



Rauchwarnmelder - Einbau und Wartung durch Wohnungseigentümergeinschaft

Mit Urteil vom 7.12.2018 entschieden die Richter des Bundesgerichtshofs, dass Wohnungseigentümer bei Bestehen einer entsprechenden landesrechtlichen Pflicht den zwingenden Einbau und die Wartung von Rauchwarnmeldern durch die Gemeinschaft in allen Wohnungen auch dann wirksam beschließen können, wenn dadurch Wohnungen einbezogen werden, in denen Eigentümer bereits Rauchwarnmelder angebracht haben.

Folgender Sachverhalt lag der Entscheidung zugrunde: Im Jahr 2015 beschlossen die Wohnungseigentümer die Installation sowie die Wartung und Kontrolle von Rauchwarnmeldern für sämtliche Wohnungen durch eine Fachfirma. Eigentümer, die ihre Wohnungen bereits mit eigenen Rauchwarnmeldern ausgestattet hatten, wollten von der getroffenen Regelung ausgenommen werden.

Die Wohnungseigentümer können den Einbau von Rauchwarnmeldern in allen Wohnungen beschließen. Indem der Einbau und die Wartung von Rauchwarnmeldern für das gesamte Gebäude "in eine Hand" gelegt werden, wird ein hohes Maß an Sicherheit gewährleistet. Durch die einheitliche Anschaffung und die einheitliche Regelung der Wartung und Kontrolle kann die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer sicherstellen, dass die Rauchwarnmelder den einschlägigen DIN-Normen entsprechen und durch qualifiziertes Fachpersonal installiert und gewartet werden. Eine solche Regelung "aus einer Hand" minimiert zudem versicherungsrechtliche Risiken. Die finanzielle Mehrbelastung eines Wohnungseigentümers, der seine Wohnung bereits mit Rauchwarnmeldern ausgestattet hat, ist dagegen gering.