

Eigentümer und Mieter stehen in Haftung

Seit Beginn des Jahres 2013 sind Rauchwarnmelder (RWM) auch in Bayern verpflichtend. Für Bestandsgebäude besteht eine Übergangsregelung bis 2017 – für Neubauten gelten die Regeln ab sofort. Durch die neue Regelung entstehen Haftungsrisiken – die minimiert werden können.

Wer den Vorgaben der Bayerischen Bauordnung (BayBO) Art. 46 (Wohnungen) Abs.4:

„¹In Wohnungen müssen Schlafräume und Kinderzimmer sowie Flure, die zu Aufenthaltsräumen führen, jeweils mindestens einen Rauchwarnmelder haben.

²Die Rauchwarnmelder müssen so eingebaut oder angebracht und betrieben werden, dass Brandrauch frühzeitig erkannt und gemeldet wird. ³Die Eigentümer vorhandener Wohnungen sind verpflichtet, jede Wohnung bis zum 31. Dezember 2017 entsprechend auszustatten. ⁴Die Sicherstellung der Betriebsbereitschaft obliegt den unmittelbaren Besitzern, es sei denn, der Eigentümer übernimmt diese Verpflichtung selbst.“

nicht folgt, muss zwar nicht mit einem Bußgeld rechnen, kann in einem Schadensfall, insbesondere bei Personenschaden, zivil- und strafrechtlich zur Verantwortung gezogen werden. § 823 BGB greift hier schon deswegen, weil der Eigentümer bzw. Mieter hätte lesen können, welche Maßnahmen er hätte durchführen müssen. Die strafrechtliche Frage, ob bei einer Körperverletzung (ggf. mit Todesfolge) nur fahrlässig oder evtl. mit bedingtem Vorsatz gehandelt wurde, lässt sich noch nicht abschließend beantworten. Dies würde die Strafe erheblich erschweren.

Die gesetzliche Pflicht zur Ausstattung vom RWM trifft den Eigentümer. Dabei fallen nicht nur Vermietete Objekte in die Regelung, sondern auch die eigenen vier Wände sind entsprechend zu schützen. Denn auch in der selbstgenutzten Wohnung besteht für den Eigentümer sowie seiner Familie die gleiche Gefährdung, als für vermieteten Wohnraum.

Der Vermieter kann die Anbringung von RWM auch einseitig gegen den Mieter durchsetzen. Durch die gesetzliche Verpflichtung kann dieser die Kosten nach § 559 BGB entsprechend dieser Vorgaben auch auf die Miete umlegen. Dies ist nicht nur in der gesetzlichen Verpflichtung, sondern auch in der Qualitätsverbesserung (höherer Sicherheitsstandard) der Mietsache begründet.

Die Sicherstellung der Betriebsbereitschaft (Wartung und Instandhaltung) der RWM obliegen lt. Gesetz dem Besitzer (Mieter/Pächter) der Wohnräume. Da aber dem Eigentümer freigestellt bleibt, die Betriebsbereitschaft selber sicherzustellen, sollte bei der Übertragung auf dem Mieter eine Regelung z.B. im Mietvertrag getroffen werden. Es bedarf dazu stets der Zustimmung des Mieters. Jedoch trifft dem Vermieter eine „Sekundärhaftung“, wenn der Mieter nicht in der Lage ist, diese Aufgabe fachlich auszuführen. Die Ausführungspflicht, die die BayBO dem Mieter auferlegt,

wandelt sich praktisch in eine Prüf- und Überwachungspflicht und verschwindet nicht.

Haftungsrechtlich stellt sich der Vermieter besser, wenn er zum Einbau und zur Wartung der Rauchwarnmelder ein Fachunternehmen beauftragt. Nur so kann er sich tatsächlich von der Haftung befreien, weil er darauf vertrauen darf, dass die Fachkraft ihre übertragenen Aufgaben ordnungsgemäß erledigt.

Da die Rechtsprechung den Begriff „Fachkraft“ sehr großzügig auslegt, sollte der Eigentümer darauf achten, dass der Dienstleister einen Kompetenznachweis zur „Fachkraft für Rauchwarnmelder“ besitzt.

Wenn die Mietverträge die Umlegung neuer Betriebskosten zulassen, können die Kosten für die Wartung der RWM im Rahmen von § 17 BetrKV auf die Betriebskosten umgelegt werden. Dies ist jedoch im Einzelfall zu prüfen.

Für den Einbau sollten qualitativ hochwertige Rauchwarnmelder zum Einsatz kommen. So können Lärmbelegungen durch Fehlalarme gemindert werden. Sinnvoll ist auch auf eine lange Lebensdauer ohne erforderlichen Batteriewechsel zu achten. In der Regel bieten sich hier RWM mit einer 10-Jahres-Batterie an. Kosten für den mindestens jährlichen Batterietausch entfallen so.

Es ist aber in jedem Fall darauf zu achten, dass die Mindeststandards erfüllt sind. Die RWM müssen über ein CE-Kennzeichen mit CPD-Nummer verfügen, einen Hinweis auf die Einhaltung nach DIN EN 14604 und sollten dringend das VdS-Zeichen mit G-Nummer tragen.

Der Einbau hat nach DIN 14676 zu erfolgen.



Zu Fragen stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung.



Klaus G. Huber
Kaminkehrermeister
Energie- und Brandschutzberatung
Unterrhnhhausen 10a
82547 Eurasburg
Tel.08179 / 947 931

www.kghuber.de