

IGZInfo

4

November 2014

www.igzwangsverwaltung.de

11. Jahrgang
Seite 153 bis 200

IGZ – AKTUELL

Einladung zur 14. ordentlichen Mitgliederversammlung
11. Deutscher Zwangsverwaltungstag
Kollektiv Rahmenvertrag AXA

PRAXIS DER ZWANGSVERWALTUNG

Totgesagte leben länger –
Vom Sinn und Unsinn der Faustregeltabellen
Rechtsanwalt Dr. Karsten Förster

Rauchmelder – Wesentliche Pflichten und Fristen
Rechtsanwalt/Zwangsverwalter Michael Gerhards

Verkehrssicherungspflichten – Teil 2
Rechtsanwalt/Fachanwalt für Insolvenzrecht Jens Wilhelm V

Die Auswahl des Zwangsverwalters
Dr. Bodo W. Brandau/Bernhard Stroh/Florian Kersten

Titelerweiternde Klausel als Grundlage einer Zwangsverwaltung
Rechtsbeistand Gerhard Schmidberger

ENTSCHEIDUNGS- UND SCHRIFTTUMSREPORT

RECHTSPRECHUNG ZUR ZWANGSVERWALTUNG

Herausgeber:

Vorstand der IGZ

Ralf Brüggemann
zert. Zwangsverwalter

Silke Haut
Dipl.-Rpfl.in

Professor Udo Hintzen
Dipl.-Rpfl.

Isabel Jauernig
Dipl.-Wirtschaftsjuristin (FH)

Dr. Thomas Klipfel
Rechtsanwalt

Jan-Markus Loebnau
Rechtsanwalt

Dr. Karsten Förster
Rechtsanwalt
(Vorsitzender)

Praxis der Zwangsverwaltung

Totgesagte leben länger Vom Sinn und Unsinn der Faustregeltabellen

von Rechtsanwalt Dr. Karsten Förster, Vorsitzender der IGZ

Die nunmehr von *Haarmeyer und Mock* bearbeitete 5. Aufl. des Beck'schen Kurz-Kommentars zur InsVV vollzieht zur Praxis der Faustregeltabellen gegenüber der Voraufgabe eine 180° Wendung. Faustregeltabellen seien für die Festsetzung „wenig geeignet“; sie seien ebenso wie abstrakte Normalfälle „kein geeigneter Maßstab der Angemessenheit“, und würden „sogar im Gegenteil den notwendigen Blick auf die Besonderheiten und Unterschiede der jeweils festzusetzenden Vergütung verstellen (§ 3 Rn. 3)“. Man nimmt Bezug auf die Entscheidung BGH, ZInsO 2007, 270, in der klar gestellt worden war, dass Faustregeltabellen nicht verbindlich sein können.

Faustregeltabellen haben nämlich keinerlei Rechtsqualität. Und deshalb entzieht sich der Blick auf die Faustregeltabelle jeder judikativen Würdigung.

Aber was sind Faustregeltabellen dann und weshalb gibt es sie? Nun, für den Rechtsanwender ist es von Interesse,

wie andere Rechtsanwender in ähnlichen Situationen entschieden haben. Ob und wie „ähnlich“ die anderweitig entschiedenen Sachverhalte sind, bleibt der Würdigung durch den Rechtsanwender vorbehalten. Er ist schließlich nicht verpflichtet, irgendeiner Faustregeltabelle zu folgen. Aber es steht ihm frei, sich darüber zu informieren, wie vergleichbare Sachverhalte in der Vergangenheit entschieden worden sind. Dafür gibt es Faustregeltabellen und dafür sind sie – sagen wir – unentbehrlich. Allen Unkenrufen zum Trotz wird es die Faustregeltabellen also weiterhin geben, und das ist gut so. Und was für die Vergütung des Insolvenzverwalters gilt, betrifft in diesem Grundsatz auch die Zwangsverwaltung.

In der neuen Auflage des Kommentars sind Faustregeltabellen nicht mehr abgedruckt. Na ja, die 4. Aufl. steht ja noch im Schrank.

Rauchmelder – Wesentliche Pflichten und Fristen

von Rechtsanwalt/Zwangsverwalter Michael Gerhards, Wunstorf-Luthe*

I. Definitionen

1. Brandmelder

Als Brandmelder werden technische Geräte oder Anlagen zum Auslösen eines Alarms im Falle eines Brandes in Wohnungen, öffentlichen Einrichtungen, Verkehrsmitteln oder Industrieanlagen bezeichnet. Dabei wird unterschieden zwischen automatischen Brandmeldern, die den Brand anhand physikalischer Eigenschaften erkennen, und nicht-automatischen Brandmeldern, die von Hand betätigt werden müssen. Sinn des Brandalarms ist das Warnen und Wecken von Personen innerhalb eines Gebäudes, das Initiieren von Maßnahmen zur Brandbekämpfung und zum Sach- und Personenschutz.

2. Rauchmelder

Rauchmelder verwenden verschiedene physikalische Effekte zur Erkennung von Brandrauch; zu unterscheiden sind hierbei optische bzw. photoelektrische Rauchmelder und Ionisationsrauchmelder.

a) Optische bzw. photoelektrische Rauchmelder

Diese arbeiten nach dem Streulichtverfahren. Klare Luft reflektiert praktisch kein Licht. Befinden sich aber Rauchpar-

tikel in der Luft und somit in der optischen Kammer des Rauchmelders, so wird ein von einer Infrarotdiode (LED) ausgesandter Prüf-Lichtstrahl an den Rauchpartikeln gestreut. Ein Teil dieses Streulichtes fällt dann auf einen lichtempfindlichen Sensor (Fotodiode), der nicht direkt vom Lichtstrahl beleuchtet wird, und der Rauchmelder spricht an. Optische Rauchmelder werden bevorzugt angewendet, wenn mit vorwiegend kaltem Rauch bei Brandausbruch (Schwelbrand) zu rechnen ist.

b) Ionisationsrauchmelder

Ionisationsrauchmelder arbeiten mit einem radioaktiven Strahler und können unsichtbare, d.h. kaum reflektierende, Rauchpartikel erkennen. Im Normalzustand erzeugen die Alphastrahlen der radioaktiven Quelle zwischen zwei geladenen Metallplatten in der Luft Ionen, so dass Strom zwischen den Platten fließen kann. Wenn Rauchpartikel zwischen die Platten gelangen, fangen diese einen Teil der Ionen durch elektrostatische Anziehung ein, wodurch die Leitfähigkeit der Luft verringert und somit der Strom kleiner wird. Bei Verringerung des Stromflusses schlägt der Ionisationsmelder Alarm. Ionisationsmelder reagieren besonders empfindlich auf kleine Rauchpartikel, wie sie

* FA für Miet- und Wohnungseigentumsrecht/FA für Familienrecht. Der Beitrag beruht auf dem Vortrag des Verfassers anlässlich des 10. Deutschen Zwangsverwaltungstages (21./22.2.2014) in Hannover.

vorzugsweise bei flammenden Bränden, aber auch in Dieselruß, auftreten. Wegen der Radioaktivität werden Ionisationsrauchmelder allerdings nur noch in Sonderfällen eingesetzt, da die Auflagen sehr streng sind.

c) Vergleich der Rauchmelder

Ein Vorteil zur Vermeidung von Falschalarmen (durch Wasserdampf, Küchendämpfe, Zigarettenrauch, etc.) kann für keinen dieser Meldertypen ausgemacht werden. Für den Einsatz als Rauchwarnmelder in Schlaf- und Kinderzimmern, in denen man eher mit sich langsam ausbreitenden Schwelbränden rechnet, ist jedoch ein optischer Rauchmelder vorzuziehen. Eine häufige Brandursache ist hier der im Bett einschlafende Raucher.

3. Rauchwarnmelder

Im Unterschied zu Rauchmeldern haben Rauchwarnmelder eine Sirene oder auch zusätzliche Signalgeräte eingebaut. Die harmonisierte Europäische Norm EN 14604, in Deutschland bspw. als DIN-Norm DIN EN 14604 veröffentlicht, legt Anforderungen, Prüfverfahren, und Montagetechniken für Rauchwarnmelder fest. In Deutschland gilt ergänzend die Norm DIN 14676 (Rauchmelder für Wohnhäuser, Wohnungen und Räume mit wohnungsähnlicher Nutzung), die im Unterschied zur EN 14604 nicht auf die Montage, aber bspw. auf die Kopplung mehrerer Rauchwarnmelder eingeht.



Umgangssprachlich werden Rauchwarnmelder auch *Heimrauchmelder* genannt. Sie sind für Wohnungen und wohnungsähnliche Umgebungen vorgesehen. Neben Rauchwarnmeldern existieren Wärmemelder; moderne Geräte kombinieren beide Erkennungsverfahren und sichern so unter Einhaltung der Norm auch Brandformen mit geringer oder keiner Rauchentwicklung ab.

Die Schalldruckpegel eines Rauchwarnmelders muss mindestens 85 dB(A) in 3 m Entfernung betragen. Rauchwarnmelder können miteinander über Funk oder Kabel vernetzt werden. Vorteil: Im Brandfall wird man auch alarmiert, wenn der betroffene Raum z.B. in einer anderen Etage liegt und man den Alarmton eines nicht vernetzten Melders

sonst nicht hören könnte. Der richtige Fluchtweg muss dabei offensichtlich bleiben.

Im Gegensatz zu Rauchmeldern, die über Brandmeldeanlagen Brandausbrüche an die Feuerwehr melden sollen, haben die Heimrauchmelder die vorrangige Aufgabe, Personen, die sich in Räumen aufhalten, vor etwaigen Bränden zu warnen. Besonders schlafende Personen sind gefährdet, einen Brand nicht im Anfangsstadium zu bemerken, und können dadurch leicht zu Schaden kommen. Die Heimrauchmelder dienen daher eher dem Personen- als dem Sachschutz.

II. Installation in Wohnräumen

1. Geeignete Räume

In Privathaushalten sollten Rauchwarnmelder im Flur montiert werden, sofern es sich um einen Fluchtweg/Retzungsweg aus Aufenthaltsräumen handelt. Ansonsten sind Schlaf- und Kinderzimmer geeignete Räume, da hauptsächlich nachts die Gefahr besteht, einen Brand nicht rechtzeitig zu bemerken. Zu beachten ist die Rauchwarnmelderpflicht entsprechend der jeweils gültigen Bauordnung. Im eigenen Interesse sollte man in jedem Raum der Wohnung einen Rauchmelder anbringen. Küche und Bad können ausgenommen werden, da Wasserdämpfe zu Falschalarmen führen. Melder, die mit der Erkennung von Rauch arbeiten, sollten grds. an der höchsten Stelle des Raumes installiert werden, da Rauch nach oben steigt.

2. Betrieb der Rauchwarnmelder

Batteriebetriebene Rauchwarnmelder verwenden Alkali-Batterien aufgrund der hohen Kapazität und langen Lagerfähigkeit. Liefern die Batterien keinen Strom mehr, ist auch der Rauchwarnmelder außer Funktion. Nach EN 14604 gebaute und geprüfte Melder erinnern durch ein Tonsignal an den Batteriewechsel.

Ein Melder, der nach o. g. Norm gebaut und zugelassen ist, ist i. d. R. nicht unter 5 € zu bekommen. Alternativ können auch Lithium-Batterien eingesetzt werden, mit denen sich sowohl der Preis der Batterie als auch ihre Betriebsdauer etwa verdoppelt (gegenüber Alkaline). Somit bleibt dem Benutzer ein Batteriewechsel bis zu zehn Jahre lang erspart. Häufig werden solche Melder als 10-Jahres-Melder angeboten, doch eine Garantie bekommt man dafür in den seltensten Fällen.

3. Fälschungen und Versicherungsschutz

In Deutschland wurde im Dezember 2004 bekannt, dass es sich bei einer großen Anzahl von Rauchmeldern um wirkungslose, in China hergestellte Produktimitate mit gefälschten Prüfsiegeln der Stiftung Warentest oder des VdS gehandelt hat. Die Melder waren im Herbst 2004 bei Aldi, Praktiker und weiteren Märkten zum Preis von 3–4 € verkauft worden. Allein bei Aldi Süd wurden über 370.000 solcher Geräte verkauft. Es wurde vermutet, dass insgesamt mehrere Millionen dieser Geräte auf den deutschen Markt

kamen. Bei allen bis Anfang 2005 aufgetauchten fehlerhaften Meldern ist als Produktionsdatum der 10.5.2004 ins Gehäuse eingepreßt.

Nach Angaben der Versicherungswirtschaft verlieren Käufer der Plagiate aber nicht ihren Brandversicherungsschutz, da sie im guten Glauben gehandelt haben. Ob allerdings Versicherungen tatsächlich eine Versicherungsleistung ablehnen oder mindern können, ist umstritten.

Dennoch sollte man darauf achten, optische Rauchmelder mit CE-Kennzeichnung und zusätzlich einem VdS-Prüfzeichen zu erwerben. Diese Geräte sind auf Funktions- und Störsicherheit geprüft und lösen bereits ab einer Rauchdichte von etwa 1,1% aus. Darüber hinaus sind Rauchmelder mit Prüfzeichen ausreichend gegen Falschalarme durch Insekten und Lichteinfall geschützt. Ebenfalls sollte beim Kauf auf die Herstellung und die Prüfung des Melders nach EN 14604 geachtet werden.

III. Rauchwarnmelderpflicht

1. Großbritannien und USA

In Großbritannien wurde 1992 eine gesetzliche Rauchwarnmelderpflicht eingeführt, die für alle neuen Gebäude mindestens einen Rauchwarnmelder pro Etage fordert. 1987 waren etwa 9%, 1998 etwa 75% der britischen Haushalte mit Meldern ausgestattet. In den USA sind etwa 93% aller Haushalte mit ca. 120 Mio. Rauchwarnmeldern ausgestattet. Seit den 1970er Jahren bestehen Regelungen in zahlreichen US-Bundesstaaten. In dieser Zeit sank die Zahl der Brandtoten um rd. 50%.

2. Deutschland/Bundesländer

Die Verpflichtung ergibt sich aus dem Baurecht, da dieses in Deutschland nicht Bundesrecht ist, sind die Regelungen uneinheitlich. Als erstes Bundesland hat Rheinland-Pfalz eine solche Verpflichtung zum 1.1.2004 eingeführt. Der Wortlaut der Regelung wurde zur Grundlage der meisten folgenden Regelungen:

„In Wohnungen müssen Schlafräume und Kinderzimmer sowie Flure, über die Rettungswege von Aufenthaltsräumen führen, jeweils mindestens einen Rauchwarnmelder haben. Die Rauchwarnmelder müssen so eingebaut und betrieben werden, dass Brandrauch frühzeitig erkannt und gemeldet wird.“

Die erste Nachrüstfrist setzte Schleswig-Holstein und legte dabei auch eine Aufteilung der Zuständigkeit fest:

4. Pflichten und Fristen im Überblick (nach Bundesländern mit Stand: November 2013)

Bundesland	Rauchmelder Pflicht in ...	Bestehende Gebäude nachrüsten bis	Pflicht zum Einbau/Wartung
Baden-Württemberg	Neu-, Um- und Bestandsbauten	31.12.2014	Eigentümer/Bewohner
Bayern	Neu-, Um- und Bestandsbauten	31.12.2017	Eigentümer/Bewohner

„Die Eigentümerinnen oder Eigentümer vorhandener Wohnungen sind verpflichtet, jede Wohnung bis zum 31.12.2010 mit Rauchwarnmeldern auszurüsten. Die Sicherstellung der Betriebsbereitschaft obliegt den unmittelbaren Besitzerinnen oder Besitzern, es sei denn, die Eigentümerin oder der Eigentümer übernimmt diese Verpflichtung selbst.“

IV. Gesetzliche Regelungen

Aufgrund des föderalistischen Systems in Deutschland unterliegt das Baurecht der Gesetzgebungszuständigkeit der einzelnen Bundesländer. Daher kann jedes Bundesland für sich entscheiden, ob und in welcher Weise eine Klausel über die Rauchmelderpflicht in die jeweilige Landesbauordnung eingefügt wird.

1. Niedersachsen

Die Rauchmelderpflicht ist in §44 der Niedersächsische Bauordnung (NBauO) geregelt.

2. Weitere Bundesländer

Berlin und Brandenburg haben für 2014 die Einführung der Rauchmelderpflicht angekündigt. Damit wäre Sachsen das letzte Bundesland ohne entsprechende Bestimmungen.

In allen Bundesländern mit Rauchmelderpflicht gilt diese für privaten Wohnraum; mithin für Eigenheime, Mietwohnungen und Eigentumswohnungen. Mit Rauchmeldern ausgestattet werden müssen Schlafräume, Kinderzimmer sowie Flure, die als Rettungswege aus Aufenthaltsräumen genutzt werden. Für Treppenhäuser in Mehrfamilienhäusern sind die Geräte bislang gesetzlich nicht vorgeschrieben. Die Eigentümer bzw. Eigentümergemeinschaften können sie freiwillig installieren – was aus Sicherheitsgründen auch zu empfehlen ist.

3. Duldungspflicht des Mieters

Der Einbau von Rauchwarnmeldern ist eine Modernisierungsmaßnahme i.S.d. § 555b Nr. 6 BGB; unabhängig davon ob freiwilliger Einbau (früher: § 554 Abs. 2 BGB) oder gesetzlich vorgeschriebene Einbaupflicht (früher: § 559 BGB). Da die Maßnahme der Verbesserung der Mietsache dient, hat der Mieter sie zu dulden (§ 555d Abs. 1 BGB). Diese Duldungspflicht gilt auch dann, wenn der Mieter selbst schon Rauchmelder angebracht hat, da die sog. Verkehrssicherungspflicht beim Vermieter liegt.

Bremen	Neu-, Um- und Bestandsbauten	31.12.2015	Eigentümer/Bewohner
Hamburg	Neu-, Um- und Bestandsbauten	Seit 1.1.2011	Eigentümer/Eigentümer
Hessen	Neu-, Um- und Bestandsbauten	31.12.2014	Eigentümer/Bewohner
Mecklenburg-Vorpommern	Neu-, Um- und Bestandsbauten	Seit 1.1.2010	Bewohner/Bewohner
Niedersachsen	Neu-, Um- und Bestandsbauten	31.12.2015	Eigentümer/Bewohner
NRW	Neu-, Um- und Bestandsbauten	31.12.2016	Eigentümer/Bewohner
Rheinland-Pfalz	Neu-, Um- und Bestandsbauten	Seit 12.7.2012	Eigentümer/Eigentümer
Saarland	Neu- und Umbauten	Jetzt	Eigentümer/Eigentümer
Sachsen-Anhalt	Neu-, Um- und Bestandsbauten	31.12.2015	Eigentümer/Eigentümer
Schleswig-Holstein	Neu-, Um- und Bestandsbauten	Seit 1.1.2011	Eigentümer/Bewohner
Thüringen	Neu- und Umbauten	Jetzt	Eigentümer/Eigentümer

In Berlin, Brandenburg und Sachsen besteht bisher keine Rauchmelderpflicht.

V. Zuständigkeiten

Diese ist nicht in allen Bundesländern bzw. Bauordnungen einheitlich geregelt. Für den Einbau sind die Eigentümer zuständig, außer in Mecklenburg-Vorpommern. Dort ist das Sache der Bewohner, also bei vermieteten Häusern oder Wohnungen der Mieter. Wer sich um die Wartung einschließlich Batteriewechsel zu kümmern hat, ist je nach Bundesland unterschiedlich geregelt, in Hamburg etwa die Eigentümer, in Schleswig-Holstein die Bewohner.

1. Einbau

Gem. § 44 Abs. 5 NBauO sind Eigentümer und Vermieter für den Einbau der Rauchmelder, die die Anforderungen der gesetzlichen Rauchmelderpflicht erfüllen müssen, zuständig.

2. Betriebsbereitschaft/Wartung

a) Verpflichtung

Für die Sicherstellung der Betriebsbereitschaft der Rauchmelder sind lt. NBauO die Mieter zuständig. Dazu gehören die Überprüfung zur Funktionsbereitschaft und der Batteriewechsel.

b) Verkehrssicherungspflicht

Die Wartung der Rauchmelder sollte jedoch nicht durch die Mieter selbst durchgeführt werden, da den Vermieter die sog. Verkehrssicherungspflicht trifft. Würde es demnach tatsächlich zu einem Brand kommen, der einen Schaden gleich welcher Art verursacht, müsste der Vermieter die sachgemäße Wartung nachweisen, was bei

einer Kontrolle, die lediglich durch die Mieter durchgeführt würde, nicht gegeben wäre. Im Idealfall übernimmt der Vermieter die gesetzliche Pflicht zur Wartung der Rauchmelder, die Wartungskosten können dann über die Betriebskosten(-abrechnung) auf den Mieter umgelegt werden. Dies muss aber durch den Vermieter schriftlich mitgeteilt werden.

c) Umsetzung

Rauchwarnmelder müssen gem. DIN 14676 Nr. 6 einmal jährlich auf Funktion überprüft werden. Dazu gehört nach aktuellem Stand der Norm auch eine Kontrolle vor Ort in der Wohnung: Die Raucheintrittsöffnungen müssen frei sein, die Geräte dürfen weder übermalt noch beschmutzt oder beschädigt sein.

3. Kosten

a) Installationskosten

Die Kosten für den Kauf und die Installation der Geräte gelten als Modernisierungsmaßnahme. Der Vermieter ist daher berechtigt, die jährliche Nettokaltmiete um 11% der Anschaffungskosten zu erhöhen. Entscheidend ist hierbei, dass die Installation und der Kauf der Rauchmelder nicht auf die Betriebskosten umgelegt werden dürfen.

b) Wartungskosten

Wartungskosten für Rauchwarnmelder sind Betriebskosten i.S.d. § 2 Nr. 17 Betriebskostenverordnung (BetrKV) und damit grds. umlagefähig. Zur Umlage der Wartungskosten für Rauchmelder müssen diese im Mietvertrag ge-

sondert aufgelistet werden. Ist dies nicht der Fall, ist es ausreichend, unter „sonstige Betriebskosten“ auf die BetrKV zu verweisen.

Sollten die Rauchmelder erst später eingebaut worden sein, gestaltet sich die Umlegung schwieriger. Nur wenn bereits bei Abschluss des Mietvertrags eine Mehrbelastungsabrede getroffen wurde, können später anfallende Betriebskosten vom Mieter verlangt werden. Diese Mehrbelastungsabrede gilt nur für die Einbindung weiterer Positionen und muss nicht getroffen werden um bereits bestehende Betriebskosten zu erhöhen. Diese stellen zwar tatsächlich auch eine Mehrbelastung des Mieters dar, allerdings muss der Vermieter hierfür keine gesonderte Abrede treffen.

Für die Wartungskosten darf aber keine Pauschale erhoben. Der Vermieter ist nur berechtigt, die tatsächlich anfallenden Kosten zu berechnen. Die Umlage erfolgt nach der Wohnfläche und kann monatlich oder jährlich abgerechnet werden.

4. Rechtsprechung

a) Betriebskosten

Die Kosten der Anmietung und Wartung von Rauchwarnmeldern gehören zu den umlagefähigen Betriebskosten i.S.d. § 2 Nr. 17 BetrKV.¹

Die Umlage der Kosten für Wartung eines Feuermelders auf die Betriebskosten ist ohne mietvertragliche Vereinbarung nicht möglich.²

b) Feuerwehr bricht Wohnungstür auf

Mieter haftet nicht, wenn Nachbarn Signal des Rauchmelders missdeuten.³

Der Vermieter hat grds. für die ordnungsgemäße Instandsetzung der Tür zu sorgen.⁴

c) Duldungspflicht des Mieters

... trotz Einbau eigener Rauchwarnmelder⁵ (AG Barmbek vertritt eine andere Auffassung).

5. Konsequenzen bei Nichteinhaltung

Sind Eigentümer oder Mieter nach der jeweiligen Bauordnung verpflichtet Brandmelder anzubringen und deren Betriebsbereitschaft sicherzustellen, kann die Pflichtverletzung gravierende Folgen haben.

Zwar gibt es im Allgemeinen keine behördliche Überprüfung, ob die Rauchmelderpflicht befolgt wird, dennoch stellt dies eine baurechtliche Ordnungswidrigkeit dar, welche mit einer Nachrüstauflage verbunden werden kann. Möglicherweise wird das Bauamt eine Ersatzvornahme einleiten und damit unmittelbaren Zwang ausüben.

Auch könnte die Feuerversicherung im Schadensfall versuchen die Leistung zu kürzen, wenn ein Rauchmelder zu einem geringeren Schaden geführt hätte und dieser trotz Verpflichtung nicht eingebaut wurde. Dies kann im Schadensfall bis zu einem vollständigen Verlust des Versicherungsschutzes führen. Darüber hinaus drohen, wenn bei einem Brand Menschen zu Schaden kommen, sowohl zivilrechtliche Forderungen aufgrund von Mitverschulden als auch strafrechtliche Konsequenzen.

6. Zusammenfassung

- ▶ Installation und Anschaffung dürfen nicht auf die Betriebskosten umgelegt werden.
- ▶ Der Einbau wird jedoch als Modernisierungsmaßnahme gewertet, durch die der Gebrauchswert der Wohnung steigt, da die Sicherheit der Mieter deutlich erhöht wird
- ▶ Wartungskosten sind gem. § 2 Nr. 17 BetrKV „sonstige Betriebskosten“
- ▶ Ist die Wartung nicht im Mietvertrag vereinbart, muss für die spätere Erhebung der Kosten eine Mehrbelastungsabrede enthalten sein
- ▶ Mit vergleichsweise geringem Aufwand ist es möglich, sich und seine Mitmenschen vor Schaden zu schützen.

7. Empfehlung

Die Kostenposition „Wartung der Rauchwarnmelder“ in neuen Mietverträgen als „Sonstige Betriebskosten“ gesondert aufführen, um Zweifel auszuräumen.

8. Installation Checkliste

Damit Rauchmelder optimalen Schutz bieten, sind sie wie folgt zu befestigen:

- ▶ immer an der Zimmerdecke, da der Rauch nach oben steigt
- ▶ an der Decke in der Raummitte bzw. mindestens 50 cm von Wänden entfernt
- ▶ immer in waagerechter Position (auch bei Dachschrägen)
- ▶ nicht in der Nähe von Luftschächten und nicht in starker Zugluft
- ▶ nicht in der Dachspitze (wenigstens 30–50 cm darunter)
- ▶ nicht in Räumen, in denen normalerweise starker Dampf, Staub oder Rauch entsteht

1 LG Magdeburg, Urt. v. 27.9.2011 – 1 S 171/11, NJW 2012, 544.

2 AG Bielefeld, Urt. v. 30.3.2011 – 17 C 288/11.

3 AG Hannover, Urt. v. 20.4.2007 – 537 C 17077/05.

4 AG Bad Segeberg, Urt. v. 6.10.2011 – 17 C 336/10.

5 AG Hamburg-Blankenese, Urt. v. 16.2.2011 – 531 C 341/10, IMR 2011, 320; AG Hamburg-Altona, Urt. v. 7.9.2011 – 316 C 241/11, IMR 2012, 306; a.A. AG Hamburg-Barmbek, Urt. v. 29.11.2011 – 814 C 125/11, IMR 2012, 280.

9. Schaubild techem



VI. Wohnungseigentümergeinschaften (WEG)

1. Frühere Rechtsprechung

Aufgrund der landesrechtlichen Bestimmungen wurde die Frage, ob der Einbau von Rauchmeldern in den einzelnen Wohnungen mit einfacher Mehrheit verbindlich beschlossen werden kann, kontrovers diskutiert:

Rauchmelder stellen zwar Zubehör dar, aber wegen der Verkehrssicherungspflicht besteht Beschlusskompetenz der WEG (LG Hamburg).⁶ Dies ist sogar unabhängig von einer gesetzlichen Pflicht zum Einbau möglich (OLG Frankfurt).⁷

Eine weitere Entscheidung des LG Hamburg:⁸ Danach darf die WEG mit Mehrheit den Einbau von Rauchmeldern in den einzelnen Wohnungen beschließen. Der Beschluss ist kein unzulässiger Eingriff in das Sondereigentum, sondern entspricht ordnungsgemäßer Verwaltung.

2. BGH-Rechtsprechung

Diese Problematik ist seit dem Frühjahr 2013 aufgrund der Entscheidung des BGH⁹ weitestgehend geklärt.

1. Die Wohnungseigentümer können den Einbau (und die Wartung) von Rauchwarnmeldern in Wohnungen jedenfalls dann (mit einfacher Mehrheit) beschließen, wenn das Landesrecht eine entsprechende eigentumsbezogene Pflicht vorsieht.

2. Rauchwarnmelder, die aufgrund eines Beschlusses der Wohnungseigentümer angebracht worden sind, stehen nicht im Sondereigentum.

Begründet wurde dies damit, dass Rauchwarnmelder nicht nur dem Schutz des jeweiligen Sondereigentümers, sondern aller Bewohner und Besucher der Wohnanlage dienen. Diese bezwecken – im Gegensatz zu Brandmeldern – nicht primär den Schutz des Gebäudes, sondern vor allem von Menschen vor toxischen Gasen. Wenn also nicht in allen Wohneinheiten Rauchwarnmelder vorhanden sind, ist der Versicherungsschutz durch die Feuerversicherung zweifelhaft. Das bedeutet für die WEG sowohl das Recht als auch die Pflicht zum Einbau und zur Wartung von Rauchwarnmeldern. Erwirbt die WEG daher die Rauchwarnmelder, werden sie Verbandsvermögen.

3. Konsequenzen

Dies bedeutet auch,

- ▶ die WEG hat für den nachträglichen Einbau Beschlusskompetenz (§ 10 Abs. 6 Satz 2, 3 WEG)
- ▶ Befestigung an den zum Gemeinschaftseigentum gehörenden Zimmerdecken
- ▶ der Einbau stellt keinen unzulässigen Eingriff in das Sondereigentum dar
- ▶ WE muss Einbau nach § 14 Nr. 4 WEG dulden
- ▶ WE haben hinzunehmen, dass der Zutritt zur Wohnung gewährt werden muss
- ▶ Beschlusskompetenz umfasst auch Entscheidungen über eine regelmäßige Kontrolle und Wartung der Rauchwarnmelder

4. Offene Fragen

Unbeantwortet geblieben ist die Frage, was gilt, wenn ein Eigentümer in seiner Wohnung schon vorher Rauchmelder eingebaut hat. Nach dem BGH ist die Frage, ob und wie auf den Eigentümer Rücksicht zu nehmen ist, keine Frage der Beschlusskompetenz, sondern ordnungsgemäßer Verwaltung. Was hier darunter zu verstehen ist, bleibt unbeantwortet. Lösungsansatz: Wenn die vorhandenen Rauchmelder und ihre Montage den Normen entsprechen (DIN EN 14604 und DIN 14676) und wenn sie zusammen mit den anderen gewartet werden können, besteht kein Grund, auf neue Rauchmelder zu bestehen. Der Beschluss sollte also diese Wohnung ausnehmen und das auch bei der Kostenverteilung berücksichtigen.

Nicht geklärt ist die sachenrechtliche Einordnung von Rauchwarnmeldern:

- ▶ Wesentliche Bestandteile des Gebäudes (§ 94 BGB)
- ▶ Gemeinschaftseigentum (§ 5 Abs. 2 WEG), wenn Einbau vorgeschrieben
- ▶ Zubehör (97 BGB)
- ▶ dann Eigentum des Käufers;
 - bei Beschluss über Kauf = Gemeinschaft der Eigentümer (teilrechtsfähiger Verband)
 - bei vorheriger Anschaffung = Sondereigentümer

5. Zusammenfassung

a) Nicht OB, sondern WIE

- ▶ Adressat = Zuständigkeit = Verband wg. (GE-Angelegenheit + § 10 Abs. 6 Satz 2 WEG)
- ▶ WEV mit einfacher Mehrheit (§ 21 Abs. 3 WEG)
- ▶ Zusätzlich: Individualanspruch einzelner WE (§ 21 Abs. 4 WEG)

6 LG Hamburg, Ur. v. 2.3.2011 – 318 S 193/10.

7 OLG Frankfurt/Main, Beschl. v. 17.7.2008 – 20 W 325/06.

8 LG Hamburg, Ur. v. 5.10.2011 – 318 S 245/10, ZMR 2012, 129, für Hamburg, mithin ein Bundesland mit Rauchmelderpflicht (Vorinstanz zu BGH, s. unten).

9 BGH, Ur. v. 8.2.2013 – V ZR 238/11.

- ▶ gesetzliche Pflicht (z.B. NBauO) – nicht OB, sondern nur WIE
- ▶ jährliche Sichtkontrolle (DIN 14676 Nr. 6)
- ▶ Versicherungsschutz wg. Obliegenheitsverletzung
- ▶ Wartungsverträge: WEG über Verwalter

b) Kosten

Einbau:

- ▶ alle anteilig (§ 16 Abs. 2 WEG) = MEA
- ▶ ggf. § 16 Abs. 4 WEG (Gebrauch = Anzahl)
- ▶ Wenn nicht, dann jeder selbst

Wartung:

- ▶ § 16 Abs. 3 WEG (Ifd. Kosten)

Umlage auf Mieter

- ▶ Einbaukosten (§ 559 BGB)
- ▶ Wartung (§ 2 Nr. 17 BetrKV)

6. Empfehlung – TOP für die WEV

Formulierung von Tagesordnungspunkten für die Wohnungseigentümerversammlung (für Nds.)

TOP 12 – Erläuterung und Beschlussfassung zur erstmaligen Ausstattung der Wohnungen mit Rauchwarnmeldern sowie zur Finanzierung der daraus entstehenden Kosten.

Hinweis: Empfehlung der Verwaltung ist, die erstmalige Ausstattung der Wohnungen mit den Rauchwarnmeldern über die WEG vorzunehmen und über eine in der Abrechnung separat auszuweisende Kostenart, bezeichnet als „Rauchwarnmelder“, mit dem Verteilerschlüssel Miteigentumsanteilen abzurechnen, obwohl dies Angelegenheit des jeweiligen Sondereigentümers ist. Gemäß Niedersächsischer Bauordnung müssen in allen Wohnungen, und dort in allen Räumen, in den geschlafen wird sowie im Bereich des Flures – Fluchtweg – Rauchwarnmelder bis spätestens zum 31.12.2015 durch ein Fachunternehmen installiert werden. Es sollten nichtvernetzte Rauchwarnmelder mit einer Lithium-Batterie verwendet werden. Im Anschluss daran ist jeder Eigentümer verpflichtet, für die mindestens 1x jährlich vorzunehmende Wartung/Prüfung der Funktionsfähigkeit selber Sorge zu tragen und sämtliche Maßnahmen genauestens schriftlich zu dokumentieren. Dieses gilt auch für den ggf. erforderlichen Austausch, Reparatur etc. der Geräte nebst der Kostentragung durch den Sondereigentümer.

mentieren. Dieses gilt auch für den ggf. erforderlichen Austausch, Reparatur etc. der Geräte nebst der Kostentragung durch den Sondereigentümer.

Tagesordnungspunkt 12:

Folgender Beschlussantrag wird gestellt:

Die Wohnungseigentümer beschließen zur erstmaligen vom Gesetzgeber geforderten Ausstattung der Wohnung mit Rauchwarnmeldern, diese in einer gemeinsamen Aktion durch die Eigentümergemeinschaft durchzuführen. Die dabei entstehenden Kosten i.H.v. ca. ... € brutto je Rauchwarnmelder (nicht vernetzt, mit einer Lithium-Batterie ausgestattet, die ca. 10 Jahre hält sowie fachgerechter Installation) werden zu Lasten der Kostenart „Rauchwarnmelder“ abgerechnet, Verteilerschlüssel sind die Miteigentumsanteile. Ebenso sollten jeweils Rauchwarnmelder in den Kellergängen rechts und links sowie im Bereich des Treppenkopfes (Dachgeschoss) eingebaut werden. Die Arbeiten sollen noch im Jahr 20... zur Ausführung gelangen. Der Verwalter ist ermächtigt, den Auftrag an die Firma ... zu erteilen.

Eigentümer, die bereits in ihrer Wohnung Rauchwarnmelder installiert haben, müssen innerhalb der kommenden vier Wochen dem Verwalter schriftlich mitteilen, ob sie an der Erstaussattung durch die Gemeinschaft teilnehmen oder aber darauf verzichten. Für den Fall, dass ein solcher Eigentümer auf die Erstaussattung durch die Gemeinschaft verzichtet, wird er nicht an den entstehenden Kosten beteiligt. Jedem Eigentümer ist bekannt, dass er nach Abschluss der gemeinschaftlichen Erstaussattung verantwortlich ist, für die mindestens einmal jährlich vorzunehmende Wartung/Prüfung der Funktionsfähigkeit selbst Sorge zu tragen und sämtliche Maßnahmen schriftlich zu dokumentieren. Dies gilt auch für den ggf. erforderlichen Austausch, Reparatur etc. der Geräte nebst der Kostentragung durch den Sondereigentümer. Weiterhin wird der Verwalter – unter ausdrücklichem Haftungsausschluss, den die Wohnungseigentümergeinschaft gegenüber dem Verwalter hiermit erklärt – beauftragt und ermächtigt einen Wartungsvertrag mit der Firma ... abzuschließen. Die jährlichen Kosten hierfür werden unter der Kostenart „Wartung Rauchwarnmelder“ abgerechnet; als Verteilerschlüssel gelten die Miteigentumsanteile.

Verkehrssicherungspflichten – Teil 2¹

Die Aufgaben des Zwangsverwalters gem. § 152 ZVG unter besonderer Berücksichtigung öffentlich-rechtlicher Gesetze und Pflichten

von Rechtsanwalt/Fachanwalt für Insolvenzrecht Jens Wilhelm V,
Wilhelm & Kollegen Insolvenzverwaltung Zwangsverwaltung, Hannover

I. Verkehrssicherungspflichten im Winter

Nachdem im ersten Teil des Aufsatzes erörtert wurde, wie der örtliche und zeitliche Umfang der Verkehrssicherungspflicht ermittelt werden können, ist nunmehr ein Augenmerk auf mittlerweile gehäufte, typische und konkrete Ge-

fahren, die von Immobilien ausgehen, zu legen. Dieses sind z.B. im Winter Schneebretter oder sog. Dachlawinen sowie

¹ Der Aufsatz erscheint in einer Folge von 3 Teilen auf Basis des vom Verfasser beim Deutschen Zwangsverwaltungstag am 22.2.2014 zusammen mit Herr Rechtsanwalt Gerhards, Wunstorf, gehaltenen Vortrages, der aus insgesamt 6 Teilen bestand.