

## Haftung des Eigentümers

### Haftung des Eigentümers

Ob im Schadensfall eine Fahrlässigkeit des Hauseigentümers oder auch des Mieters vorlag, kann im Vorhinein nicht über die Gesetzgebung oder DIN-Normen herausgefunden werden. Deshalb werden solche Haftungsfragen in einzelnen Verfahren von Gerichten geklärt. Folgende Kriterien helfen aber bei der ungefähren Einschätzung von Haftungsansprüchen:

#### Bei nicht funktionsfähigen Rauchwarnmeldern:

1. Fehlerhafte Konstruktion?
2. Fehlerhafte Fertigung?

#### Bei falscher Montage oder Standortwahl:

1. Verhindert die Platzierung des Rauchwarnmelders seine Funktion?
2. Ist der Rauchwarnmelder falsch eingebaut?
3. Wurde der Rauchwarnmelder beim Einbau beschädigt?
4. Ist der Rauchwarnmelder böswillig beschädigt worden?
5. Genügt die Anzahl der eingebauten Rauchwarnmelder?
6. Wurde der Rauchwarnmelder von seinem Einbauort entfernt?

#### Bei Ausfall der Energieversorgung:

1. Stromausfall des externen Netzes?
2. Wurde die Stromversorgung abgeschaltet?
3. Wurden die Batterien entfernt?

### Übertragung der Aufsichtspflicht von Hauseigentümern an Mieter

Ein Hauseigentümer kann zwar seine Verantwortung zur regelmäßigen Überprüfung und zum Batteriewechsel des Rauchwarnmelders an Dritte abgeben – in der Regel ist dies der Mieter – und sich dies vertraglich versichern lassen, um sich vor dem Vorwurf der Fahrlässigkeit zu schützen. Doch leider reicht dies den Gerichten nicht aus, es kommt zur Einzelfallprüfung. Dann muss der Vermieter nachweisen, dass er trotz der Übergabe der Verantwortung an den Mieter seiner Aufsichtspflicht als Hauseigentümer nachgekommen ist. Dazu muss er regelmäßig beim Mieter nachfragen, ob die installierten Rauchwarnmelder dauerhaft betriebsbereit sind. Und er muss sich zusätzlich die Rauchwarnmelder regelmäßig persönlich anschauen oder beauftragt hierzu ebenfalls eine dritte Person.

Das ist rechtlich ein ähnlicher Fall wie die Streupflicht gegen Schneeglätte im Winter. Hier überträgt die Gemeinde ihre Räum- und Streupflicht an den Hauseigentümer und der kann sie wiederum weitergeben an seine Mieter.

Sollte ein Mieter aber seine Verpflichtungen nicht ernst nehmen, muss der Hauseigentümer ihn von Zeit zu Zeit daran erinnern. Kommt der Mieter dieser Aufforderung dann immer noch nicht nach, muss der Eigentümer dafür sorgen, dass die vereinbarten Verpflichtungen erfüllt werden. Er kann die damit verbundenen Kosten möglicherweise dem Mieter in Rechnung stellen. Bei Anwendung dieses Verfahrens ist jedoch zu berücksichtigen, dass die Möglichkeiten eines Vermieters, die vermietete Wohnung zu betreten, stark eingeschränkt sind und gegen den Willen des Mieters nur schwer möglich.

## Gesetzliche Norm zur Installation

### Gesetzliche Norm zur Installation

Die DIN 14676 hat den Titel „Rauchwarnmelder für Wohnhäuser, Wohnungen und Räume mit wohnungsähnlicher Nutzung – Einbau, Betrieb und Instandhaltung“. Die Norm bezieht sich auf den Privatwohnbereich, der mit batteriebetriebenen oder mit netzbetriebenen Rauchwarnmeldern ausgestattet werden soll. Für Rauchmelder, die an eine „Brandmelde-Zentrale“ angeschlossen sind, gibt es eine eigene Norm, und zwar DIN 14675. Auf diesen Spezialfall wird hier nicht weiter eingegangen.

Die DIN 14676 beschreibt einen normgerechten Rauchwarnmelder wie folgt: „Gerät, bei dem alle zur Feststellung von Rauch sowie zur Generierung eines akustischen Alarms erforderlichen Bauteile in einem Gehäuse untergebracht sind“.

Ergänzend dazu sind die Wohnraumarten benannt, auf die sich die Norm bezieht: Bungalows, mehrstöckige Häuser, Wohnungen, Stuidowohnungen, Wohnmobile. DIN 14676 gilt auch für Wohneinrichtungen wie beispielsweise kleine Pensionen mit weniger als 12 Betten sowie für Gartenhäuser, Vergnügungsräume und Gänge mit besonderen Feuergefahren wie z. B. Photokopierer, Wasserspender, Kaffeemaschine.

Die DIN-Norm als Installationsempfehlung gilt für neue und für bereits vorhandene Gebäude.

### Wem nützt diese DIN-Norm?

Die DIN 14676 wurde für alle Personen entwickelt, die für Planung und Installation von Rauchwarnmeldern in Wohngebäuden verantwortlich sind oder von Berufs wegen damit zu tun haben: Bauämter, Bauunternehmer, Architekten und andere Wohnungsbauprofis. Ihnen bietet diese Norm eine Richtschnur. Letztlich wurde die Norm aber vor allem für die Menschen entwickelt, die in den betroffenen Ge-

bäuden wohnen. Sie sollen möglichst frühzeitig vor einer Feuergefahr gewarnt werden, damit sie noch darauf reagieren können.

Die Norm sollte in Bundesländern ohne Landesbauordnung nicht als rechtsverbindlich zitiert werden, weil es sich letztlich um eine Empfehlung handelt. Trotzdem sollte, wer sie anwendet, möglichst den Originalwortlaut aufnehmen, damit es nicht zu Auslegungsfehlern und Missverständnissen kommen kann, die sich womöglich auch noch verbreiten. Wo es eine Landesbauordnung gibt, ist sie rechtsverbindlich, weil diese auf die Norm referenziert.

Die Anwendung der neuesten DIN 14676 schützt nicht automatisch gegen gesetzliche Ansprüche, wie oben bereits erwähnt wurde. Sie ist jedoch für einen Vermieter oder einen Installateur im Falle einer Haftungsklage immer noch das beste Argument zur Abwehr unberechtigter Ansprüche.

### DIN EN 14604

In Verbindung mit der Norm DIN 14676, in welcher Richtlinien zur ordnungsgemäßen Installation von Rauchwarnmeldern dargelegt sind, existieren europaweit einheitliche Anforderungen an Rauchwarnmelder. Diese müssen erfüllt sein, damit sie in der Europäischen Union zum Verkauf angeboten werden dürfen. Ab dem 1. August 2008 müssen alle Rauchwarnmelder, die für den Einsatz in Wohngebäuden verkauft werden, das CE-Zeichen tragen. Vor diesem Datum war die Zertifizierung freiwillig. Im Grunde bestätigt das CE-Zeichen, dass der Rauchwarnmelder von Dritten (z.B. VdS) geprüft worden ist und dass das Produkt die Anforderungen erfüllt, die in EN14604 und anderen Produktionsablauf-Normen festgelegt sind.