

Urteil des BGH vom 07. Dezember 2018

Im Zweifel zwei Rauchmelder

Neue Rauchmelder, obwohl bereits welche eingebaut sind? Das müssen Wohnungseigentümer hinnehmen. Laut Bundesgerichtshof entscheidet darüber die Eigentümergemeinschaft - und zwar für alle Wohnungen im Haus.

Wohnungseigentümer müssen den doppelten Einbau von Rauchmeldern dulden. Der Bundesgerichtshof (BGH) entschied, dass eine Eigentümergemeinschaft den Einbau und die Wartung von Rauchmeldern für alle Wohnungen eines Hauses beschließen kann. Das gilt auch dann, wenn Eigentümer einzelner Wohnungen bereits selbst Warngeräte angebracht haben.

Einbau und Wartung für das gesamte Gebäude in eine Hand zu legen, gewährleiste ein hohes Maß an Sicherheit, erklärte die Richterin Christina Stresemann. Die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer kann demnach sicherstellen, dass die Geräte den Normen entsprechen und von qualifiziertem Fachpersonal eingebaut und gewartet werden. Das minimiere versicherungsrechtliche Risiken und sei für die Verwaltung übersichtlicher.

Bereits eigene Geräte in der Wohnung

Viele Eigentümer statten ihre Wohnungen auch mit smarten Rauchmeldern aus.

Damit wies der BGH die Revision von Wohnungseigentümern aus Nordrhein-Westfalen zurück, die mit ihrer Klage gegen den Beschluss der Eigentümergemeinschaft bereits in den Vorinstanzen gescheitert waren.

Im konkreten Fall hatte die Eigentümergemeinschaft aus dem Raum Düsseldorf 2015 beschlossen, dass einheitlich Rauchmelder in sämtliche Wohnungen eingebaut und gewartet werden. Die Vorschriften in Nordrhein-Westfalen sahen vor, dass bis Ende 2016 Rauchwarnmelder in Wohnungen installiert werden mussten. In diesem Fall betragen die Kosten 26,75 Euro pro Gerät und 4,71 Euro pro Stück für die Wartung. Der Vertrag mit einer Fachfirma lief über zwei Jahre.

Mehrere Eigentümer hatten aber bereits eigene Geräte installiert und wehrten sich gerichtlich dagegen, dass sie für doppelte Geräte inklusive Wartung zahlen sollten. Nach dem vorinstanzlichen Urteil des Landgerichts Düsseldorf gehören gemeinsam angeschaffte Rauchmelder ins Gemeinschaftseigentum und seien daher auch von der Gemeinschaft instandzuhalten.

Ein ähnliches Urteil des BGH gab es bereits 2015. Auch hier durfte der Vermieter einheitlich für alle Räume eigene Rauchwarnmelder einbauen lassen, selbst wenn in einigen Wohnungen damit zwei Geräte installiert waren.

Aktenzeichen: AZ: V ZR 273/17

Quelle tagesschau.de