

CO-Warnmelder

**Pflichten und Haftungsrisiken für Eigentümer/Vermieter,
Wartungskräfte und Schornsteinfeger**

Referent: RA Dr. Ulrich Dieckert

**Vortrag auf dem Feuer TRUTZ SYMPOSIUM
„Gefahren durch Kohlenmonoxid im häuslichen Umfeld“
am 22. November in Frankfurt**

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
- Lehrbeauftragter an der Hochschule Wismar
Bau- und Architektenrecht
- Autor von Fachbeiträgen zur Sicherheitstechnik
Herausgeber eines Kommentars zur VOF und VOB/A



Gliederung

- A. Problemlage
- B. Haftung des Hauseigentümers
- C. Haftung des Wartungsunternehmens
- D. Haftung des Schornsteinfegers
- E. Zusammenfassung

A. Problemlage

I. Risiko von Kohlenmonoxid-Vergiftungen im Haushalt

- Gasthermen
 - Öfen, Kamine
 - Heizungen (Gas, Öl, Brikett, Pellet)
 - Leitungen (Abgas, Rauch etc.)
- ➔ Feuerstätten, Abgasanlagen und Rauchableitungen etc., bei denen sich aufgrund von Mängeln oder unsachgemäßer Bedienung Kohlenmonoxid in tödlicher Konzentration bilden und ausbreiten kann

2. Risikoentfaltung

- Defekte Gastherme
(Fallbeispiel: Auslöschung einer Familie in Berlin-Köpenick in 2011)
- Abgase aus benzinbetriebenem Stromaggregat
(Fallbeispiel: Tragödie im Gartenhäuschen in Arnstein, Januar 2017)
- Grillen in geschlossenen Räumen
(Fallbeispiel: Grillen in der Garage, Bericht in der SZ vom 04.06.2017)

II. Keine wirksame Detektion durch herkömmliche Gefahrenmelder

1. Brandmeldeanlagen nach DIN 14675

- sind vornehmlich auf die Detektion von Bränden und Rauchentwicklungen ausgelegt
- spezielle Mehrkomponentenmelder können zwar auch CO-Ausbreitung detektieren
- nach den Landesbauordnungen besteht jedoch nur eine Einbauverpflichtung bei Sonderbauten (Hochhäuser, Versammlungsstätten, Beherbergungsstätten, Bürogebäude etc.)

2. Rauchwarnmelder nach DIN 14676

- Zwar wird der Einbau solcher Melder in Wohnungen mittlerweile von allen Bundesländern bauordnungsrechtlich vorgeschrieben
- Beispiel §48 Abs.4 ThürBO: *„Zum Schutze von Leben und Gesundheit müssen in Wohnungen, Schlafräume und Kinderzimmer sowie Flure, über die Rettungswege von Aufenthaltsräumen führen, jeweils mindestens einen Rauchwarnmelder haben.“*
- Die Melder schützen aber nur dann vor Kohlenmonoxid-Vergiftungen, wenn sie Rauchentwicklungen detektieren. Das schleichende Austreten von Gas ohne Brand und Rauch wird dadurch nicht detektiert!

3. CO-Warnmelder

- Der Melder misst die CO-Konzentration in einem Raum nach vorgegebenen Parametern und löst bei der Überschreiten einen akustischen Alarm aus.
- Das unsichtbare, geruchs- und geschmacksneutrale Gas kann daher auch detektiert werden, wenn es nicht von Brand- und Rauchentwicklungen begleitet ist.
- Es gibt in Deutschland aber bisher keine bauordnungsrechtliche Verpflichtung für Eigentümer und/oder Nutzer, derartige Melder in Wohnungen einzubauen.

B. Haftung des Hauseigentümers

I. Aus öffentlichem, anlagenbezogenem Recht

1. Eigentümerpflichten aus dem Schornsteinfeger-Handwerksgesetz (SchfHwG)

§ 1 Eigentümerpflichten; Verordnungsermächtigungen

(1) *Jeder Eigentümer eines Grundstücks oder eines Raums ist verpflichtet, fristgerecht Folgendes zu veranlassen:*

1. *die Reinigung und Überprüfung von kehr- und prüfungspflichtigen Anlagen sowie*
2. *die Schornsteinfegerarbeiten, die für kleine und mittlere Feuerungsanlagen durch Rechtsverordnung nach § 23 Abs. 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes vorgeschrieben sind.*

Das Bundesministerium für Wirtschaft und Energie wird ermächtigt, mit Zustimmung des Bundesrates zum Zweck der Erhaltung der Betriebs- und Brandsicherheit, des Umweltschutzes, der Energieeinsparung und des Klimaschutzes durch Rechtsverordnung zu bestimmen,

1. *welche Abgasanlagen, Feuerstätten, Rauchableitungen, Lüftungsanlagen oder sonstige Einrichtungen (Anlagen) in welchen Zeiträumen gereinigt oder überprüft werden müssen,*
2. *welche Grenzwerte an Ab- und Verbrennungsgasen zum Erhalt der Betriebs- und Brandsicherheit vor diesen Anlagen nicht überschritten werden dürfen,*
3. *welche Verfahren bei der Reinigung und Überprüfung einzuhalten sind.*

→ einschlägige Rechtsverordnungen:

- Verordnung über kleinere und mittlere Feuerungsanlagen (1. BImSchV)
- Kehr- und Überprüfungsordnung (KÜO)

2. Betreiberpflichten und Haftung aus der Verordnung über kleine und mittlere Feuerungsanlagen – 1. BImSchV

- Feuerungsanlagen dürfen nur betrieben werden, wenn sie sich in einem ordnungsgemäßen technischen Zustand befinden (§§ 4 – 11)
 - Der Betreiber muss Feuerungsanlagen vor der Inbetriebnahme und sodann wiederkehrend durch Schornsteinfeger überwachen lassen (§§ 12 – 18)
- ➔ Die Verletzung der Betreiber- und Überwachungspflichten ist eine Ordnungswidrigkeit gemäß § 24, die mit Bußgeldern belegt wird.

3. Betreiberpflichten und Haftung aus der Verordnung über die Kehrung und Überprüfung von Anlagen (KÜO)

- Der Eigentümer hat folgende Anlagen regelmäßig kehren und überprüfen zu lassen (§1 KÜO):
 - Abgasanlagen
 - Heizgaswege der Feuerstätten
 - Räucheranlagen
 - notwendige Verbrennungsluft- und Abluftanlagen
- Er hat dem zuständigen Schornsteinfeger Zutritt zu gewähren. Im Verweigerungsfall erlässt die zuständige Behörde eine Duldungsverfügung (§ 1 Abs. 3 und 4 SchfHwG)
- ➔ Bei Verletzung der o. a. Pflichten macht sich der Eigentümer/Betreiber bußgeldpflichtig gemäß §14 SchfHwG.

II. Aus Mietvertrag/Verkehrssicherungspflicht

1. Mietvertragliche Hauptpflichten

- Gemäß § 535 Abs. 1 BGB hat der Vermieter die Mietsache während der Mietzeit in einem zum vertragsgemäßen Gebrauch geeigneten Zustand zu erhalten. Dabei muss er gesetzliche Regelungen zum Schutz der Bewohner beachten.
- Ist der Einbau von CO-Warnmeldern im Mietvertrag nicht vereinbart, dann ist der Vermieter hierzu nicht verpflichtet, weil das Bauordnungsrecht derartige Pflichten (noch) nicht vorsieht.
- Auch ist der Vermieter ohne konkreten Anlass zur Prüfung technischer Anlagen in der Mietsache nicht verpflichtet (ständige Rechtsprechung, siehe BGH, Urteil vom 18.10.2008, VII ZR 321/07), soweit er seine sonstigen gesetzlichen Pflichten einhält (siehe I.).
- Bestand ein Mangel allerdings bereits bei Vertragsschluss, so trifft den Vermieter eine verschuldensunabhängige Garantiehafung nach § 536 a Abs. 1 BGB. In diesem Fall (sowie in Fällen, in denen ein Mangel der Mietsache später hervortritt) kann der Mieter den Vermieter zur Mangelbeseitigung auffordern, bei Verzug die Miete mindern und den Mangel selbst auf Kosten des Vermieters beseitigen (§§ 535 f BGB).

2. Mietvertragliche Nebenpflichten: Verkehrssicherung

- 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 seiner Entscheidung vom 15.10.2008, s. o.).
- 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.
- ➔ § 280 Abs. 1: *„Verletzt der Schuldner eine Pflicht aus dem Schuldverhältnis, so kann der Gläubiger Ersatz des hieraus entstehenden Schadens verlangen. Dies gilt nicht, wenn der Schuldner die Pflichtverletzung nicht zu vertreten hat.“*
- ➔ § 241 Abs. 2: *„Das Schuldverhältnis kann nach seinem Inhalt jeden Teil zur Rücksicht auf die Rechte, Rechtsgüter und Interessen des anderen Teils verpflichten.“*

(c) FeuerTRUTZ Network GmbH, 2017

3. Gesetzliche Verkehrssicherungspflicht

- Daneben tritt ein deliktsrechtlicher Schadensersatzanspruch aus § 823 Abs. 1 BGB wegen rechtswidriger Verletzung höchstpersönlicher Rechtsgüter (Leben, Körper Gesundheit, Eigentum etc.) geschädigter Dritter.
- ➔ § 823 Abs. 1: *„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.“*
- Fahrlässigkeit i. S. v. § 276 Abs. 2 BGB: *„Fahrlässig handelt, wer die im Verkehr erforderliche Sorgfalt außer Acht lässt.“*

III. Strafrechtliche Verantwortung

1. Straftatbestände

§ 222 StGB: *„Wer durch Fahrlässigkeit den Tod eines Menschen verursacht, wird mit Freiheitsstrafe bis zu fünf Jahren oder mit Geldstrafe bestraft.“*

§ 229 StGB: *„Wer durch Fahrlässigkeit die Körperverletzung einer anderen Person verursacht, wird mit Freiheitsstrafe bis zu drei Jahren oder mit Geldstrafe bestraft.“*

Problem: Die o. a. Tatbestände setzen positives Tun voraus. Das Fehlverhalten des Vermieters liegt jedoch häufig im Nichtbeachten von Pflichten und dem Übersehen einer konkreten Gefahr und damit in einem „Unterlassen“ mit der Folge, dass sich die Gefahr realisiert.

2. Begehen durch Unterlassen (§ 13 StGB)

„Wer es unterlässt, einen Erfolg abzuwenden, der zum Tatbestand eines Strafgesetzes gehört, ist nach diesem Gesetz nur strafbar, wenn er rechtlich dafür einzustehen hat, dass der Erfolg nicht eintritt und wenn das Unterlassen der Verwirklichung des gesetzlichen Tatbestandes durch ein Tun entspricht.“

- Pflicht zur Abwendung der Gefahr
(Garantenpflicht = Verkehrssicherungspflicht)
 - Zumindest fahrlässige Pflichtverletzung
 - Gebotene Handlung hätte den Erfolg verhindert
(hypothetische Kausalität)
- ➔ Diese Voraussetzungen können bei verantwortungslosen Vermietern gegeben sein.

C. Haftung der Wartungsfirma

I. Aus Vertrag mit dem Eigentümer und/oder Mieter

- Soweit eine Feuerungsanlage aufgrund Vertrages zwischen Eigentümer oder Mieter und einer Wartungsfirma regelmäßig gewartet wird, hat diese Firma ihre vertraglichen Pflichten mangelfrei und fristgerecht zu erfüllen. Gleiches gilt, wenn die Firma z. B. die von ihr eingebauten Warnanlagen regelmäßig auf Funktionsfähigkeit zu überprüfen hat.
- Im Falle einer Schlechterfüllung der vertraglichen Pflichten stehen dem Auftraggeber entsprechende Sanktionsmittel wie Zurückbehaltungsrechte (§ 273 BGB), Gewährleistungsansprüche, Minderungen und Kündigungsrechte zur Verfügung.
- Kommt es aufgrund der Schlechtleistung zu Schäden beim Auftraggeber und sind diese auf zumindest fahrlässiges Verhalten zurückzuführen (z. B. unsorgfältige, regelwidrige Arbeit), dann kann der Auftraggeber Schadensersatz gemäß § 280 Abs. 1 BGB, gegebenenfalls i. V. m. § 241 Abs. 2 BGB verlangen.

II. Aus Verkehrssicherungspflichten

- Haben sich aufgrund unzulänglicher Wartung die dadurch geschaffenen/unterhaltenen Risiken realisiert und sind Rechtsgüter des Auftraggebers bzw. unbeteiligter Dritter verletzt worden, kann eine Schadensersatzpflicht aus § 823 Abs. 1 BGB bestehen.
- Die Wartungsfirma trägt aufgrund ihres Fachwissens und ihrer Verantwortung für das ordnungsgemäße Funktionieren und ist damit neben dem Betreiber verkehrssicherungspflichtig. Durch unsorgfältige Arbeit wird diese Pflicht fahrlässig verletzt, sodass der dadurch entstehende Schaden zu ersetzen ist.

III. Strafrechtliche Verantwortung

- Schließlich kann auch die Wartungsfirma im Falle von Körperverletzungen/ Todesfällen wegen der Missachtung von Garantenpflichten zur Verantwortung gezogen werden.

D. Haftung des Schornsteinfegers

I. Bei hoheitlicher Tätigkeit

1. Verletzung einer Amtspflicht

- Soweit Schornsteinfeger im Rahmen ihres Pflichtenkreises aus dem SchfHwG, der 1. BlmschV sowie der KÜO tätig sind, handeln sie als Beliehene und unterliegen damit der Amtshaftung (s. u.).
- Dies betrifft insbesondere folgende Tätigkeiten, bei denen kein Wettbewerb zugelassen ist:
 - die Führung des Kehrbuchs mit der Kontrolle, ob die vorgeschriebenen Schornsteinfegerarbeiten durchgeführt wurden,
 - die Durchführung der Feuerstättenschau einschließlich der Prüfung der Betriebs- und Brandsicherheit der Anlagen,
 - die Durchführung von anlassbezogenen Überprüfungen,
 - die Ausstellung von Bescheinigungen zu Bauabnahmen nach Landesrecht und
 - die Durchführung von Ersatzvornahmen, wenn Eigentümer ihren Reinigungs-, Überprüfungs- oder Messpflichten nicht nachkommen

2. Ansprüche des Verletzten aus § 839 BGB i. V. m. Art. 34 Grundgesetz

Art. 34 GG: Verletzt jemand in Ausübung eines ihm anvertrauten öffentlichen Amtes die ihm einem Dritten gegenüber obliegende Amtspflicht, so trifft die Verantwortung grundsätzlich den Staat oder die Körperschaft, in deren Dienst er steht. Bei Vorsatz oder grober Fahrlässigkeit bleibt der Rückgriff vorbehalten.

a) Verletzung einer Amtspflicht

- Schlechterfüllung der übertragenen Pflichten, was kausal für den entstandenen Schaden ist

b) Eintrittspflicht des Staates

- **§ 839 Abs. 1 BGB:** Fällt dem Beamten nur Fahrlässigkeit zur Last, so kann der Anspruch nur geltend gemacht werden, wenn der Verletzte nicht auf andere Weise Ersatz zu erlangen vermag.
- Der Verletzte muss also zunächst alle anderen potentiellen Schädiger in Anspruch nehmen.

c) Regressansprüche des Staates gegen den Staatsdiener

- Gemäß Art. 34 Satz 2 GG nur möglich, wenn der Beamte/Beliehene vorsätzlich oder grob fahrlässig gehandelt hat.

Musterfälle:

- BGH, Urteil vom 24.02.1983, II ZR 82/81
- OLG Karlsruhe, Urteil vom 31.08.2006, Az. 12 U 60/06

II. Aus Vertrag/Verkehrssicherungspflicht

- Übt der Schornsteinfeger Tätigkeiten aus, die dem Wettbewerb unterliegen und die vom Eigentümer/Betreiber beauftragt und bezahlt werden (z. B. einfache Kehrarbeiten), dann unterliegt er einer vertraglichen Haftung und kann sich nicht auf das Amtshaftungsprivileg berufen.
- In diesem Fall ist seine zivil- und strafrechtliche Haftung analog der Haftung eines Wartungsunternehmens zu beurteilen, wenn die Schlechtleistung oder das fahrlässige Übersehen eines Mangels zu Schäden geführt hat.

III. Strafrechtliche Verantwortung

- Schließlich kann der Schornsteinfeger bei Verletzung seiner hoheitlichen oder vertraglichen Verkehrssicherungspflichten im Verletzungsfall strafrechtlich verfolgt werden.

E. Zusammenfassung

- Die Risiken von Kohlenmonoxidvergiftungen durch mangelhafte Anlagen bzw. unsachgemäße Bedienung sind real.
- Wohnungsmieter sollten – soweit möglich – ihre Vermieter veranlassen, für technisch einwandfreie Anlagen zu sorgen.
- Vermieter/Eigentümer sollten darauf achten, dass Wartungsfirmen bzw. Schornsteinfeger ihre Pflichten ordnungsgemäß erfüllen.
- Trotz aller Sorgfalt kann es zu gefährlichen Gasaustritten kommen, bei denen nur noch CO-Warnmelder retten können. Insofern ist es an der Zeit, über eine gesetzlich verordnete CO-Warnmelderpflicht nachzudenken.

Ich danke für Ihre Aufmerksamkeit!

Dr. Ulrich Dieckert
Rechtsanwalt