

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

§§ 21 Abs. 3; 49 Abs. 7 WEG

- 1. Ein auf der Grundlage einer entsprechenden landesrechtlichen Pflicht gefasster Beschluss der Wohnungseigentümer über den einheitlichen Einbau und die einheitliche Wartung und Kontrolle von Rauchwarnmeldern in allen Wohnungen durch ein Fachunternehmen entspricht regelmäßig auch dann ordnungsmäßiger Verwaltung, wenn er auch Wohnungen einbezieht, in denen Eigentümer bereits Rauchwarnmelder angebracht haben (Fortführung von Senat, Urteil vom 8. Februar 2013, V ZR 238/11, NZM 2013, 512).**
- 2. Die Wohnungseigentümer sind nicht gehindert, den Einbau von (neuen) Rauchwarnmeldern auch für Räume zu beschließen, in denen Wohnungseigentümer bereits eigene Rauchwarnmelder angebracht haben. Der Einbau von Rauchwarnmeldern ist mit keinem unzulässigen Eingriff in das Sondereigentum verbunden.**
- 3. Inwieweit die Wohnungseigentümer bei der Beschlussfassung darauf Rücksicht nehmen müssen, dass einzelne Eigentümer ihrer Einbaupflicht bereits nachgekommen sind, ist eine Frage der ordnungsmäßigen Verwaltung, nicht aber der Beschlusskompetenz.**
- 4. Die Beschlusskompetenz umfasst auch die Entscheidung über eine regelmäßige Kontrolle und Wartung der Rauchwarnmelder. Sie folgt aus § 21 Abs. 1, 3 und Abs. 5 Nr. 2 WEG, wonach die Wohnungseigentümer eine ordnungsmäßige Instandhaltung und Instandsetzung des gemeinschaftlichen Eigentums durch Stimmenmehrheit beschließen können. Rauchwarnmelder, die aufgrund eines Beschlusses der Wohnungseigentümer angebracht worden sind, stehen nicht im Sondereigentum.**
- 5. § 49 Abs. 7 Satz 4 BauO NRW hindert die Wohnungseigentümer nicht, die einheitliche Wartung der neu eingebauten Rauchwarnmelder durch eine Fachfirma zu beschließen. Der Gesetzgeber wollte durch die Regelung des § 49 Abs. 7 BauO NRW nicht in bestehende Aufgabenverteilungen eingreifen, sondern die Kosten und Lasten zwischen dem Eigentümer und dem unmittelbaren Besitzer, in der Regel also zwischen Vermieter und Mieter, sachgerecht verteilen.**
- 6. Rauchwarnmelder dienen nicht nur dem Schutz des jeweiligen Sondereigentümers, sondern dem 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. Durch die rasche Entdeckung eines Wohnungsbrandes wird auch das Gemeinschaftseigentum geschützt.**

Tatbestand:

Die Kläger und die Beklagten sind die Mitglieder einer aus 32 Einheiten bestehenden Wohnungseigentümergeinschaft in Nordrhein-Westfalen. Im Hinblick auf die nach § 49 Abs. 7 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) vom 1. März 2000 (GV NRW 2000 S. 256) bestehende Pflicht zur Nachrüstung vorhandener Wohnungen mit Rauchwarnmeldern beschlossen die Wohnungseigentümer in der Eigentümerversammlung vom 17. Dezember 2015 den Einbau, die Wartung und die Kontrolle von Rauchwarnmeldern für sämtliche Wohnungen der Anlage durch eine Fachfirma. Die Anschaffungskosten von 26,75 € je Gerät sollten aus der Instandhaltungsrücklage finanziert und die jährlichen Wartungskosten von derzeit 4,71 € je Gerät über die Jahresabrechnung nach Miteigentumsanteilen umgelegt werden. Die Kläger, die ihre Wohnungen bereits mit eigenen Rauchwarnmeldern ausgestattet haben, möchten von der getroffenen Regelung ausgenommen werden und haben den Beschluss angefochten.

Das Amtsgericht hat die Klage abgewiesen. Die hiergegen gerichtete Berufung der Kläger hat das Landgericht zurückgewiesen. Mit der von dem Landgericht zugelassenen Revision wollen die Kläger zu 1 und 2 weiterhin erreichen, dass der angefochtene Beschluss für ungültig erklärt wird. Die Beklagten beantragen die Zurückweisung des Rechtsmittels.

Entscheidungsgründe:

I.

Das Berufungsgericht hält die Klage für unbegründet. Der Beschluss über die Ausstattung der Wohnungen mit Rauchwarnmeldern sei von der Beschlusskompetenz der Wohnungseigentümer gedeckt. Das nordrhein-westfälische Landesrecht sehe in § 49 Abs. 7 Satz 3 BauO eine entsprechende Pflicht des Eigentümers vor. Die Beschlusskompetenz der Wohnungseigentümer umfasse auch die Entscheidung über eine regelmäßige Wartung und Kontrolle der Rauchwarnmelder. Nach § 49 Abs. 7 Satz 4 BauO NRW habe zwar der unmittelbare Besitzer und nicht der Eigentümer die Betriebsbereitschaft sicherzustellen. Rauchwarnmelder, die aufgrund eines Beschlusses der Wohnungseigentümer angeschafft würden, stünden aber im Gemeinschaftseigentum und seien deshalb von der Gemeinschaft instand zu halten.

Der Beschluss entspreche auch ordnungsmäßiger Verwaltung, obwohl Wohnungen, in denen bereits Rauchwarnmelder angebracht seien, von der Nachrüstung und Wartung nicht ausgenommen worden seien. Die einheitliche Installation und Wartung durch eine Fachfirma stelle sicher, dass der Einbau ordnungsgemäß erfolge und die regelmäßige jährliche Wartung nicht vergessen werde. Sie sei auch vor dem Hintergrund versicherungsrechtlicher Risiken nachvollziehbar. Die finanzielle Mehrbelastung für die Kläger sei gering. Die Wohnungseigentümer seien berechtigt gewesen, zwischen mehreren geeigneten Maßnahmen nach billigem Ermessen auszuwählen. Sie hätten die Grenzen ihres Ermessens nicht überschritten. Es habe keine Verpflichtung bestanden, die Wohnungen, in denen bereits Rauchwarnmelder angebracht seien, von der beschlossenen Regelung auszunehmen.

II.

Das hält rechtlicher Überprüfung stand.

1. a) Zu Recht bejaht das Berufungsgericht eine Beschlusskompetenz der Wohnungseigentümer hinsichtlich des Einbaus von Rauchwarnmeldern in alle Wohnungen der Anlage.

aa) Nach § 49 Abs. 7 Satz 3 BauO NRW sind Eigentümer von Wohnungen, die bis zum 31. März 2013 errichtet oder genehmigt sind, verpflichtet, Schlafräume und Kinderzimmer sowie Flure, über die Rettungswege von Aufenthaltsräumen führen, bis spätestens zum 31. Dezember 2016 mit mindestens einem Rauchwarnmelder auszustatten. Dabei handelt es sich um eine eigentumsbezogene Pflicht. Für diese besteht eine Wahrnehmungskompetenz der Gemeinschaft (vgl. Senat, Urteil vom 8. Februar 2013 - V ZR 238/11, NZM 2013, 512 Rn. 7 mwN zu § 45 Abs. 6 Hamburgische Bauordnung).

bb) Die Wohnungseigentümer sind nicht gehindert, den Einbau von (neuen) Rauchwarnmeldern auch für Räume zu beschließen, in denen Wohnungseigentümer - wie hier die Kläger - bereits eigene Rauchwarnmelder angebracht haben. Der Einbau von Rauchwarnmeldern ist mit keinem unzulässigen Eingriff in das Sondereigentum verbunden (Senat, Urteil vom 8. Februar 2013 - V ZR 238/11, NZM 2013, 512 Rn. 14 u. 18). Inwieweit die Wohnungseigentümer bei der Beschlussfassung darauf Rücksicht nehmen müssen, dass einzelne Eigentümer ihrer Einbaupflicht bereits nachgekommen sind, ist eine Frage der ordnungsmäßigen Verwaltung, nicht aber der Beschlusskompetenz (vgl. Senat, Urteil vom 8. Februar 2013 - V ZR 238/11, aaO Rn. 17).

b) Die Beschlusskompetenz umfasst auch die Entscheidung über eine regelmäßige Kontrolle und Wartung der Rauchwarnmelder. Sie folgt aus § 21 Abs. 1, 3 und Abs. 5 Nr. 2 WEG, wonach die Wohnungseigentümer eine ordnungsmäßige Instandhaltung und Instandsetzung des gemeinschaftlichen Eigentums durch Stimmenmehrheit beschließen können. Rauchwarnmelder, die aufgrund eines Beschlusses der Wohnungseigentümer angebracht worden sind, stehen nicht im Sondereigentum (vgl. Senat, Urteil vom 8. Februar 2013 - V ZR 238/11, NZM 2013, 512 Rn. 15 mwN).

Der Annahme einer Beschlusskompetenz der Wohnungseigentümer hinsichtlich der Wartung und Kontrolle der Rauchwarnmelder steht auch nicht die Vorschrift des § 49 Abs. 7 Satz 4 BauO NRW entgegen. Diese bestimmt zwar, dass der unmittelbare Besitzer verpflichtet ist, die Betriebsbereitschaft der Rauchwarnmelder sicherzustellen, es sei denn, der Eigentümer hat diese Verpflichtung bis zum 31. März 2013 übernommen. Das hindert die Wohnungseigentümer aber nicht, die einheitliche Wartung der neu eingebauten Rauchwarnmelder durch eine Fachfirma zu beschließen. Der Gesetzgeber wollte durch die Regelung des § 49 Abs. 7 BauO NRW nicht in bestehende Aufgabenverteilungen eingreifen, sondern die Kosten und Lasten zwischen dem Eigentümer und dem unmittelbaren Besitzer, in der Regel also zwischen Vermieter und Mieter, sachgerecht verteilen. Nach der Intention des Gesetzgebers haben deshalb der Eigentümer die Installation der Rauchwarnmelder und der unmittelbare Besitzer deren Wartung vorzunehmen (LT NRW-Drs. 16/1624 S. 6 f. mit Plenarprotokollen 16/18 S. 1351 und 16/24 S. 2037, 2039). Den Eigentümer sollten neben den Kosten für die Installation nicht auch noch die Kosten für die Wartung treffen. Damit wollte der Gesetzgeber aber nicht verbieten, dass der Eigentümer sich um die Wartung kümmert (vgl. LG Dortmund, ZMR 2016,

642, 644 und ZWE 2017, 138, 139; vgl. auch nunmehr § 47 Abs. 3 BauO NRW in der ab 1. Januar 2019 gültigen Fassung - GV NRW 2018 S. 421).

2. Rechtsfehlerfrei ist auch die Annahme des Berufungsgerichts, dass der Beschluss der Wohnungseigentümer den Grundsätzen ordnungsmäßiger Verwaltung nach § 21 Abs. 3 WEG entspricht.

a) Allerdings ist umstritten, ob ein Beschluss, alle Wohnungen einheitlich mit Rauchwarnmeldern auszustatten und die Geräte zu warten, ordnungsmäßiger Verwaltung entspricht, wenn einzelne Wohnungseigentümer in ihren Wohnungen bereits eigene Rauchwarnmelder installiert haben und diese selbst warten. Der Senat hat diese Frage bislang offen gelassen (vgl. Senat, Urteil vom 8. Februar 2013 - V ZR 238/11, NZM 2013, 512 Rn. 17 i.V.m. Rn. 20).

aa) Nach verbreiteter Ansicht entspricht ein solcher Beschluss ordnungsmäßiger Verwaltung, weil er die Gebäudesicherheit erhöht. Die Wohnungseigentümer könnten bei einer Ermessensausübung diesem Aspekt den Vorzug geben und seien nicht gehalten, solche Wohnungseigentümer, die bereits Rauchwarnmelder angeschafft hätten, von der einheitlichen Installation und Wartung auszunehmen (vgl. LG Dortmund, ZMR 2016, 642, 644; ZWE 2017, 138 Rn. 24 ff.; LG Hamburg, ZWE 2017, 330; AG Kiel, ZWE 2011, 380, 381; AG Singen, ZMR 2015, 416, 417; AG Hannover, ZMR 2015, 585, 586; AG Ratingen, ZMR 2015, 643, 644 f.; AG Heidelberg, ZMR 2016, 155, 156 f.; AG Düsseldorf, ZWE 2016, 468 f.; AG Rosenheim, ZMR 2017, 773, 775; Abramenko in Jennißen, WEG, 5. Aufl., § 10 Rn. 69; BeckOK WEG/Müller [2.4.2018], § 15 Rn. 91.2e; Hogenschurz in Jennißen, WEG, 5. Aufl., § 22 Rn. 102b; jurisPK-BGB/Lafontaine, 8. Aufl., § 10 WEG Rn. 194; Kümmel/Niedenführ in Niedenführ/Vandenhouten, WEG, 12. Aufl., § 10 Rn. 89; Riecke in Riecke/Schmid, WEG, 4. Aufl., Anhang RWM Rn. 29; Spielbauer/Then, WEG, 3. Aufl., § 21 Rn. 23; Vandenhouten in Niedenführ/Vandenhouten, WEG, 12. Aufl., § 21 Rn. 95; Riecke, ZMR 2014, 813, 814; ders., NZM 2016, 217, 220).

bb) Nach anderer Ansicht entspricht ein solcher Beschluss nicht ordnungsmäßiger Verwaltung. Er greife ohne hinreichenden Grund in die Rechte derjenigen Wohnungseigentümer ein, die in ihren Wohnungen bereits eigene Rauchwarnmelder installiert hätten, und verstoße daher gegen den Gleichbehandlungsgrundsatz. Die betroffenen Wohnungseigentümer würden mit unnötigen Kosten belastet; ihre Ausklammerung von einer einheitlichen Regelung sei für die Wohnungseigentümergeinschaft nicht mit Nachteilen verbunden (vgl. LG Braunschweig, ZMR 2014, 813; LG Karlsruhe, NZM 2016, 240, 241 f.; NJW-RR 2016, 851 f.; AG Rendsburg, ZMR 2009, 239, 240; AG Augsburg, ZMR 2018, 79, 81; NK-BGB/Schultzky, 4. Aufl., § 21 WEG Rn. 10; Schultz, ZWE 2014, 323, 325).

b) Die zuerst genannte Ansicht ist richtig. Ein auf der Grundlage einer entsprechenden landesrechtlichen Pflicht gefasster Beschluss der Wohnungseigentümer über den einheitlichen Einbau und die einheitliche Wartung und Kontrolle von Rauchwarnmeldern in allen Wohnungen durch ein Fachunternehmen entspricht regelmäßig auch dann ordnungsmäßiger Verwaltung, wenn er auch Wohnungen einbezieht, in denen Eigentümer bereits Rauchwarnmelder angebracht haben.

aa) Ein Beschluss hält sich im Rahmen ordnungsmäßiger Verwaltung, wenn er dem Interesse der Gesamtheit der Wohnungseigentümer nach billigem Ermessen entspricht (vgl. Senat, Urteil vom 17. Oktober 2014 - V ZR 9/14, BGHZ 202, 375 Rn. 10 mwN). Ob dies der Fall ist, lässt sich nur nach sorgfältiger Abwägung aller

relevanten Umstände des Einzelfalls und unter Berücksichtigung der allseitigen Interessen der betroffenen Wohnungseigentümer feststellen (vgl. Senat, Urteil vom 25. September 2015 - V ZR 244/14, BGHZ 207, 99 Rn. 18).

bb) Es bestehen berechnigte Interessen der Wohnungseigentümer an einer einheitlichen Regelung hinsichtlich des Einbaus und der Wartung von Rauchwarnmeldern in allen Wohnungen der Anlage.

(1) Rauchwarnmelder dienen nicht nur dem Schutz des jeweiligen Sondereigentümers, sondern dem 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. Durch die rasche Entdeckung eines Wohnungsbrandes wird auch das Gemeinschaftseigentum geschützt (vgl. Senat, Urteil vom 8. Februar 2013 - V ZR 238/11, NZM 2013, 512 Rn. 13 mwN). Auf diese Weise dienen ordnungsgemäß funktionierende Rauchwarnmelder auch der Instandhaltung des gemeinschaftlichen Eigentums, die gemäß § 21 Abs. 5 Nr. 2 WEG zu der ordnungsmäßigen, dem Interesse der Gesamtheit der Wohnungseigentümer entsprechenden Verwaltung gehört. Indem der Einbau und die spätere Wartung von Rauchwarnmeldern für das gesamte Gebäude „in eine Hand“ gelegt werden, wird ein hohes Maß an Sicherheit gewährleistet. Das gilt auch im Vergleich zu einem Zustand, der bereits dadurch erreicht ist, dass einzelne Wohnungseigentümer Rauchwarnmelder eingebaut haben (so auch zum Mietrecht BGH, Urteile vom 17. Juni 2015 - VIII ZR 216/14, WuM 2015, 497 Rn. 13 und VIII ZR 290/14, WuM 2015, 498 Rn. 22). Durch die einheitliche Anschaffung und die einheitliche Regelung der Wartung und Kontrolle kann die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer sicherstellen, dass die Rauchwarnmelder von guter Qualität sind, den einschlägigen DIN-Normen entsprechen und durch qualifiziertes Fachpersonal installiert und gewartet werden.

(2) Die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer hat zudem ein schutzwürdiges Interesse daran, durch eine Regelung „aus einer Hand“ versicherungsrechtliche Risiken zu minimieren. Überlässt sie es einzelnen Wohnungseigentümern, Rauchwarnmelder zu installieren, läuft sie Gefahr, dass bei einem Verstoß gegen die Einbauverpflichtung im Schadensfall Leistungen aus der Feuerversicherung für das Gebäude gekürzt werden (vgl. Senat, Urteil vom 8. Februar 2013 - V ZR 238/11, NZM 2013, 512 Rn. 13; BeckOK WEG/Müller [2.4.2018], § 15 Rn. 91.2b; Riecke, NZM 2016, 217, 219 jeweils mwN; zum Mietrecht vgl. BGH, Urteil vom 17. Juni 2015 - VIII ZR 290/14, WM 2015, 498 Rn. 21).

cc) Es entspricht regelmäßig billigem Ermessen, wenn die Wohnungseigentümer diesen Interessen den Vorzug geben gegenüber den Interessen solcher Eigentümer, die in ihren Wohnungen bereits eigene Rauchwarnmelder betreiben und deshalb von einer einheitlichen Regelung ausgenommen werden möchten. Insbesondere besteht keine dahingehende Ermessensreduzierung.

(1) Wird der Einbau von Rauchwarnmeldern in allen Wohnungen mehrheitlich beschlossen, haben die überstimmten Wohnungseigentümer keinen Anspruch darauf, dass sie von der Regelung ausgenommen werden, weil sie eine individuelle Lösung vorziehen. Dies gilt umso mehr, als eine einheitliche Regelung auch für diese Wohnungseigentümer von Vorteil sein kann, etwa weil andernfalls nicht sichergestellt ist, ob alle anderen Wohnungseigentümer, die ihre Einbaupflicht bereits erfüllt haben, ihre Geräte regelmäßig warten (vgl. zur Verneinung eines

Anspruchs auf Ausnahme von einer Kreditaufnahme durch die Gemeinschaft:
Senat, Urteil vom 25. September 2015 - V ZR 244/14, BGHZ 207, 99 Rn. 30).

(2) Zwar können die Wohnungseigentümer, die selbst Rauchwarnmelder installiert haben, dem Verwalter nachweisen, dass diese den gesetzlichen Anforderungen entsprechen und in dem erforderlichen Umfang gewartet werden. Das ist aber - insbesondere bei Verwendung unterschiedlicher Modelle mit unterschiedlichen Wartungsarten und Wartungsintervallen - mit Unsicherheiten verbunden. Individuelle Lösungen führen insbesondere in größeren Wohnungseigentümergeinschaften zur Unübersichtlichkeit und zu einem erheblichen Mehraufwand für den Verwalter bei der Prüfung, ob im jeweiligen Einzelfall die Einbau- und Wartungspflicht erfüllt und der Nachweis darüber geführt ist. Wie ein solcher Nachweis aussehen soll, ist zudem unklar. Das kann zu Streitigkeiten und zu Lücken in der Gebäudesicherheit führen. Aber auch in kleineren Gemeinschaften ist das den Wohnungseigentümern eingeräumte Ermessen nicht überschritten, wenn die Gemeinschaft den praktikabelsten und sichersten Weg zur Erfüllung der Pflicht zum Einbau und zur Wartung von Rauchwarnmeldern wählt. Demgegenüber ist die finanzielle Mehrbelastung der Wohnungseigentümer, die ihre Wohnung bereits mit Rauchwarnmelder ausgestattet haben, gering. Sollten diese, wie die Kläger hier meinen, qualitativ höherwertig sein als diejenigen, deren Einbau mehrheitlich beschlossen wird, sind sie nicht daran gehindert, sie beizubehalten. Soweit der Prozessbevollmächtigte der Kläger in der mündlichen Verhandlung vor dem Senat geltend gemacht hat, nur die Anbringung von funkvernetzten Rauchwarnmeldern könne ordnungsmäßiger Verwaltung entsprechen, hat der Senat das nicht zu prüfen. Denn darauf ist die Anfechtungsklage nicht gestützt worden. Mit ihr machen die Kläger nur geltend, bei der Beschlussfassung sei der Umstand, dass sie bereits Rauchwarnmelder eingebaut hätten, die zudem höherwertig, weil funkvernetzt seien, zu berücksichtigen gewesen.

c) Gemessen daran entspricht der angegriffene Beschluss der Wohnungseigentümer über den einheitlichen Einbau und die einheitliche Wartung von Rauchwarnmeldern durch eine Fachfirma in allen Wohnungen der Anlage ordnungsmäßiger Verwaltung.

III.

Die Kostenentscheidung beruht auf § 97 Abs. 1 ZPO.