

Urteil des BGH in Karlsruhe

Wer Teil einer Eigentümergemeinschaft ist, kann mit seiner Wohnung nicht machen, was ihm gefällt. Das gilt nicht nur für die Fenster und Türen, sondern auch für den Einbau und die Wartung von lebensrettenden Rauchmeldern.

Eine Eigentümergemeinschaft kann den Einbau und die Wartung von Rauchmeldern für alle Wohnungen eines Hauses beschließen. Dies gelte auch dann, wenn Eigentümer einzelner Wohnungen bereits Rauchmelder angebracht haben, entschied der Bundesgerichtshof (BGH) in Karlsruhe.

Er wies damit die Revision von Wohnungseigentümern zurück, die mit ihrer Klage bereits in den Vorinstanzen gescheitert waren. Hintergrund ist der Beschluss einer Eigentümergemeinschaft in Nordrhein-Westfalen, der die gemeinsame Anschaffung und Wartung für alle 32 Wohnungen einer Wohnanlage vorsieht. Mehrere Eigentümer hatten aber bereits eigene Rauchmelder installiert und wollten von dem Beschluss ausgenommen werden.

Der Beschluss entspreche ordnungsmäßiger Verwaltung, sagte die Vorsitzende Richterin Christina Stresemann. Einbau und Wartung für das gesamte Gebäude in eine Hand zu legen, gewährleiste ein hohes Maß an Sicherheit (Az.: V ZR 273/17).

Die Vorinstanzen hatten im Sinne der Eigentümergemeinschaft entschieden. Laut Urteil des Landgerichts Düsseldorf gehören gemeinsam angeschaffte Rauchmelder ins Gemeinschaftseigentum und seien daher auch von der Gemeinschaft instandzuhalten. Eine Regelung aus einer Hand sei aus versicherungsrechtlichen Gründen nachvollziehbar, die finanzielle Mehrbelastung der Kläger gering.

Die Vorsitzende BGH-Richterin wies in der Verhandlung im Oktober in Karlsruhe darauf hin, dass es für Mietwohnungen bereits eine höchstrichterliche Entscheidung gebe. Ein Vermieter mehrerer Wohnungen hat demnach das Recht, seine Wohnungen einheitlich mit Rauchmeldern auszustatten.

Der Anwalt der Eigentümergemeinschaft nannte den Beschluss seiner Mandanten in der Verhandlung klug. "Es ist vernünftig, das in eine Hand zu legen." Der Anwalt der Kläger verwies dagegen auf das Landesrecht, das die Betriebsbereitschaft von Rauchmeldern der Verantwortung der Wohnungsbesitzer zuweist. Die Pflicht zum Betrieb von Rauchmeldern ist in den einzelnen Bundesländern unterschiedlich geregelt. In den meisten Ländern ist die Frist zur Nachrüstung bereits abgelaufen (Az.: V ZR 273/17).

Esslingen, 07.12.2018
Rolf Schanbacher
RS-Brandschutzservice