage finanziert werden. Die laufenden Kosten für die Wartung und Prüfung sollen über die Jahresabrechnung nach dem Verteilerschlüssel Miteigentumsanteil umgelegt werden. Die Rauchmelder befinden sich im Gemeinschaftseigentum. Die Eigentümer haben sicherzustellen, dass ihre Wohnungen für den Einbau zugänglich sind. (...)

Ergebnis: Dafür: 20 Stimmen, Dagegen: 8 Stimmen, Enthaltung: 1 Stimme"

Mithin kam ein Beschluss zum Vorschlag 2 zustande.

Zu TOP 15 wurde folgender Antrag der Kläger zu 3) und 4) abgelehnt:

„Der Verwalter wird beauftragt, die Fa. _____ unter Setzung einer angemessenen Frist aufzufordern, das fehlende Gefälle des aufgebrachten Oberbodens auf dem Balkon der im achten Obergeschoss rechts gelegenen Wohnung Nr. _____ der Eheleute _____ zu beseitigen und die Beseitigung dieses Mangels im Falle des fruchtlose Fristablaufs oder Weigerung der Firma _____ auch gerichtlich mit anwaltlicher Hilfe durchzusetzen.“

Die Kläger sind der Auffassung, dass der zu TOP 13 gefasste Beschluss nicht ordnungsgemäßer Verwaltung entspreche. Es hätte berücksichtigt werden müssen, dass bereits insgesamt 12 Wohnungen mit Rauchmeldern ausgestattet seien. Ferner entspreche die getroffene Entscheidung nicht dem Wirtschaftlichkeitsgebot, da der einzelne Eigentümer durch die Wartung durch ein Drittunternehmen mit vollkommen unnötigen Kosten belastet werden würde. Zudem seien die bereits in den Wohnungen der Kläger zu 1) und 2) eingebauten Rauchmelder, von besserer Qualität, als die beschlossenen Geräte der Firma Brunata zu einem Preis von 26,75 EUR. Bei diesen bereits eingebauten Geräten handele es sich um Funkmelder, die untereinander vernetzt seien. Desweiteren werde in unzulässiger Weise in das Sondereigentum des einzelnen Eigentümers eingegriffen, da die Kläger ihre Rauchwarnmelder an eingebauten Holzdecken angebracht hätten, die in ihrem Sondereigentum stünden. Die Kläger behaupten zudem, dass der Belag des Balkonbodens nach Durchführung der Arbeiten durch die Firma _____ kein Gefälle zum Bodenablauf hin aufweise. Durch die negative Beschlussfassung im Hinblick auf TOP 15 werde eine zügige Mangelbeseitigung verzögert, so dass sie ordnungsgemäßer Verwaltung widerspreche. Komme die Firma _____ nämlich ihrer dahingehenden Pflicht nicht nach, wären die Kläger zu 3) und 4) gehalten, für die Mangelbeseitigung erneut die Gemeinschaft damit vorzubefassen.

Die Kläger beantragen mit der unter dem 15.01.2016 bei Gericht eingegangenen Klageschrift,

die Beschlüsse der Eigentümerversammlung vom 17.12.2015 ,

1. zu Tagesordnungspunkt 13, Vorschlag 2,

2. zu Tagesordnungspunkt 15

für ungültig zu erklären und die Beklagten zu verpflichten, einen Beschluss des Inhalts zu fassen, wonach der Verwalter beauftragt wird, die Firma unter Setzung einer angemessenen Frist aufzufordern, das fehlende Gefälle des aufgebrachten Oberbodens auf dem Balkon der im Obergeschoss rechts gelegenen Wohnung Nr. der Eheleute zu beseitigen und die Beseitigung dieses Mangels im Falle des fruchtlose Fristablaufs oder Weigerung der Firma auch gerichtlich mit anwaltlicher Hilfe durchzusetzen.

Nachdem die Arbeiten auf dem Balkon der Kläger zu 3) und 4) am 12.04.2016 ausgeführt wurden, nachdem ein zunächst auf den 07./08.04.2016 anberaumter Termin aus witterungsbedingten Gründe und ein Termin am 11.04.2016 aufgrund der Verhinderung der Kläger abgesagt wurde, erklärten die Kläger in der mündlichen Verhandlung am 26.04.2016 den Rechtsstreit im Bezug auf die Anfechtung des zu TOP 15 gefassten Beschluss für erledigt.

Die Beklagten schließen sich der teilweisen Erledigungserklärung an und beantragen im Übrigen,

die Klage abzuweisen.

Sie bestreiten, dass tatsächlich bereits 12 Wohnungen mit Rauchwarnmeldern ausgestattet seien. Sie sind ferner der Auffassung, dass die Firma im Rahmen der Balkonsanierung fehlerfrei gearbeitet habe. Die Zusage der Firma im Vorfeld der streitgegenständlichen Eigentümerversammlung sei verbindlich gewesen. Sie behaupten ferner, dass die Balkonsanierung durch die Firma nicht fehlerhaft ausgeführt worden sei.

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

Entscheidungsgründe:

I.

Die zulässige Klage ist unbegründet.

1.

Formell war die Anfechtungsklage nicht zu beanstanden, da die Klagefrist des §§ 46 Abs. 1 S. 2 WEG eingehalten wurde und eine rechtzeitige Begründung erfolgte.

2.

Der nach der übereinstimmender Erledigungserklärung noch streitgegenständlich angefochtene Beschluss zu TOP 13 ist nicht zu beanstanden. Insbesondere widerspricht er nicht dem Grundsatz der ordnungsgemäßen Verwaltung.

a)

Zunächst folgt die Beschlusskompetenz der Wohnungseigentümergeinschaft im Hinblick auf die Installation der Rauchwarnmelder aus §§ 21 Abs. 5 Nr. 2, 10 Abs. 6 S. 3 WEG.

Denn die Gemeinschaft hat insbesondere die Kompetenz über die Installation von Rauchwarnmeldern in den einzelnen Wohnungen der Sondereigentümer zu beschließen, weil § 49 Abs. 7 S. 3 BauO NRW eine Pflicht des Eigentümers zur Installation von Rauchwarnmeldern in näher bestimmten Räumen vorsieht (vgl. BGH, Urteil vom 08.02.2013, V ZR 238/11). Der Bundesgerichtshof hat in dieser Entscheidung ausdrücklich die Beschlusskompetenz der Eigentümergeinschaft bzgl. der Installation von Rauchwarnmeldern angenommen, wenn das Landesrecht eine entsprechende eigentumsbezogene Pflicht vorsieht. Dies ist bei der nordrhein-westfälischen Landesbauordnung in § 49 Abs. 7 S. 3 BauO NRW der Fall ist. Da

Adressat dieser Regelung der einzelne Wohnungseigentümer ist und sie nur die Ausstattung mit Rauchmeldern von Wohnungen, nicht jedoch von anderweitig genutzten Räumen vorschreibt, sind die Wohnungseigentümer berechtigt, von ihrem Zugriffsermessens Gebrauch zu machen, das ihnen nach § 10 Abs. 6 Satz 3 2. HS WEG zusteht. Auch die für die danach gegebene sog. „gekorene Ausübungs- bzw. Wahrnehmungsbefugnis“ erforderliche zusätzliche Voraussetzung, dass die Pflichtenerfüllung durch den Verband förderlich ist, ist bei dem streitgegenständlichen Einbau von Rauchwarnmeldern ebenfalls zu bejahen. 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. Zwar besteht für Maßnahmen am Sondereigentum generell keine Beschlusskompetenz der Wohnungseigentümer; dies gilt auch dann, wenn öffentlich-rechtliche Vorschriften die Maßnahmen erfordern (vgl. Jennißen/Hogenschurz, WEG, 14. Aufl. 2015, § 22 Rn. 102 a). Werden in Umsetzung eines Mehrheitsbeschlusses Rauchwarnmelder in Wohnungen angebracht, kommt es jedoch nicht zu einem Eingriff in das Sondereigentum. Rauchwarnmelder, die auf Grund eines Beschlusses der Wohnungseigentümer angebracht worden sind, stehen nicht im Sondereigentum. Offen bleiben kann, ob es sich bei ihnen um wesentliche Bestandteile des Gebäudes oder um Zubehör handelt. Sind Rauchwarnmelder als wesentliche Bestandteile im Sinne von § 94 II BGB anzusehen, folgt bereits aus der Vorschrift des § 5 II WEG, dass sie nicht im Sondereigentum stehen können. Danach sind Teile des Gebäudes,

die für dessen Bestand oder Sicherheit erforderlich sind, nicht Gegenstand des Sondereigentums, selbst wenn sie sich im Bereich der im Sondereigentum stehenden Räume befinden. Zu solchen Teilen zählen Rauchwarnmelder jedenfalls dann, wenn sie gesetzlich vorgeschrieben sind (vgl. Jennißen/Hogenschurz, WEG, 14. Aufl. 2015, § 22 Rn. 102 a). Handelt es sich bei Rauchwarnmeldern hingegen schon nicht um wesentliche Bestandteile, sondern um Zubehör stehen diese regelmäßig im Eigentum dessen, der die Anschaffung und Installation veranlasst hat. Bei einem auf einem Beschluss der Eigentümer beruhenden Einbau ist dies im Zweifel die Gemeinschaft als Verband. Rauchwarnmelder, die ein Wohnungseigentümer in seinen Räumen bereits selbst angebracht hat, stehen bei einer Einordnung als Zubehör zwar in dessen Eigentum. Die Wohnungseigentümer sind hierdurch aber nicht gehindert, den Einbau von (neuen) Rauchwarnmeldern zu beschließen. Inwieweit sie bei der Beschlussfassung darauf Rücksicht nehmen müssen, dass einzelne Eigentümer ihrer Einbaupflicht bereits nachgekommen sind, ist eine Frage der ordnungsgemäßen Verwaltung (s.u.), nicht aber der Beschlusskompetenz.

Entgegen der Auffassung der Kläger, liegt ein Eingriff in das Sondereigentum, der mangels Beschlusskompetenz zu einer Nichtigkeit führen könnte, nicht vor. Diesbezüglich kann es auch dahinstehen, ob einzelne Wohnungseigentümer Holzdecken angebracht haben, an die die Rauchmelder zu installieren wären. Denn entweder handelt es sich bei diesen, die eine Abgrenzung des Sondereigentums zum Gemeinschaftseigentum in Form der Geschossdecken darstellen, bereits um gemeinschaftliches Eigentum (vgl. BayOLG, Beschluss vom 16.10.1997, 2Z BR 106/97). Oder aber es handelt sich um eine Einrichtung im Sinne des § 5 Abs. 2 WEG, die dem gemeinschaftlichen Gebrauch der Wohnung dient und mithin gemeinschaftliches Eigentum darstellt. Ein im Sondereigentum ausbrechender Brand macht nämlich nicht an den Grenzen des Sondereigentums Halt, sondern gefährdet auch das Gemeinschaftseigentum. Dass Zutritt zur Wohnung gewährt werden muss und dass durch den Einbau Sondereigentum (z. B. eine Tapete oder vorliegend auch abgehängte Holzdecke) berührt sein kann, hat der Wohnungseigentümer hinzunehmen; ein hierdurch entstehender Schaden ist ihm zu ersetzen (vgl. § 14 Nr. 4 WEG).

Diese Beschlusskompetenz umfasst auch Entscheidungen über eine regelmäßige Kontrolle und Wartung der Rauchwarnmelder durch die Gemeinschaft (vgl. BGH,

Urteil vom 08.02.2013, V ZR 238/11). Die Verpflichtung des einzelnen Eigentümers, die Rauchwarnmelder betriebsbereit zu halten, ergibt sich bereits aus § 49 Abs. 7 S. 3 BauO NRW. Insbesondere steht einer dahingehenden Beschlussfassung auch nicht § 49 Abs. 7 S. 4 BauO NRW entgegen, wonach der unmittelbare Besitzer die Betriebsbereitschaft der Rauchwarnmelder sicherzustellen hat, es sei denn, der Eigentümer hat diese Verpflichtung bis zum 31. März 2013 selbst übernommen. Mit dieser Regelung wird die Möglichkeit eröffnet, öffentlich-rechtlich gegebenenfalls auch gegen den Mieter vorzugehen. Damit wird jedoch die Verpflichtung des § 49 Abs. 7 S. 2 BauO NRW nicht aufgehoben, wonach die Rauchmelder, die vom Eigentümer einzubauen sind, betriebsbereit bleiben müssen. Mithin besteht auch eine originäre Verpflichtung des Eigentümers betriebsbereite Rauchmelder in seiner Wohnung installiert zu haben. Mithin ist das von dem Bundesgerichtshof geforderte Vorliegen einer öffentlich-rechtlichen Verpflichtung des einzelnen Eigentümers erfüllt (s.o.).

b)

Entgegen der Auffassung der Kläger widerspricht der gefasste Beschluss auch nicht dem Grundsatz ordnungsgemäßer Verwaltung. 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 (vgl. MüKo, BGB, 6. Aufl., § 21 WEG Rn. 7). Erforderlich ist eine sorgfältige Abwägung der Vor- und Nachteile, die den

Wohnungseigentümern entstehen. In diesem Zusammenhang kommt den Eigentümern ein nicht unerhebliches Ermessen bei der Auswahl der vorzunehmenden Maßnahme zu.

Kommen, wie vorliegend, da Gegenstand der streitgegenständlichen Eigentümerversammlung zu TOP 13 mehrere Vorschläge waren, 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. Es muss mithin eine Ermessenreduzierung auf Null hinsichtlich einer der in Betracht gezogenen Alternativen vorliegen.

Diese Voraussetzungen liegen nicht vor, so dass die unter TOP 13 beschlossenen Maßnahmen als mit den Grundsätzen ordnungsgemäßer Verwaltung im Einklang stehend zu beurteilen sind. Der Beschluss gemäß TOP 13 des 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. Die aufgrund des Beschlusses vorzunehmenden Maßnahmen beeinträchtigen die Interessen der Klägersseite nicht derart, dass die Wohnungseigentümergeinschaft den ihr zustehenden Ermessensspielraum, der nur erschwert vom Gericht überhaupt überprüft werden kann, überschritten hat. Insbesondere sind die Wohnungseigentümer grundsätzlich nicht gehalten, die Wohnungen der Kläger und weiterer Eigentümer, die bereits einen Rauchwarnmelder installiert haben, von der Maßnahme auszunehmen (vgl. LG Düsseldorf, Urteil vom 01.07.2015, 25 S 67/14; AG Ratingen, Urteil vom 18.11.2014, 11 C 121/14). Anhaltspunkte dafür, dass das Ermessen diesbezüglich auf Null reduziert ist und die Wohnungen der Kläger von der Maßnahme auszunehmen sind, sind nicht dargetan und erkennbar. Zwar ist denkbar, dass die Kläger im Einzelnen nachweisen, welche Geräte sie installiert haben und selbst Protokoll über ihre Wartung führen. Indes stellt der einheitliche Einbau von

Rauchmeldern und deren einheitliche **Wartung durch eine Fachfirma** gegenüber einer Lösung, in dem die Wohnungen der Kläger hiervon ausgenommen werden, ein **höheres Maß an Sicherheit** auch im Hinblick auf den Nachweis der Einhaltung der Obliegenheit gegenüber den Versicherungen dar, so dass es nicht den Grundsätzen ordnungsgemäßer Verwaltung widerspricht, die Wohnungen des Klägers in die Maßnahme mit einzubeziehen, auch wenn dort bereits Rauchwarnmelder vorhanden sein sollten. Der Schutz des Gebäudes dürfte jedenfalls ein Nebenzweck der Feuerversicherung sein. Das Interesse derjenigen Eigentümer, die ihrer Verpflichtung zum Einbau von Rauchwarnmeldern bereits nachgekommen sind, ist entgegen der Auffassung der Kläger nicht im Vergleich zu dem vorgenannten Interesse derart höher zu bewerten, so dass das Ermessen der Gemeinschaft im Rahmen der Beschlussfassung dahingehend reduziert ist, dass nur eine Berücksichtigung des vormaligen Einbaus ordnungsgemäßer Verwaltung entspricht. Da die funkvernetzten Warnmelder, die seitens der Kläger und möglicherweise auch weiterer Eigentümer bereits eingebaut wurden, entsprechend der Ausführungen des Verwalters in der mündlichen Verhandlung vom 24.01.2017, nicht nur einen höheren Schutz bieten, sondern auch mit größeren Problemen im Zusammenhang mit Fehlalarmen verbunden sind, ist dieser Umstand im Rahmen der vorzunehmenden Abwägung nicht wesentlich zu berücksichtigen. Da die Zahl der bereits einen Rauchwarnmelder eingebauten Eigentümer nicht relevant ist, bedarf es auch keiner Beweisaufnahme zu der Frage der Anzahl der Eigentümer, die ihrer Einbauverpflichtung bereits selbstständig nachgekommen sind. Es ist mit einem immens höheren Verwaltungsaufwand verbunden, wenn zunächst zu klären wäre, wie viele und welche Geräte seitens einzelner Eigentümer bereits installiert wurden. Dieser Firma müsste von dem einzelnen Eigentümer ebenso Zugang zur Wohnung gewährt werden, wie auch nach dem beschlossenen Vorschlag in der Eigentümerversammlung. Wenn die Installation in die Hand des einzelnen Eigentümers gegeben wird, ist die Gefahr von Fehlalarmen aufgrund fehlerhafter Installationen der jeweiligen Geräte, von denen auch der Verwalter in der mündlichen Verhandlung vom 24.01.2017 berichtete, erhöht. Dies würde zu einer durchaus vermeidbaren Unruhe in einer Wohnungseigentümergeinschaft führen.

Unter Berücksichtigung des Vorstehenden, insbesondere dem Umstand, dass auch bei Beachtung der schon installierten Rauchmelder im Rahmen der Beschlussfassung weitere Kosten für die Feststellung des „Ist-Zustandes“ aufzuwenden sind, vermag das Gericht einen Verstoß gegen das

Wirtschaftlichkeitsgebot bei der beschlossenen einheitlichen Installation nicht zu erkennen.

Im Folgenden müsste dann eine Firma gefunden werden, die sich um die Wartung dieser Geräte, die von unterschiedlicher Art und verschiedenen Herstellern herrühren, kümmert.

Auch der Beschluss einer einheitlichen Wartung der Rauchwarnmelder verstößt nicht gegen den Grundsatz der ordnungsgemäßen Verwaltung, denn das erkennende Gericht sieht es als unverzichtbar an, dass eine nicht zentrierte und gemeinschaftliche Wartung der Geräte erfolgt. Nicht jeder Eigentümer, der bereits ein Gerät in seiner Wohnung installiert hat, ist in der Lage, dieses selbst zu warten. Zwar tragen die Kläger vor, dass es sich dabei um eine sehr einfache Aufgabe handelt. Sie können jedoch nicht von sich auf andere schließen. Es ist nicht gesagt, dass jeder zu einer fachgerechten Wartung in der Lage ist. 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 und der jeweilige Eigentümer aufzufordern, seine Kontrollen zu dokumentieren und diese der Verwaltung einzureichen. Dies ist wiederum mit einem deutlich erhöhten Verwaltungsaufwand verbunden. Zudem wird das vermeidbare Risiko von Fehlalarmen innerhalb der streitgegenständlichen Eigentümergemeinschaft erhöht.

Das erkennende Gericht vermag auch im Hinblick auf diese einheitliche Wartung ferner keinen Verstoß gegen das Wirtschaftlichkeitsgebot zu erkennen. Zwar sind sowohl mit der zentralen Wartung der Rauchmelder durch die Firma Brunata weitere Kosten verbunden. Jedoch sind diese Kosten, wie auch die Kläger selber vortragen, sehr gering. Die Kläger tragen vor, dass eine jährliche Überprüfung von der beauftragten Firma zu einem Preis von 4,71 EUR stattfindet. Einen berücksichtigungsfähigen wirtschaftlichen Mehraufwand für den einzelnen Eigentümer vermag das Gericht mithin nicht zu erkennen.

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.

II.

Die prozessualen Nebenentscheidungen beruhen auf §§ 91 Abs. 1 S. 1, 91a, 100 Abs. 1, 708 Nr. 11, 711 ZPO.

Soweit die Parteien den Rechtsstreit bezüglich des Beschlusses zum Tagesordnungspunkt 13 in der Hauptsache übereinstimmend für erledigt erklärt haben, war über die auf diesen Teil entfallenden Kosten gemäß § 91 Abs. 1 S. 1 BGB unter Berücksichtigung des bisherigen Sach- und Streitstandes nach billigem Ermessen zu entscheiden. Danach sind die auf diesen Teil entfallenden Kosten den Klägern zu 2/3 und den Beklagten zu 1/3 aufzuerlegen. Die Ablehnung des Dringlichkeitsantrages der Kläger zu 3) und 4) hätte nur dann ordnungsgemäßer Verwaltung widersprochen, wenn der Belag des Balkonbodens nach Durchführung der Arbeiten durch die Firma kein Gefälle zum Bodenablauf hin aufgewiesen hat. Dies ist zwischen den Parteien jedoch streitig. Es hätte der Einholung eines Sachverständigengutachtens zu der Behauptung der Kläger, dass die Balkonsanierungsarbeiten nicht den Regeln der Technik entsprochen haben, da kein ordnungsgemäßes Gefälle hergestellt wurde, bedurft. Dabei ist die der Klägerseite obliegende Beweislast im Rahmen der Kostenquote zu berücksichtigen.

Die Voraussetzungen für eine Zulassung der Berufung gemäß § 511 Abs. 2 Nr. 2, Abs. 4 ZPO liegen vor. Die Rechtssache ist jedenfalls aufgrund der aus § 49 LBauO NRW herrührenden Verpflichtung aktuell von grundsätzlicher Bedeutung.

Der Streitwert wird auf 4157,44 EUR (1.157,44 EUR (TOP 13) + 3.000,00 EUR (TOP 15)) 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 Düsseldorf, Werdener Straße 1, 40227 Düsseldorf 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 Düsseldorf zu begründen.

Die Parteien müssen sich vor dem Landgericht Düsseldorf 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.

Skrobek

Beglaubigt

Richters

Justizobersekretärin

