



02. Juli 2013

## WEG darf Einbau von Rauchmeldern beschließen

In vielen Bundesländern ist der Rauchwarnmelder in Gebäuden Pflicht. Baden-Württemberg zieht hier nach, auch wenn das genaue Datum der Umsetzung noch nicht feststeht.

Das erste BGH Urteil zum Thema Nachrüstung von Rauchmelder liegt nun vor!

Ist es rechtlich vorgeschrieben, dass Wohnungen mit Rauchmeldern nachgerüstet werden müssen, darf die Eigentümergemeinschaft deren Einbau beschließen. Die dann angebrachten Alarmgeräte gehören nicht dem einzelnen Eigentümer, sondern sind Gemeinschaftseigentum der WEG. Das entschied der Bundesgerichtshof (BGH) mit einem am 25.06 veröffentlichten Urteil vom 8. Februar dieses Jahres (Az. V ZR 238/11).

Im Streitfall kamen die Eigentümer überein, die von der Hamburgischen Bauordnung vorgeschriebenen Rauchmelder zu kaufen und einzubauen. Das Geld dafür wollten sie aus der Instandhaltungsrücklage nehmen. Zudem sollte ein Wartungsvertrag geschlossen werden, dessen Kosten auf die Eigentümer verteilt werden sollten. Einem der Eigentümer war das gar nicht recht, er beantragte beim Amtsgericht festzustellen, dass dieser Beschluss der WEG nichtig sei.

Nach einem Erfolg in erster Instanz blieb er im weiteren Verfahren mit seinem Ansinnen erfolglos, als letzter erteilte nun der BGH ihm eine Absage. Jedenfalls dann, wenn es entsprechende rechtliche Vorschriften gibt, steht die Beschlusskompetenz der WEG über den Einbau von Rauchmeldern nicht infrage. Dies ergibt sich daraus, dass die Einbaupflicht entweder als gemeinschaftsbezogene Verpflichtung anzusehen ist, oder aber die Gemeinschaft die Pflicht des Einzelnen an sich ziehen kann, wenn das Ergebnis im Interesse aller ist.

Wir werden Sie über das Thema Rauchwarnmelderpflicht in Baden-Württemberg weiterhin auf dem Laufenden halten.

Mit freundlichen Grüßen

**VERBAND DER IMMOBILIENVERWALTER  
BADEN-WÜRTTEMBERG E.V.**

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Diana Rivic'.

Diana Rivic