



Pressemitteilung 71 / 15.09.2017

## **Gemeinschaftlicher Rauchmelder**

**Der Beschluss einer Eigentümergeinschaft über die einheitliche Anschaffung und Wartung von Rauchwarnmeldern ist in der Regel nicht ermessensfehlerhaft.**

Der Kläger arbeitet als Rechtsanwalt in Berlin und ist Eigentümer einer Drei-Zimmer-Wohnung in München-Sendling, die nicht genutzt wird. Die Wohnung ist mit Rauchwarnmeldern ausgestattet.

Die Eigentümerversammlung fasste am 03.06.2016 unter anderem folgenden Beschluss:

„In 2017 erfolgt die Beauftragung der Firma A.(...) für die Wartung und Prüfung von Rauchwarnmeldern (...). Die Finanzierung der umlagefähigen Maßnahme in Höhe von ca. € 3,33 je Rauchwarnmelder – insgesamt ca. € 1.255,00 – jeweils inkl. MwSt. und Jahr erfolgt über laufendes Budget. Die Kostenverteilung erfolgt nach Anzahl pro Wohnung.“

Der Beschluss wurde vom Kläger, soweit er seine Wohnung betrifft, angefochten. Er ist der Meinung, dass die Eigentümer ihr Ermessen falsch ausgeübt hätten, da das Interesse der Wohnungseigentümergeinschaft mit dem Interesse des einzelnen Eigentümers hätte abgewogen werden müssen. Die Eigentümergeinschaft handle nicht vernünftig, wenn sie ohne Not bereits gekaufte und angebrachte Rauchmelder durch gleichartige Geräte ersetze.

Die beklagte Eigentümergeinschaft, vertreten durch die Hausverwalterin, ist der Meinung, dass der Beschluss rechtmäßig ist. Ihr gab die zuständige Richterin des Amtsgericht München, zu dem der Kläger Klage erhoben hatte, Recht:

**Richterin am Amtsgericht als weitere aufsichtführende Richterin Monika Andreß - Pressesprecherin -**

Dienstgebäude  
Pacellistr. 5  
80333 München

Haltestelle  
 Karlsplatz (Stachus)

Telefon (089) 5597-3281  
Telefax (089)5597-1700

[Monika.Andress@ag-m.bayern.de](mailto:Monika.Andress@ag-m.bayern.de)  
[pressestelle@ag-m.bayern.de](mailto:pressestelle@ag-m.bayern.de)  
[www.justiz.bayern.de/gericht/ag/m](http://www.justiz.bayern.de/gericht/ag/m)

Der Beschluss sei nicht zu beanstanden. Er beinhalte keinen Eingriff in das Sondereigentum des Klägers, da die Rauchmelder nicht im Sondern sondern im Gemeinschaftseigentum stünden. Der Beschluss, dass der Verband den Einbau und die Wartung der Rauchwarnmelder an sich ziehe, sei zulässig, da die Pflichtenerfüllung durch die Eigentümergemeinschaft auch förderlich sei. Die einheitliche Ausstattung mit Rauchwarnmeldern sowie deren einheitliche Wartung führe zu einem hohen Maß an Sicherheit. Die Verpflichtung zur Ausrüstung des Objekts mit Rauchwarnmeldern und deren Wartung betreffe primär die Verkehrssicherungspflicht des gesamten Objekts. „Nicht entscheidungserheblich ist, ob der Kläger in seiner Wohnung bereits Rauchwarnmelder fachgerecht installiert hat und diese ausreichend wartet. Selbst in diesem Falle ist der Beschluss nicht zu beanstanden, da die Wohnungseigentümer nicht gehalten sind, die Wohnung des Klägers von der Maßnahme auszunehmen. Ihnen steht vielmehr ein Ermessensspielraum zu, ob und inwieweit sie eine einheitliche Ausrüstung und Wartung beschließen oder nicht“, so das Urteil.

Urteil des Amtsgerichts München vom 08.02.2017

Aktenzeichen 482 C 13922/16 WEG

Das Urteil ist rechtskräftig.

Monika Andreß