



Wissenschaftlicher Dienst

WD 8/52-1550-1551

30. März 2007

Rauchmelder in Altbauwohnungen

und

Auswirkungen der geplanten Änderung der Landesbauordnung zur Installation von Rauchmeldern auch in bestehenden Wohnungen

A. Auftrag

Die Fraktionen der CDU und FDP haben den Wissenschaftlichen Dienst jeweils um gutachtliche Stellungnahme zu verschiedenen Fragen betreffend den Gesetzentwurf der SPD-Fraktion zur Änderung der Landesbauordnung - LT-Drucks. 15/748 - gebeten. Der Gesetzentwurf normiert die Pflicht, Wohnungen, die vor dem 23. Dezember 2003 errichtet wurden, innerhalb einer Übergangsfrist von zehn Jahren mit Rauchwarnmeldern auszustatten. Eine Kontrolle der Einhaltung der Verpflichtung durch Behörden oder Dritte sieht der Gesetzentwurf nicht vor. Auch die Überwachung der Funktionsfähigkeit der Rauchwarnmelder soll der Eigenverantwortung der Wohnungseigentümer überlassen bleiben.¹

Vor diesem Hintergrund bittet die CDU-Fraktion um Beantwortung der folgenden Fragen:

1. Welche haftungs- und versicherungsrechtlichen Folgen für Hauseigentümer bzw. Mieter hat eine solche gesetzliche Pflicht?
2. Kann der Wohnungseigentümer diese Pflicht auf einen Mieter vertraglich delegieren?

¹ LT-Drucks. 15/748, S. 3 (Begründung)

3. Wer ist im Falle einer solchen Delegation für den ordnungsgemäßen Zustand eines Rauchmelders verantwortlich?
4. Ist eine Übergangsfrist von zehn Jahren unter dem verfassungsrechtlichen Aspekt der Geeignetheit des Gesetzes vertretbar?

Die Fraktion der FDP hat den Wissenschaftlichen Dienst um gutachtliche Stellungnahme zu den folgenden Fragen gebeten:

1. Trifft die gesetzliche Pflicht zur Installation von Rauchwarnmeldern in bestehenden Wohnungen Eigentümer oder Mieter?
2. Welche versicherungsrechtlichen Folgen (Brandversicherung, Hausratversicherung) kann eine Nichtbeachtung der Landesbauordnung nach sich ziehen, wenn ein Brand durch Installation eines Rauchwarnmelders hätte verhindert werden können, dieser jedoch trotz Gesetzesauflage nicht installiert wurde?

Im Hinblick darauf, dass die Gutachtaufträge weitestgehend dieselben Rechtsfragen berühren, werden diese nachfolgend in einer gemeinsamen Stellungnahme behandelt.

B. Stellungnahme

Der Gesetzentwurf knüpft an die durch das Landesgesetz zur Änderung der Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO)² vom 22. Dezember 2003³ in das Gesetz eingefügte Regelung in § 44 Abs. 8 LBauO an, welche für Neubauwohnungen die Pflicht zum Einbau von Rauchwarnmeldern statuiert. Danach ist seit dem 23. Dezember 2003 bei privaten Neubauwohnungen jeweils mindestens ein Rauchwarnmelder in Schlafräumen und Kinderzimmern sowie Fluren, über die Rettungswege von Aufenthaltsräumen führen, zu installieren. Die Rauchwarnmelder müssen gemäß § 44 Abs. 8 Satz 2 LBauO so eingebaut und betrieben werden, dass Brandrauch frühzeitig erkannt und gemeldet wird. Von der Ausweitung der Verpflichtung auf bereits

² In der Fassung vom 24. November 1998 (GVBl. S. 365), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28. September 2005 (GVBl. S. 387), BS 213-1

³ GVBl. 2003, S. 396

errichtete Wohnungen wurde in dem damaligen Gesetzgebungsverfahren im Hinblick auf den Bestandsschutz abgesehen⁴. Begleitend zu der Regelung zum verpflichtenden Einbau von Rauchwarnmeldern in Neubauten wurde an alle Wohnungsinhaber appelliert, zur Erhöhung des allgemeinen Sicherheitsstandards Wohn- und Schlafräume sowie Flure durch die Anbringung von Rauchwarnmeldern zu sichern. So erfolgten unter anderem Aufklärungskampagnen durch das Ministerium des Innern und für Sport, das Ministerium der Finanzen und den Landesfeuerwehrverband⁵. Ausgehend von dem Umstand, dass eine ausreichende Steigerung der Anzahl an installierten Rauchwarnmeldern in Bestandswohnungen aufgrund der Appelle und Empfehlungen nicht festgestellt werden konnte⁶, sieht der vorliegend zu beurteilende Gesetzentwurf der SPD-Fraktion nun auch die gesetzliche Pflicht zur Installation von Rauchwarnmeldern in Bestandswohnungen vor.

Gegenwärtig wird der Gesetzentwurf in dem federführenden Haushalts- und Finanzausschuss beraten, der in seiner 14. Sitzung vom 8. März 2007⁷ ein Anhörverfahren beschlossen hat.

Im Folgenden wird zu den in den Aufträgen aufgeführten Fragen in thematischer Reihenfolge gutachtlich Stellung genommen.

I. Trifft die gesetzliche Pflicht zur Installation von Rauchwarnmeldern in bestehenden Wohnungen Eigentümer oder Mieter?

Die in dem Gesetzentwurf vorgesehene Installationspflicht richtet sich regelmäßig an den jeweiligen Wohnungseigentümer.⁸ Zwar wird in dem Gesetzentwurf der Verpflichtete nicht ausdrücklich benannt, dies ist jedoch aufgrund der Systematik der LBauO auch nicht erforderlich. Die Vorschriften der LBauO richten sich regelmäßig an den Eigentümer der baulichen Anlage, ohne dass dies explizit formuliert wird. Der sachliche Anwendungsbereich der Landesbauordnung ist gemäß § 1 Abs. 1 LBauO für bauliche Anlagen, Bauprodukte, Grundstücke sowie für andere Anlagen und Einrichtungen eröffnet. Bezüglich des Adressatenkreises der landesbauordnungsrechtlichen Vorschriften ist zu differenzieren: Adressat der allgemeinen

⁴ Vgl. LT-Drucks. 14/2314, S. 3 (Begründung)

⁵ Vgl. LT-Drucks. 15/748, S. 3 (Begründung)

⁶ Vgl. LT-Drucks. 15/748, S. 3 (Begründung)

⁷ Vgl. LT-Drucks. 15/748, Beschlussprotokoll vom 8. März 2007, S. 2

⁸ Anders hingegen die gesetzliche Regelung in Mecklenburg-Vorpommern: dort ist generell der Wohnungsbesitzer, also bei einer Vermietung der Mieter selbst, dazu verpflichtet, die Wohnung mit Rauchmeldern auszustatten, vgl. § 48 Abs. 4 Satz 3 LBauO Meckl.-Vorp., GS Meckl.-Vorp. GI Nr. 2130 -9

Anforderungen an bauliche Anlagen ist im Wesentlichen der Bauherr, der für die bauliche Anlage gesamtverantwortlich ist.⁹ Die Instandhaltungspflicht obliegt grundsätzlich dem Eigentümer.¹⁰ Die Verantwortlichkeit des Eigentümers folgt dabei unmittelbar aus dessen Eigentum. Er ist als Eigentümer der baulichen Anlage grundsätzlich Inhaber aller Rechtspositionen an der Sache und damit Alleinberechtigter und -verpflichteter. Bei den Vorschriften der Landesbauordnung handelt es sich um zulässige Schranken des grundgesetzlich garantierten Eigentumsrechts durch gesetzliche Vorschriften im Rahmen des Art. 14 Abs. 1 Satz 2 GG, denen auch bundesrechtliche Vorschriften nicht entgegenstehen.

Bei der Nachrüstung bereits bestehender Wohnungen mit Rauchwarnmeldern handelt es sich folglich um eine bauordnungsrechtliche Instandhaltungsmaßnahme, die grundsätzlich dem Eigentümer der Wohnung obliegt. Zu der Möglichkeit, die sich aus dem Eigentum ergebende Pflicht des Wohnungseigentümers auf den Mieter wirksam zu übertragen, wird unter der nachfolgenden Ziffer II. Stellung genommen.

II. Kann der Wohnungseigentümer diese Pflicht auf einen Mieter vertraglich delegieren?

Wie bereits unter Ziffer I. dargelegt, ist nach dem Gesetzentwurf der Wohnungseigentümer zur Installation der Rauchwarnmelder verpflichtet. Zu prüfen ist, ob der Wohnungseigentümer bei Vermietung seines Eigentums die sich aus seiner Eigentümerstellung ergebende Pflicht wirksam auf den Mieter übertragen kann.

Für die Beantwortung der Frage ist zunächst eine Einordnung der jeweils zu beurteilenden Pflicht in die den Vermieter im Rahmen eines Mietvertragsverhältnisses treffenden Pflichten vorzunehmen (dazu unter 1.), um in einem zweiten Schritt (dazu unter 2.) deren Übertragbarkeit zu beurteilen.

⁹ *Wilke* in: Reichel/Schulte, Handbuch Bauordnungsrecht, München 2004, 2. Kapitel, Rn. 186
Schretter in: Reichel/Schulte, aaO, 11. Kapitel, Rn. 4

¹⁰ *Wilke* in: Reichel/Schulte, aaO, 2. Kapitel, Rn. 186

1. Einordnung der Pflicht

a. Pflicht zur Installation der Rauchwarnmelder

Bei der Pflicht zur Installation von Rauchwarnmeldern handelt es sich um eine vorbeugende Maßnahme zur Gefahrenabwehr, zu welcher der Vermieter einer Wohnung unter dem Gesichtspunkt einer Verkehrssicherungspflicht verpflichtet sein dürfte. Die Verkehrssicherungspflicht stellt im Rahmen eines Mietvertragsverhältnisses eine Nebenpflicht des Vermieters dar.¹¹

Den Eigentümer eines Hauses trifft eine Verkehrssicherungspflicht, welche ihn verpflichtet, das Grundstück nebst allen vermieteten Räumen und Flächen auf Gefahrenquellen zu überprüfen und diejenigen Maßnahmen zur Gefahrenabwehr zu treffen, die nach den Gesamtumständen zumutbar sind.¹² Der Eigentümer hat regelmäßig dafür Sorge zu treffen, dass Dritte, namentlich die Mieter sowie ihre Angehörigen und Besucher, keinen vermeidbaren Schaden durch das Grundstück erleiden.¹³ Der hierfür anzulegende Maßstab richtet sich danach, was ein verständiger und umsichtiger, in vernünftigen Grenzen vorsichtiger Mensch für notwendig und ausreichend erachtet, um andere vor Schaden zu bewahren.¹⁴ Hierzu gehört insbesondere auch die Einhaltung von Bauordnungsvorschriften.¹⁵ Im Allgemeinen sind für die Anforderungen an die Verkehrssicherungspflicht die Sicherungserwartungen des Verkehrs maßgebend.¹⁶

Unter Berücksichtigung der dargelegten Grundsätze dürfte die Pflicht zur Installation von Rauchwarnmeldern zur frühzeitigen Entdeckung von Bränden, welche auch durch das Gebäude selbst - etwa durch die elektrische Versorgung des Gebäudes - ausgelöst werden können, als Verkehrssicherungspflicht zu qualifizieren sein. Dies gilt insbesondere vor dem Hintergrund, dass der Wohnungseigentümer nach dem vorliegend zu beurteilenden Gesetzentwurf zu der Installation von Rauchwarnmeldern verpflichtet ist und diese gesetzliche Verpflichtung auch Ausdruck der Sicherungserwartungen der Allgemeinheit ist.

¹¹ Weidenkaff in: Palandt, Bürgerliches Gesetzbuch, 65. Auflage 2006, § 535, Rn. 59 f.

¹² Eisenschmid in: Schmidt-Futterer, Mietrecht, 9. Auflage 2007, § 535, Rn. 118

¹³ BGH VersR 1977, 817, S. 2 des Umdrucks (juris)

¹⁴ BGH WuM 1990, 120-121, Rn. 11 des Umdrucks (juris)

¹⁵ Weidenkaff in: Palandt, aaO, § 535, Rdn 60; LG Hamburg WuM 1999, 364

¹⁶ Eisenschmid in: Schmidt-Futterer, aaO, § 535, Rdn 119

Bei der Installation von Rauchwarnmeldern dürfte es sich unter mietvertraglichen Gesichtspunkten zudem um eine Modernisierungsmaßnahme im Sinne des § 554 BGB handeln, da die Rauchwarnmelder die Mietsache mit einem erhöhtem Sicherheitsstandard versehen.¹⁷

b. Sicherstellung der Funktionsfähigkeit der Rauchwarnmelder

Der Eigentümer einer Wohnung ist nach dem Gesetzentwurf auch zur Sicherstellung der Funktionsfähigkeit der Rauchwarnmelder verpflichtet.

Der Gesetzentwurf ergänzt die bereits bestehende Regelung für Neubauten in § 44 Abs. 8 LBauO. Gemäß Satz 2 der vorzitierten Vorschrift müssen die Rauchwarnmelder so eingebaut und betrieben werden, dass Brandrauch frühzeitig erkannt und gemeldet wird. Es besteht daher auch eine Verpflichtung des Wohnungseigentümers, die installierten Rauchwarnmelder in einem funktionsfähigen Zustand zu erhalten. Der Wohnungseigentümer hat die Betriebsbereitschaft der unter seiner Verantwortung eingebauten Rauchwarnmelder zu gewährleisten.

Diese Verpflichtung des Eigentümers ergibt sich neben der dargelegten bauordnungsrechtlichen Verpflichtung im Rahmen eines Mietvertragsverhältnisses auch aus den mietvertraglichen Vorschriften.

Gemäß § 535 Abs. 1 Satz 2 BGB ist der Vermieter verpflichtet, die vermietete Sache während der Mietzeit in einem zum vertragsgemäßen Gebrauch geeigneten Zustand zu erhalten. Der Vermieter muss das Mietobjekt instand halten und gegebenenfalls instand setzen (sog. Erhaltungspflicht des Vermieters)¹⁸. Den Vermieter trifft insoweit auch eine Überwachungspflicht, insbesondere eine Prüfungs- und Wartungspflicht. Er hat in einem angemessenen Zeitabstand zu prüfen, ob sich das Mietobjekt noch in einem zum vertragsgemäßen Gebrauch geeigneten Zustand befindet. Dies schließt erforderliche Wartungsarbeiten bestimmter Anlagen ein.¹⁹

Mit Einbringung der Rauchwarnmelder in die Mietsache erstreckt sich die Instandhaltungs- und Instandsetzungspflicht des Vermieters auch auf diese, da sie mit dem Einbau Bestandteil der vermieteten Wohnung werden. Der Vermieter ist daher gemäß § 535 Abs. 1 Satz 2 BGB verpflichtet, die Rauchwarnmelder in einem gebrauchsfähigen Zustand zu erhalten.

¹⁷ *Eisenschmid* in: Schmidt-Futterer, aaO, § 554, Rn. 111

¹⁸ *Langenberg* in: Schmidt-Futterer, aaO, § 538, Rn. 2

¹⁹ Vgl. zur Erhaltungspflicht des Vermieters insgesamt: *Eisenschmid* in: Schmidt-Futterer, aaO, § 535, Rn. 64 ff.

Zur Erfüllung dieser Pflicht dürfte von dem Vermieter gefordert werden müssen, die von der DIN 14676 „Rauchwarnmelder für Wohnhäuser, Wohnungen und Räume mit wohnungsähnlicher Nutzung - Einbau, Betrieb und Instandhaltung“²⁰ vorgeschriebene jährliche Überprüfung und Wartung vorzunehmen. Für den Einsatz und den Betrieb von Rauchwarnmeldern sieht die DIN 14676 vor, dass Rauchwarnmelder mindestens einmal jährlich einer Funktionsprüfung zu unterziehen sind. Die Funktionsprüfung umfasst dabei neben einer Sichtprüfung der Geräte auf mechanische Beschädigungen eine Kontrolle, ob die Raucheintrittsöffnungen frei sind sowie eine Alarmprüfung. Letztere erfolgt durch die Auslösung eines Probealarms durch die Prüftaste des Geräts. Schließlich ist sowohl bei batterie- als auch bei netzbetriebenen Rauchwarnmeldern die Batterie auszutauschen.

Die Verpflichtung des Vermieters, die Funktionsfähigkeit der Rauchwarnmelder sicherzustellen, unterfällt ebenfalls dessen Verkehrssicherungspflicht (vgl. die Ausführungen zur Verkehrssicherungspflicht unter Ziffer II. 1. a.).

2. Übertragung der Pflicht auf den Mieter

a. Pflicht zur Installation der Rauchwarnmelder

Fraglich ist, ob der Vermieter die ihm obliegende Pflicht zur Installation von Rauchwarnmeldern im Rahmen der mietvertraglichen Vereinbarungen wirksam auf den Mieter übertragen kann. Im Ergebnis dürfte dies in Anlehnung an die Übertragbarkeit vergleichbarer Verkehrssicherungspflichten des Vermieters - etwa die Räum- und Streupflicht oder die Pflicht zur Treppenhausreinigung - zu bejahen sein.²¹

aa. Unterschiedlich wird allerdings die Frage beurteilt, ob bei Wohnraummietverhältnissen eine formularvertragliche Übertragung von Verkehrssicherungspflichten möglich ist.

Teilweise wird die Auffassung vertreten, dass die Übertragung von Verkehrssicherungspflichten bei Wohnraummietverhältnissen wegen des damit verbundenen Haftungsrisikos grundsätzlich nicht formularvertraglich erfolgen könne.²² Bei der vollständigen Übertragung einer dem Vermieter obliegenden Verkehrssicherungspflicht handele es sich gegebenenfalls um

²⁰ Die Norm richtet sich als Handlungsempfehlung an die für Brandschutz zuständigen Behörden, Feuerwehren, Rauchwarnmelderhersteller, Planer und Architekten, Wohnungs- und Hauseigentümer sowie deren Bewohner.

²¹ *Sprau* in: Palandt, aaO, § 823, Rn. 50

²² *Eisenschmid* in: Schmidt-Futterer, aaO, § 535, Rn. 128 m.w.N.

einen so genannten verhüllten Haftungsausschluss des Vermieters, welcher eine unangemessene Benachteiligung im Sinne des § 307 Abs. 1 BGB darstellen könne.²³ Eine Ausnahme hiervon sei aufgrund der Eigenverantwortlichkeit des Mieters lediglich dann möglich, wenn dem Mieter ein Einfamilienhaus vermietet worden sei und er die vollständige alleinige Sachherrschaft über die Mietsache habe.²⁴

Nach anderer Auffassung hingegen wird die formularmäßige Übertragung von Verkehrsicherungspflichten, etwa durch die Bezugnahme im Mietvertrag auf eine bei Vertragsschluss übergebene Hausordnung mit entsprechenden Pflichten des Mieters, für möglich erachtet. Dies wird maßgeblich damit begründet, dass die Übertragung entsprechender Pflichten auf den Mieter üblich und damit nicht überraschend sei und der Mieter auf Grund seiner tatsächlichen Nähe zu dem Mietobjekt ohne weiteres in der Lage sei, die Gefahren zu erkennen und zu beseitigen.²⁵

Eine einzelvertragliche Übertragung der Verkehrssicherungspflicht auf den Mieter ist nach allgemeiner Auffassung in jedem Fall möglich. Hierbei ist jedoch zu beachten, dass die vollständige Übertragung der Verkehrssicherungspflicht eine eindeutige und jeden Zweifel ausschließende Absprache der Vertragsparteien voraussetzt, die zuverlässig die Ausschaltung von Gefahren sicherstellt.²⁶ Versteckte und verklausulierte Bestimmungen, mit deren Hilfe Verkehrssicherungspflichten auf den Mieter abgewälzt werden sollen, sind unwirksam.²⁷

Bei Abschluss eines Neumietvertrags über eine noch nicht mit Rauchwarnmeldern ausgestattete Wohnung könnte mit dem Mieter folglich jedenfalls eine einzelvertragliche Vereinbarung dahin getroffen werden, dass der Mieter die Pflicht des Vermieters zur Installation der Rauchwarnmelder übernimmt. Die Frage der Übernahme der Installationspflicht im Rahmen eines Neumietvertrags dürfte sich jedoch nicht vordergründig stellen, da in der Regel eine Nachrüstung bereits vermieteter Wohnungen erfolgen wird. Eine nachträgliche Ergänzung des Mietvertrags durch Aufnahme einer Verpflichtung des Mieters zur Installation der Rauchwarnmelder dürfte daher zwar möglich sein, in der Praxis jedoch keine entscheidende Rolle spielen. Der Eigentümer ist zur Tragung der Kosten für die Installation der Rauchwarnmelder verpflich-

²³ OLG Dresden WuM 1996, S. 553-555, Rn. 28 des Umdrucks (juris)

²⁴ *Eisenschmid* in: Schmidt-Futterer, aaO, § 535, Rn. 128 m.w.N.

²⁵ Vgl. zu der Übertragung der Räum- und Streupflicht auf den Mieter: LG Karlsruhe, ZMR 2006, 698f., Rn. 19 des Umdrucks (juris); OLG Frankfurt NJW 1989, 41, Rn. 5 u. 6 des Umdrucks (juris)

²⁶ *Eisenschmid* in: Schmidt-Futterer, aaO, § 535, Rn. 142

²⁷ BGH NJW- RR 1988, 471 f., Rn. 9 des Umdrucks (juris); BGH NJW 1985, 484-486, Rn. 17 des Umdrucks (juris)

tet und eine Übernahme der Verpflichtung durch den Mieter ist vor diesem Hintergrund nur in Einzelfällen bei individuellen Absprachen zu erwarten.

Zu beachten ist hierbei jedoch, dass auch bei einer wirksamen Übertragung der Pflicht die Verkehrssicherungspflicht prinzipiell bei dem Eigentümer neben derjenigen des Mieters verbleibt (vgl. hierzu im Einzelnen die Ausführungen unter Ziffer III. 1.).

b. Pflicht zur Sicherstellung der Funktionsfähigkeit der Rauchwarnmelder

Auch eine mietvertragliche Übertragung der Verantwortlichkeit für die Funktionsfähigkeit der Rauchwarnmelder auf den Mieter dürfte durch eine Individualvereinbarung zwischen Wohnungseigentümer und Mieter erfolgen können.

Bezüglich der Einzelheiten kann zunächst auf die Ausführungen unter Ziffer II. 2. a. Bezug genommen werden. Ergänzend ist jedoch anzuführen, dass hier nicht nur eine Übertragung der Verkehrssicherungspflicht, sondern auch eine Übertragung der Erhaltungspflicht gemäß § 535 Abs. 1 Satz 2 BGB in Betracht kommt. Dies dürfte im Ergebnis dazu führen, dass die Pflicht zur Sicherstellung der Funktionsfähigkeit der Rauchwarnmelder lediglich durch eine einzelvertragliche Vereinbarung auf den Mieter übertragen werden kann und eine formularvertragliche Übertragung ausscheidet.

Die Anforderungen an die Übertragung der Erhaltungspflicht entsprechen weitestgehend den bereits dargelegten Anforderungen an die Übertragung der Verkehrssicherungspflicht. Abweichend sind Formularvereinbarungen hier jedoch in der Regel unzulässig. Formularvertragliche Erweiterungen der Mieterpflichten sind in aller Regel bereits deshalb unwirksam, weil sie das Minderungsrecht des Mieters aus § 536 Abs. 4 BGB beeinträchtigen. Zudem scheitern sie daran, dass eine unangemessene Benachteiligung im Sinne des § 307 BGB gegeben ist, wenn der Mieter für die Erhaltung von Teilen der Wohnung, insbesondere ihrer Ausstattung, zuständig sein soll.²⁸

Durch eine Individualvereinbarung soll der Mieter mit Instandhaltungs- und Instandsetzungsarbeiten belastet werden dürfen, wenn es sich um Arbeiten handelt, die üblicherweise erst nach längeren Fristen anfallen und der zu beseitigende Zustand in der Regel nicht zu einer Einschränkung oder Aufhebung der Gebrauchstauglichkeit führt.²⁹ Nur unter diesen Voraus-

²⁸ Langenberg in: Schmidt-Futterer, aaO, § 538, Rn. 42

²⁹ BGH WuM 1992, 355 f., Rn. 12, 13, 19 des Umdrucks (juris)

setzungen ist auch die individualvertragliche Übertragung auf den Mieter möglich, weil es sich in der Sache um die Abwälzung von Erhaltungspflichten auf den Mieter handelt, wodurch diesem entgegen § 536 Abs. 4 BGB das Recht zur Minderung genommen wird.

Aufgrund der Überschaubarkeit der jährlichen Wartungsarbeiten und dem Fortbestand der Gebrauchstauglichkeit des Mietobjekts dürfte vorliegend eine individualvertragliche Übertragung der Kontroll- und Wartungsarbeiten auf den Mieter möglich sein.

III. Wer ist im Falle einer solchen Delegation für den ordnungsgemäßen Zustand eines Rauchmelders verantwortlich?

1. Verantwortlichkeit des Vermieters

Hat der Vermieter die Sicherstellung der Funktionsfähigkeit der Rauchwarnmelder wirksam auf den Mieter übertragen (vgl. die Ausführungen unter Ziffer II), beschränkt sich seine Pflicht auf die Überwachung der Einhaltung der Kontroll- und Wartungspflicht durch den Mieter.³⁰ Den Vermieter trifft in diesem Fall eine Aufsichtspflicht.³¹ Der Vermieter muss sich vergewissern, dass der Mieter die übertragene Verpflichtung aktiv übernommen hat und einhält. Der Vermieter kann jedoch grundsätzlich darauf vertrauen, dass der Mieter der auf ihn übertragenen Pflicht nachkommt, so lange nicht konkrete Anhaltspunkte hervortreten, die dieses Vertrauen erschüttern müssen.³²

Festzuhalten ist demnach, dass der Vermieter bei wirksamer Übertragung der gesetzlichen Verpflichtung neben dem Mieter für die Einhaltung der Pflicht als so genannter Erstgarant verantwortlich bleibt.

Problematisch dürfte in diesem Zusammenhang die praktische Umsetzung der dem Vermieter obliegenden Aufsichtspflicht sein. Fraglich ist, wie der Vermieter die Einhaltung der übertragenen Verpflichtung durch den Mieter überwachen kann, da er regelmäßig keinen Zugang zu der Mietwohnung hat. Der Vermieter wird mit vertretbarem Aufwand nur schwer kontrollieren

³⁰ BGH NJW 1985, 270 f., Rn. 11 des Umdrucks (juris); BGH NJW 1985, 485 f., Rn. 18 des Umdrucks (juris)

³¹ Ruff in: DWW 2006, 103

³² BGH NJW 1985, 270 f., Rn. 11 des Umdrucks (juris)

können, ob der Mieter in seiner Wohnung die Rauchwarnmelder vorschriftsmäßig wartet oder warten lässt und die Funktionskontrolle durchführt. Da die Rauchwarnmelder nicht nur die Sicherheit des Mieters gewährleisten sollen, in dessen Wohnung er sich befindet, sondern die Schutzfunktion allen Bewohnern des Hauses zugute kommen soll, muss der Vermieter sicherstellen können, dass der Mieter die ihm übertragene Pflicht erfüllt. Der Wohnraumvermieter könnte daher auch von einer Übertragung der Pflicht auf den Mieter absehen und die Wartungsarbeiten durch eigene Angestellte oder eine Fremdfirma durchführen lassen. Gegebenenfalls könnte sich der Vermieter auch zu seiner Entlastung die Durchführung der jährlichen Kontroll- und Wartungsarbeiten durch den Mieter schriftlich bestätigen lassen.

Unabhängig davon stünde dem Vermieter jedoch ein Besichtigungsrecht des Mietobjekts zur Erfüllung seiner gesetzlichen Pflichten zu.

Gemäß § 554 Abs. 1 BGB hat der Mieter Maßnahmen, die zur Erhaltung der Mietsache erforderlich sind, zu dulden. Wie bereits ausgeführt (vgl. Ziffer II. 1. a.), dienen Rauchwarnmelder dem Schutz des Lebens sowie der Gesundheit, versehen die Mietsache mit einem erhöhten Sicherheitsstandard und können als Modernisierungsmaßnahmen angesehen werden.³³ Sie unterliegen damit der Duldungspflicht des Mieters. Will der Vermieter Modernisierungsarbeiten durchführen, ergibt sich das Besichtigungsrecht zudem aus § 809 BGB, wonach ein Anspruch auf Besichtigung einer Sache besteht, wenn diese zur Beurteilung der Rechte gegen den Besitzer der Sache erforderlich ist. Auch zur Wahrnehmung seiner Instandhaltungs- und Verkehrssicherungspflicht darf der Vermieter die Wohnung des Mieters betreten und besichtigen.³⁴

2. Verantwortlichkeit des Mieters

Ist der Mieter nach den mietvertraglichen Vereinbarungen zu Sicherstellung der Betriebsbereitschaft der Rauchwarnmelder verpflichtet, trifft diesen die Pflicht zur Durchführung der bereits dargestellten Funktionskontrolle und Wartung (vgl. die Ausführungen unter Ziffer II. 2.). Er ist für den ordnungsgemäßen Zustand der Rauchwarnmelder verantwortlich.

Trifft den Vermieter als Erstgaranten daneben auch eine Haftung, weil er die ihm obliegenden Kontroll- und Überwachungspflichten verletzt hat, besteht eine gesamtschuldnerische Haftung von Vermieter und Mieter gemäß § 840 BGB.

³³ Schumacher, aaO, 642 mit Hinweis u. a. auf LG Köln WuM 1993, 608 f.,

³⁴ Horst, Praxis des Mietrechts, München 2003, Rn. 758

3. Kostentragungspflicht

In diesem Zusammenhang stellt sich weiter die Frage, wer die durch die regelmäßig durchzuführenden Kontroll- und Wartungsarbeiten entstehenden Kosten zu tragen hat.

Die durch die Kontrolle und Wartung selbst -sofern diese durch eine Fremdfirma erfolgt- als auch die durch den Austausch der Batterien entstehenden Kosten, hat als Eigentümer der Wohnung und gesetzlich Verpflichteter grundsätzlich der Vermieter zu tragen. Hat der Mieter jedoch im Rahmen der mietvertraglichen Vereinbarungen die Pflicht zur Sicherstellung der Funktionsfähigkeit der Rauchwarnmelder übernommen, hat er auch die zur Pflichterfüllung notwendigen Kosten zu tragen. Aufgrund der Überschaubarkeit der auf den Mieter zukommenden Kosten bestehen diesbezüglich keine rechtlichen Bedenken.

In dem Fall, dass eine Übertragung der Pflicht auf den Mieter nicht erfolgt ist und der Wohnungseigentümer die Kontroll- und Wartungsarbeiten selbst vornimmt oder durch Dritte vornehmen lässt, ist fraglich, ob eine Umlage der Kosten auf den Mieter möglich ist.

Gemäß § 535 Abs. 1 Satz 3 BGB hat der Vermieter die auf der vermieteten Sache ruhenden Lasten zu tragen. Das gesetzliche Leitbild geht davon aus, dass der Vermieter die Kosten in den Mietzins einkalkuliert und dem Mieter im Rahmen des vereinbarten Mietentgelts berechnet. Grundsätzlich sind daher alle Leistungen des Vermieters durch den Mietzins abgegolten. Die Vertragsparteien können jedoch gemäß § 556 Abs. 1 BGB von dem gesetzlichen Leitbild abweichen und - wie üblicherweise praktiziert - vereinbaren, dass der Mieter Betriebskosten trägt. Bei Wohnraummietverhältnissen dürfen jedoch nur solche Betriebskosten als umlagefähig vereinbart werden, die in der Anlage 3 zu § 27 II. BV³⁵ bzw. in dem Katalog nach § 2 BetrKV³⁶ aufgeführt sind. Zudem bedarf die Umlage von Betriebskosten einer inhaltlich bestimmten und eindeutigen Vereinbarung. Aus dem Mietvertrag muss sich konkret ergeben, welche Betriebskostenarten der Mieter tragen soll, damit es ihm möglich ist, sich zumindest ein grobes Bild davon zu machen, welche zusätzlichen Kosten auf ihn zukommen.³⁷

³⁵ Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen (Zweite Berechnungsverordnung) in der Fassung vom 12. 10. 1990, BGBl I, S. 2178, zuletzt geändert durch Gesetz vom 13. 9. 2001, BGBl I, S. 2376

³⁶ Betriebskostenverordnung vom 25. 11. 2003, BGBl I, S. 2346

³⁷ Langenberg in: Schmidt-Futterer, aaO, § 556, Rn. 36 m.w.N.

Die Betriebskosten für die Kontrolle und Wartung der Rauchwarnmelder könnten auf den Mieter als „sonstige Betriebskosten“ gemäß § 2 Nr. 17 BetrKV umlegbar sein.³⁸ Voraussetzung hierfür ist, wie bereits dargelegt, dass sich die Umlegung dieser Kosten konkret aus dem Mietvertrag ergibt. Bei einem Neumietvertrag ist diese Frage daher ausdrücklich zu regeln. Für die in einem laufenden Mietverhältnis nachgerüsteten Rauchwarnmelder kommt eine Umlegung der Wartungskosten auf den Mieter als „sonstige Betriebskosten“ gemäß § 2 Nr.17 BetrKV dann in Betracht, wenn ihm die Umlage dieser neu entstandenen Betriebskostenart entsprechend § 560 Abs. 1 BGB vor Beginn des Abrechnungszeitraums mitgeteilt wurde.³⁹

IV. Welche haftungs-und versicherungsrechtlichen Folgen für Hauseigentümer bzw. Mieter hat eine solche gesetzliche Pflicht?

Welche versicherungsrechtlichen Folgen (Brandversicherung, Hausratversicherung) kann eine Nichtbeachtung der Landesbauordnung nach sich ziehen, wenn ein Brand durch Installation eines Rauchwarnmelders hätte verhindert werden können, dieser jedoch trotz Gesetzesauflage nicht installiert wurde?

Die von den Fraktionen zu diesem Themenkreis aufgeworfenen Fragen werden aufgrund der inhaltlichen Überschneidungen im Folgenden gemeinsam beantwortet.

1. Haftungsrechtliche Folgen

a. Haftung des Wohnungseigentümers

Wie bereits unter Ziffer II. dargelegt, unterfallen die Pflichten des Wohnungseigentümers zur Installation von Rauchwarnmeldern und die Sicherstellung deren Funktionsfähigkeit dessen Verkehrssicherungspflicht. Letztere wird auch von der Erhaltungspflicht des Vermieters gemäß § 535 Abs.1 Satz 2 BGB umfasst. Bei schuldhafter Verletzung dieser Pflichten könnte sich der Wohnungseigentümer schadensersatzpflichtig machen können.

³⁸ Schuhmacher in: NZM 2005, 641-644, 642

³⁹ BGH DWW 2004, 188 f., Rn. 14 des Umdrucks (juris)

Die Verletzung der angeführten Pflichten vermag zunächst eine vertragliche Haftung des Vermieters gegenüber dem Mieter zu begründen.

Wie bereits dargelegt (vgl. Ausführungen unter Ziffer II. 1. a.), stellt die Verkehrssicherungspflicht eine Nebenpflicht des Vermieters dar. Deren Verletzung könnte zu einer Haftung des Vermieters nach § 280 Abs. 1 BGB führen. Auch bei Einordnung der zu beurteilenden Pflicht als Erhaltungspflicht des Vermieters gemäß § 535 Abs. 1 Satz 2 BGB könnte der Mieter gegen den Vermieter Schadensersatzansprüche nach §§ 280, 281 BGB geltend machen. Die Erhaltungspflicht gemäß § 535 Abs. 1 Satz 2 BGB gehört zu den Hauptleistungspflichten des Vermieters im Rahmen eines Mietvertragsverhältnisses.⁴⁰ Verletzt er diese schuldhaft, ist er unter Umständen gegenüber dem Mieter schadensersatzpflichtig.

Entsprechende Pflichtverletzungen des Wohnungseigentümers könnten auch zu einer deliktischen Haftung gegenüber dem Mieter sowie außerhalb des Mietvertragsverhältnis stehenden Dritten gemäß §§ 823 Abs. 1, 831 Abs.1 BGB führen.

Bei der Frage der Haftung ist insgesamt zu beachten, dass der Wohnungseigentümer neben Ersatz des Sachschadens bei Gesundheits- und Körperschäden auch Schmerzensgeld gemäß § 253 Abs. 2 BGB schuldet, sowie, dass die deliktische Haftung des Wohnungseigentümers auch Handlungen seiner Verrichtungsgehilfen, also von Personen, die er zur Erfüllung seiner Pflichten eingesetzt hat, erfasst. Der Wohnungseigentümer kann sich hier jedoch gemäß § 831 Abs. 2 BGB durch den Nachweis der ordentlichen Auswahl und Überwachung der eingesetzten Hilfspersonen entlasten.

Auch bei wirksamer Übertragung der Verkehrssicherungspflicht auf den Mieter (vgl. Ziffer II. 2.), kann der geschädigte Dritte sowohl den Vermieter als auch denjenigen in Anspruch nehmen, der mit der Erfüllung der Verkehrssicherungspflicht beauftragt wurde. Es besteht gegebenenfalls eine gesamtschuldnerische Haftung von Vermieter und Mieter gemäß § 840 BGB. Der Vermieter kann sich im Fall der Übertragung auf einen Dritten allerdings damit entlasten, dass er den Dritten gewissenhaft ausgewählt, mit der Aufgabe vertraut gemacht und überwacht hat. An die Überwachungs- und Aufsichtspflicht sind dabei strenge Anforderungen zu stellen.

⁴⁰ Weidenkaff in: Palandt, aaO, § 535, Rn. 30

Insgesamt gilt jedoch, dass die Verkehrssicherungspflicht des Vermieters nicht zu einer Gefährdungs- oder Unfallhaftung führen darf. Daher haftet der Vermieter grundsätzlich nicht für solche Schäden, die Dritte oder andere Hausbewohner infolge der Verletzung der Obhutspflicht einzelner Mieter erleiden.⁴¹ Der Vermieter darf vielmehr darauf vertrauen, dass die jeweiligen Mieter ihre eigenen Sicherungspflichten erfüllen.

b. Haftung des Mieters

aa. Verletzung der mietvertraglich übernommenen Pflichten

Hat der Vermieter die ihm obliegende Pflicht zur Installation von Rauchwarnmeldern bzw. die Sicherstellung deren Funktionsfähigkeit wirksam auf den Mieter übertragen, so handelt es sich bei den übertragenen Pflichten um vertragliche Nebenpflichten des Mieters. Bei schuldhafter Verletzung dieser Pflichten könnte der Mieter gegenüber dem Vermieter gemäß § 280 Abs. 1 BGB Schadensersatzpflichtig sein.

Den Mieter könnte in diesem Fall auch eine deliktische Haftung gegenüber Dritten gemäß § 823 BGB treffen, die durch die Verkehrssicherungsverletzung einen Schaden erlitten haben.

bb. Verletzung von Mitteilungspflichten

Eine Haftung des Mieters gegenüber dem Vermieter dürfte unter dem Gesichtspunkt einer Nebenpflichtverletzung gemäß § 280 Abs. 1 BGB auch dann in Betracht kommen, wenn er eine Änderung der Zimmerverteilung vorgenommen hat, ohne diese dem Vermieter mitzuteilen.

Der Gesetzentwurf sieht die Rauchwarnmelderpflicht u. a. in Schlafräumen und Kinderzimmern, nicht jedoch in Wohnräumen vor. Tauscht der Mieter ohne Kenntnis des Vermieters beispielsweise den mit einem Rauchwarnmelder ausgestatteten Schlafräum mit dem nicht mit einem entsprechenden Gerät versehenen Wohnraum, dürfte der Wohnungseigentümer seine gesetzliche Verpflichtung verletzen, was unter Umständen zu einer Leistungsfreiheit des Versicherers im Schadensfall führen könnte (vgl. hierzu im Einzelnen die nachfolgenden Ausführungen unter Ziffer IV. 2.). Der Vermieter könnte in diesem Fall seinen hierdurch entstandenen Schaden von dem Mieter ersetzt verlangen.

⁴¹ OLG Köln NZM 2005, 179 f., Rn. 19 des Umdrucks (juris)

2. Versicherungsrechtliche Folgen

Die Installation von Rauchwarnmeldern bzw. das Fehlen derselben trotz gesetzlicher Anordnung sowie die Nichtsicherstellung der Funktionsfähigkeit der Geräte könnten Auswirkungen auf den Sachversicherungsschutz im Schadensfall haben.

a. Grundsätze des Versicherungsschutzes

Grundlage aller Versicherungen ist das Gesetz über den Versicherungsvertrag (VVG), welches zwingende, halbzwingende und dispositive Vorschriften enthält. Während in dem Versicherungsvertrag von zwingenden Vorschriften nicht abgewichen werden kann, sind halbzwingende Vorschriften solche, von denen nicht zum Nachteil des Versicherungsnehmers abgewichen werden darf. Alle anderen Normen des VVG sind im Rahmen der §§ 305 ff. BGB, den Vorschriften über die Allgemeinen Geschäftsbedingungen in dem neben dem VVG anwendbaren Bürgerlichen Gesetzbuch, abdingbar.

Die einzelnen Versicherungszweige erfahren eine Konkretisierung durch die Allgemeinen Geschäftsbedingungen (AGB) der Versicherer, den Allgemeinen Versicherungsbedingungen (AVB), die der Inhaltskontrolle der §§ 305 ff. BGB unterliegen. Die AVB werden Bestandteil des Versicherungsvertrags in der bei Vertragsschluss vereinbarten und zugrunde gelegten Fassung.⁴² Die AVB bestimmen maßgeblich die Grenzen und den Inhalt des Versicherungsschutzes.

Das Risiko „Feuer“ wird sowohl in der Feuerversicherung auf der Grundlage der „Allgemeinen Bedingungen für die Feuerversicherung (AFB)⁴³“ als auch in kombinierten Versicherungsverträgen abgedeckt. Die am weitest verbreiteten kombinierten Versicherungsverträge sind die Hausratversicherung auf der Grundlage der „Allgemeinen Hausratversicherungsbedingungen (VHB)⁴⁴“ sowie die Wohngebäudeversicherung auf der Grundlage der „Allgemeinen Wohngebäude-Versicherungsbedingungen (VGB)⁴⁵“.

⁴² Vgl. insgesamt: *van Bühren*, Handbuch Versicherungsrecht, 3. Auflage 2007, § 1, Rn. 14-16; 24 ff.

⁴³ Vgl. *Prölls/Martin*, Versicherungsvertragsgesetz, 27. Auflage 2004, Teil III., B., I., II.

⁴⁴ Vgl. *Prölls/Martin*, aaO, Teil III., F.

⁴⁵ Vgl. *Prölls/Martin*, aaO, Teil III., B. V, VI

Vor dem Hintergrund, dass für jeden Versicherungszweig spezielle AVB bestehen, die der ständigen Veränderung unterliegen, soll bei der Beantwortung der Fragestellung nicht auf die einzelnen konkret einem Versicherungsverhältnis zugrunde liegenden AVB eingegangen werden. Dies ist nicht erforderlich, da die AVB der verschiedenen in Betracht kommenden Versicherungen und deren jeweilige Fassungen jeweils inhaltlich identische Regelungsinhalte für die zu behandelnde Fragestellung der Obliegenheitsverletzung durch den Versicherungsnehmer beinhalten.

b. Leistungsfreiheit aufgrund einer Obliegenheitsverletzung des Versicherungsnehmers

Gemäß § 6 Abs. 1 Satz 2 WG kann der Versicherer innerhalb eines Monats fristlos kündigen, wenn er von einer schuldhaften Obliegenheitsverletzung des Versicherungsnehmers Kenntnis erhalten hat. Man unterscheidet insoweit zwischen Obliegenheitsverletzungen des Versicherungsnehmers vor und nach Eintritt des Versicherungsfalls.

Bei der Verpflichtung zur Installation von Rauchwarnmeldern und zur Sicherstellung deren Funktionsfähigkeit könnte es sich um eine gefahrvermindernde Obliegenheit des Versicherungsnehmers vor Eintritt des Versicherungsfalls im Sinne des § 6 Abs. 1 WG handeln.

aa. Grundsätze

Der Versicherungsvertrag ist ein gegenseitiger Vertrag mit Haupt- und Nebenpflichten. Zu den von dem Versicherungsnehmer zu beachtenden Verhaltensnormen gehören neben echten Rechtspflichten auch Obliegenheiten.⁴⁶ Obliegenheiten im Versicherungsrecht sind keine echten, unmittelbar erzwingbaren Verbindlichkeiten, sondern bloße Verhaltensnormen, die jeder Versicherungsnehmer beachten muss, wenn er seinen Versicherungsanspruch behalten will.⁴⁷ § 6 WG erfasst nur vertraglich begründete Obliegenheiten oder solche Obliegenheiten, die im Gesetz ohne Angabe von Verwirklichungsfolgen normiert und durch vertragliche Verwirklichungsabreden ergänzt werden.⁴⁸ Auf rein gesetzliche Obliegenheiten ist § 6 WG nicht anzuwenden.⁴⁹ Folglich bleibt die Anwendung des § 6 WG außer Betracht, wenn der Versicherer eine gesetzliche Obliegenheit unverändert in seine AVB übernimmt und diese Bestandteil des

⁴⁶ van Bühren, aaO, § 1, Rdn 281

⁴⁷ Römer/Langheid, WG, 2. Auflage 2003, § 6, Rn. 2

⁴⁸ Prölss in: Prölss/Martin, aaO, § 6, Rn. 1 m. w. N.

⁴⁹ Römer/Langheid, aaO, § 6, Rn. 2

Vertrags werden.⁵⁰ Auf eine Leistungsfreiheit nach § 6 VVG kann sich der Versicherer in diesem Fall nicht berufen.

Jedoch kann es sich auch bei der Aufnahme von gesetzlichen Obliegenheiten in die AVB des Versicherers unter bestimmten Voraussetzungen um vertragliche Obliegenheiten im Sinne des § 6 VVG handeln.

Gesetzliche Obliegenheiten sind häufig nicht mit einer Sanktion bewehrt. Übernimmt der Versicherer eine solche Obliegenheit in seine AVB, wird sie zu einer vertraglichen Obliegenheit, wenn der Versicherer eine Sanktion als Rechtsfolge hinzufügt, etwa die der Leistungsfreiheit.⁵¹ In den jeweiligen AVB der Versicherer findet sich daher regelmäßig die Pflicht des Versicherungsnehmers „alle gesetzlichen, behördlichen oder vereinbarten Sicherheitsvorschriften zu beachten“. Die AVB bestimmen in der Regel weiter, dass der Versicherer bei Verletzung dieser Pflicht „nach Maßgabe von § 6 VVG zur Kündigung berechtigt oder auch leistungsfrei“ sein soll.⁵² Durch die Aufnahme einer solchen Bedingung in den Versicherungsvertrag entsteht aufgrund der Verknüpfung der gesetzlichen Verpflichtung mit einer Sanktion eine vertragliche Obliegenheit des Versicherungsnehmers im Sinne des § 6 VVG.

bb. Vorliegen einer vertraglichen Obliegenheit im Sinne von § 6 VVG

Vorliegend begründet der Gesetzentwurf die Pflichten des Eigentümers, bestehende Wohnungen mit Rauchwarnmeldern auszustatten und diese in einem funktionsfähigen Zustand zu erhalten. Eine Sanktion bei Nichtumsetzung dieser gesetzlichen Verpflichtungen ist nicht beabsichtigt.

Bei den dargelegten gesetzlichen Pflichten könnte es sich um gesetzliche Sicherheitsvorschriften im Sinne der AVB der Versicherer handeln. Sicherheitsvorschriften legen dem Versicherungsnehmer ein bestimmtes Verhalten auf und sind bei abstrakter Betrachtung dazu geeignet, den Eintritt des Versicherungsfalles mindestens zu erschweren.⁵³ Bei den zu beurteilenden Verpflichtungen handelt es sich um bauordnungsrechtliche Anordnungen, welche aufgrund ihres gefahrvorbeugenden Charakters auch grundsätzlich dazu geeignet sind, den Eintritt ei-

⁵⁰ BGH VersR 1987, 477-479, Rn. 15 des Umdrucks (juris)

⁵¹ OLG Oldenburg VersR 1985, 977, S. 2 des Umdrucks (juris); OLG Hamm VersR 1981, 454

⁵² Vgl. § 14 Ziffer 1a, Ziffer 2 VHB 84 für die Hausratsversicherung; § 11 Ziffer 1 a, Ziffer 2 VGB 88 für die Wohngebäudeversicherung; § 7 AFB 30 und § 7 Ziffer 1a, Ziffer 2 AFB 87 für die Feuerversicherung;

⁵³ BGH VersR 1997, 485 ff., S. 2 des Umdrucks (juris)

nes Brandes zu erschweren. Es handelt sich damit um gesetzliche Sicherheitsvorschriften, welche durch die oben beschriebene Verknüpfung mit einer Sanktion (vgl. Ziffer IV. 2. b. aa.) zu vertraglichen Obliegenheiten im Sinne des § 6 VVG werden können.

Nach den AVB der Versicherer ist es jedoch auch möglich, Sicherheitsvorschriften unabhängig von einer gesetzlichen Verpflichtung zu vereinbaren. Diese können auch über eine gesetzliche Verpflichtung hinausgehende Anforderungen an den Versicherungsnehmer stellen.

Die Unterscheidung zwischen der Einhaltung einer gesetzlichen Sicherheitsvorschrift und einer vereinbarten Sicherheitsvorschrift ist vor folgendem Hintergrund von großer Bedeutung: Während der Versicherer bei der Verletzung von gesetzlichen Verpflichtungen stets sowohl den objektiven Tatbestand als auch die Kausalität der Obliegenheitsverletzung für den Schadenseintritt beweisen muss, reicht es bei der Verletzung von vereinbarten Sicherheitsvorschriften aus, wenn der Versicherer nachweist, dass der Versicherungsnehmer objektiv gegen eine Sicherheitsvorschrift verstoßen hat. Hierdurch wird eine Gefahrenlage geschaffen, die per se dazu geeignet ist, den Eintritt des Versicherungsfalles zu fördern. Sodann ist es Aufgabe des Versicherungsnehmers nachzuweisen, dass die Gefahrenlage keinen Einfluss auf den Eintritt des Versicherungsfalles genommen hat.⁵⁴

cc. Obliegenheitsverletzung durch die Nichtinstallation von Rauchwarnmeldern

Die vertragliche Obliegenheit trifft in dem zu betrachtenden Versicherungsverhältnis grundsätzlich den Vertragspartner, den Versicherten. Bei einer Versicherung des Wohngebäudes trifft sie daher grundsätzlich den Eigentümer des Gebäudes, bei Versicherung des Hausrats bei vermieteten Wohnobjekten den Mieter. Auf die Möglichkeit der Delegation der gesetzlichen Verpflichtung von dem Eigentümer auf den Mieter und deren Auswirkungen wurde bereits unter den Ziffern 2 und 3 eingegangen.

Hält der Versicherte nicht wie vertraglich vereinbart die gesetzlichen Sicherheitsvorschriften ein, verletzt er eine vertragliche Obliegenheit im Sinne des § 6 VVG.

Fraglich ist, ob bereits von einer Obliegenheitsverletzung des Versicherungsnehmers ausgegangen werden kann, wenn dieser innerhalb der vorgesehenen Übergangsfrist von zehn Jahren von der Installation der Rauchwarnmelder absieht.

⁵⁴ BGH VersR 1997, 485 ff., S. 2 und 3 des Umdrucks (juris)

Soweit zwischen den Vertragsparteien lediglich die Einhaltung von gesetzlichen Sicherheitsvorschriften vereinbart wurde, dürfte innerhalb der gesetzlich vorgesehenen Übergangszeit nicht von einer Obliegenheitsverletzung des Versicherten ausgegangen werden dürfen. Die gesetzliche Verpflichtung besteht zwar seit dem Inkrafttreten der Gesetzesänderung, sieht jedoch ausdrücklich eine Übergangsfrist vor, in welcher die Installation der Rauchwarnmelder zu erfolgen hat. Die gesetzliche Verpflichtung ist daher erst nach Ablauf der Übergangsfrist in ihrer Wirkung absolut. Dem Versicherungsnehmer dürften daher vor Ablauf der gesetzlichen Übergangsfrist aus der Nichtumsetzung der gesetzlichen Verpflichtung keine Nachteile entstehen.

Anders dürfte es jedoch zu beurteilen sein, wenn der Versicherer in seinen AVB eine Pflicht zur Installation von Rauchwarnmeldern im Rahmen der vereinbarten Sicherheitsvorschriften aufnimmt, welche keine zeitliche Komponente beinhaltet. Ob und inwieweit solche weitergehenden Sicherheitsvorschriften in die Versicherungsverträge einbezogen werden, hängt von der Ausgestaltung der jeweiligen Versicherungsbedingungen und der Einzelfallentscheidung des Versicherers ab.

dd. Obliegenheitsverletzung durch Nichtsicherstellung der Funktionsfähigkeit der Rauchwarnmelder

Von einer Obliegenheitsverletzung des Versicherten dürfte auch dann auszugehen sein, wenn dieser nach der Installation der Rauchwarnmelder die technische Funktionsfähigkeit der Geräte nicht sicherstellt. Insoweit begründet der Gesetzentwurf zwar ausdrücklich nur die Verpflichtung zur Installation von Rauchwarnmeldern. Eine explizite Überprüfungspflicht, etwa in Form einer jährlichen Wartung, wird nicht formuliert. Die Kontroll- und Wartungspflicht des Wohnungseigentümers ergibt sich jedoch aus dem Inhalt der gesetzlichen Regelung. Wie bereits unter Ziffer 2 a. bb. dargelegt, folgt die gesetzliche Verpflichtung des Wohnungseigentümers zur Sicherstellung der Funktionsfähigkeit der Rauchwarnmelder aus der Formulierung in § 44 Abs. 8 Satz 2 LBauO. Danach sind die Rauchwarnmelder so zu betreiben, dass Feuer entdeckt wird. Insofern dürfte bei der Vereinbarung der Einhaltung von gesetzlichen Sicherheitsvorschriften in dem Versicherungsvertrag auch eine Leistungsfreiheit des Versicherers bei der Nichtsicherstellung der Funktionsfähigkeit der Rauchwarnmelder und entsprechendem Verschulden des Versicherten in Betracht kommen. Dies gilt insbesondere, wenn in dem Versicherungsvertrag zwischen den Vertragsparteien sogar weitergehende Sicherheitsvorschriften, etwa eine jährliche Wartung, vereinbart werden.

ee. Kausalität der Obliegenheitsverletzung für den Schaden gemäß § 6 Abs. 2 VVG

Gemäß § 6 Abs. 2 VVG ist Voraussetzung für eine Leistungsfreiheit des Versicherers gemäß § 6 Abs. 1 Satz 2 VVG, dass die Obliegenheitsverletzung für die Entstehung des Schadens ursächlich gewesen ist. Ebenso wie bei Rechtspflichtverletzungen muss auch bei der Verletzung gefahrverbeugender Obliegenheiten ein innerer Zusammenhang zwischen der mit der durch die Verletzung geschaffenen Gefahrenlage und der eingetretenen Schadensfolge bestehen. Fehlt dieser, weil die Schadensfolge nicht zu denjenigen gehört, denen die Schutzvorschrift vorbeugen will, kann sich der Versicherer nicht auf eine Leistungsfreiheit berufen.⁵⁵

Bei der vorzunehmenden Kausalitätsprüfung ist der Umstand zu berücksichtigen, dass ein Rauchmelder ein Feuer letztlich nicht verhindern, sondern höchstens den Umfang eines Schadens dadurch minimieren kann, dass der Brand rechtzeitig bemerkt und die Feuerwehr frühzeitig informiert wird. Hierbei ist auch zu bedenken, dass durch Rauchmelder nicht generell die Brandbekämpfung früher eingeleitet und dadurch der Sachschaden begrenzt wird. Dies hängt unter anderem davon ab, ob die Bewohner bei der Brandentstehung zu Hause sind und wo der Brand entsteht. Es ist daher jeweils im Einzelfall zu prüfen, ob die konkrete Obliegenheitsverletzung zu dem gegenüber dem Versicherer geltend gemachten Schaden geführt hat.

ff. Verschulden des Versicherungsnehmers

Weitere Voraussetzung für eine Leistungsfreiheit des Versicherers gemäß § 6 Abs. 1 Satz 2 VVG ist, dass der Versicherungsnehmer die Obliegenheit schuldhaft verletzt hat.

Der Versicherungsnehmer haftet im Rahmen des § 6 VVG grundsätzlich nur für eigenes Verschulden. Auszunehmen hiervon ist lediglich die Haftung für Repräsentanten, Wissens- und Wissenserklärungsvertreter.⁵⁶ Von Bedeutung ist vorliegend, dass der Versicherungsnehmer nicht für seine Erfüllungsgehilfen gemäß § 278 BGB haftet. Erfüllungsgehilfen sind Personen, die mit dem Willen des Schuldners bei der Erfüllung einer diesem obliegenden Verbindlichkeit als seine Hilfspersonen tätig werden.⁵⁷ Eine Haftung für die eingesetzten Erfüllungsgehilfen würde den Versicherungsschutz entwerten. § 278 BGB ist daher im deutschen Versicherungsrecht nicht anwendbar.⁵⁸ Der Versicherungsnehmer schließt den Versicherungsvertrag

⁵⁵ van Bühren, aaO, § 5, Rn. 277

⁵⁶ Römer in: Römer/Langheid, aaO, § 6, Rn. 71

⁵⁷ Heinrichs in: Palandt, aaO, § 278, Rn. 7

⁵⁸ st. Rspr. z.B.: BGH VersR 1981, 948; VersR 1981, 321; VersR 1953, 494

auch -und vielleicht gerade deshalb ab-, damit er Ersatz erhält, wenn ein Dritter, der auf das versicherte Risiko einwirken kann, einen Schaden anrichtet. Verstößt ein Erfüllungsgehilfe des Versicherungsnehmers gegen gefahrmindernde Obliegenheiten, so wird dieses Verhalten vom versicherten Risiko umfasst. Beauftragt der Vermieter also einen Dritten -beispielsweise den Hausmeister seines Mietobjekts- mit der Erfüllung seiner Pflichten, haftet er nicht für dessen Verschulden. Hiervon zu unterscheiden ist jedoch die Delegation der Verpflichtung auf den Mieter. Diese stellt eine Übertragung der Verantwortlichkeit dar. Der Mieter erfüllt seine eigene vertraglich übernommene Verpflichtung und ist damit kein Erfüllungsgehilfe des Vermieters. Der Vermieter haftet daher bei Verletzung seiner Aufsichtspflicht auch für das Fehlverhalten des Mieters.

Bei der Verletzung von Obliegenheiten, die vor dem Versicherungsfall zu erfüllen sind, setzt die Leistungsfreiheit des Versicherers Verschulden in Form von Vorsatz oder Fahrlässigkeit voraus. Steht die objektive Obliegenheitsverletzung fest, wird der Vorsatz vermutet.⁵⁹

V. Ist eine Übergangsfrist von zehn Jahren unter dem verfassungsrechtlichen Aspekt der Geeignetheit des Gesetzes vertretbar?

Im Rahmen der verfassungsrechtlichen Prüfung des Gesetzentwurfs ist die beabsichtigte gesetzliche Verpflichtung auf ihre materielle Rechtmäßigkeit zu prüfen. Die beabsichtigte gesetzliche Regelung darf nicht in Widerspruch zu höherem Recht stehen.

Ausgehend davon, dass die Statuierung einer gesetzlichen Pflicht zur Installation von Rauchwarnmeldern in Bestandswohnungen einen Eingriff in die grundgesetzlich geschützte Eigentumsgarantie aus Art. 14 GG (vgl. Art. 60 LV) darstellt, ist zu prüfen, ob dieser Eingriff gerechtfertigt ist. Ziel des Gesetzentwurfs ist es, durch die Installation von Rauchwarnmeldern frühzeitig Brände zu bemerken und so durch die schnelle Einleitung von Löschmaßnahmen Leben zu schützen. Der Gesetzentwurf verfolgt damit einen von sachgerechten und vernünftigen Erwägungen des Gemeinwohls getragenen Zweck.

Fraglich ist jedoch, ob das beabsichtigte Gesetz auch geeignet, erforderlich und angemessen ist, diesen Zweck zu erreichen

⁵⁹ Römer in: Römer/Langheid, aaO, § 6, Rn. 76

Das staatliche Mittel, das zur Verfolgung eines bestimmten Zwecks eingesetzt wird, muss geeignet sein, diesen Zweck zu erreichen oder doch zumindest zu fördern.⁶⁰ Nicht notwendig ist der Nachweis, dass der angegebene Zweck durch das eingesetzte Mittel vollständig erreicht wird, es genügt eine Verbesserung der Situation.⁶¹ Eine Eignung ist bereits dann gegeben, wenn die Wahrscheinlichkeit erhöht wird, dass der angestrebte Erfolg eintritt.⁶²

Nach den zahlreichen statistischen und technischen Erhebungen ist die Installation von Rauchwarnmeldern zweifelsohne grundsätzlich dazu geeignet, Brände früher zu erkennen, so dass Hilfe frühzeitiger herbeigerufen und Leben geschützt werden kann.⁶³

Zu prüfen ist indes die Geeignetheit der gesetzlichen Regelung vor dem Hintergrund der zehnjährigen Übergangsfrist, in welcher die Rauchwarnmelder zu installieren sind.

Gesetze, welche bestehende Rechtslagen erheblich umgestalten, enthalten regelmäßig eine Regelung, wie bei der Umgestaltung von dem bisherigen Recht auf das neue Recht verfahren werden soll. Zwar gehört es zu dem Bestreben des Gesetzgebers, den seiner Meinung nach verbesserten Rechtszustand alsbald und einheitlich in Wirksamkeit zu setzen. Es ist jedoch im Hinblick auf das aus dem Rechtsstaatsprinzip abgeleitete Gebot des Vertrauensschutzes eine Abwägung zwischen dem Vertrauen, welches in den Fortbestand von Rechtsverhältnissen gesetzt wird, und dem staatlichen Interesse an der sofortigen Auswirkung eines neuen Gesetzes auf bestehende Rechtsverhältnisse vorzunehmen. Die Verlässlichkeit der Gesetzlichkeit, die das Rechtsstaatsprinzip verlangt, wird bei Gesetzesänderungen am besten entweder durch maßvolle Änderungen oder durch ein gewisses Hinausschieben des Inkrafttretens, eine gewisse „Vorlaufzeit“, gesichert. Übergangsvorschriften kommt vor diesem Hintergrund eine eminente rechtsstaatliche Bedeutung zu.⁶⁴

Durch die in dem Gesetzentwurf vorgesehene Übergangsfrist soll den betroffenen Wohnungseigentümern die Möglichkeit gegeben werden, sich auf die geänderte Rechtslage einzustellen. Dies dürfte im Hinblick auf die Schutzwürdigkeit des Vertrauens der Bürger in die bestehende Rechtslage jedenfalls dem Grunde nach geboten sein.

⁶⁰ VerFGH RP, Urteil vom 29. Januar 2007 - VGH B 1/06 -, S. 33 des Umdrucks

⁶¹ Herzog in: Maunz-Dürig, Kommentar zum Grundgesetz, Stand August 2005, Art. 20, Rn. 7

⁶² Sachs, Kommentar zum GG, 3. Auflage 2003, Art. 20, Rn. 150 m.w.N.

⁶³ Vgl. Beantwortung der Kleinen Anfrage durch das Ministerium des Innern und für Sport vom 15. März 2007, LT-Drucks. 15/891

⁶⁴ Herzog in: Maunz-Dürig aaO, Art. 20, Rn. 70

Fraglich ist jedoch, ob zum Schutz des Vertrauens der Bürger eine Übergangsfrist von 10 Jahren angemessen erscheint. Bei der von dem Gesetzgeber zu treffenden Abwägung sind neben dem Vertrauensschutz des Bürgers auch die Intensität des Eingriffs und der beabsichtigte Gesetzeszweck zu berücksichtigen. Insofern ist vorliegend zu beachten, dass der Eingriff in das grundgesetzlich geschützte Eigentumsrecht durch die Begründung der Pflicht zur Installation von Rauchwarnmeldern aufgrund der geringen Anschaffungskosten als relativ gering anzusehen sein dürfte. Der mit dem Gesetz beabsichtigte Zweck, der Schutz von Leben, nimmt demgegenüber einen sehr hohen Stellenwert ein. Unter Berücksichtigung dessen dürfte unter rechtsstaatlichen Erwägungen auch eine kürzere Übergangsfrist seitens des Gesetzgebers gewählt werden dürfen.⁶⁵

Zusammenfassend ist jedoch festzustellen, dass die in dem Gesetzentwurf vorgesehene Übergangsfrist von 10 Jahren unter dem verfassungsrechtlichen Aspekt der Geeignetheit vertretbar sein dürfte. Die beabsichtigte gesetzliche Verpflichtung fördert den Zweck des Ziels, auch unter Berücksichtigung der - grundsätzlich rechtsstaatlich gebotenen - Übergangsfrist. Die vorliegend gewählte Dauer der Übergangszeit dürfte sich noch in einem Rahmen bewegen, welcher Bedenken an der Geeignetheit der beabsichtigten gesetzlichen Regelung nicht zu begründen vermag.

Überdies könnten sich Bedenken an der Geeignetheit des Gesetzes lediglich noch vor dem Hintergrund ergeben, dass der Gesetzentwurf eine Kontrolle und Sanktion der Einhaltung der gesetzlichen Verpflichtung nicht vorsieht. Fraglich ist insoweit, ob eine gesetzliche Regelung den gewünschten Gesetzeszweck erreichen kann, deren Erfüllung durch die gesetzlich Verpflichteten nicht überprüft wird.

Wie bereits ausgeführt, ist ein Gesetz bereits zur Erreichung des Gesetzeszwecks geeignet, wenn es nach der Einschätzung des Gesetzgebers zu einer Verbesserung der Situation führt. Hiervon dürfte aufgrund der zuvor dargestellten versicherungs- und haftungsrechtlichen Folgen ausgegangen werden dürfen. Die beabsichtigte gesetzliche Regelung sieht zwar keine

⁶⁵ Vgl. diesbezüglich die in anderen Bundesländern geltenden Übergangsfristen:
 - Hamburg: § 45 Abs. 6 Satz 3 HBauO, eingefügt durch Gesetz vom 14. 12. 2005, HmbGBVBl. 2005 S. 525, Übergangsfrist bis zum 31.12. 2010;
 - Hessen: § 13 Abs. 5 HBO, eingefügt durch Gesetz vom 20. 6. 2005, GVBl I 2005 S. 434, Übergangsfrist bis zum 31.12.2014;
 - Mecklenburg-Vorpommern: § 48 Abs. 4 Satz3 LbauO, eingefügt durch Gesetz vom 18. 4. 2006, GS Meckl.-Vorp. Gl. Nr. 2130-9; Übergangsfrist bis zum 31.12.2009;
 - Schleswig-Holstein: § 52 Abs. 7 LBauO, eingefügt durch Gesetz vom 20.12.2004, GVBl 2005 S. 2, Übergangsfrist bis zum 31.12.2009

Sanktion bei Verletzung der gesetzlichen Pflicht vor. Eine mittelbare Wirkung ist jedoch aufgrund der rechtlichen Auswirkungen gegeben, welche dazu führen dürfte, dass die Eigentümer von Wohnungen der gesetzlichen Verpflichtung zur Vermeidung finanzieller Nachteile im Schadensfall nachkommen werden. Im Hinblick auf die bezüglich der Geeignetheit der gesetzlichen Regelung auf die Übergangsfrist beschränkte Fragestellung wird von weiteren Ausführungen zu diesem Punkt abgesehen.

Die beabsichtigte gesetzliche Regelung begegnet weiterhin auch unter den verfassungsrechtlichen Aspekten der Erforderlichkeit und Angemessenheit keinen Bedenken.

Das beabsichtigte Gesetz ist zur Erreichung seines Zwecks erforderlich. Ein gleich wirksames, die Grundrechte weniger beeinträchtigendes Mittel ist nicht ersichtlich.⁶⁶ Wie bereits eingangs ausgeführt, hat der zunächst gewählte Weg einer Empfehlung an die Wohnungseigentümer, Rauchwarnmeldern zu installieren, nicht zu dem gewünschten Erfolg geführt. Da andere geeignete Mittel zur Herbeiführung des Gesetzeszwecks nicht ersichtlich sind, dürfte die gesetzliche Verpflichtung das mildeste Mittel zur Erreichung des Gesetzeszwecks darstellen.

Auch die im Rahmen der Verhältnismäßigkeitsprüfung vorzunehmende Güterabwägung zwischen der Schwere des Eingriffs und dem Gewicht und der Dringlichkeit der ihn rechtfertigenden Gründe⁶⁷ führt zu dem Ergebnis, dass die zu beurteilende gesetzliche Verpflichtung angemessen ist. Die gesetzliche Regelung dient dem Schutz von Leben und Gesundheit. Diesen bedeutenden Schutzgütern stehen nur geringfügige Kosten für die Anschaffung und Wartung der Rauchwarnmelder gegenüber.

C. Ergebnis

- I. Die gesetzliche Pflicht zur Installation von Rauchwarnmeldern in bestehende Wohnungen trifft den Wohnungseigentümer. Ihn trifft daneben ebenfalls die gesetzliche Pflicht, die Funktionsfähigkeit der Rauchwarnmelder sicherzustellen.
- II. Der Wohnungseigentümer kann jedenfalls durch eine einzelvertragliche Vereinbarung unproblematisch die Pflichten zur Installation und Sicherstellung der Funktionsfähigkeit der Rauchwarnmelder auf den Mieter übertragen. Eine formularvertragliche Übertragung

⁶⁶ Vgl. VerfGH RP, AS 31, 348, 357

⁶⁷ Vgl. VerfGH RP, AS 31, 348, 361

der Pflicht zur Installation der Rauchwarnmelder dürfte in Anlehnung an die Rechtsprechung zu der Übertragung anderer Verkehrsicherungspflichten möglich sein. Eine formularvertragliche Übertragung der Pflicht zur Sicherstellung der Funktionsfähigkeit der Rauchwarnmelder dürfte aufgrund einer unangemessenen Benachteiligung des Mieters gemäß § 307 BGB ausscheiden.

- III. Auch im Fall einer wirksamen Übertragung der dem Wohnungseigentümer obliegenden Pflichten auf den Mieter bleibt der Wohnungseigentümer neben dem Mieter verantwortlich. Die Pflicht des Wohnungseigentümers wandelt sich dann jedoch in eine Aufsichtspflicht.
- IV. Die Verletzung der gesetzlichen Pflicht durch den jeweils Verpflichteten kann unter dem Gesichtspunkt einer Verkehrssicherungspflichtverletzung zu einer Haftung gegenüber Dritten und zu einem Verlust des Versicherungsschutzes unter dem Aspekt einer Obliegenheitsverletzung gemäß § 6 Abs. 1 Satz 2 VVG führen.
- V. Die in dem Gesetzentwurf vorgesehene Übergangsfrist von zehn Jahren ist unter dem verfassungsrechtlichen Aspekt der Geeignetheit eines Gesetzes vertretbar. Dem steht im Hinblick auf das rechtsstaatliche Gebot des Vertrauensschutzes die Einführung einer kürzer bemessenen Übergangsfrist nicht entgegen.

Gegen die Geeignetheit des Gesetzentwurfs dürfte angesichts der zivilrechtlichen Haftungstatbestände und den versicherungsrechtlichen Folgen mit Erfolg auch nicht geltend gemacht werden können, dass der Gesetzentwurf eine Kontrolle der Einhaltung der gesetzlichen Verpflichtung nicht vorsieht.

