

INFO Nr. 17.2

Einheitliche Ausstattung von Rauchwarnmeldern (RWM) in Wohnungseigentümergeinschaften (WEG)

Das Amtsgericht Wuppertal hat mit einem Urteil vom 30.09.2015 (AZ 91b C 58/15) entschieden, dass eine WEG einheitlich mit Rauchwarnmeldern auszustatten ist.

Vorausgegangen war ein Urteil des BGH vom 08.02.2013 (V ZR 238/11, veröffentlicht in: ZMR 2013, Seite 642 ff.), dass die Ausstattung von Wohnanlagen mit Rauchwarnmeldern nach § 49 Ziffer 7 der LandesBauO NRW eine geborene Handlungspflicht der WEG gemäß § 10 Abs. 6 S. 3 Alt. 1 WEG ist. Demzufolge kommt der WEG die Aufgabe zu, die Anschaffung und Installation von Rauchwarnmeldern durch Vergabe entsprechender Kauf- und Wartungsverträge durch Mehrheitsbeschluss zu entscheiden.

Das Amtsgericht Wuppertal begründet die Entscheidung einer einheitlichen Ausstattung wie folgt:

- a) Rauchwarnmelder dienen auch dem Schutz des Gemeinschaftseigentums und darüber hinaus auch dem Schutz jedes Bewohners und Besuchers der Anlage. Für die WEG als rechtsfähiger Verband folgt daraus die Verpflichtung zur positiven Beschlussfassung über eine einheitliche Ausrüstung mit Rauchwarnmeldern und deren Wartung durch die WEG.
- b) Nur durch die einheitliche Ausstattung und deren einheitliche Wartung entlastet die WEG als Versicherungsnehmerin der Gebäudeversicherung von den ihr obliegenden Pflichten.
- c) Auch stellt die einheitliche Ausstattung sicher, dass Rauchwarnmelder guter Qualität durch Fachpersonal nach den anerkannten Regeln der Technik installiert und gewartet werden und im Schadensfall geeignete Nachweise nach DIN 14676 Abschnitt 7 zur Verfügung stehen.
- d) Ein Beschluss, einzelnen Sondereigentümern persönliche Haftungspflichten aufzuerlegen, ist nichtig (vgl. AG Bonn vom 30.01.2015).

Mit Urteil vom 07.12.2018 (V ZR 372/17) hat der BGH entschieden, dass auch dann die WEG den einheitlichen Einbau von Rauchwarnmeldern beschließen kann, wenn einzelne Wohnungseigentümer ihre Wohnungen bereits mit eigenen Rauchwarnmeldern ausgestattet haben.

Die Anschaffung soll aus der Rücklage finanziert und die Kosten der Wartung über die Jahresabrechnung auf alle Eigentümer umgelegt werden – auch wenn eigene Melder vorhanden sind.

Bei Fragen und Anregungen sind wir gern Ihr Ansprechpartner.