



# immobilien vermieten & verwalten

11 · 2021

[www.ivv-magazin.de](http://www.ivv-magazin.de)  
23. Jahrgang  
A 45053

Volksbegehren in Berlin  
**Was folgt aus Votum  
für die Enteignung?** s. 10

Verordnung verabschiedet  
**Prädikat „Zertifizierter  
Verwalter“ wird teuer** s. 16

Defekte Rauchmelder  
**Letztlich haftet immer  
der Vermieter** s. 42

Generationenprojekt „Wohnen am Turm“  
**Wie die Märkische Scholle lebenslanges  
Wohnen möglich macht** Seite 12



Interview: Rauchwarnmelder sind häufig nicht betriebsbereit

## „Der Vermieter bleibt letztlich immer in der Haftung“

Wenn Rauchwarnmelder aufgrund eines Defektes wochenlang nicht in Betrieb sind, stellt sich die Frage, wer eigentlich in der Haftung steht, wenn sich in diesem Zeitraum Gefahren für Leib und Leben der Bewohner ergeben? Wir haben Rechtsanwalt Dr. Ulrich Dieckert befragt. Er hat sich auf das Recht der Sicherheitstechnik spezialisiert und berät die Wohnungswirtschaft.

### Wer ist nach dem Recht für die ordnungsgemäße Inspektion und Wartung von Rauchwarnmeldern verantwortlich?

Die Pflicht zur Ausstattung von Wohnungen mit Rauchwarnmeldern obliegt nach dem Bauordnungsrecht dem Bauherrn bzw. Eigentümer. Die Sicherstellung der Betriebsbereitschaft wird hingegen nach den meisten Landesbauordnungen den unmittelbaren Besitzern (also Mietern und sonstigen Nutzungsberechtigten) zugewiesen, es sei denn, der Eigentümer übernimmt diese Verpflichtung selbst.

Nach herrschender Meinung widerspricht diese Pflichtenübertragung im Bauordnungsrecht aber den vorrangigen Instandhaltungsverpflichtungen des Eigentümers aus dem Mietrecht, sodass grundsätzlich der Eigentümer auch für die Sicherstellung der Betriebsbereitschaft verantwortlich ist. Denn das Bauordnungsrecht richtet sich an die

Erbauer und Eigentümer von Gebäuden, nicht aber an deren Bewohner und entfaltet für diese insofern auch keine unmittelbaren Rechtswirkungen. Vielmehr ist der Eigentümer in seiner Rolle als Vermieter nach § 535 Abs. 1 BGB verpflichtet, die Wohnung in einem zum vertragsgemäßen Gebrauch geeigneten Zustand zu überlassen und sie während der Mietzeit in diesem Zustand zu erhalten. Diese Instandhaltungspflicht schließt die Betriebsbereitschaft von Rauchwarnmeldern mit ein.

### Kann der Vermieter diese Instandhaltungsverpflichtungen auf seine Mieter übertragen?

Das ist in der Tat möglich. Eine wirksame Übertragung auf Mieter setzt jedoch voraus, dass dies ausdrücklich im Mietvertrag geregelt ist und dass der Mieter hinreichend über die von ihm durchzuführen-

den technischen Maßnahmen aufgeklärt wird. Das kann etwa durch die Überlassung von Bedienungsanleitungen geschehen, in denen die Inspektionsintervalle und das Verhalten bei Störungen genau beschrieben sind. Ist diese Aufklärung unzureichend oder wird die Einhaltung der Verpflichtungen vom Vermieter nicht regelmäßig kontrolliert, verbleibt die Haftung letztlich bei ihm.

**Was gilt, wenn der Nutzer die übertragenen Pflichten aufgrund von psychischen oder physischen Beeinträchtigungen nicht übernehmen kann? Was, wenn die Aufklärung aufgrund von Fremdsprachigkeit nicht wirksam erfolgen bzw. dokumentiert werden kann? Noch einmal: Wenn im Mietvertrag keine Wartungspflicht des Mieters vereinbart ist, kann ihm der Vermieter dies nicht ohne**



Es ist absolut inakzeptabel, wenn eine Störungsbeseitigung länger als eine Woche dauert.

**DR. ULRICH DIECKERT,**  
Rechtsanwalt



## Rauchwarnmelder in Mehrfamilienhäusern



§ Rauchwarnmelder-Pflicht gilt bundesweit



96 % der Wohnungen sind **ausgestattet**



Jeder Fünfte verzeichnet **Störungen**, die von Servicetechnikern behoben werden müssen.

Bei **13 %** der Störungen fallen Melder von der Decke.



Mehr als die Hälfte der Störungen wird zu langsam behoben – **Lebensgefahr!**



**Spezialisierte Fachfirmen** sind **schneller** als Messdienstleister.

FOTO: EI ELECTRONICS

dessen Einverständnis nachträglich auferlegen. Aber selbst bei einer Zustimmung des Mieters ist die Pflichtenübertragung haftungsrechtlich unwirksam, wenn für den Vermieter ersichtlich ist, dass der Mieter nicht zu einer ordnungsgemäßen Durchführung der Instandhaltungsmaßnahmen in der Lage ist oder wenn er vom Vermieter nicht hinreichend über seine Pflichten aufgeklärt wird.

### Und wie sieht es mit der Inspektion und Wartung durch externe Dienstleister aus?

Bei größeren Wohnungsunternehmen und Wohnungseigentümergeinschaften hat sich mittlerweile eingebürgert, sowohl den Einbau von Rauchwarnmeldern als auch deren Inspektion und Wartung auf externe Dienstleister zu übertragen. Häufig handelt es sich dabei um Unternehmen, die ohnehin im Hause tätig sind, weil sie dort den Verbrauch von Wasser, Wärme oder Strom ablesen. Das ist auch grundsätzlich in Ordnung, wenn diese Unternehmen die ihnen obliegenden Pflichten sorgfältig erfüllen. Damit ist der Eigentümer jedoch haftungsrechtlich nicht aus dem Schneider. Da es sich bei den Dienstleistern rechtlich um seine „Erfüllungsgehilfen“ bei der Ausführung der dem Mieter gegenüber obliegenden vertraglichen Verpflichtungen handelt, muss der Eigentümer für deren Fehler gemäß § 278 BGB voll einstehen. Gleiches gilt in Bezug auf Schäden, die der Gehilfe im Zusammenhang mit seiner Tätigkeit

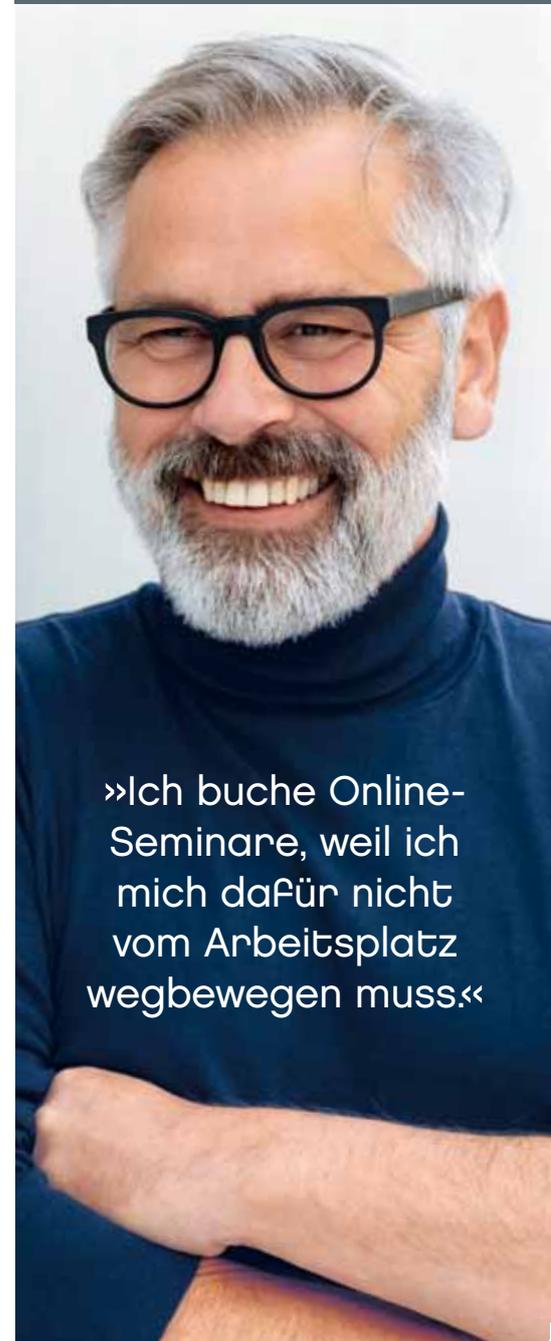
schuldhafte angerichtet hat (§ 831 BGB), soweit der Vermieter ihn nicht sorgfältig ausgesucht, angeleitet und erforderlichenfalls kontrolliert hat.

### Was heißt das für den Fall, dass schon mehrfach Melder ausgefallen sind? Oder wenn es schon häufiger viel zu lange gedauert hat, bis fehlerhafte Melder ausgetauscht wurden?

Wenn der Vermieter davon weiß, muss er dem Dienstleister Beine machen oder ihm bei wiederholtem Fehlverhalten sogar kündigen. Denn in solchen Fällen gilt für den Vermieter eine erhöhte Kontroll- und Handlungspflicht, wenn er einer Haftung entgegen will. Bloße Rückmeldungen bei den Mietern nach dem Motto: „... wir haben Ihre Meldung erhalten und melden uns kurzfristig ...“, oder „... bitte hängen Sie in der Zwischenzeit selbst einen Melder auf ...“ reichen keineswegs. Denn es zählt nicht, was der Vermieter sagt, sondern nur, was er konkret tut!

### Kann auch dann eine umgehende Behebung von Fehlern als verpflichtend angesehen werden, wenn „freiwillig“ öfter als einmal jährlich geprüft wird, etwa durch Auslesung über Smart Meter Gateway?

Es ist ganz egal, ob die Prüfung einmal pro Jahr oder in kürzeren Intervallen geschieht: In jedem Fall besteht eine Pflicht zum sofortigen Handeln, wenn eine Fehlfunktion festgestellt wird.



»Ich buche Online-Seminare, weil ich mich dafür nicht vom Arbeitsplatz wegbewegen muss.«

contrastwerkstatt/stock.adobe.com

Anmeldung und weitere Informationen:

[www.ivv-magazin.de/online-seminare](http://www.ivv-magazin.de/online-seminare)

**Was heißt das konkret für den Fall, dass Störungen zu spät abgestellt werden und es in der Zwischenzeit zu Personenschäden kommt?**

Lassen Sie mich Folgendes voranstellen: Es ist absolut inakzeptabel, wenn eine Störungsbeseitigung länger als eine Woche dauert! Insofern bin ich über das Ergebnis der vorliegenden Studie schockiert. In Anbetracht der Tatsache, dass es hier um Leib und Leben der Bewohner geht, müssen solche Störungen innerhalb weniger Tage beseitigt werden. Wer das als verantwortlicher Wohnungseigentümer nicht sicherstellen kann, steht in der vollen Haftung, wenn Be-

wohner 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.

**Dienstleister tendieren zur Rückgabe der Verantwortung, indem sie zurückmelden, sie hätten den Nutzer nicht erreicht oder nicht angetroffen oder der benannte Nutzer würde dort nicht mehr wohnen. Wie soll die Wohnungswirtschaft, wie soll der Eigentümer darauf reagieren?**

Solche Angaben sind zu verifizieren. Treffen sie zu, dann ist es Sache des Vermieters, dem Dienstleister die Erfüllung seiner Pflichten zu ermöglichen. Dabei gesteht die Rechtsprechung dem Vermieter für den Fall, dass der Mieter den Einbau von Meldern verweigert, einen Anspruch auf das Betreten der Wohnung zu. In jedem Fall stellt eine solche Weigerung einen außerordentlichen Kündigungsgrund dar. Stellt sich hingegen heraus, dass die Behauptungen der Dienstleister nur vorgeschoben sind, so indiziert diese deren Unzuverlässigkeit und stellt einen Grund zur Kündigung des Dienstleistungsvertrages dar.

**Worauf sollte man bei der Auswahl und Beauftragung der Dienstleister achten?**

Was die Auswahl der Dienstleister angeht, so sollte Wert auf die fachliche Kompetenz, zeitliche Flexibilität und Nähe zum Wohnobjekt gelegt werden. Häufig erfolgt die Entscheidung für Dienstleister aus sachfremden Überlegungen, wie z.B. Integration in ERP-Systeme, Kosteneinsparung bei Infrastruktur etc. So etwas sollte aber nicht im Vordergrund stehen. In jedem Falle sollte man in den Service-Level-Agreements konkrete Fristen für die Reparatur und den Austausch fehlerhafter Melder festlegen und die Einhaltung dieser Pflichten auch kontrollieren. Stellt sich ein Dienstleister als unzuverlässig heraus, und hält er seine vertraglichen Verpflichtungen trotz Abmahnung nicht ein, dann sollte man auch vor einer Kündigung des Vertrages nicht zurückschrecken.

**Wie lautet Ihre zusammenfassende Empfehlung an die Wohnungswirtschaft?**

Ein Rauchwarnmelder ist kein Wasser- oder Wärmemengenzähler, dessen Ausfall lediglich wirtschaftliche Konsequenzen hat. Vielmehr handelt es sich um ein Sicherheitsprodukt, dessen Ausfall tödliche Folgen haben kann. Die Anforderungen an die Qualität der Technik und die Zuverlässigkeit des Dienstleistungsunternehmens können daher nicht hoch genug gesetzt werden.

**Herr Dr. Dieckert, haben Sie Dank für dieses Gespräch.**

**Erfahrungen von Wohnungsnutzern mit Rauchwarnmeldern: Ausstattung sehr gut, Betrieb mangelhaft!**

Fast alle deutschen Wohnungen in Mehrfamilienhäusern sind mit Rauchwarnmeldern ausgestattet. Technische Störungen der Lebensretter hat rund ein Fünftel aller Nutzer schon erlebt. Ebenso bedenklich: Häufig dauert die Behebung der Störung länger als vier Wochen.

Nach einer repräsentativen Umfrage verfügen 96 Prozent der Haushalte in deutschen Mehrfamilienhäusern über die gesetzlich vorgeschriebenen Rauchwarnmelder. Deutliches Optimierungspotenzial besteht jedoch beim dauerhaften Betrieb: 22 Prozent der Befragten geben an, dass bei ihnen schon mal eine Störung vorlag, deren Behebung den Besuch eines Servicetechnikers erforderlich machte. Häufigste Mängel waren unerwünschte akustische Signale (49 Prozent), gefolgt von leeren Batterien (35 Prozent). Bei 13 Prozent fielen die Melder sogar von der Decke.

Außerdem bedenklich: Bei mehr als der Hälfte der Befragten wurde die Störung nicht innerhalb weniger Tage beseitigt. Bei 29 Prozent dauerte es sogar länger als vier Wochen. Ein Zeitraum, in dem Bewohner aufgrund nicht funktionierender Rauchwarnmelder unzureichend vor Wohnungsbränden geschützt sind.

„Es ist absolut inakzeptabel, wenn eine Störungsbeseitigung länger als eine Woche dauert“, kritisiert der Berliner Rechtsanwalt Dr. Ulrich Dieckert den Status quo. Für den Fall, dass ein Wohnungseigentümer den Mangel nicht innerhalb weniger Tage behebt, warnt er: „Es scheint den Verantwortlichen nicht bewusst zu sein, dass sie in der vollen Haftung stehen, wenn Bewohner aufgrund nicht funktionierender Rauchwarnmelder zu Schaden kommen.“

Die Studie hat zudem gezeigt, dass Elektrofachbetriebe (53 Prozent) oder spezialisierte Rauchwarnmelder-Services (48 Prozent) die Störungsbeseitigung häufiger innerhalb weniger Tage erledigen als Messdienstleister (39 Prozent).

Um die Anzahl an Störungen von vornherein zu minimieren empfiehlt es sich, bereits bei der Auswahl der Melder auf Qualität zu setzen. Es gibt Anbieter, deren Modelle ihre Zuverlässigkeit schon langfristig in der Praxis bewiesen haben. Darüber hinaus ist davon abzuraten, Geräte per Klebung oder Magnethalterung an der Decke zu installieren. Für eine nach DIN 14676-1 regelkonforme „dauerhafte Befestigung“ stufen Experten die Montage mit Schrauben und Dübeln als einzig sichere Methode ein.

Die repräsentative Studie wurde durch die Innofact AG mittels Online-Befragung im Zeitraum vom 13. bis 20. April 2021 realisiert. Es wurden 5.682 Personen befragt, die in einer Wohnung in einem Mehrfamilienhaus leben – egal ob zur Miete oder im Eigentum. Auftraggeber der Umfrage ist der Gerätehersteller Ei Electronics. (Red.)





FOTO: COLOURS-PIC/STOCK.ADOBE.COM



FOTO: SPAR- UND BAUVEREIN EG DORTMUND/CLAUDIA DREYSE



FOTO: MITSUBISHI ELECTRIC

## Wohnungswirtschaft

### Wende in Zwickau

Im Rahmen eines Modellprojektes werden in Zwickau 100 kommunale Wohnungen in Plattenbauten zu einem Null-Emissions-Quartier umgestaltet. Erkundet wird, welche Techniken eine weitestgehend warmmietenneutrale Energiewende ermöglichen.

## Wohnungswirtschaft

### Neues auf der Brache

Das „Teigelbrand“ ist das größte öffentlich geförderte Wohnraumprojekt 2020 in Dortmund. Die Spar- und Bauverein eG hat unter schwierigem Planungsrecht ein klimafreundliches Gebäude mit sehr günstigen Mieten geschaffen.

## Investitionen & Technik

### Bunker-Umbau

In der Bremer Neustadt wurde ein Mehrparteienhaus mit 13 Wohnungen auf dem Fundament eines Bunkers errichtet. Der Wärmebedarf wird ausschließlich über eine Luft/Wasser-Wärmepumpen-Anlage als Dreier-Kaskade abgedeckt.

## Außerdem

- Gewerbeimmobilien: Bau und Bewirtschaftung mit BIM
- Stromverbrauch privater Haushalte und Versorgungsanteil durch Photovoltaik



Ich möchte die Zeitschrift **IVV immobilien vermieten & verwalten** abonnieren!  
Als Prämie erhalte ich das Sonderheft Vorbeugender Brandschutz.



- Schicken Sie mir bitte IVV ab der nächsten Ausgabe für mindestens ein Jahr zum Vorteilspreis von nur € 123,50 zzgl. € 8,- Porto- und Versandkosten (Inland) für 10 Ausgaben im Jahr plus 1 Sonderheft. Das ePaper und ein Online-Seminar sind für Abonnenten inklusive. Das Abonnement verlängert sich nur dann um ein weiteres Jahr, wenn ich es nicht bis sechs Wochen vor Ablauf des Kalenderjahres schriftlich kündige.
- Ja, ich möchte zukünftig gratis per E-Mail über Branchen-News informiert werden.

Firma \_\_\_\_\_

Name, Vorname \_\_\_\_\_ Geburtsdatum \_\_\_\_\_

Branche \_\_\_\_\_ Position \_\_\_\_\_

Telefon \_\_\_\_\_ Fax \_\_\_\_\_

E-Mail \_\_\_\_\_

Straße/Nr. \_\_\_\_\_

PLZ \_\_\_\_\_ Ort \_\_\_\_\_

Datum \_\_\_\_\_ Unterschrift \_\_\_\_\_



### Ihre Prämie: Sonderheft Vorbeugender Brandschutz

Das Heft ist in die Rubriken Baulicher Brandschutz, Technischer Brandschutz, Organisatorischer Brandschutz und Praxiswissen gegliedert. Es richtet sich an Architekten, Bauingenieure und Fachplaner sowie SHK- und Elektro-Handwerk.

Versand der Prämie nach Eingang des Rechnungsbetrages.

Vertrauensgarantie: Diese Bestellung kann ich innerhalb von 14 Tagen schriftlich widerrufen. Die Frist ist durch die rechtzeitige Absendung gewahrt. Datenschutzhinweis: Bitte beachten Sie unsere Datenschutzerklärung unter [www.huss-medien.de/datenschutz](http://www.huss-medien.de/datenschutz). Sie können diese Einwilligung jederzeit widerrufen. Durch den Widerruf wird die Rechtmäßigkeit der aufgrund der Einwilligung bis zum Widerruf erfolgten Verarbeitung nicht berührt. Sie können der Nutzung Ihrer Daten für Werbezwecke jederzeit widersprechen: [adressen.vertrieb@hussmedien.de](mailto:adressen.vertrieb@hussmedien.de).

Einsenden an:  
IVV-Leserservice, HUSS-MEDIEN GmbH, 10400 Berlin  
Fax: 030 42151-232  
E-Mail: [leserservice@hussmedien.de](mailto:leserservice@hussmedien.de)