

Minol-Fachtagung für die Wohnungswirtschaft

Minol Fachtagung für die Wohnungswirtschaft



Rechtsanwalt Heinz G. Schultze

Fachanwalt für Miet- und WEG-Recht

Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht

Aktuelle Rechtsprechung Rauchmelder

Landesrechtliche Regelungen

Landesrechtliche Regelungen

Land	Nachrüstung bei Bau-Gen.	Nachrüstung Bestand bis
Baden-W.	+	31.12.2014
Bayern	+	31.12.2017
Berlin	+	31.12.2020
Brandenburg	+	31.12.2020
Bremen	+	31.12.2015
Hamburg	+	31.12.2010
Hessen	+	31.12.2014
MVP	+	31.12.2009

Land	Nachrüstung bei Bau-Gen	Nachrüstung Bestand bis
N-Sachsen	+	31.12.2015
NRW	+	31.12.2016
Rheinland-P	+	12.7.2012
Saarland	+	31.12.2016
Sachsen	+	
Sachsen-A.	+	31.12.2015
Schleswig-H	+	31.12.2010
Thüringen	+	31.12.2018

- **Normadressat Ausrüstung/Nachrüstung**
 - Bauherr / Eigentümer
- **Normadressat Betriebsbereitschaft**
 - Entweder
 - unklar oder
 - Eigentümer oder
 - Bewohner
- **Wartungsvertrag**
 - Wohnungseigentümergeinschaft vs. Wohnungseigentümer
 - Vermieter vs. Mieter

WEG-rechtliche Fragestellungen

- AG Bottrop, Urteil vom 18.9.2015 (20 C 25/15), ZMR 2016, 63
 - Beschluss WEV 2015: WEG schafft Rauchmelder an; einzelner WE übernimmt Wartung
 - Beschlussanfechtung: Verstoß gegen LBO NRW:
 - § 49 Abs. 7 LBO NRW
 - In Wohnungen müssen Schlafräume (....) ausgestattet werden.
 - Wohnungen, die bis zum 31.3.2013 errichtet oder genehmigt sind, haben die Eigentümer spätestens bis zum 31.12.2016 entsprechend den Anforderungen nach den Sätzen 1 und 2 auszustatten. Die Betriebsbereitschaft der Rauchwarnmelder hat der unmittelbare **Besitzer** sicherzustellen, es sei den, der **Eigentümer** hat diese Verpflichtung bis zum 31.3.2013 selbst übernommen.

- AG: Beschluss ist nichtig. WEG hätte Beschluss nur vor dem 1.4.2013 fassen dürfen; danach liegt ein Verstoß gegen das Gesetz vor;
- Gesetz ist nicht disponibel
- Gesetzesverstoß: § 23 Abs. 4 WEG: Nichtigkeit

§ 23 Abs. 3 WEG: „Ein Beschluss, der gegen eine Rechtsvorschrift verstößt, auf deren Einhaltung rechtswirksam nicht verzichtet werden kann, ist nichtig.“

- AG Wuppertal, Urteil vom 30.9.2015 (91 b C 58/15), IMR 2016, 160
 - Ermessensreduzierung auf Null, bzgl. Nachrüstung und Wartung
 - Delegation auf WE bietet keine hinreichende Gewähr für Erfüllung Pflicht
 - Unter Bezugnahme auch auf AG Ratingen vom 18.11.2014 (ZMR 2015, 643)

- Kritik:
 - AG Wuppertal und Ratingen sind in Bezug Pflichtenstellung abzulehnen (siehe Begründung AG Bottrop)
 - „Delegation“ schon falsch, weil Gesetz sich an beide Normadressaten unter bestimmter Frist wendet
 - „Delegation“ wäre auch ein nichtiger Beschluss
 - So auch AG Bonn, Urteil vom 30.1.2015 (27 C 144/14), ZMR 2015 unter Berufung auf BGH-Urteil vom 18.6.2010 (V ZR 193/09 – ZIV 2010, 57)

- Sachsen: § 47 Abs. 4 LBO: Die Sicherstellung der Betriebsbereitschaft obliegt den unmittelbaren **Besitzern**, es sei denn, der **Eigentümer** übernimmt diese Verpflichtung selbst.
- Ergo: **Gekorene Wahrnehmungsbefugnis** des Verbandes Aufgabe an sich zu ziehen
- AG Bad – Homburg ZWE 2015, 96:
 - Zieht Verband Zuständigkeit an sich, kann der einzelne WE Pflicht nicht mehr erfüllen

- AG Bochum, Urteil vom 26.1.2016 (95 C 44/15)
 - Eigentümer=Adressat der Einbauverpflichtung
 - **Geborene Wahrnehmungsbefugnis** des Verbandes
 - ABER nur, wenn Einbauverpflichtung sämtliche WE trifft (vgl. auch BGH-Urteil vom 8.2.2013, V ZR 238/11 (Tz. 11), ZIV 2013, 47

- § 49 Abs. 7 LBO NRW
 - In Wohnungen müssen Schlafräume (....).
 - Wohnungen, die bis zum 31.3.2013 errichtet oder genehmigt sind, haben die Eigentümer spätestens bis zum 31.12.2016 entsprechend den Anforderungen nach den Sätzen 1 und 2 auszustatten. Die Betriebsbereitschaft der Rauchwarnmelder hat der unmittelbare **Besitzer** sicherzustellen, es sei den, der **Eigentümer** hat diese Verpflichtung bis zum 31.3.2013 selbst übernommen
- D.h. Normadressaten sind nur **Wohnungseigentümer**, Eigentümer von **Teileigentum** (Achtung: nicht nur Gewerbe, auch Garage oder Keller)

§ 47 LBO Sachsen

- 4) **Aufenthaltsräume**, in denen bestimmungsgemäß Personen schlafen, und Flure, die zu diesen Aufenthaltsräumen führen, sind jeweils mit mindestens einem Rauchwarnmelder auszustatten (...)
- Ergo: **Geborene Wahrnehmungsbefugnis** für Einbau?
 - **Nutzungsänderung** dürfte immer nur eine Einheit betreffen (keine allg. Nachrüstpflicht aller Einheiten)
 - Ergo: **Gekorene Wahrnehmungsbefugnis** Verband
 - Verband kann Zuständigkeit an sich ziehen

- BGH-Urteil vom 17.12.2010 (V ZR 125/10)

Für sonstige Rechte mit gemeinsamer Empfangszuständigkeit, die die Wohnungseigentümer gemeinschaftlich geltend machen können (§ 10 Abs. 6 Satz 3 Halbsatz 2 WEG), kommt nur eine gekorene Ausübungsbefugnis in Betracht, bei der lediglich ein Zugriffsermessen besteht. Bei der Abgrenzung ist nach allgemeiner Auffassung eine wertende Betrachtung geboten. Während die **geborene Ausübungsbefugnis** voraussetzt, dass nach der Interessenlage ein gemeinschaftliches Vorgehen **erforderlich** ist, genügt es bei der **gekorenen**, dass die Rechtsausübung durch den Verband **förderlich** ist.

- VNWI: Verband der Nordrhein-Westfälischen Immobilienverwalter: Update Rauchwarnmelder 2016 (Newsartikel) vom 4.2.2016
 - Empfehlung unter Bezugnahme der Auffassung von Richter Dötsch und AG Bottrop (s.o.)
 - Bei gekorener Wahrnehmungsbefugnis wird von Nachrüstung und Wartung durch die WEG **abgeraten**
 - „Versicherungsrechtlicher Super-Gau“: § 6 VGB 2010: Fehlverhalten mitversicherter Wohnungseigentümer wird anderen nicht zu gerechnet.

- § 6 Wohnungs- und Teileigentum (VBG Wohngebäude)
 1. Ist bei Verträgen mit einer Gemeinschaft von Wohnungseigentümern der Versicherer **wegen des Verhaltens einzelner Wohnungseigentümer ganz oder teilweise leistungsfrei, so kann er sich hierauf gegenüber den übrigen Wohnungseigentümern wegen deren Sondereigentums sowie deren Miteigentumsanteile nicht berufen.**
 2. Die übrigen Wohnungseigentümer können verlangen, dass der Versicherer sie auch insoweit entschädigt, als er gegenüber einzelnen Miteigentümern leistungsfrei ist, sofern diese zusätzliche Entschädigung zur Wiederherstellung des gemeinschaftlichen Eigentums verwendet wird. Der Wohnungseigentümer, in dessen Person der Verwirkungsgrund vorliegt, ist verpflichtet, dem Versicherer diese Mehraufwendungen zu erstatten.
 3. Für die Gebäudeversicherung bei Teileigentum bei Teileigentum gelten Nr. 1 und Nr. 2 entsprechend

- Kluges Vorgehen?
- Begrenzung des Schadens ist wichtiger als Schadensvermeidung?
- Denken in Haftungs- anstatt in Schadenskategorien

Mietrechtliche Fragestellungen

- Mietrechtliche Fragestellungen
 - Duldung Einbau
 - Umlage Anmietkosten als Betriebskosten
 - Umlage Wartungskosten als Betriebskosten

- BGH-Urteil vom 17.6.2015 (VIII ZR 29/14 – ZIV 2015, 27)
 - Mieter verweigert Duldung Einbau Rauchwarnmelder
 - Grund: Eigenausstattung durch Mieter
 - BGH: § 47 Abs. 4 SachsAnhBauO: Ausstattungspflicht trifft Eigentümer
 - Ergo: Mieter muss dulden; VM hat auch nicht verlangt, dass Mieter seine Rauchmelder entfernt
- Fraglich, ob auf Sachsen übertragbar
 - AG Tübingen: Keine Duldungspflicht Mieter, wenn er auch Normadressat (Urteil vom 5.6.2015, 2 C 1095/14), IMR 2015, 323

- LG Hagen, Urteil vom 4.3.2016 (1 S 198/15), DWW 2016, 175
 - Mietvertrag: Umlage von Miet- und Wartungskosten Rauchwarnmelder
 - Mieterin: § 49 Abs. 7 LBO NRW:
 - Die Betriebsbereitschaft der Rauchwarnmelder hat der unmittelbare **Besitzer** sicherzustellen, es sei den, der **Eigentümer** hat diese Verpflichtung bis zum 31.3.2013 selbst übernommen
 - Hier: Mieterin hat Wohnung selbst ausgestattet und wartet Rauchwarnmelder

- LG Hagen:
- Wartungskosten Rauchmelder sind umlagefähige Kosten nach § 2 Nr. 17 BetrKV (unter Verweis auf LG MD, NZM 2012, 305, AG Lübeck, NZM 2008, 929, Schmidt-Futterer a.a.O, Sternel a.a.O., Eisenschmidt a.a.O)
- Verweis auf LBO NRW unbeachtlich, weil nur Bauordnungsrecht;
- Hier: Mietrecht; MV enthält Umlagerregelung

- Anmietungskosten sind nicht umlagefähig
 - § 2 Nr. 2, 4 und 5 BetrKV (Verbrauchserfassung): Gesetzliche Sonderregelung
 - BGH-Urteil 17.12.2008 (VIII ZR 92/08 – ZIV 2009, 4): Leasinggebühren Heizung sind kein contracting und daher nicht umlagefähig
 - A.A. LG MD, Urteil vom 27.9.2011 (1 S 171/11), NZM 2012, 305

- Umlagefähig ≠ Umlegbar
 - § 555 c Abs. 1 Nr. 3 BGB: Angabe der voraussichtlichen zukünftigen Betriebskosten
 - Anspruchsgrundlage für neue Bk?
 - BGH-Urteil vom 27.9.2006 (VIII ZR 80/06 – ZIV 2006, 88)
 - Vereinbarung im Kanon „Sonstiger Betriebskosten“ nach § 2 Nr. 17 BerkV
 - PLUS: Vertragliche Öffnungsklausel, die Einführung neuer (dort benannter, s.o.) Bk gestattet

Sonstiges

- BVerfG-Urteil vom 8.12.2015 (1 BvR 2921/15)
 - Urteil zur Duldung Einbau Funk-Rauchmelder
 - Beschwerdeführer: Grundrechtsverletzung
 - Unverletzlichkeit der Wohnung, Art. 13 GG
 - Anbringung in der Wohnung
 - Verletzung des APKR (allg. PersönlichkeitsR)
 - Möglichkeit Gerät zur Überwachung der Bewohner umzurüsten
 - BVerfG: Keine Grundrechtsverletzung; GG schützt Bürger vor dem Staat; hier privatrechtliche Auseinandersetzung. Keine Rechtsfehler erkennbar

- VG Düsseldorf, Urteil vom 19.2.2016 (13 K 6264/15):
 - Ergänzende technische Hilfsmittel, um Rauchwarnmelder für Gehörlose brauchbar zu machen (optische Warnung) sind beihilfefähig (Beamte)
- BSG, Urteil vom 18.6.2014 (B 3 KR 8/13 R):
 - Gehörlose Versicherte haben gegen Krankenkasse Anspruch auf Versorgung mit angepassten Rauchwarnmeldesystem

Vielen Dank für Ihr Interesse!!