DIECKERT

RECHT UND STEUERN

Rauchwarnmelder:

Die novellierte DIN 14676 und ihre rechtlichen Konsequenzen für die Wohnungswirtschaft

Referent: RA Dr. Ulrich Dieckert

BBB-Update
am 12. Juni 2019 in Hamburg

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

© DIECKERT Recht und Steuern

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

© DIECKERT Recht und Steuern

Gliederung

A. Die neue DIN 14676-1

I. Grundsätzliche Regelungen
II. Neuregelungen in Bezug auf Inspektion
III. Rechtsnatur von DIN-Normen

B. Rechtliche Konsequenzen für die Wohnungswirtschaft

I. nach Bauordnungsrecht
II. nach Mietrecht
III. nach Haftungsrecht
IV. nach Datenschutzrecht

C. Zusammenfassung

© DIECKERT Recht und Steuern

A. Die neue DIN 14676-1

I. Grundsätzliche Zielsetzung der DIN 14676

- 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

© DIECKERT Recht und Steuern

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

1. Neufassung der Norm

- Die DIN 14676 ist in ihrer novellierten Fassung im Oktober 2018 mit Ausgabedatum 2018-12 nunmehr in zwei Teilen veröffentlicht worden.
- 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 instandhalten.

© DIECKERT Recht und Steuern

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)

© DIECKERT Recht und Steuern

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

© DIECKERT Recht und Steuern

c) Verfahren Bauweise C (Ferninspektion)

➔ Komplette Ferninspektion, automatische Prüfung aus der Ferne, keine Vor-Ort-Inspektion!

➔ Fristen (siehe Verfahren B)

d) Weitere 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.
- Die Dokumentation hat zum Zeitpunkt der Statusübertragung zu erfolgen.

© DIECKERT Recht und Steuern

3. Weitere Meldertypen

- Erstmals werden Warnmelder beschrieben, die auf andere Kerngrößen als nur auf „Rauch“ reagieren.
- Aufgeführt sind Kohlenmonoxid-, Wärme- und Mehrfachsensorwarnmelder.
- Diese dürfen die bauordnungsrechtlich geforderten Rauchwarnmelder allerdings nicht ersetzen, sondern nur ergänzen:
  - z. B. Wärmemelder in Küchen
  - z. B. Kohlenmonoxidmelder in Räumen mit Feuerstätten (Kamin, Ofenheizung etc.)

© DIECKERT Recht und Steuern

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.

© DIECKERT Recht und Steuern

2. Ist die DIN 14676 eine anerkannte Regel der Technik?

- Zwar wird die Ferninspektion von RWM erst in der neuen Fassung ausdrücklich als technische Möglichkeit beschrieben

- Sie war aber bereits nach der vorangegangenen Fassung erlaubt, da das Wort „Sichtprüfung“ bereits im Jahr 2012 durch das neutrale Wort „Prüfung“ ersetzt wurde.

- Aus diesem Grund ist 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!

➔ Auch die DIN 14676-1 ist eine anerkannte Regel der Technik

© DIECKERT Recht und Steuern

3. Ist die Produktnorm DIN EN 14604 eine anerkannte Regel der Technik und lassen sich RWM mit Ferninspektionsfunktion darunter subsummieren?

- Die harmonisierte DIN EN 14604 definiert technische Anforderungen und das Prüfverfahren für normgerechte RWM bereits seit 2005 und gilt in Fachkreisen als aRdT.

- Neue Meldertypen (mit Funkmodul zur Ferninspektion) müssen zertifiziert werden. Dabei wird insbesondere geprüft, dass die Grundanforderungen an RWM durch das Funkmodul nicht beeinträchtigt werden.

- Die auf dem Markt verfügbaren RWM mit Ferninspektionsfunktion sind i. d. R. zertifiziert. Sie entsprechen insofern auch den Anforderungen der harmonisierten Produktnorm.

© DIECKERT Recht und Steuern

4. Was hat es mit der „DIN-SPEC“ für Rauchwarnmelder auf sich?

- Mit dem DIN-SPEC-Verfahren werden technische Normen in einem verkürzten Verfahren geschaffen.

- Hersteller von RWM und Dienstleister der Wohnungswirtschaft haben ein solches Verfahren in Bezug auf RWM mit Ferninspektionsfunktion angeschoben.

- Es soll eine weitere Produktnorm geschaffen werden, welche Anforderungen und Prüfverfahren für solche Melder definiert. Sie wurde bereits veröffentlicht.

- Diese Norm könnte dann auch zu einer Anpassung der europäischen Produktnorm führen.

© DIECKERT Recht und Steuern

B. Rechtliche Konsequenzen für die Wohnungswirtschaft

I. Nach Bauordnungsrecht

1. Rechtliche Regelungen

- **§ 45 Abs. 6 Hamburgische Bauordnung**

  *In Wohnungen müssen Schlafräume, Kinderzimmer und 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. Vorhandene Wohnungen sind bis zum 31. Dezember 2010 mit Rauchwarnmeldern auszurüsten.*

- **§ 49 Abs. 4 LBO Schleswig-Holstein**

  *In Wohnungen müssen Schlafräume, Kinderzimmer und 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 Eigentümerinnen oder Eigentümer vorhandener Wohnungen sind verpflichtet, jede Wohnung bis zum 31. Dezember 2010 mit Rauchwarnmelder auszurüsten. Die Sicherstellung der Betriebsbereitschaft obliegt den unmittelbaren Besitzerinnen oder Besitzern, es sei denn, die Eigentümerin oder der Eigentümer über nimmt diese Verpflichtung selbst.*

© DIECKERT Recht und Steuern

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)

© DIECKERT Recht und Steuern

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!

© DIECKERT Recht und Steuern

4. Der Vermieter 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 entspricht, ist den Anforderungen des Bauordnungsrechtes Genüge getan. Das gilt auch für die Neufassung.

© DIECKERT Recht und Steuern

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 Mietsache in diesem Zustand zu erhalten****.“*

- die anfallenden Kosten der Wartung können gemäß § 2 Nr. 17 BetrKV auf den Mieter umgelegt werden. Dies setzt jedoch eine ausdrückliche Vereinbarung dieses Kostenpunktes im Mietvertrag voraus!

- Eine Umlagefähigkeit kann sich aber auch aus einer ergänzenden Auslegung des Vertrages ergeben, weil die Kosten nicht vorhersehbar waren, aber die Sicherheit und den Wohnwert verbessern.

© DIECKERT Recht und Steuern

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 Inspektionspflicht

➔ 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

© DIECKERT Recht und Steuern

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

- 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)

➔ In jedem Fall haftet der Vermieter, wenn er seine Verrichtungsgehilfen nicht sorgfältig ausgesucht, angeleitet und erforderlichenfalls kontrolliert hat!

© DIECKERT Recht und Steuern

4. Exkurs:

a) Gilt dies auch für Melder der Bauweise B, die auch die Funktion des Warnsignals automatisch überprüfen?

- Grundsätzlich lassen sich Kontrollpflichten beim Einsatz aller Meldertypen auf den Mieter übertragen.
- Dies gilt erst recht für Melder, bei denen sich der Kontrollaufwand für den Mieter auf wenige Punkte reduziert, wie bei Meldern der Bauweise B mit erweiterten Funktionen.
- Bei solchen Meldern muss der Mieter nur noch kontrollieren, ob die Raucheintrittsöffnungen frei sind und ob der Melder in einem Umfeld von 0,5 m frei von Hindernissen ist.

© DIECKERT Recht und Steuern

b) Ist das Betreten der Wohnung zu Kontrollzwecken beim Einsatz dieser Melder noch erforderlich?

- Grundsätzlich nein, es sei denn, der Vermieter erhält von Funktionsstörungen Kenntnis, die er nicht von der Ferne aus korrigieren kann.

- Das setzt allerdings voraus, dass

  - die Inspektionspflicht im Mietvertrag oder einer Ergänzungsvereinbarung wirksam auf den Mieter übertragen wurde

  - der Mieter ausreichend über seine Pflichten aufgeklärt wurde und dies bei Installation des Melders mit seiner Unterschrift quittiert.

© DIECKERT Recht und Steuern

c) Wie sieht es mit den Dokumentationsmeldepflichten nach DIN 14676-1 in diesen Fällen aus?

- Wurden dem Mieter die Inspektionspflichten wirksam übertragen, ist dieser als „inspektionsverantwortliche Stelle“ zur Dokumentation seiner Prüfergebnisse verpflichtet.

- Diesbezüglich ist zu empfehlen, dem Mieter neben der Bedienungsanleitung auch eine Art „Inspektionsbuch“ an die Hand zu geben, in welchen die Ergebnisse der turnusmäßigen Prüfungen einzutragen sind.

- Der Mieter ist schließlich zu verpflichten, funktionsrelevante Abweichungen dem Vermieter bzw. dessen Beauftragen zu melden.

© DIECKERT Recht und Steuern

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.

© DIECKERT Recht und Steuern

b) Verkehrssicherung als mietvertragliche Nebenpflicht

- Aus der Verpflichtung, die Wohnung in einem nutzbaren Zustand zu erhalten (§ 535 Abs. 1 BGB) 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.

© DIECKERT Recht und Steuern

c) Einhaltung bauordnungsrechtlicher Vorschriften

- Der Vermieter hat die Wohnung aus haftungsrechtlichen Gründen in einem „verkehrssicheren“ Zustand zu erhalten und Schutzgesetze zugunsten der Bewohner zu beachten.

- Dies wird durch die Einhaltung bauordnungsrechtlicher Vorschriften gewährleistet (Einbau und Wartung)

- Dabei sind die anerkannten Regeln der Technik (hier: DIN 14676-1) zu beachten.

➔ Nach DIN EN 14604 zertifizierte RWM entsprechen diesen Anforderungen.

© DIECKERT Recht und Steuern

IV. Nach Datenschutzrecht

1. Grundsätzliches

- Die europäische Datenschutzgrundverordnung (DS-GVO) und das Bundesdatenschutzgesetz (BDSG) schützen die Grundrechte und Grundfreiheiten natürlicher Personen (insbesondere das Persönlichkeitsrecht) und deren Recht auf Schutz personenbezogener Daten (vgl. Art. 1 Abs. 2 DS-GVO).

- Personenbezogene Daten sind alle Informationen, die sich auf eine identifizierte oder identifizierbare natürliche Person beziehen, insbesondere : Name, Standorte, Online-Nutzung, besondere Merkmale, die Ausdruck der physischen genetischen, psychischen, wirtschaftlichen, kulturellen und sozialen Identität sind (vgl. Art. 4 Nr. 1 DS-GVO).

© DIECKERT Recht und Steuern

2. Zulässigkeit der Verarbeitung (siehe Art. 6 Abs. 1 DS-GVO)

- bei Einwilligung der betroffenen Personen
  → Problem: kann jederzeit widerrufen werden

- wenn gesondert erlaubt (z. B. zur Erfüllung einer vertraglichen Verpflichtung)
  → hier: Welche Daten sind bei der Fernabfrage wirklich erforderlich?

- Zur Wahrung der berechtigten Interessen des Verantwortlichen, sofern nicht die Interessen und Grundrechte der betroffenen Person, die den Schutz personenbezogener Daten erfordern, überwiegen.

  → hier: „Es kommt drauf an.“

© DIECKERT Recht und Steuern

3. Bei reiner Ferninspektion über Funk

- Nach einer Entscheidung des Bundesverfassungsgerichts von 08.12.2015 (Nichtannahme einer Verfassungsbeschwerde) ist die theoretische Möglichkeit einer Manipulation von RWM mit Funktechnik nicht ausreichend, um ein Recht auf informationelle Selbstbestimmung oder Unverletzlichkeit der Wohnung geltend zu machen.

- Da die Geräte der Bauweise C weder Audio- noch Bewegungsdaten erfassen können (trotz eingebauter Ultraschallsensoren und Infrarottechnologie), sei es Sache des Mieters, konkrete Anhaltspunkte für eine Manipulation vorzubringen.

- Geräte der Bauweise C erfassen grundsätzliche keine Bewegungsdaten und sind daher von vornherein datenschutzrechtlich unbedenklich.

- Zudem liegt die Dispositionsbefugnis über Anzahl und Bauweise der einzubauenden RWM grundsätzlich beim Vermieter, um ein hohes Maß an Sicherheit gewährleisten zu können.

© DIECKERT Recht und Steuern

4. Bei Einsatz von Kombi-Meldern?

- Werden RWM eingesetzt, die auch die Luftfeuchtigkeit in der Wohnung erfassen und aufzeichnen, könnte die Sache anders aussehen, weil aus diesen Daten anlasslos folgende personenbezogenen Schlüsse möglich wären:

  – Wohnverhalten des Mieters
  – Lüftungsverhalten des Mieters
  – Kochverhalten des Mieters

- Soweit der Mieter damit nicht ausdrücklich einverstanden ist, dürfte es für den Vermieter kein überwiegendes Interesse geben, dieses Verhalten zu überwachen.

© DIECKERT Recht und Steuern

C. Zusammenfassung

- Einbau und Inspektion von Rauchwarnmeldern sollten grundsätzlich professionell geregelt werden. Der Eigentümer kann dabei seine Pflichten auf Dienstleister oder andere übertragen.

- Die Übertragung der Pflicht zur regelmäßigen Inspektion auf den Mieter setzt eine wirksame vertragliche Vereinbarung und eine hinreichende Aufklärung des Mieters voraus.

- Beim normgemäßen Einbau, Betrieb und Instandhaltung von RWM entspricht der Eigentümer den bauordnungsrechtlichen und mietrechtlichen Anforderungen und grenzt eine mögliche Haftung aus Deliktsrecht (Verkehrssicherungspflicht!) ein. Konflikte mit dem Datenschutzrecht könnten allenfalls beim Einsatz von Kombi-Meldern bestehen.

- Die neue DIN 14676-1 ist eine anerkannte Regel der Technik, auch in Bezug auf die sonst beschriebenen RWM mit Ferninspektionsfunktion.

© DIECKERT Recht und Steuern

DIECKERT

RECHT UND STEUERN

Ich danke für Ihre Aufmerksamkeit!

Dr. Ulrich Dieckert

Rechtsanwalt

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

© DIECKERT Recht und Steuern