
Datum: 20.09.2017
Gericht: Landgericht Düsseldorf
Spruchkörper: 25. Zivilkammer
Entscheidungsart: Urteil
Aktenzeichen: 25 S 32/17
ECLI: ECLI:DE:LGD:2017:0920.25S32.17.00

Vorinstanz: Amtsgericht Mettmann, 26 C 3/16

Tenor:

Die Berufung der Kläger gegen das Urteil des Amtsgerichts Mettmann vom 14. Februar 2017, 26 C 3/16, in der Fassung des Berichtigungsbeschlusses vom 31. März 2017, wird zurückgewiesen.

Die Kosten des Berufungsverfahrens tragen die Kläger.

Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar. Den Klägern bleibt nachgelassen, die gegen sie gerichtete Vollstreckung durch Sicherheitsleistung in Höhe von 110% des vollstreckbaren Betrages abzuwenden, wenn nicht die Beklagten ihrerseits vor Vollstreckung Sicherheit in Höhe von 110% des jeweils zu vollstreckenden Betrages leisten.

Die Revision wird zugelassen.

Gründe:

I.

Die Parteien sind Mitglieder der Wohnungseigentümergeinschaft D. . In der Eigentümerversammlung vom 17. Dezember 2015 wurde unter TOP 12 über die Installation, Wartung und Prüfung von Rauchwarnmeldern diskutiert. Dabei wurde Bezug auf die Landesbauordnung (LBO) - § 49 Abs. 7 BauO NRW - und die DIN 14676 genommen. Unter TOP 13 wurde hierzu abgestimmt. Für den „Vorschlag 1“

1

2

3

4

„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“

kam keine Mehrheit zustande. Mehrheitlich beschlossen wurde der „Vorschlag 2“: 5

„Die Verantwortung für die Installation, Wartung und Prüfung der Rauchmelder obliegt der gesamten Eigentümergemeinschaft, der Verwalter wird beauftragt, die Maßnahmen durch die von der Versammlung ausgesuchte Firma E. durchführen zu lassen. Die Anschaffungskosten sollen aus der Instandhaltungsrücklage finanziert werden. Die laufenden Kosten für Wartung und Prüfung sollen über die Jahresabrechnung nach dem Verteilerschlüsseln Miteigentumsanteil umgelegt werden. Die Rauchmelder befinden sich im Gemeinschaftseigentum... “ 6

Die Anschaffung der Rauchmelder kostet 26,75 € je Stück und die Wartung/Prüfung bei dem zwei-Jahresvertrag kostet jährlich 4,71 € je Stück. 7

Unter TOP 15 wurde ein Antrag der Kläger zu 3. und 4. abgelehnt, mit dem der Verwalter beauftragt werden sollte, gegenüber dem ausführenden Bauunternehmen (behauptete) Mängel hinsichtlich ihres Balkons – der aufgebrachte Oberboden weise kein Gefälle auf - geltend zu machen. 8

Die Kläger haben gegen die Beschlüsse zu TOP 13 und TOP 15 Anfechtungsklage erhoben. Die Anfechtungsklage zu TOP 15 haben die Parteien übereinstimmend für erledigt erklärt. Das Amtsgericht hat mit dem angefochtenen Urteil (mit Beschluss vom 31. März 2017 wurde ein Schreibfehler in den Gründen berichtigt) die Anfechtungsklage gegen TOP 13 abgewiesen und die Kosten hinsichtlich der Anfechtung des TOP 15 zu 2/3 den Klägern und zu 1/3 den Beklagten auferlegt. 9

Mit ihrer vom Amtsgericht zugelassenen Berufung begehren die Kläger, den Beschluss zu TOP 13 für ungültig zu erklären und den Beklagten die Kosten des Rechtsstreits auch bezüglich des erledigten Teils aufzuerlegen. 10

Im Übrigen wird auf die tatsächlichen Feststellungen im angefochtenen Urteil nach § 540 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 ZPO Bezug genommen. 11

II. 12

Die von dem Amtsgericht zugelassene Berufung der Kläger ist zulässig. 13

Sie ist form- und fristgerecht eingelegt und begründet worden. Die Berufungsbegründung entspricht den Anforderungen des § 520 Abs. 3 Satz 2 Nr. 2 ZPO. Die Kläger rügen Rechtsverletzungen im Sinne des § 546 ZPO durch das Amtsgericht, die – als zutreffend unterstellt – entscheidungserheblich wären. Entgegen der Ansicht des Amtsgerichts hätte die Wohnungseigentümergeinschaft im Hinblick auf den Einbau der Rauchmelder (TOP 13) berücksichtigen müssen, dass die Kläger bereits – sogar qualitativ höherwertige – Rauchmelder installiert hatten. Durch die Beschlussfassung würden die Kläger gezwungen, zusätzliche Kosten für die Installierung weiterer Rauchmelder zu tragen. Bereits installierte Rauchwarnmelder könnten in ein Gesamtkonzept integriert werden. Im Hinblick auf die Beschlussfassung über die Wartung und Prüfung der Rauchmelder sei unberücksichtigt geblieben, dass nach der Bauordnung des Landes Nordrhein-Westfalen die Betriebsbereitschaft durch den unmittelbaren Besitzer sicherzustellen sei, außer der 14

Eigentümer habe diese Verpflichtung bis zum 31. März 2013 selbst übernommen. Letzteres sei nicht der Fall. Damit fehle insoweit bereits die Beschlusskompetenz der Gemeinschaft. Die Installation und Wartung von Rauchwarnmeldern führe auch nicht zu einem erhöhten Brandschutz. Die Integration von bestehenden Rauchwarnmeldern in ein Gesamtsystem führe auch nicht zu einem unzumutbaren Verwaltungsaufwand. Die Wartung sei einfach und könne auch von den Nutzern der Räume vorgenommen werden. Bei der Verteilung der Kosten hinsichtlich der übereinstimmend für erledigt erklärten Anfechtung von TOP 15 sei zu berücksichtigen, dass sich die Beklagten in die Rolle der Unterlegenen begeben hätten, indem sie bei der Baufirma auf eine Nachbesserung gedrängt hätten.

III.	15
Die Berufung hat keinen Erfolg.	16
1.	17
Der Beschluss zu TOP 13 der Wohnungseigentümerversammlung vom 17. Dezember 2015 ist nicht zu beanstanden. Den Wohnungseigentümern steht die Beschlusskompetenz zu, nachträglich in Wohnungen – in den in § 49 Abs. 7 BauO NRW näher bestimmten Räumen - Rauchwarnmelder zu installieren und eine Entscheidung über die regelmäßige Kontrolle und Wartung der Rauchwarnmelder zu treffen.	18
Der angefochtene Beschluss zu TOP 13 über die Installation sowie die Wartung und Prüfung der Rauchwarnmelder entspricht auch ordnungsgemäßer Verwaltung.	19
a.	20
Den Wohnungseigentümer steht die Beschlusskompetenz zu.	21
aa.	22
Das Amtsgericht hat zu Recht angenommen, dass der Beschluss über die nachträgliche Ausstattung der Wohnungen mit Rauchwarnmeldern von der Beschlusskompetenz der Wohnungseigentümer gedeckt ist. Denn das nordrhein-westfälische Landesrecht sieht in § 49 Abs. 7 S. 3 BauO NRW eine entsprechende eigentumsbezogene Pflicht vor. Dabei ist es unerheblich, ob sich die öffentlich-rechtliche Pflicht an die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer als Verband, an die Mitglieder der Gemeinschaft als Mitberechtigte an dem bebauten Grundstück oder an den einzelnen Wohnungseigentümer richtet (vgl.: BGH, NZM 2013, 512 Juris Rn. 4ff und ausdrücklich für NRW LG Dortmund, ZMR 2016, 642, Juris Rn. 43; LG Bochum, WuM 2016, 638). Dies wird von den Klägern auch nicht in Zweifel gezogen. Es kommt dabei auch nicht zu einem unzulässigen Eingriff in das Sondereigentum der Kläger. Insoweit wird auf die zutreffenden Ausführungen des angefochtenen Urteils verwiesen. Diese werden von den Klägern in der Berufung auch nicht mehr angegriffen.	23
bb.	24
Die Beschlusskompetenz der Wohnungseigentümer umfasst auch Entscheidungen über eine regelmäßige Kontrolle und Wartung der Rauchwarnmelder.	25
Dies ergibt sich hier (anders als in dem vom BGH, a.a.O., Rn 19, entschiedenen Fall) aber nicht bereits aus der öffentlichen Pflicht zum Betrieb der Brandmelder. Denn nach § 49 Abs. 7 S. 4 BauO NRW hat die Betriebsbereitschaft der unmittelbare Besitzer – und nicht der Eigentümer – sicherzustellen.	26

- Rauchwarnmelder, die aufgrund eines Beschlusses der Wohnungseigentümer angeschafft werden – um solche geht es hier - stehen aber nicht im Sondereigentum, sondern im Gemeinschaftseigentum (vgl. BGH NZM 2013, 512, Juris Rn. 15). Diese sind dann gemäß § 21 Abs. 3, Abs. 5 Nr. 2 WEG auch von der Gemeinschaft Instand zu halten, also zu warten und zu prüfen (vgl.: LG Dortmund, ZMR 2016, 642 Juris Rn. 45; LG Bochum, WuM 2016, 638; LG Karlsruhe, NZM 2016, 240 Juris Rn. 28). 27
- Mit der landesrechtlichen Regelung des § 49 Abs. 7 S. 4 BauO NRW soll nach Auffassung der Kammer dem Eigentümer – hier der Wohnungseigentümergeinschaft – auch nicht verwehrt werden, sein Eigentum – hier die Rauchwarnmelder – zu pflegen. Dies gilt insbesondere vor dem Hintergrund, dass nach der gemäß Art. 31 GG vorrangigen bundesrechtlichen Regelung (§ 21 Abs. 3, Abs. 5 Nr. 2 WEG) die Wohnungseigentümer ohne Einschränkung für die Instandhaltung und Instandsetzung des gemeinschaftlichen Eigentums zuständig sind und dort ein weites Ermessen haben (a.A. AG Bottrop, ZMR 2016, 63, wonach ein Beschluss über die Wartung von Rauchwarnmeldern wegen eines Verstoßes gegen die nicht disponible Vorschrift des § 49 Abs. 7 S. 4 BauO NRW nichtig sei). 28
- Auch der Bundesgerichtshof geht allgemein davon aus, dass die Beschlusskompetenz auch die Entscheidung über regelmäßige Kontrollen und Wartungen umfasst (vgl.: BGH, NZM 2013, 512, Juris Rn. 19; dem allgemein folgend Merle in: Bärmann, WEG 13. Auflage § 21 Rn. 120a; Spielbauer in Spielbauer/Then, WEG, 3. Auflage, § 10 Rn. 43), auch wenn der Bundesgerichtshof in dem konkreten Fall die Beschlusskompetenz (bereits) aus der Hamburgischen Bauordnung herleiten konnte (BGH a.a.O.). 29
- b.** 30
- Der angefochtene Beschluss zu TOP 13 entspricht ordnungsgemäßer Verwaltung, auch wenn Rauchwarnmelder für alle Wohnungen angeschafft und ein Wartungsvertrag für diese abgeschlossen werden, unabhängig davon, ob Wohnungseigentümer, wie z.B. die Kläger, bereits Rauchwarnmelder installiert haben. 31
- Unter ordnungsgemäße Verwaltung fallen alle Maßnahmen, die im Interesse aller Wohnungseigentümer auf die Erhaltung, Verbesserung oder den der Zweckbestimmung des gemeinschaftlichen Eigentums entsprechenden Gebrauch gerichtet sind. Dabei erfolgt eine Maßnahme im Interesse der Gesamtheit der Wohnungseigentümer, wenn sie bei objektiv vernünftiger Betrachtungsweise unter Berücksichtigung der besonderen Umstände des Einzelfalles nützlich ist (Merle in: Bärmann, WEG, 13. Auflage, § 21 Rn. 27, 28 m.w.N.). Kommen im Rahmen ordnungsgemäßer Verwaltung mehrere Maßnahmen in Betracht, so ist es Sache der Wohnungseigentümer, eine Auswahl zu treffen. Ihnen verbleibt ein Ermessensspielraum zwischen mehreren möglichen Maßnahmen, wenn sie über die wesentlichen Entscheidungsgrundlagen verfügen und bei der Beschlussfassung auch einbeziehen (a.a.O. Rn. 30). 32
- Ob ein Beschluss ordnungsgemäßer Verwaltung entspricht, wenn danach Rauchwarnmelder für alle Wohnungen, unabhängig davon, ob Wohnungseigentümer wie z.B. die Kläger bereits ordnungsgemäße Rauchwarnmelder installiert haben, angeschafft werden, ist streitig (offengelassen in BGH, NZM 2013, 512 Juris Rn. 17). 33
- Nach Auffassung der Kammer halten sich die Wohnungseigentümer hier im Rahmen ihres Ermessensspielraums. Die Grenzen ihres Ermessens werden nicht überschritten. Es liegt insbesondere keine Ermessensreduzierung auf Null vor, die erfordert, dass die Wohnungen, in denen bereits Rauchwarnmelder angebracht sind, ausgenommen werden (vgl.: AG 34

Düsseldorf, ZMR 2016, 575; Spielbauer in Spielbauer/Then, WEG, 3. Auflage, § 21 Rn. 23; im Ergebnis ebenso LG Bochum, WuM 2016, 638).

Denn damit ist sichergestellt, dass der Einbau von ordnungsgemäßen Rauchwarnmeldern und ihre regelmäßige jährliche Wartung nach DIN 14676 tatsächlich erfolgen und nicht von einzelnen unmittelbaren Besitzern der Wohnung versäumt bzw. vergessen wird. Eine solche Regelung „aus einer Hand“ gewährleistet ein hohes Maß an Sicherheit. Dies ist auch vor dem Hintergrund von Haftungsrisiken mit Versicherungen nachvollziehbar, solange nicht höchstrichterlich geklärt ist, ob und gegebenenfalls wie fehlende Rauchwarnmelder sich für den Versicherungsschutz (z.B. in der Feuerversicherung) auswirken und die Gemeinschaft Gefahr läuft, dass Ansprüche gekürzt würden (vgl. dazu: BGH, ZMR 2013, 512 Juris Rn. 13). Außerdem führt die Anschaffung von Rauchwarnmelder und der Abschluss eines Wartungsvertrages bei den Wohnungseigentümern nur zu einer relativ geringen finanziellen Mehrbelastung. 35

Dabei sei auch auf die Entscheidungen des Bundesgerichtshofes vom 17. Juni 2015 zum Mietrecht verwiesen (VIII ZR 216/14 = NJW 2015, 2488; VIII ZR 290/14 = NJW 2015, 2487). In beiden entschiedenen Fällen hatte die Vermieterin – in einem Fall eine Wohnungsbaugesellschaft, im anderen Fall eine Wohnungsbaugenossenschaft – beschlossen, den eigenen Wohnungsbestand einheitlich mit Rauchwarnmeldern auszustatten und warten zu lassen. In beiden Fällen hatten die beklagten Mieter den Einbau mit Hinweis darauf abgelehnt, dass sie bereits eigene Rauchwarnmelder angebracht hätten. Nach Auffassung des Bundesgerichtshofes (des zuständigen Senats für Mietsachen) ist der Einbau zu dulden. Dadurch, dass der Einbau und die spätere Wartung der Rauchwarnmelder für das gesamte Gebäude "in einer Hand" seien, werde ein hohes Maß an Sicherheit gewährleistet, das zu einer nachhaltigen Verbesserung auch im Vergleich zu einem Zustand führe, der bereits durch den Einbau der vom Nutzer selbst ausgewählten Rauchwarnmeldern erreicht sei (siehe dazu bereits den Beschluss der Kammer vom 01.07.2015, ZMR 2015, 780, Juris Rn. 51). 36

Soweit angenommen wird, ein Beschluss entspreche nicht ordnungsgemäßer Verwaltung, wenn danach Rauchwarnmelder für alle Wohnungen, unabhängig davon, ob Wohnungseigentümer wie z.B. die Kläger bereits Rauchwarnmelder installiert haben, angeschafft werden (vgl.: LG Braunschweig, NZM 2014, 644, Juris Rn. 6ff; LG Karlsruhe, NZM 2016, 240; AG Rendsburg, ZMR 2009, 239, Juris Rn. 18f), überzeugt das die Kammer nicht. 37

Die Wohnungseigentümer müssen sich im Rahmen ihres Ermessens nicht darauf einlassen, dass die Installation von ordnungsgemäßen Rauchwarnmeldern und deren jährliche Wartung hinreichend sicher der Gemeinschaft bzw. der Verwaltung nachgewiesen werden. Wie ein solcher Nachweis funktionieren soll, wird auch nicht näher dargelegt und wäre nur umständlich zu handhaben. Im Hinblick auf die Bedeutung des Rauchwarnmelders wäre es nicht ermessensfehlerhaft, die einfache Erklärung des Wohnungsnutzers nicht ausreichend zu lassen. Soll die Kontrolle durch einen von der Verwaltung beauftragten Fachmann durchgeführt werden, müsste dieser dazu die Wohnung ebenfalls betreten. Danach läge ein ebenso großer Eingriff in die Wohnung und Privatsphäre vor, wie bei einer Installation und Wartung der Rauchwarnmelder durch die Eigentümergemeinschaft. Dieses Kontrollinteresse stellt auch den vom AG Rendsburg (a.a.O.) vermissten Grund für eine einheitliche Ausstattung dar. 38

Das schützenswerte ästhetische Interesse, nicht mehrere Rauchmelder an der Decke hängen zu haben (vgl. LG Karlsruhe a.a.O. Rn. 22), wenn ein Eigentümer einen höheren Schutz mit 39

besseren Rauchwarnmeldern erreichen möchte - wobei hier zugunsten der Kläger zu 1. und 2 unterstellt wird, dass sie vernetzte Rauchwarnmeldern installiert haben - greift bei der Gesamtabwägung nicht gegenüber dem Sicherheitsinteresse aller Eigentümer durch.

Im Hinblick auf das Sicherheitsinteresse der Eigentümer und die relativ geringe finanzielle Belastung der einzelnen Eigentümer ist es auch nicht erforderlich, vor einer Abstimmung genau zu ermitteln, welcher Eigentümer bereits welche Rauchwarnmelder hat, ob und ggf. wie diese weiterhin genutzt werden können und welche Kosten bei der Gesamtausstattung entstehen (so aber LG Karlsruhe a.a.O. Rn. 28). 40

2. 41

Auch die Kostenentscheidung hinsichtlich der übereinstimmenden (Teil)Erledigung der Anfechtung des Beschlusses zu TOP 15 ist nicht zu beanstanden. Das Amtsgericht hat in nicht zu beanstandender Weise auf die Beweislastverteilung abgestellt. Die Beklagten haben sich auch nicht in die Rolle der Unterlegenen begeben und die Erledigung herbeigeführt, indem sie die Baufirma aufgefordert haben, den Anspruch auf Errichtung eines Gefälles auf dem Balkon zu erfüllen. Denn bereits vor der Beschlussfassung hatte sich die Firma verpflichtet, dies – aus ihrer Sicht aus Kulanz – zu tun. Es ging den Klägern bei dieser Sachlage darüber hinaus vor allem darum, dass ein Beschluss gefasst wird, der auch gerichtliche Schritte einschließt. Insoweit haben sich die Beklagten nicht in die Rolle des Unterlegenen begeben und die Erledigung herbeigeführt. 42

IV. 43

Die Kostenentscheidung beruht auf § 97 Abs. 1 ZPO. Die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit beruht auf §§ 708 Nr. 11, 711 ZPO. 44

Die Revision ist im Hinblick auf die Anfechtung des Beschluss zu TOP 13 zuzulassen. Denn es ist in der Rechtsprechung nicht hinreichend geklärt, ob unter einer Bestimmung wie der des nordrhein-westfälischen Landesrechts, welche die Wartung dem unmittelbaren Besitzer auferlegt, eine Beschlusskompetenz der Eigentümer für den Abschluss eines Wartungsvertrages besteht und unter welchen Voraussetzungen ein Beschluss der Wohnungseigentümer ordnungsgemäßer Verwaltung entspricht, wenn danach Rauchwarnmelder für alle Wohnungen, angeschafft werden, unabhängig davon, ob Wohnungseigentümer bereits ordnungsgemäße Rauchwarnmelder installiert haben. 45

Der Streitwert wird auf 752,50 EUR festgesetzt. 46

Nach dem unbestrittenen Vortrag der Kläger im Schriftsatz vom 25. Januar 2017 47

werden 114 Rauchwarnmelder angeschafft. Bei einem Preis von 26,75 € 48

pro Gerät ergeben sich 3.049,50 €. 49

Hinzu kommen die Kosten von jährlich 4,71 € pro Gerät für die 50

Wartung. Dies ergibt bei dem beschlossenen 2 Jahresvertrag 1.073,88 €. 51

Danach beträgt das Interesse der Parteien 4.123,38 €. 52

50 % des Interesses der Parteien (§ 49a Abs. 1 S. 1 GKG) betragen 2.061,69 €. 53

54

Die Kosten werden nach Miteigentumsanteilen umgelegt. Die Kläger verfügen über einen Miteigentumsanteil von 35,19/1.000.

Danach beträgt ihr (einfaches) Interesse 145,10 € 55

und ihr fünffaches Interesse (§ 49a Abs. 1 S. 2 GKG) 725,50 €. 56

Dies ist danach maßgebend. 57

Die Kosten für die vorhandenen Rauchmelder bei den Klägern sind nicht zu berücksichtigen. Diese sind nicht Gegenstand des Rechtsstreits. Insbesondere ist nicht Gegenstand des Rechtsstreits, ob diese entfernt werden müssen. 58

Dass die Parteien über die Verteilung der Kosten hinsichtlich des erledigten Antrags zu TOP 15 auch in der Berufungsinstanz streiten, führt zu keiner Erhöhung des Gebührenstreitwertes. Es handelt sich um eine übereinstimmende Teilerledigung, da in der Hauptsache weiter um die Anfechtung des Beschlusses zu TOP 13 gestritten wird. Allein nach diesem restlichen Hauptsachewert bestimmt sich der Gebührenstreitwert (OLG Köln, MDR 2014, 562 Juris Rn. 3 m.w.N.). 59

Rechtsbehelfsbelehrung: 60

Gegen die Streitwertfestsetzung ist die Beschwerde an das Landgericht Düsseldorf statthaft, wenn der Wert des Beschwerdegegenstandes 200,00 EUR übersteigt oder das Landgericht die Beschwerde zugelassen hat. Die Beschwerde ist spätestens innerhalb von sechs Monaten, nachdem die Entscheidung in der Hauptsache Rechtskraft erlangt oder das Verfahren sich anderweitig erledigt hat, bei dem Landgericht Düsseldorf, Werdener Straße 1, 40227 Düsseldorf, schriftlich in deutscher Sprache oder zur Niederschrift des Urkundsbeamten der Geschäftsstelle einzulegen. Die Beschwerde kann auch zur Niederschrift der Geschäftsstelle eines jeden Amtsgerichtes abgegeben werden. 61

Ist der Streitwert später als einen Monat vor Ablauf dieser Frist festgesetzt worden, so kann die Beschwerde noch innerhalb eines Monats nach Zustellung oder formloser Mitteilung des Festsetzungsbeschlusses eingelegt werden. 62