

Gefährliches Ausfallrisiko:

Warum die Ferninspektion von Rauchwarnmeldern anderen Maßstäben unterliegt als die Fernablesung von Messgeräten

Referent:

Dr. Ulrich Dieckert, Rechtsanwalt

Vortrag auf dem 8. DEUMESS-Fachkongress
am 18.05.2022 in Kassel

DIECKERT Recht und Steuern, Gertraudenstraße 20, 10178 Berlin
Tel.: 030 278707, Fax: 030 278706, E-Mail: berlin@dieckert.de
www.dieckert.de/www.drohnenrecht.de

Referent

- Dr. Ulrich Dieckert
Rechtsanwalt seit 1990
- Partner der Sozietät
DIECKERT Recht und Steuern, Berlin
- Tätigkeitsschwerpunkte u. a.
 - Bau- und Architektenrecht
 - Recht der Sicherheitstechnik
 - Rechtsberatung/Projektsteuerung
 - Vorträge/Seminare
- Autor von Fachbeiträgen zur Sicherheitstechnik
Herausgeber eines Kommentars zum Vergaberecht



Gliederung

- A. Normative Vorgaben**
- B. Rechtliche Pflichten**
- C. Haftung bei Störungen**
- D. Zusammenfassung**

A. Normative Vorgaben für Rauchwarnmelder

I. Einbau und Instandhaltung von RWM sind in der DIN 14676 beschrieben

- Erstes Inkrafttreten 2003, seitdem regelmäßig fortgeschrieben
- Die Norm legt Mindestanforderungen für Planung, Einbau, Betrieb und Instandhaltung von Rauchwarnmeldern in Wohnhäusern, Wohnungen und Räumen mit wohnungsähnlicher Nutzung fest.
- Die Norm richtet sich an die für den Brandschutz zuständigen Behörden und am Bau beteiligten Personen, insbesondere Sachverständige, Feuerwehren, Hersteller von Rauchwarnmeldern, Planer, Architekten, Errichter, Dienstleistungserbringer der Immobilienwirtschaft, Bauherren, Eigentümer und Bewohner.
- Die zu installierenden Rauchwarnmelder müssen den Anforderungen der europäischen Produktnorm EN 14604 genügen.
- Die DIN 14676 gilt nicht für Sonderbauten im baurechtlichen Sinne, für die Brandmeldeanlagen entsprechend DIN 14675/VDE 0833 Teil 2 erforderlich sind.

II. Regelungen in Bezug auf die Instandhaltung (insbesondere die Inspektion) von Rauchwarnmeldern

1. Neufassung der Norm in 2018

- Die DIN 14676 wurde in ihrer novellierten Fassung im Oktober 2018 mit Ausgabedatum 2018-12 nunmehr in zwei Teilen veröffentlicht.
- Der erste Teil (DIN 14676-1) wurde umfassend überarbeitet und an neue technische Entwicklungen angepasst.
- Insbesondere umfasst Teil 1 erstmalig ausdrücklich Verfahren zur Ferninspektion von Rauchwarnmeldern.
- Der zweite Teil (DIN 14676-2) befasst sich mit Anforderungen (Kompetenz) an den Dienstleistungserbringer (Fachkräfte), die RWM einbauen und instand halten.

2. In der DIN 14676-1 sind drei Verfahren mit jeweils unterschiedlichen Eigenschaften und Anforderungen an die Inspektion von Rauchwarnmeldern definiert

a) Verfahren Bauweise A

- Alle 12 Monate + 3 Monate (spätestens) Prüfung vor Ort und gegebenenfalls Instandsetzung
 - Kontrolle Energieversorgung, Kontrolle Rauchsensorik
 - Überwachung Betriebsdauer, Kontrolle Demontage
 - Kontrolle funktionsrelevante Beschädigung
- alle 12 Monate (empfohlen), spätestens alle 30 Monate
 - Kontrolle Funktion Warnsignal
 - Kontrolle Raucheintrittsöffnungen
- alle 12 Monate (empfohlen), spätestens alle 36 Monate Umfeldüberwachung (frei von Hindernissen in 0,5 m)

b) Verfahren Bauweise B (Teil-Ferninspektion)

- **Ferninspektion:** automatische Prüfung von Rauchsensorik, Energieversorgung, Demontageerkennung und funktionsrelevante Beschädigung
→ Spätestens alle 12 Monate + 3 Monate
- **Vor-Ort-Inspektion:**
 - Kontrolle Raucheintrittsöffnungen
 - Funktion Warnsignal
→ empfohlen alle 12 Monate, spätestens nach 30 Monaten
 - Umfeldüberwachung
→ empfohlen alle 12 Monate, spätestens nach 36 Monaten

c) Verfahren Bauweise C (Ferninspektion)

- ➔ Komplette Ferninspektion, automatische Prüfung aus der Ferne, keine Vor-Ort-Inspektion!
- ➔ Fristen (siehe Verfahren B)

d) Weitere wichtige Pflichten bei allen Verfahren

- Es ist zu empfehlen, **sämtliche Kriterien im Jahresrhythmus** zu prüfen
- Die Ergebnisse der Prüfungen sind **mindestens alle 12 Monate und 3 Monate zu erfassen** und **an die inspektionsverantwortliche Stelle weiterzuleiten**.
- Funktionsrelevante Abweichungen dieser Eigenschaften müssen dem Eigentümer bzw. dessen Beauftragten **ohne Verzögerungen zur Kenntnis gebracht** werden.

III. Rechtsnatur von DIN-Normen

1. Grundsätzliches

- DIN-Normen sind keine Rechtsnormen, sondern **private technische Regelungen mit Empfehlungscharakter**. Sie können die anerkannten Regeln der Technik wiedergeben oder hinter diesen zurückbleiben. DIN-Normen haben die Vermutung der Richtigkeit für sich, die im Prozess aber widerlegt werden kann (std. Rechtsprechung)
- **Anerkannte Regeln der Technik:** „Bauverfahrensweisen, die theoretisch (wissenschaftlich) richtig sind, sich in der Baupraxis bewährt haben und hinsichtlich beider Merkmale von der überwiegenden Anzahl der Sachverständigen und Ingenieure akzeptiert werden.“
- Die Einhaltung von DIN-Normen wird häufig über Auflagen in Baugenehmigungen angeordnet. Ansonsten sind DIN-Normen ein **wichtiger Maßstab** bei der Beurteilung, ob ein Bauwerk bauordnungsrechtlich konform errichtet wurde.

2. Sind die DIN 14676 und DIN EN 14604 anerkannte Regeln der Technik?

- Neben den herkömmlichen Sichtprüfungen ist auch die Fernprüfung bereits seit Jahren erprobt und nach Meinung der einschlägigen Fachkreise anerkannter Stand der Technik; ansonsten hätte es die Fortschreibung in der Fassung 2018-12 nicht gegeben!
- ➔ Die DIN 14676-1 ist eine anerkannte Regel der Technik
- Die harmonisierte DIN EN 14604 definiert technische Anforderungen und das Prüfverfahren für normgerechte RWM bereits seit 2005 und gilt in Fachkreisen als aRdT.
- Die auf dem Markt verfügbaren RWM mit Ferninspektionsfunktion sind zertifiziert. Sie entsprechen insofern auch den Anforderungen der harmonisierten Produktnorm.
- ➔ Auch die DIN EN 14604 ist eine anerkannte Regel der Technik

B. Rechtliche Pflichten in Bezug auf Einbau und Wartung

I. Nach Bauordnungsrecht

1. Vorgaben der Landesbauordnungen

Zum Beispiel: § 13 Abs. 5 Hessische Bauordnung

(5) ¹ In Wohnungen müssen Schlafräume und Kinderzimmer sowie Flure, über die Rettungswege von Aufenthaltsräumen führen, jeweils mindestens einen Rauchwarnmelder haben. ² Die Rauchwarnmelder müssen so eingebaut oder angebracht und betrieben werden, dass Brandrauch frühzeitig erkannt und gemeldet wird. ³ Bestehende Wohnungen sind bis zum 31. Dezember 2014 entsprechend auszustatten. Die Sicherstellung der Betriebsbereitschaft obliegt den unmittelbaren Besitzerinnen und Besitzern, es sei denn, die Eigentümerinnen oder die Eigentümer haben diese Verpflichtung übernommen..

➔ Nachdem auch die gesetzlichen Fristen in Berlin und Brandenburg erreicht wurden (01.01.2021), gilt in ganz Deutschland eine Pflicht zum Einbau von RWM sowohl in Neubauten als auch in Altbauten!

2. Pflicht zum Einbau

- In den meisten Landesbauordnungen wird diese Pflicht ausdrücklich dem **Bauherrn/Eigentümer** zugewiesen (Baden-Württemberg, Bayern, Bremen, Hessen, Niedersachsen, NRW, Saarland, Sachsen, Schleswig-Holstein)
- In einigen Landesbauordnungen **fehlt eine ausdrückliche Zuweisung** (Berlin, Brandenburg, Hamburg, Mecklenburg-Vorpommern, Rheinland-Pfalz, Sachsen-Anhalt, Thüringen)
- ➔ Da sich die Bauordnungen mit ihren Pflichten nicht an die Bewohner eines Bauwerkes richten, sondern an den Bauherrn bzw. Verfügungsberechtigten, obliegt die Pflicht grundsätzlich dem Eigentümer.
- ➔ Siehe hierzu BGH, Urteil vom 17.06.2015, der diese Pflicht trotz der unklaren Regelung in der Bauordnung Sachsen-Anhalt beim Eigentümer sieht.
- ➔ Dabei kann der Einbau von einheitlicher Technik erfolgen, selbst wenn Wohnungen bereits mit eigenen Meldern ausgestattet sind (BGH, Urteil vom 07.12.2018)

3. Sicherstellung der Betriebsbereitschaft

- Nach den meisten Landesbauordnungen obliegt diese Pflicht den unmittelbaren Besitzern (Mietern/Pächtern/sonstigen Nutzungsberechtigten), es sei denn, der Eigentümer übernimmt diese Verpflichtung selbst (Baden-Württemberg, Bayern, Berlin, Bremen, Hessen, Niedersachsen, NRW, Saarland, Sachsen, Schleswig-Holstein)
- In einigen Landesbauordnungen wird eine Verantwortlichkeit nicht ausdrücklich zugewiesen (Brandenburg, Hamburg, Mecklenburg-Vorpommern, Rheinland-Pfalz, Sachsen-Anhalt, Thüringen)
- ➔ Nach h. M. widerspricht die Pflichtenübertragung im Bauordnungsrecht den vorrangigen Instandhaltungsverpflichtungen des Eigentümers aus dem Mietrecht, sodass **grundsätzlich der Eigentümer auch für die Sicherstellung der Betriebsbereitschaft verantwortlich ist.**
- ➔ Dafür sprechen auch praktische Gründe, weil nur so die Funktionsfähigkeit einheitlich gewährleistet ist. Andernfalls wäre der Eigentümer verpflichtet, die Mieter zu kontrollieren!

4. Der Eigentümer muss normgerechte Produkte einbauen

- Vermieter schuldet grundsätzlich die Überlassung und Erhaltung der Wohnung im zum vertragsgemäßen Gebrauch „geeigneten“ Zustand. Hierzu gehört die Einhaltung aller zwingenden bauordnungsrechtlichen Anforderungen in Bezug auf Wohnungen.
- Bauprodukte müssen nach §§ 3, 16c MBO den Grundanforderungen der europäischen Bauproduktenverordnung (BPVO) entsprechen; sie dürfen nur vertrieben werden, wenn die Anforderungen einschlägiger harmonisierter Normen (HEN) erfüllt sind. RWM, die nach der DIN 14604 zertifiziert sind, entsprechen diesen Anforderungen.
- ➔ Wenn der Einbau den Vorgaben der DIN 14676-1 entspricht, ist den Anforderungen des Bauordnungsrechtes Genüge getan.

II. Nach Mietrecht

1. Nach dem Zivilrecht obliegt der Einbau, die Instandsetzung und die Instandhaltung grundsätzlich dem Vermieter

- **vgl. § 535 Abs. 1 BGB:**
*„Der Vermieter hat die Mietsache dem Mieter in einem zum vertragsgemäßen Gebrauch geeigneten Zustand zu überlassen und **sie während der Mietzeit in diesem Zustand zu erhalten.**“*
- Die **Anschaffungskosten von RWM** sind nicht als Betriebskosten umlegbar, lassen sich aber als Modernisierungskosten nach §§ 559 ff BGB als Mieterhöhung an den Mieter weitergeben. Die Kosten bei der Miete/ Leasing von RWM sind nach herrschender Meinung nicht umlagefähig (vgl. LG Berlin, Urteil vom 08.04.2021)
- die **anfallenden Kosten der Wartung** können gemäß § 2 Nr. 17 BetrKV auf den Mieter umgelegt werden. Dies setzt jedoch nach herrschender Meinung eine ausdrückliche Vereinbarung dieses Kostenpunktes im Mietvertrag voraus!

2. Im Mietvertrag kann der Vermieter seine Pflichten aber auf den Mieter übertragen

a) Übertragung der Installationspflicht

- ➔ genaue Beschreibung der einzubauenden Meldertypen und Einbauorte etc. erforderlich

b) Übertragung der Inspektion

- ➔ genaue Beschreibung der einzuhaltenden Inspektionsintervalle und Voraussetzungen der Funktionstauglichkeit erforderlich
- ➔ Hinreichende Aufklärung über die Erfüllung der Pflichten z. B. durch Bedienungsanleitungen, Broschüren

c) Rechte und Pflichten des Vermieters

- ➔ Sekundärhaftung und Dokumentationspflicht bleibt beim Vermieter
- ➔ Vermieter muss die Einhaltung der Verpflichtungen kontrollieren können

Grundsätzlich ist eine solche Delegation nicht zu empfehlen!

3. Der Vermieter kann seine Einbau- und Instandhaltungspflicht auch auf Dritte (Fachunternehmer, Wohnungsverwaltung, Facility Management) vertraglich übertragen

- Häufig werden solche Pflichten auf Ablesefirmen übertragen, die ohnehin „im Haus sind“ und dort u.a. die Verbrauchswerte von Wasser und Wärme ablesen. Bisweilen werden aber auch Fachunternehmer beauftragt.
 - Für Fehler/Mängel des Erfüllungsgehilfen bei der Ausführung der dem Mieter gegenüber obliegenden vertraglichen Verpflichtung muss der Eigentümer jedoch voll einstehen (§ 278 BGB, Haftung für Erfüllungsgehilfen)
 - Gleiches gilt für in Bezug auf Schäden, die der Verrichtungsgehilfe in Ausführung seiner Tätigkeit schuldhaft angerichtet hat (§ 831 BGB)
- ➔ Der Vermieter kann die von ihm beauftragten Dienstleister bei Vertragsverletzungen aber für den entstandenen Schaden in Regress nehmen!

III. Nach Haftungsrecht

1. Verkehrssicherungspflichten aus Deliktsrecht

a) Gemäß § 823 Abs. 1 BGB

„Wer vorsätzlich oder fahrlässig das Leben, den Körper, die Gesundheit, die Freiheit, das Eigentum oder ein sonstiges Recht eines anderen widerrechtlich verletzt, ist dem anderen zum Ersatz des daraus entstehenden Schadens verpflichtet.“

- Voraussetzungen:
 - Verletzung von Rechtsgütern
 - schuldhaft: Vorsatz oder Fahrlässigkeit
 - widerrechtlich: Verletzung einer Pflicht (z. B. Verkehrssicherungspflicht)
 - Schaden
- ➔ Der Vermieter haftet dem Mieter und sonstigen Dritten aus Deliktsrecht, wenn Verkehrssicherungspflichten in Bezug auf die Wohnung verletzt werden.

b) Verkehrssicherung als mietvertragliche Nebenpflicht

- Aus der Verpflichtung, die Wohnung in einem nutzbaren Zustand zu erhalten, resultiert eine dem Vermieter obliegende „Verkehrssicherungspflicht“: Sie umfasst diejenigen Maßnahmen, die ein umsichtiger, in vernünftigen Grenzen vorsichtiger Mensch für notwendig und ausreichend erachtet, um andere vor Schaden zu bewahren.
 - Weist der Mieter/Nutzer den Vermieter auf eventuelle Mängel oder Sicherheitsrisiken hin, ist Letzterer aufgrund seiner Verkehrssicherungspflicht verpflichtet, diesen Hinweisen nachzugehen und entdeckte sicherheitsrelevante Mängel umgehend zu beheben (so der BGH in einer Entscheidung vom 15.10.2008).
 - Kommt der Vermieter dieser Pflicht in fahrlässiger oder gar vorsätzlicher Weise nicht nach und erleidet der Mieter deshalb einen Schaden, so kann er Schadensersatz wegen Verletzung nebenvertraglicher Sorgfalts- und Fürsorgepflichten gemäß § 280 Abs. 1 i. V. m. § 241 Abs. 2 BGB verlangen. Darüber hinaus stehen ihm Ansprüche aus § 823 BGB zu.
- ➔ Beruht der Schaden auf einer vertraglichen Pflichtverletzung des Dienstleisters, so kann dieser vom Vermieter in Regress genommen werden!

c) Eigene Verkehrssicherungspflicht des Dienstleisters?

- Wenn ein Dienstleister nach Kenntnis einer Störung nicht umgehend Schritte zu deren Beseitigung einleitet, haftet er nicht nur gegenüber seinem Auftraggeber (Eigentümer/Vermieter oder Hausverwaltung) aus Verletzung seiner vertraglichen Pflichten, sondern muss den Opfern auch direkt gegenüber aus der zivilrechtlichen Deliktshaftung einstehen.
 - Denn die aus § 823 BGB abgeleitete Verkehrssicherungspflicht obliegt jedem, der zur Beherrschung bzw. Abwendung von Gefahren technisch und von seinen Kenntnissen her in der Lage ist.
 - Dies gilt insbesondere dann, wenn ein Dienstleister für eine bestimmte Immobilie zuständig ist und diesbezüglich gegenüber den Eigentümer Instandhaltungspflichten übernommen hat. Das gilt dann auch gegenüber den Bewohnern der Immobilien, mit denen der Dienstleister kein Vertragsverhältnis unterhält.
- ➔ In solchen Fällen kann der Mieter dann Dienstleister direkt aus § 823 BGB in Anspruch nehmen!

C. Haftung bei Störungen

1. Haftung des Eigentümers

a) Grundsätzliches

- Wie bereits dargelegt, muss der Eigentümer für Fehler seiner Dienstleister gemäß § 278 BGB voll einstehen. Gleiches trifft auf Schäden zu, die der Dienstleister anlässlich seiner Tätigkeit schuldhaft anrichtet (§ 831 BGB), soweit der Vermieter diesen nicht sorgfältig ausgesucht, angeleitet und erforderlichenfalls kontrolliert hat.
- Der Eigentümer kann den Dienstleister bei Schäden, die aus Verletzung der vertraglichen Pflichten resultieren, zwar in Regress nehmen, es bleibt jedoch der Imageschaden und bei Todesfällen auch das schlechte Gewissen.
- Schließlich haftet der Dienstleister dem geschädigten Mieter/Nutzer, wenn er die ihm obliegenden Verkehrssicherungspflichten verletzt hat (siehe unten).

b) Erhöhte Kontrollpflichten

- Hat der Vermieter **Kenntnis** darüber, dass die gesetzlich vorgeschriebenen Rauchwarnmelder mehrfach ausfallen oder dass es zu lange dauert, bis fehlerhafte oder ausgefallene Melder ausgetauscht werden, dann muss er den von ihm beauftragten Dienstleister zur ordnungsgemäßen Pflichterfüllung ermahnen und ihn bei wiederholtem Fehlverhalten sogar kündigen.
- Denn in solchen Fällen erwachsen dem Vermieter erhöhte **Kontroll- und Handlungspflichten**. Wer diese Pflicht nicht wahrnimmt, setzt sich aufgrund seines bewussten Nichthandelns im Schadensfall einer zusätzlichen strafrechtlichen Haftung aus!
- Keinesfalls reicht es, die Mieter mit banalen Nachrichten wie „Wir kümmern uns um Ihr Anliegen...“ zu beruhigen. Denn es zählt nicht, was gesagt, sondern nur das, was getan wird.

2. Haftung des Dienstleisters aus vertraglichen Pflichten

a) Instandhaltung/Funktionsprüfung

- Die Details der Wartungsleistungen werden im Vertrag festgelegt.
 - Der Dienstleister ist i. d. R. vertraglich verpflichtet, die nach DIN 14676-1 vorgesehenen Funktionsprüfungen in den dort vorgesehenen Intervallen durchzuführen.
 - Bei festgestellten Funktionsbeeinträchtigungen/Ausfällen ist er i. d. R. vertraglich verpflichtet, defekte Melder nachzubessern bzw. zu ersetzen.
- ➔ Verletzt der Dienstleister diese vertraglichen Pflichten und kommt ein Mieter aufgrund eines unzureichend geprüften bzw. nicht ersetzten funktionsgestörten Melders zu Schaden, so kann er vom Auftraggeber in Regress genommen werden.

b) Beseitigung von Störungen

- Der Dienstleister ist im Regelfall über seine Serviceleitstelle für die Entgegennahme von Störungsmeldungen zuständig. Nach den meisten Serviceverträgen wird dann eine Prozesskette eingeleitet. Das beginnt mit einem Anruf beim Mieter/Nutzer, ob die Störung (z. B. Batteriewechsel) im Wege der telefonischen Anleitung beseitigt werden kann und geht bis zur Entsendung eines Servicetechnikers vor Ort.
 - In den meisten Serviceverträge ist von einer „umgehenden“ oder „schnellstmöglichen“ Fehlerbehebung die Rede. Dem Serviceunternehmen muss klar sein, dass es diese Pflicht ohne schuldhaftes Zögern zu erfüllen hat. Das bedeutet, dass die Störung maximal innerhalb einer Woche beseitigt sein muss, weil durch einen Funktionalausfall Leib und Leben der Mieter/Nutzer in Gefahr sind.
- ➔ Verletzt der Dienstleister diese vertraglichen Pflichten und kommt wegen der nicht rechtzeitigen Störungsbehebung ein Mieter zu Schaden, so kann er vom AG in Regress genommen werden.

c) Lässt sich diese Haftung durch AGB beschränken?

- Eine wirksame Beschränkung ist kaum möglich. Natürlich kann man im Verhältnis zum Auftraggeber versuchen, Störungsdienste von Weisungen des Auftraggebers abhängig zu machen und Haftungsbeschränkungen im Rahmen des gerade noch Zulässigen zu vereinbaren.
- Dabei muss man aber wissen, dass Haftungsbeschränkungen in AGB von der Rechtsprechung kritisch gesehen werden, insbesondere Beschränkungen bei grober Fahrlässigkeit. So wird man eine Haftung bei nicht rechtzeitiger Störungsbeseitigung nicht wirksam abbedingen können.
- Im Verhältnis zu vertraglich unbeteiligten Dritten entfalten solche Beschränkungen ohnehin keine Wirkung
- Statt rechtlich fragwürdige Haftungsbeschränkungen auszuhandeln, sollte man vielmehr klare Leistungspflichten vereinbaren und diese dann auch einhalten.

3. Exkurs : Wie geht man mit RWM- Daten um, die außerhalb der Inspektionsintervalle übertragen werden?

a) Problemstellung

- Werden die RWM-Daten mit dem gleichen System wie die Verbraucherdaten (Wasser, Wärme) ausgelesen, werden diese an den Dienstleister automatisch mit übertragen.
- Da die neue Heizkostenverordnung eine monatliche Ablesung verlangt, hat man die RWM-Zustandsdaten dann monatlich im Haus.
- ➔ In diesem Fall dürfen die übertragenen Daten nicht ignoriert werden, insbesondere sind detektierte Störungen schnellstmöglich zu beheben!

b) Lösungsvorschläge

- Lässt sich die monatliche Übertragung nicht verhindern, sollte man das dem Hauseigentümern/ der Verwaltung als „Sicherheits- Plus“ verkaufen und eine entsprechend höhere Leistungsvergütung vereinbaren.
- Oder man schafft sich spezielle Systeme an (z.B. RWM-Manager von EI – Electronics), mit denen man die Intervalle der Datenübertragung individuell steuern, z.B. auf die normativ geforderte, jährliche Prüfung reduzieren kann.

4. Haftung des Dienstleisters aus eigenen Verkehrssicherungspflichten

a) Grundsätze

- Grundsätzlich gilt: Störungen an Rauchwarnmeldern müssen innerhalb weniger Tage beseitigt werden. Denn diese Geräte sollen im Gefahrfall Leben retten. Ausfälle oder Störungen sind daher nicht zu tolerieren bzw. müssen schnellstmöglich behoben werden.
- In keinem Fall dürfen Reparaturarbeiten aufgeschoben werden. Vielmehr besteht eine Pflicht zum sofortigen Handeln, egal wie häufig kontrolliert wird. Zusätzlich muss der Dienstleister den Eigentümer gemäß DIN 14676-1 „ohne Verzögerung“ über „funktionsrelevante Abweichungen“ informieren!
- Verletzt der Dienstleister seine Verkehrssicherungspflichten, setzt er sich nicht nur einer zivilrechtlichen Haftung nach Deliktsrecht aus (§ 823 BGB), sondern macht sich u. U. auch strafbar!

b) Was gilt, wenn Wohnungseigentümer nicht präsent sind oder den Zutritt verweigern?

- Nach dem Zivilrecht ist grundsätzlich nur der Vermieter/Eigentümer berechtigt, sich ggfs. unter Zuhilfenahme eines Schlüsseldienstes Zutritt zur Wohnung zu verschaffen und das auch nur, wenn der Zugang trotz Benachrichtigung des Mieters/Nutzers und Fristsetzung nicht möglich war (es sei denn, es liegt Gefahr im Verzug vor).
- Der Mieter ist verpflichtet, dem Vermieter in Bezug auf die Installation und Prüfung von Rauchwarnmeldern den Zutritt zu gewähren; das ist mehrfach gerichtlich entschieden worden.
- ➔ Daraus folgt: Lässt der Mieter den Dienstleister nicht hinein, dann muss der Dienstleister seinen Auftraggeber unverzüglich auf das Problem aufmerksam machen, damit dieser die erforderlichen Schritte einleiten kann.

5. Wie sieht es mit Gewährleistungsansprüchen aus?

a) Gegenüber Lieferanten/Herstellern

- Lieferanten fehlerhafter Geräte können im Rahmen der gesetzlichen Gewährleistung in Anspruch genommen werden, die durch vertragliche Regeln nur unter Beachtung des AGB-Rechts eingeschränkt werden darf.
 - Gemäß dem in 2018 neu eingeführten § 439 Abs. 3 BGB ist der Verkäufer einer mangelhaften Sache nicht nur zur Nachbesserung bzw. Nachlieferung verpflichtet, sondern hat auch die Kosten von Ausbau der mangelhaften und Einbau einer mangelfreien Sache zu tragen.
 - Trifft den Verkäufer diese Verpflichtung, kann er wiederum seine Vertragspartner in der Lieferkette auf Tragung dieser Kosten in Regress nehmen (§ 445a BGB).
- ➔ Dienstleister, die sich zum Austausch mangelhafter Melder gegenüber dem Hauseigentümer für einen Zeitraum von bis zu 10 Jahren verpflichten, sind gut beraten, auf die Qualität der einzusetzenden Produkte zu achten und ggfs. mit ihren Lieferanten längere Gewährleistungsfristen auszuhandeln.

b) Im Verhältnis zum Auftraggeber (Vermieter)

- Installation und Wartung von RWM werden in den meisten Serviceverträgen fälschlicherweise dem Kauf- bzw. Dienstvertragsrecht zugeordnet. Denn aus rechtlicher Sicht schuldet das Serviceunternehmen einen Erfolg, nämlich den Einbau eines funktionierenden Melders, was dem **Werkvertragsrecht** unterliegt.
- Gleiches gilt für die vereinbarten Instandhaltungsleistungen, soweit im Vertrag nicht nur eine regelmäßige Kontrolle, sondern auch die **Aufrechterhaltung der Funktionsfähigkeit** geschuldet ist, was ebenfalls einen Werkerfolg darstellt.
- Inwieweit die Rauchwarnmelder für die „Konstruktion, den Bestand oder den bestimmungsgemäßen Gebrauch“ der Wohnungen „von wesentlicher Bedeutung“ sind, ist bisher noch nicht entschieden worden; bejahendenfalls wären dann sogar die Regelungen des BGB über den Bauvertrag anzuwenden (§ 650a Abs. 2 BGB).

D. Zusammenfassung

- Einbau und Inspektion von Rauchwarnmeldern sollten grundsätzlich professionell geregelt werden. Dabei sind die einschlägigen Gesetze (LBO) und technischen Normen einzuhalten (insbesondere DIN 14676)
- Der Eigentümer kann seine Pflichten vertraglich Hausverwaltungen bzw. externe Dienstleister übertragen. Aber auch dann bleibt der Vermieter gegenüber seinen Mietern in der Haftung, weil er nach dem Gesetz für das Fehlverhalten seiner Erfüllungs- und Verrichtungsgehilfen einzustehen hat.
- Resultiert der Schaden auf einem vertraglichen Fehlverhalten des Dienstleisters, so kann dieser vom Vermieter in Regress genommen werden.

- Störungen an RWM müssen innerhalb weniger Tage beseitigt werden. Lange Wartezeiten sind deshalb nicht hinnehmbar!
- Hat der Dienstleister Kenntnis über vorliegende Störungen, dann kann ihn im Unglücksfall neben deliktischen Ersatzansprüchen der Geschädigten auch eine strafrechtliche Haftung treffen, wenn er trotz seiner Kenntnis nicht umgehend reagiert hat.
- Fazit: Ein Rauchwarnmelder ist kein Verbrauchszähler, dessen Ausfall lediglich wirtschaftliche Konsequenzen hat. Vielmehr handelt es sich um ein Sicherheitsprodukt, dessen Versagen tödlich enden kann. Die Anforderungen an Qualität und Zuverlässigkeit können daher nicht hoch genug gesetzt werden.

Ich danke für Ihre Aufmerksamkeit und stehe
für Fragen zur Verfügung!

Dr. Ulrich Dieckert
Rechtsanwalt

DIECKERT Recht und Steuern, Gertraudenstraße 20, 10178 Berlin
Tel.: 030 278707, Fax: 030 278706, E-Mail: berlin@dieckert.de