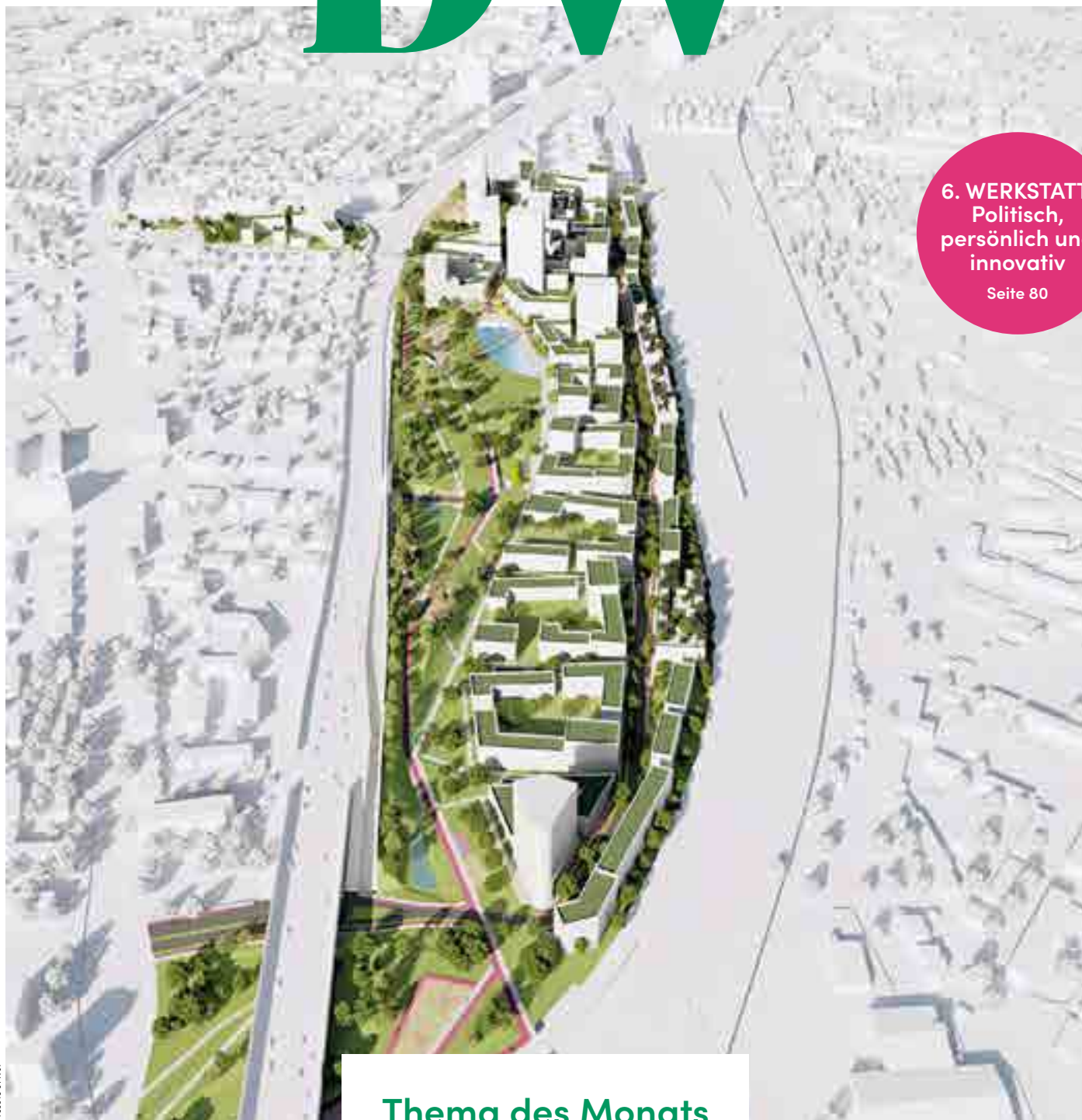


Die Wohnungswirtschaft

DW

74. Jahrgang

11 / 2021



6. WERKSTATT:
Politisch,
persönlich und
innovativ

Seite 80

Thema des Monats

60

Studie: Richtig lüften
im Wohnungsbau

08

Zukunft der
Stadtentwicklung

84

Bewertung von Erbbaurechten
und Erbbaugrundstücken



C 3188



ISSN 2191-2544

Vertrauen ist gut, Kontrolle ist besser!

Wohnungsunternehmen und WEG-Verwaltungen wollen die gesetzliche Rauchwarnmelder-Pflicht möglichst „geräuschlos“ und mit wenig Aufwand erfüllen. Viele übertragen den Einbau und die Inspektion der Rauchwarnmelder auf externe Dienstleister. Damit sind Eigentümer jedoch haftungsrechtlich nicht aus dem Schneider.



Eigentümer gehen Haftungsrisiken ein, wenn Störungen bei Rauchwarnmeldern nicht rechtzeitig behoben werden.

Laut aktuellen Erhebungen sind die gesetzlich vorgeschriebenen Rauchwarnmelder mittlerweile in fast allen Wohnungen vorhanden. Ihr zuverlässiger Betrieb ist allerdings nicht immer selbstverständlich. So musste fast jeder fünfte Nutzer bereits eine oder mehrere Störungen durch einen Servicetechniker beheben lassen.

Mit dem Rauchwarnmelder-Service werden häufig Dienstleister beauftragt, welche ohnehin im Gebäude tätig sind, weil sie den Verbrauch von Wasser oder Wärme an den dort befindlichen Zählern ablesen. Da es sich bei den Dienstleistern rechtlich um „Erfüllungshelfer“ bei der Ausführung der dem Mieter gegenüber obliegenden vertraglichen Verpflichtungen handelt, muss der Eigentümer jedoch gemäß § 278 BGB für deren Fehler voll einstehen. Gleiches trifft auf Schäden zu, die der Gehilfe im Zusammenhang mit seiner Tätigkeit schuldhaft angerichtet hat (§ 831 BGB), soweit der Vermieter ihn nicht sorgfältig ausgesucht, angeleitet und erforderlichenfalls kontrolliert hat.

Erhöhte Kontrollpflicht

Hat der Vermieter beispielsweise Kenntnis, dass die gesetzlich vorgeschriebenen Rauchwarnmelder mehrfach ausfallen oder dass es zu lange dauert, bis fehlerhafte Melder ausgetauscht werden, muss er dem Dienstleister „Beine machen“ oder ihm bei wiederholtem Fehlverhalten sogar kündigen. Denn in solchen Fällen gilt für ihn eine erhöhte Kontroll- und Handlungspflicht, wenn er einer Haftung entgehen will. Bloße Rückmeldungen der Dienstleister an die Mieter nach dem Motto: „... wir haben Ihre Nachricht erhalten und kümmern uns ...“ reichen nicht aus. Denn es zählt nicht, was gesagt, sondern nur, was getan wird.

Volle Haftung

Eins ist klar: Störungen der Rauchwarnmelder müssen grundsätzlich innerhalb weniger Tage beseitigt werden. Wer das als verantwortlicher Wohnungseigentümer nicht sicherstellen kann, steht in der vollen Haftung,



Werden externe Dienstleister mit der Inspektion und Instandhaltung beauftragt, muss ihre Arbeit regelmäßig kontrolliert werden.

sollten Bewohner aufgrund nicht funktionierender Rauchwarnmelder zu Schaden kommen. Das gilt im Übrigen auch für die Vorstände von Genossenschaften und für WEG-Hausverwaltungen, wenn diesen solche Unzulänglichkeiten bekannt sind, ohne dass energisch dagegen vorgegangen wird.

Letztlich sind die Verantwortlichen nicht nur vertraglich zur Aufrechterhaltung eines ordnungsgemäßen Zustandes der Wohnungen verpflichtet, sondern auch aus dem Gesichtspunkt der Verkehrssicherungspflicht, wonach von dem Zustand der Wohnung keine Gefahr für Leib und Leben Dritter ausgehen darf.

Dabei ist es übrigens egal, ob die Prüfung einmal pro Jahr oder in kürzeren Intervallen erfolgt: In jedem Fall besteht eine Pflicht zum sofortigen Handeln, sobald eine Fehlfunktion festgestellt wird.

Rauchwarnmelder sind Sicherheitsprodukte

Häufig erfolgt die Entscheidung für Dienstleister aus sachfremden Überlegungen, wie der Integration in ERP-Systeme, Kosteneinsparungen bei Infrastruktur etc. Dabei sollten solche Erwägungen keinesfalls im Vordergrund stehen, sondern vielmehr Kriterien wie fachliche Kompetenz und Qualität der eingesetzten Geräte. Schließlich gilt: Rauchwarnmelder müssen im Gefahrfall Leben retten. Ausfälle oder Störungen sind daher nicht zu tolerieren bzw. müssen schnellstmöglich behoben werden.

Unabhängig davon, ob Rauchwarnmelder vor Ort oder mittels Ferninspektion geprüft werden, sollten Angaben zum Leistungsspektrum und zur Verfügbarkeit des Dienstleisters in einem Service-Level-Agreement festgehalten werden. Die Einhaltung dieser Punkte ist regelmäßig zu kontrollieren.

Handlungsalternativen

Wenn die Einhaltung der Vermieterpflichten trotz klarer Absprachen nicht sichergestellt werden kann, besteht Handlungsbedarf. Entweder sollte der bestehende Dienstleister wegen Nicht-Erfüllung seiner Pflichten gegen einen neuen ausgetauscht werden. Oder man entscheidet sich dafür, das Thema in Eigenregie umzusetzen. Letzteres ist heutzutage deutlich einfacher als noch vor ein paar Jahren, denn ferninspizierbare Rauchwarnmelder lassen sich kontaktlos überprüfen und liefern automatisch alle Informationen für eine rechtssichere Dokumentation. Außerdem verbleibt so die Datenhoheit im eigenen Hause.

Fazit

Die vorgenannten Ausführungen machen deutlich, dass Eigentümer in der Verantwortung stehen. In jedem Fall

gilt: 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.

Serie in Kooperation mit



Ausgabe 10/2021:
Störenfriede unerwünscht

Ausgabe 11/2021:
Vertrauen ist gut, Kontrolle ist besser!

Ausgabe 12/2021:
In Eigenregie zum Erfolg



Rechtsanwalt Dr. Ulrich Dieckert,
Dieckert & Partner, Berlin