



Haus & Grund NRW - Aachener Straße 172 - 40223 Düsseldorf

Landtag Nordrhein-Westfalen
Herrn Dieter Hilser MdL
Vorsitzender des Ausschusses für Bauen, Wohnen,
Stadtentwicklung und Verkehr
Postfach 10 11 43
40002 Düsseldorf

per E-Mail: anhoerung@landtag.nrw.de

**LANDTAG
NORDRHEIN-WESTFALEN
16. WAHLPERIODE**

**STELLUNGNAHME
16/559**

A02, A11

Haus & Grund NRW
Aachener Straße 172
40223 Düsseldorf

Telefon (0211) 41 63 17-60
Telefax (0211) 4 163 17-89
E-Mail: info@haus-und-grund-nrw.de
Internet: www.haus-und-grund-nrw.de

Durchwahl

Ansprechpartner Ass. jur Erik Uwe Amaya

Datum 27 Februar 2013

**Gesetz zur Änderung der Landesbauordnung, Gesetzentwurf der Landesregierung
Drucksache 16/1624
Schriftliche Anhörung (Rauchmelderpflicht in Wohnungen)**

Sehr geehrter Herr Hilser,
sehr geehrte Damen und Herren,

der Dachverband Haus & Grund NRW vertritt mit seinen fünf Landesverbänden die Interessen von 200.000 Haus- und Wohnungseigentümern, insbesondere Vermietern, in Nordrhein-Westfalen.

Zu Ihrem Schreiben vom 18. Februar 2013, das uns nach mehrmaligen Nachfragen erst am 22. Februar 2013 zugestellt worden ist, nehmen wir wie folgt Stellung:

I. Fragen SPD-Fraktion / Fraktion Bündnis 90/Die Grünen

Wie bewerten Sie den vorliegenden Gesetzentwurf der Landesregierung zur Änderung der Landesbauordnung - hier Rauchmelder - (Drucksache 16/1624) mit Blick auf den Schutz vor lebensbedrohlichen Rauchgasvergiftungen, die damit verbundene Erhöhung der Sicherheit der Bevölkerung und seine Umsetzbarkeit im Mieter-Vermieter-Verhältnis?

1 Rauchmelder sind Lebensretter Rauchmelder können den Schutz vor lebensbedrohlichen Rauchgasvergiftungen und die damit verbundene Erhöhung der Sicherheit der Bevölkerung erhöhen. Allerdings ist es nicht ausgeschlossen, dass trotz installierten und funktionierenden Rauchmeldern Menschen auf Grund von Rauchvergiftungen zu Tode kommen. Noch vor kurzem konnte nur der Tod eines Mannes festgestellt werden, obwohl der Rauchmelder funktioniert hat und die Nachbarn die Feuerwehr alarmiert haben. Dennoch ist es für uns selbstverständlich, dass alle Leistungsgesellschaften der Haus & Grund Organisationen bundesweit hochwertige Rauchmelder anbieten. Wir weisen in unseren Verbandsmagazinen, auf unseren Mitgliederversammlungen und in den Beratungen regelmäßig auf die Notwendigkeit von Rauchmeldern hin. Wir setzen darauf, unsere Mitglieder für diesen besonderen Schutz zu sensibilisieren und zu überzeugen. Akzeptanz schafft man nicht durch Zwang, sondern durch Überzeugung. Insofern geht es nicht primär um die Kosten, auch wenn die Belastungsgrenze für Haus- und Wohnungseigentümer, insbesondere für Vermieter, in der Summe aller gesetzlichen Verpflichtungen bereits heute erreicht ist.

Haus & Grund NRW e.V.

Aachener Straße 172, 40223 Düsseldorf
Steuernummer: 106/5746/1431
Vereinsregister: AG Düsseldorf VR 6464

Präsident:

Klaus-Dieter Stallmann

Vizepräsident:

Ingo Apel

E-Mail: info@haus-und-grund-nrw.de

Internet: www.haus-und-grund-nrw.de

Bankverbindung:

Postbank Dortmund
BLZ 440 100 46

Konto-Nr.
728512466

2. Hinsichtlich der Umsetzbarkeit im Mieter-Vermieter-Verhältnis ist der Gesetzentwurf der Landesregierung realitätsfern und wird in der Praxis für rechtliche Probleme beim Zutrittsrecht und in der Haftung sorgen. Dabei lag im Bauministerium bis zur Neuwahl des Landtages im Mai vergangenen Jahres eine vernünftige Lösung auf dem Tisch. Haus & Grund NRW hat mit seinen Präsidenten, Herrn Stallmann, sowie dem Unterzeichner am 15. Juni 2011, am 29. September 2011 sowie am 11. Mai 2012 zusammen mit anderen Verbänden im Bauministerium über die gesetzliche Einführung einer Rauchmelderpflicht diskutiert. Haus & Grund hat immer „Ja“ zu Rauchmeldern, aber „Nein“ zu einer gesetzlichen Verpflichtung gesagt. Nur für den Fall, dass sich eine gesetzliche Pflicht politisch nicht verhindern lassen sollte, haben wir als einziger Verband den Kompromiss angeboten, dass der unmittelbare Besitzer der Wohnung die Verantwortung für Installation und Wartung von Rauchmeldern tragen sollte (sog. Besitzer- bzw. Mieter-Modell). Unser Kompromissvorschlag, der auch uns nicht leicht gefallen ist, fand in der Sitzung vom 11. Mai 2012 sogar die Zustimmung des Deutschen Mieterbundes NRW. Auch im Koalitionsvertrag von SPD und Bündnis 90 / Die Grünen heißt es auf Seite 66 zur Rauchmelderpflicht: „Richten soll sich diese Verpflichtung an die Mieterinnen und Mieter bzw. selbst nutzenden Eigentümerinnen und Eigentümer.“ Am Koalitionsvertrag haben Herr Minister Groschek, noch in der damaligen Funktion als Generalsekretär der NRW-SPD sowie sein Ministerkollege, Herr Schneider, mitgewirkt. Es ist sehr bedauerlich, dass sich die rot-grüne Landesregierung an die bisher erarbeiteten Ergebnisse nicht mehr gebunden fühlt.

Das von Haus & Grund NRW vorgeschlagene Besitzer-/Mieter-Modell beruht auf § 48 Abs. 4 Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern. In Mecklenburg-Vorpommern sind etwa 12 Prozent der erwerbsfähigen Menschen ohne Arbeit. Etwa 17 Prozent der Bevölkerung sind Transferleistungsempfänger. In NRW sind hingegen ca. 8,4 Prozent als arbeitslos gemeldet sowie etwa 10 Prozent auf staatliche finanzielle Unterstützung angewiesen. Warum aber trotzdem die Mieter in Nordrhein-Westfalen im Gegensatz zu den Bürgern in Mecklenburg-Vorpommern bei der Installation von Rauchmeldern in finanzielle Schwierigkeiten geraten sollen, eröffnet sich uns nicht.

Vielmehr wird der Vermieter auf Mietmärkten, die es zulassen, die Kosten für den erstmaligen Einbau von Rauchmeldern im Rahmen einer Mieterhöhung wegen Modernisierung gem. § 559 BGB an die Mieter weiter geben sowie auch den Austausch von Rauchmeldern bei der Festlegung der Mieten mit berücksichtigen. Der Gesetzentwurf von SPD und Grünen wird einen weiteren Beitrag zu steigenden Mieten in Bezug auf die Kaltmiete in Städten mit angespannten Wohnungsmärkten leisten.

Der Einwand von SPD und Grünen, dass ältere oder körperlich beeinträchtigte Menschen bei Umsetzung des Besitzer-/Mieter-Modells die Rauchmelder nicht installieren können, geht fehl. Zum einen handelt sich um eine einmalige Installation. Zum anderen sollen die gleichen Personen aber für die regelmäßige Wartung in der Lage sein, die einen Batteriewechsel erforderlich macht. Es stellt sich zudem die Frage, wie diese Menschen z. B. Leuchtmittel an der Deckenbeleuchtung ohne Hilfe von Dritten auswechseln können.

3. Die Beschränkung der Installation von Rauchmeldern auf Schlaf- und Kinderzimmer, sowie auf den Flur, über den der Rettungsweg von Aufenthaltsräumen führt, ist zweckdienlich.

4. In wieweit der Handel bei Übergangsfristen von drei Jahren im Bestand von 8,6 Millionen Haushalten in NRW gewährleisten kann, für die unterschiedlichen Räume ausreichend Rauchmelder zur Verfügung zu stellen, können wir nicht beurteilen.

II. CDU-Fraktion/FDP-Fraktion

1. Wie bewerten Sie den Gesetzentwurf insgesamt?

Den Gesetzentwurf der rot-grünen Landesregierung lehnen wir in seiner bisherigen Form ab. Die zahlreichen Arbeitsgespräche mit der Landesregierung im Sommer und Herbst 2011 führten nicht zur Erkenntnis, dass nur durch die Einführung einer gesetzlichen Verpflichtung das Ziel einer verstärkten Ausstattung der Wohnungen mit Rauchmeldern und einer Verbesserung des Brandschutzes in Wohnungen erreicht werden kann. Im Protokoll der Besprechung vom 29. September 2011 (X.1 – 100/17 Rauch) wird zusammenfassend festgestellt, dass sich lediglich die Feuerwehren, der Herstellerverband ZVEI, die Versicherungswirtschaft sowie Haus & Grund mit dem erwähnten Kompromissvorschlag für eine Rauchmelderpflicht ausgesprochen haben. Die übrigen acht Verbände haben sich gegen eine gesetzliche Regelung ausgesprochen.

Im Übrigen sei auf die obigen Ausführungen unter I. verwiesen.

2. Inwieweit kann durch die geplanten Regelungen die Zielsetzung des Gesetzentwurfs, die Sicherheit in Wohnungen im Brandfall zu verbessern und Menschenleben zu retten, tatsächlich erreicht werden?

Eine professionelle und breit angelegte Rauchmelder-Kampagne kann die geplante Zielsetzung des Gesetzentwurfs, die Sicherheit in Wohnungen im Brandfall zu verbessern und Menschenleben zu retten, tatsächlich erreichen. Dass langjährige Aufklärungskampagnen bisher nicht zu der erhofften Steigerung der Anzahl an installierten Rauchmeldern geführt haben sollen, wie es die Begründung des Gesetzentwurfs behauptet, liegt vor allem daran, dass die Kampagnen bislang nicht publikumswirksam wie zum Beispiel bei der Abschaltung des analogen Satellitensignals bis zum 30. April 2012 erfolgt sind. Vielfach beschränkte sich die Kampagne auf Broschüren, die in kommunalen Bürgerämtern in Auslagen mit einer Vielzahl von anderen Broschüren (auf Grund der unüberschaubar großen Anzahl an gesetzlichen Verpflichtungen in NRW) wenig Beachtung finden konnten.

3. Welcher Zugewinn an Sicherheit ergibt sich durch die geplanten Regelungen für hörgeschädigte Menschen, die zum Einbau handelsüblicher (akustischer) Rauchwarnmelder verpflichtet werden sollen, ohne von diesem im Brandfall gewarnt werden zu können?

Der Zugewinn an Sicherheit für hörgeschädigte Menschen tendiert gegen Null. Hier besteht nur die Hoffnung, dass eventuell Mitbewohner oder Nachbarn den vom Rauchmelder ausgelösten Alarm mitbekommen und rechtzeitig Feuerwehr und Rettungskräfte benachrichtigen.

4. Wie beurteilen Sie den Nutzen von CO-Meldern alternativ oder kumulativ zu herkömmlichen Rauchmeldern?

Kohlenmonoxid stellt eine nicht zu unterschätzende Gefahr da. Das Gas entsteht vornehmlich durch Verbrennung in Anlagen wie Gasthermen, Durchlauferhitzern (Gas), Gasherde oder in Heizungsanlagen. Das Gas ist weder sichtbar noch geruchlich oder geschmacklich wahrnehmbar und dennoch für den Menschen giftig. Durch defekte Gasgeräte kann es zu Toden durch Kohlenmonoxidvergiftungen kommen. CO-Melder können hier Abhilfe schaffen. Die Anschaffungskosten liegen allerdings wesentlich höher als bei Rauchmeldern. Zudem sind mangels entsprechender Einrichtungen nicht alle Haushalte betroffen, so dass eine alternative oder kumulative Einführung von CO-Meldern zur Rauchmelderpflicht nicht erforderlich ist.

5. Wie bewerten Sie den Gesetzentwurf hinsichtlich der nicht vorhandenen Kontrollpflicht für
a) die Installation und
b) die Erhaltung der Betriebsbereitschaft von Rauchwarnmeldern?

Es ist grundsätzlich die Frage aufzuwerfen, weshalb eine gesetzliche Verpflichtung in NRW geschaffen werden soll, wohl wissend, dass die Bauordnungsämter in NRW nicht über die personelle Ausstattung verfügen, um zu überprüfen, ob tatsächlich in Bestandsgebäuden die Rauchmelder installiert worden sind oder nicht. Die Gesetzesbegründung (s. S. 6) sieht von daher folgerichtig eine Kontrolle der Einhaltung der Verpflichtung durch Behörden oder Dritte nicht vor. Inwieweit bei einer gesetzlichen Regelung in der Bauordnung die Zuständigkeiten der Bauaufsichtsbehörden nach § 61 Bauordnung durch eine Gesetzesbegründung einfach negiert werden kann, ist indes höchst fraglich. Zu glauben, dass bereits die bloße Existenz der Rauchmelderpflicht in einem Gesetzestext eine Norm lenkende Wirkung auf die Bürgerinnen und Bürger dieses Landes entfalten würde, geht ebenfalls völlig fehl. Eine gesetzliche Pflicht führt ad absurdum, wenn alle Beteiligten genau wissen, dass sie nur auf dem Papier steht. Eine gesetzliche Rauchmelderpflicht steht des Weiteren im Widerspruch zu den Bestrebungen auf Deregulierung. Vielmehr ist auf Eigenverantwortung und primär auf freiwillige Installation zu setzen. Gleiches gilt für die Erhaltung der Betriebsbereitschaft von Rauchmeldern.

6. Wie bewerten Sie die im Gesetzentwurf vorgesehene Mischung aus „Einbauverpflichtungen“ für den Vermieter und „Wartungsverpflichtung“ für den Mieter hinsichtlich ihrer Praxistauglichkeit?

Wäre es nicht einfacher, die Rauchwarnmelderpflicht analog zur Regelung von Mecklenburg-Vorpommern vollständig und verursachengerecht beim jeweiligen Bewohner (Nutzer) einer Wohnung zu verorten?

a. Die vorgesehene Mischung im Gesetzentwurf aus Einbauverpflichtungen für den Vermieter und Wartungsverpflichtung für den Mieter sind nicht praxistauglich und lehnt Haus & Grund NRW daher ab.

Es gibt ernsthafte haftungsrechtliche Bedenken. Schutzzweck der Rauchmelderpflicht ist der Schutz der körperlichen Unversehrtheit und vor allem des Lebens. Ausweislich der Gesetzesbegründung (s. S. 5, letzter Absatz) soll nach wie vor der Eigentümer die Gewähr für einen ordnungsgemäß funktionierenden Rauchmelder übernehmen, da der Melder auf Grund der Sätze 1 bis 3 nunmehr zur Wohnungsausstattung gehören soll. Der Austausch nicht mehr funktionierender oder beschädigter Melder durch den Eigentümer impliziert im Umkehrschluss die Verantwortung für funktionierende und unbeschädigte Rauchmelder. Der Eigentümer als Selbstnutzer kann dies uneingeschränkt gewähren. Ein Eigentümer, der seine Wohnung vermietet hat, kann dies hingegen nicht und ist von dem Mitwirken des unmittelbaren Wohnungsbesitzers, sprich des Mieters, abhängig. Das gleiche betrifft die Fallkonstellation, dass sich der Eigentümer bei bereits vorhandenen Rauchmeldern von deren ordnungsgemäßen Ausstattung und Installation überzeugen muss.

Ab dem Zeitpunkt der Überlassung der Wohnung an den Mieter, im Regelfall bei der Übergabe der Wohnungsschlüssel, verliert der Vermieter das Zutrittsrecht zu seiner eigenen Wohnung. Der Vermieter hat lediglich ein Besichtigungsrecht, um die Wohnung Kaufinteressenten bzw. Nachmietern zu zeigen, zur Vorbereitung von Modernisierungs- bzw. Instandhaltungsmaßnahmen, zur Erforschung einer Schadensursache, bei Vorliegen konkreter Anhaltspunkte für drohende Schäden, bei begründetem Verdacht der vertragswidrigen Nutzung sowie zum Ablesen von Messvorrichtungen. Verweigert der Mieter dem Vermieter ohne sachlichen Grund die Besichtigung der Wohnung, muss der Vermieter sein Besichtigungsrecht gerichtlich einklagen.

Zwar wird eine gesetzliche Verpflichtung zur Installation von Rauchmeldern ein Zutrittsrecht rechtfertigen. Aber selbst bei offensichtlich sinnvollen Verbesserungen sind die Fälle nicht selten, in denen der Mieter aus den unterschiedlichsten Gründen einen Zutritt zu der Wohnung verweigert. Es wird sicher Mieter

geben, die den Zutritt des Vermieters zum eigenen Schlafzimmer als besonderen Ort der Privatsphäre ablehnen. Aufgrund des häufig verweigerten Zugangs zur Heizungsablesung sind betroffene Unternehmen dazu übergegangen, in konkreten Einzelfällen den jährlichen Verbrauch zu schätzen. Eine ähnliche Handhabe ist bei der Installation von Rauchmeldern nicht möglich. Von daher besteht die Gefahr, dass Vermieter das Zutrittsrecht einklagen werden müssen, um die Installation von Rauchmeldern durchführen zu können. Selbst wenn die Sicherstellung der Betriebsbereitschaft den unmittelbaren Besitzern obliegen soll, steht der Eigentümer aus dem oben gesagten „mit einem Bein“ in der Mithaftung.

b. Um allen Beteiligten die Durchsetzung des Zutrittsrechts vor Gericht zu ersparen und haftungsrechtliche Folgeprobleme zu vermeiden, ist es sachgerecht und praxistauglich, die Rauchmelderpflicht analog von Mecklenburg-Vorpommern vollständig beim unmittelbaren Wohnungsbesitzer, so wie es Haus & Grund NRW vorgeschlagen hat und im rot-grünen Koalitionsvertrag aufgenommen worden ist, zu verorten.

7. Welchen bürokratischen Aufwand verursacht die Rauchwarnmelderpflicht und wie kann diese minimiert werden?

Für den selbstnutzenden Eigentümer wird außer dem Erwerb und der Installation als unmittelbaren Besitzer seiner eigenen Wohnung kein bürokratischer Aufwand entstehen. Für den Vermieter wird ein enormer Verwaltungsaufwand produziert. Zum einen wird er den Mieter kontaktieren und um Zutritt zu der Wohnung bitten müssen. Er hat die Rauchmelder anzuschaffen, zu installieren und den Mieter über die Wartungspflicht aufzuklären. Er hat zudem die Anforderungen an die Modernisierungsmieterhöhung nach § 559 BGB zu erfüllen. Sofern Rauchmelder seitens des Mieters bereits installiert sind, hat sich der Vermieter über den ordnungsgemäßen Zustand zu informieren. Sofern sich der Mieter nicht kooperativ zeigt, ist das Zutrittsrecht gerichtlich einzuklagen. Der bürokratische Aufwand wäre nicht gegeben, wenn der unmittelbare Wohnungsbesitzer auch die Verantwortung für die Installation von Rauchmeldern tragen würde.

Auch das Risiko von Fehlalarmen mit dem sich daraus ergebenden bürokratischen Folgeaufwand ist nicht gering zu schätzen. Es kann aus einer mangelnden Sensibilität der Geräte herrühren, die zum Beispiel zwischen Bratendampf, Zigaretten- und Zigarrenrauch und wirklichem Brandrauch nicht unterscheiden können. Fehlalarme sind schon vorgekommen, da manche Geräte zu staubempfindlich sind oder die Batteriezellen nicht störungsfrei funktionieren oder sogar entnommen und zweckentfremdet worden sind. In allen Fällen haftet nach aktueller Rechtsprechung der Gebäudeeigentümer für Schäden und Kosten, die sich aus Fehlalarmen entwickeln, sei es, dass es sich um Anfahrtsgebühren von Feuerwehr und Polizei oder aber um die Schadensregulierung durch das Aufbrechen von Wohnungseingangstüren handelt. Es liegen sogar Urteile vor, wonach Vermieter zur Regulierung von Schäden verpflichtet wurden, die von einem Fehlalarm eines durch einen Mieter selbstständig eingebauten Rauchmelders verursacht worden sind.

8. Welche Konsequenzen hätte es, wenn ein Vermieter gemäß der geplanten Regelung seiner Installationspflicht im Gebäudebestand nachkommen wollte, vom Mieter aber (warum auch immer) nicht in die Wohnung gelassen wird?

Wie schon oben unter II. 6. ausgeführt, muss der Vermieter sein Zutrittsrecht einklagen. Im Übrigen sei auf die dortigen Ausführungen verwiesen.

9. Welche Verbesserungen oder Änderungen sollte der vorliegende Gesetzentwurf noch erfahren?

Der Gesetzwurf sollte so geändert werden, dass grundsätzlich der unmittelbare Wohnungsbesitzer, also der selbstnutzende Eigentümer bzw. der Mieter, die Verantwortung für Installation und Wartung von

Rauchmeldern tragen sollte. Zugleich sollte aber die Möglichkeit eröffnet werden, dass der unmittelbare Wohnungsbesitzer für die Installation und/oder Wartung auch einen Dritten beauftragen kann. Damit würde man auch den großen Wohnungsunternehmen entgegen kommen, die als Eigentümer nicht nur Rauchmelder installieren wollen, sondern diese auch warten möchten. Die Wohnungsunternehmen werden die Kosten sicher nicht an die Mieter bzw. bei Transferleistungsempfänger an die betroffenen Kommunen weitergeben, so dass es sich rechtlich und finanziell für alle Beteiligten als die beste Lösung darstellen dürfte. Einen konkreten Gesetzesvorschlag von Haus & Grund NRW finden Sie unter IV

III. PIRATEN-Fraktion

1. Sehen Sie ungeklärte Fragen der Haftung im Brandfall, z. B. bei Nicht-Einbau oder nicht gesetzeskonformen Einbau von Rauchwarnmeldern?

Hier sei auf die obigen Ausführungen unter II. 6. verwiesen.

2. Ist der gesetzeskonforme und sachgerechte Einbau von Rauchwarnmeldern generell und insbesondere nach einem Brandereignis prüfbar?

Je nach Intensität des Schadensereignisses werden Sachverständige aufwendige Gutachten erstellen müssen, um zu ermitteln, ob ein gesetzeskonformer und sachgerechter Einbau von Rauchmeldern nach einem Brandereignis noch festzustellen ist. Es wird weder generell ausgeschlossen, noch generell garantiert werden können.

3. Lässt sich der sachgerechte Betrieb eines Rauchwarnmelders nach einem Brandereignis prüfen?

Die zu III. 3. gefasste Antwort ist entsprechend heranzuziehen.

4. Wer ist für die „Inbetriebhaltung“ des Rauchwarnmelders verantwortlich. (Stromversorgung, Wartung)?

Nach dem Gesetzentwurf ist der unmittelbare Wohnungsbesitzer, also der selbstnutzende Eigentümer oder der Mieter, für die Inbetriebhaltung verantwortlich.

5. Inwieweit könnte es sinnvoll sein, einen Rauchwarnmelder in allen Räumen einer Wohnung zu installieren? In welchem Verhältnis stehen der ökonomische oder technische Aufwand und der Nutzen zueinander?

Der Gesetzentwurf beschränkt die Installation von Rauchmeldern auf Schlaf- und Kinderzimmer, sowie auf Flure, die als Rettungswege dienen. Hier ist der ökonomische und technische Aufwand in einem angemessenen Verhältnis zum Nutzen. Die Ausweitung auf andere Räume innerhalb einer Wohnung halten wir für nicht zweckdienlich, um einerseits Fehlalarme zu vermeiden (siehe II. 7.) und andererseits, da Rauchmelder vor einer Gefahr schützen, die man während des Schlafens optisch und geruchlich nicht wahrnehmen dürfte.

6. Anschaffung und Einbau von Rauchwarnmeldern können nach § 559 BGB als Modernisierung auf die Miete umgelegt werden. Wie verhält es sich mit den Betriebskosten? Mit welchen jährlichen Kosten je Rauchwarnmelder kann gerechnet werden? Wer trägt diese Kosten?

In der Tat können die Kosten für den erstmaligen Einbau von Rauchmeldern im Rahmen einer Mieterhöhung wegen Modernisierung gem. § 559 BGB an die Mieter weiter gegeben werden, so dass der Gesetzentwurf von SPD und Grünen zu steigenden Mieten führen kann. Bei der Nachrüstung der Wohnung mit Rauchmeldern handelt es sich um eine Modernisierungsmaßnahme, die der Vermieter nicht zu vertreten hat.

Der Gesetzentwurf sieht vor, dass der unmittelbare Besitzer, hier der Mieter, die Sicherstellung der Betriebsfähigkeit übernehmen soll. Es entstehen daher keine Betriebskosten, die der Vermieter an den Mieter weiter geben könnte. Sofern der Vermieter hingegen auch die Verantwortung für die Wartung von Rauchmeldern tragen soll, kann er die Kosten für die turnusmäßige Überprüfung von Rauchmeldern als Betriebskosten umlegen, da sich die Wartungskosten als Folgekosten einer Modernisierungsmaßnahme darstellen. Je nachdem welche Rauchmelder der Vermieter installiert und ggfs. auch Dritte mit der Wartung beauftragt hat, können hier Kosten von ca. 50 Euro jährlich entstehen.

Die Anschaffungskosten sind gem. § 2 Abs. 1 Nr. 2 BetrKV genauso wenig als Betriebskosten umlagefähig wie Kosten des Austausches eines defekten Geräts. Ein Rauchmelder soll nach der DIN 14676 zehn Jahre nach Inbetriebnahme ausgetauscht werden. Bei diesen Kosten handelt es sich nicht um Betriebskosten.

IV. Abschlussbemerkungen und Änderungsvorschlag von Haus & Grund NRW

1. Haus & Grund NRW bleibt bei der Forderung, dass bei einem Festhalten an der Einführung einer gesetzlichen Rauchmelderpflicht, der unmittelbare Besitzer der Wohnung die Verantwortung für Installation und Wartung tragen sollte. Der Normzweck liegt im Schutz des eigenen Lebens und nicht der Gebäudesubstanz. Wir haben das höchste Vertrauen in das Selbstbestimmungsrecht der einzelnen Bürgerinnen und Bürger. Mieter und Selbstnutzer können beim sog. Besitzer-Modell selbst entscheiden, welche Investitionen für eine effektive Sicherheitsvorkehrung getroffen werden sollen. Des Weiteren werden Kosten für die öffentliche Hand, insbesondere der Justiz, bei gerichtlicher Durchsetzung des Zutrittsrechts zur Erfüllung der von der rot-grünen Landesregierung geplanten Installationspflicht seitens der Vermieter vermieden. Das Besitzer-Modell beruht auf § 48 Abs. 4 der Bauordnung von Mecklenburg-Vorpommern, das sich bewährt und auch nicht zu einer Gefährdung einkommensschwacher Haushalte unter den Mietern geführt hat.

2. Sofern einkommensschwache Haushalte unter den Mietern nicht in der Lage sein sollten, Rauchmelder zu installieren, könnten das Land bzw. die Kommunen soziale Härtefallregelungen vorsehen, die entsprechende Fälle lösen.

3. Anknüpfend an den unmittelbaren Besitzer der Wohnung für Installation und Wartung von Rauchmeldern ist das Bundesrecht zudem nicht betroffen. Insoweit kann das Land NRW auf Grund eigener Zuständigkeit eine diesbezügliche Regelung treffen.

4. Abschließend schlagen wir daher als Kompromiss vor, dass in Satz 3 des Gesetzentwurfs zum neuen § 49 Abs. 7 BauO das Wort „Eigentümer“ in „unmittelbaren Besitzer“ ersetzt wird. In diesem Zusammenhang könnte Satz 4 gestrichen werden, da bereits im Satz 3 nach unserem Vorschlag der unmittelbare Besitzer genannt werden würde. In Satz 2 ist zudem von „betrieben werden“ die Rede. Betreiben eines Rauchmelders setzt die „Sicherstellung der Betriebsbereitschaft“ voraus. Um aber hervorzuheben, dass zahlreiche Vermieter bereits seit Jahren Rauchmelder in ihren Wohnungen installiert haben und für diese oftmals durch Beauftragung von Dienstleistungsunternehmen, die Sicherstellung von Betriebsbereitschaft übernommen haben, kann Satz 3 beibehalten werden. Wir schlagen in diesem

Zusammenhang einen Satz 5 vor, der ermöglichen soll, die Verpflichtungen aus den Sätzen 3 und 4 auf einen Dritten zu übertragen. Damit ist eine für alle Beteiligten akzeptable Regelung getroffen.

5. Die Regelung könnte auf Vorschlag von Haus & Grund NRW wie folgt gefasst werden:

§ 49 Abs. 7 BauO NW

„In Wohnungen müssen Schlafräume und Kinderzimmer sowie Flure, über die Rettungswege von Aufenthaltsräumen führen, jeweils mindestens einen Rauchwarnmelder haben. Dieser muss so eingebaut oder angebracht und betrieben werden, dass Brandrauch frühzeitig erkannt und gemeldet wird. Wohnungen, die bis zum [einsetzen: Datum des Tages vor Inkrafttreten des Änderungsgesetzes] errichtet oder genehmigt sind, haben die **unmittelbaren Besitzer** spätestens bis zum 31. Dezember 2016 entsprechend den Anforderungen nach den Sätzen 1 und 2 auszustatten. Die Betriebsbereitschaft der Rauchwarnmelder hat der unmittelbare Besitzer sicherzustellen, es sei denn, der Eigentümer hat diese Verpflichtung bis zum [einsetzen: Datum des Tages vor Inkrafttreten des Änderungsgesetzes] selbst übernommen. **Die Verpflichtungen aus den Sätzen 3 und 4 können auf einen Dritten übertragen werden.**“

Für weitere Fragen stehen wir Ihnen jederzeit zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

Haus & Grund NRW


Ass. jur. Erik Uwe Amaya
Geschäftsführer