

## Information

### **BGH: Ein Beschluss zum einheitlichen Einbau- und Wartungsvertrag von Rauchwarnmeldern ist generell ordnungsgemäß. Problem der Wartungskosten bei vermieteten Wohnungen.**

Bereits im Jahr 2013 hat der Bundesgerichtshof festgestellt, dass Wohnungseigentümer per Beschluss die einheitliche Ausstattung von Wohnungen mit Rauchwarnmeldern dann beschließen können, wenn eine eigentumsbezogene landesrechtliche Pflicht durch Gesetz oder Verordnung besteht (BGH V ZR 238/11, Urteil vom 8. Februar 2013). In dieser Entscheidung hat es der Bundesgerichtshof offengelassen, inwieweit bei der Beschlussfassung nach billigem Ermessen Rücksicht zu nehmen ist, soweit Wohnungen bereits mit Rauchwarnmeldern ausgestattet wurden und durch diese Eigentümer/Nutzer die Wartung bereits wahrgenommen wird. Insbesondere ließ er ausdrücklich offen, ob eine einheitliche Wartung beschlossen werden kann (Abschluss eines Wartungsvertrages).

In seiner neuesten Entscheidung hierzu (BGH V ZR 273/17, Urteil vom 7.12.2018) hat der Bundesgerichtshof nunmehr entschieden, dass bei Vorliegen einer landesrechtlichen, eigentumsbezogenen Verpflichtung zum Einbau und Wartung von Rauchwarnmeldern (z.B. in Bayern) ein Beschluss, der eine einheitliche Installation und Wartung zulasten aller Wohnungen vorsieht, grundsätzlich einer ordnungsgemäßen Verwaltung entspricht. Denn es entspricht regelmäßig einem billigen Ermessen, wenn die Wohnungseigentümer dem Interesse einer einheitlichen Regelung den Vorzug geben. Dies minimiert versicherungsrechtliche Risiken als auch den Verwaltungsaufwand, Wartungsart und Wartungsintervall zu überprüfen und nachzuweisen. Denn ordnungsgemäß funktionierende Rauchwarnmelder dienen der Instandhaltung des gemeinschaftlichen Eigentums nach § 21 Abs. 5 Nr. 2 WEG und sind daher als ordnungsgemäße, dem Interesse der Gesamtheit der Wohnungseigentümer entsprechende Verwaltung anzusehen. Dies gilt umso mehr, als eine einheitliche Regelung auch für die Wohnungseigentümer von Vorteil sein kann, die bereits ihrer Einbau- und Wartungspflicht nachgekommen sind. Soweit Besonderheiten zu beachten sind, wie außerordentliche Kreditaufnahmen etc., kann das in der Ermessenausübung anders gewertet werden.

Im Rahmen der Beachtung des Rechts zur Vergemeinschaftung von gesetzlichen Verpflichtungen ist der Entscheidung nicht zu widersprechen.

Probleme macht diese Entscheidung jedoch in Bundesländern, in denen die Wartung den Wohnungsnutzern, also den Mietern überlassen wird oder werden kann. Denn nach der neuesten Entscheidung des Bundesgerichtshofs kann noch nach der Ausstattung und der Vereinbarung der Wartung mit dem Mieter im Nachhinein beschlossen werden, dass einheitliche Einbau- und Wartungsverträge zulasten des jeweiligen Wohnungseigentümers von der Gemeinschaft abgeschlossen werden.

Hat der Vermieter jedoch die Kosten der Wartung nicht als Betriebskosten im Mietvertrag aufgeführt, sondern eine Wartung durch den Mieter vereinbart, ist der Vermieter nunmehr gehindert, die nachträglich anfallenden Wartungskosten auf den Mieter umzulegen.

#### **Fazit:**

1. Nur unter außerordentlichen Umständen kann sich ein Wohnungseigentümer gegen eine beschlossene, einheitliche Installation und Wartung von Rauchwarnmeldern erfolgreich wehren.
2. Bei der Vermietung von Wohnungseigentum sollte ausdrücklich eine Vereinbarung aufgenommen werden, die die Umlage von eventuellen, auch nachträglich anfallenden Wartungskosten und Kontrollkosten betreffend der Rauchwarnmelder als

Betriebskosten im Mietvertrag regelt; gegebenenfalls kann dies nachträglich zum Mietvertrag mit dem Mieter vereinbart werden.

**JuS Rechtsanwälte Schloms und Partner** ist schwerpunktmäßig in den Bereichen Wettbewerbsrecht, Urheberrecht, IT-Recht, Datenschutzrecht und Markenrecht tätig. Gerne können Sie sich an uns wenden.

Uwe Hartung  
Rechtsanwalt  
Fachanwalt für Mietrecht  
und Wohnungseigentumsrecht  
Fachanwalt für Baurecht  
und Architektenrecht  
Ulrichsplatz 12, 86150 Augsburg  
Tel.: 0821/34660-31  
Fax : 0821/34660-93