

Brandschutz WEG-Recht / Mietrecht

- zivilrechtliche Aspekte -

Dr. Andreas Stangl

Einleitung

- Sensibilisierung für Thema Brandschutz
- Brandschutz ist wichtig für Leben, Gesundheit und Eigentum
- Konzentration auf zivilrechtliche Aspekte darf nicht Blick für strafrechtliche und öffentlich-rechtliche Konsequenzen verstellen

Einleitung

- Aspekte im WEG - Recht
- Aspekte im Mietrecht

WEG-Recht

WEG-Recht

Wahrnehmung von Pflichten der Wohnungseigentümer:

Gemäß § 10 Abs. 6 Satz 3 WEG nimmt die Gemeinschaft auch die gemeinschaftsbezogenen und sonstigen Pflichten der Wohnungseigentümer wahr, soweit diese gemeinschaftlich zu erfüllen sind. **Gemeinschaftsbezogene Pflichten** sind solche, die sich aus dem Miteigentum ergeben, insbesondere:

- die Pflicht zur ordnungsgemäßen Instandhaltung und Instandsetzung des gemeinschaftlichen Eigentums im Verhältnis der Wohnungseigentümer untereinander und
- die allgemeine Verkehrssicherungspflicht für das gemeinschaftliche Eigentum.

WEG-Recht

Gemeinschaftseigentum:

Träger der Verkehrssicherungspflicht sind die Wohnungseigentümer gemeinschaftlich

Sie haften im Außenverhältnis dem geschädigten Dritten gesamtschuldnerisch gem. § 840 BGB. (auch für Sondernutzungsflächen)

Sondereigentum:

Träger der Verkehrssicherungspflicht ist der betreffende Sondereigentümer

Wahrnehmung der Verkehrssicherungspflicht gehört zur ordnungsgemäßen Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums; § 21 Abs. 3, Abs. 5 Ziff. 2 WEG

WEG-Recht

Sonderproblem: Rauchwarnmelder

In Bayern Pflicht **bis spätestens 31.12.2017** auch für Bestand

Rauchwarnmelder Sondereigentum

- Rauchwarnmelder, die aufgrund eines Beschlusses der Wohnungseigentümer angebracht worden sind, stehen nicht im Sondereigentum
BGH, Urteil vom 8.2.2013, V ZR 238/11, ZMR 2013, 642
- Für die Beschlusskompetenz kommt es nach Ansicht des BGH nicht einmal auf die sachenrechtliche Zuordnung der Rauchwarnmelder an, wenn eine öffentlich-rechtliche Verpflichtung zum Handeln besteht. Dann ist eine gemeinschaftsbezogene Pflicht zu bejahen;
- Die Kompetenz folge aus § 10 Abs. 6 Satz 3 Halbsatz 1 WEG
BGH, Urteil vom 8.2.2013, V ZR 238/11 (Vorinstanz LG Hamburg, 5.10.2011, 318 S 245/10, ZMR 2012, 129-131).

WEG-Recht

Verwalter gemäß § 27 Abs. 1 Nr. 2 WEG ist verpflichtet, erforderliche Maßnahmen für ordnungsgemäße Instandhaltung und Instandsetzung zu treffen. Dieser Begriff umfasst auch die „Beseitigung einer Störung der öffentlichen Sicherheit oder Ordnung“

= Sicherstellung des Brandschutzes

(Ordnungsverfügung gegen Verwalter wegen Freihalten des Treppenhauses

OVG Münster, Beschluss vom 15.04.2009, 10 B 304/09 und Festsetzung sämtlicher Garagentore in einer Tiefgarage

OVG Münster, Beschluss vom 28.01.2011 – 2 B 1495/10)

Grenze:

Brandschutzaufgaben „Schaffung 2. Rettungsweg“, weil aufgrund baulicher Veränderungen Aufgabe der WEG

Saarländisches OVG, Beschluss vom 03.09.2014 – 2 B 318/14

WEG-Recht

Lösungsansätze:

- Maßnahmen Gemeinschaftseigentum, Sondereigentum stets vorab brandschutztechnisch prüfen
- Hausordnung nicht „stiefmütterlich“ behandeln. „Bewusst“ regeln, keine „sklavische“ Anwendung von Hausordnungsvordrucken. Gehört gemäß § 21 Abs. 5 Nr. 1 WEG zur ordnungsmäßigen Verwaltung des Gemeinschaftseigentums (Fluchtweg, Lagerung von Gegenständen, Haustürregelung, usw.)
- Verwalter ist verpflichtet, für die Durchführung der Hausordnung zu sorgen, vgl. § 27 Abs. 1 Nr. 1 WEG

Mietrecht

Mietrecht

Mietvertrag:

§ 535 Inhalt und Hauptpflichten des Mietvertrags

- (1) Durch den Mietvertrag wird der Vermieter verpflichtet, dem Mieter den Gebrauch der Mietsache während der Mietzeit zu gewähren.
Der Vermieter hat die Mietsache dem Mieter in einem zum vertragsgemäßen Gebrauch geeigneten Zustand zu überlassen und sie während der Mietzeit in diesem Zustand zu erhalten. Er hat die auf der Mietsache ruhenden Lasten zu tragen.
- (2) Der Mieter ist verpflichtet, dem Vermieter die vereinbarte Miete zu zahlen.

Mietrecht

Der Vermieter hat Pflichten, deren Verletzung zu haftungsrechtlichen Konsequenzen führen:

Beispiele:

- Rauchwarnmelder werden nicht eingebaut
- Rauchwarnmelder werden nicht gewartet
- Brandschutzklappen werden nicht gewartet
- Feuerschutztüren werden nicht instand gehalten
- Schließregelung von Türen funktioniert nicht
- Fluchtwege, z. B. Treppen, werden nicht freigehalten
- Bei Umbauten werden Leitungen nicht ordnungsgemäße geschottet

Mietrecht

Vermieter können folgenden Ansprüchen ausgesetzt sein, z.B.:

- Erfüllungsanspruch, § 535 Abs. 1 Satz 2 BGB
- Aufwendungsersatz, § 536a Abs. 2 BGB
- Minderung, § 536 BGB
- Schadensersatz, § 536a Abs. 1 BGB
- Kündigung, § 543 Abs. 1 Satz 1, Abs. 2 Nr. 1, Abs. 3 BGB

Hinweis:

Dritte können auch Anspruchsinhaber sein, z. B. als Besucher (§ 328 BGB) oder bloße Passanten über unerlaubte Handlung (Verkehrssicherungspflicht).

Mietrecht

Lösungsansätze:

- Maßnahmen Vermieter/Mieter stets brandschutztechnisch vorab prüfen
- Garantiehaftung für anfängliche Sachmängel nach § 536a Abs. 1 Alt. 1 BGB ausschließen
- Hausordnung nicht „stiefmütterlich“ behandeln. „Bewusst“ regeln (Fluchtwege, Lagerung von Gegenständen, Haustürregelung, usw.)
- Wartung fachgerecht + regelmäßig durchführen (Gefährdung Versicherungsschutz)

Mietrecht

Sonderproblem: Rauchwarnmelder

In Bayern Pflicht **bis spätestens 31.12.2017** auch für Bestand

Der Einbau obliegt nach der Gesetzeslage dem Vermieter, § 535 BGB

- Anschaffungs- und Installationskosten sind keine Betriebskosten (unstreitig)
- Anmietungskosten als Betriebskosten (streitig)
- Wartungskosten als Betriebskosten (streitig)

Empfehlung:

Aufnahme der Anmietung und Wartung von Rauchwarnmeldern als „sonstige Betriebskosten“ des § 2 Nr. 17 BetrKV.

Zusammenfassung

Brandschutz WEG-Recht / Mietrecht

Zusammenfassung

Brandschutz ist ein „überlebenswichtiges“ Thema.

Eine Unterschätzung der Thematik kann haftungsrechtlich erhebliche Nachteile nach sich ziehen.

Lassen Sie sich rechtzeitig von BWE beraten.

**Vielen Dank für Ihre
Aufmerksamkeit!**