

LANDTAG
NORDRHEIN-WESTFALEN
16. WAHLPERIODE

**STELLUNGNAHME
16/560**

A02, A11

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

40002 Düsseldorf

Per E-Mail an: anhoerung@landtag.nrw.de



**Forum Brandrauch-
prävention e.V.**

Der Vorstand
Christian Rudolph

c/o Hekatron
Brühlmatten 9
79295 Sulzburg

Tel.: 0 76 34 – 5 00 – 4 31
Fax: 0 76 34 – 5 00 – 5 55
Email: rc@hekatron.de

27. Februar 2013

**Gesetz zur Änderung der Landesbauordnung NRW
zur Einführung einer Rauchwarnmelderpflicht
GesE LReg, LT-Drs. 16/1624
Ihr Schreiben vom 18.2.2013**

Sehr geehrter Herr Hilser,

wir bedanken uns für die Möglichkeit, im Rahmen der Anhörung des Landtagsausschusses für Bauen, Wohnen, Stadtentwicklung und Verkehr zu dem Gesetzentwurf der Landesregierung zur Einführung einer Pflicht zur Ausstattung von Wohnungen mit Rauchwarnmeldern Stellung nehmen zu können.

Wir behandeln die von den Fraktionen übermittelten Fragen gemäß der Reihenfolge im Fragenkatalog.

Zur Frage der 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

**Die Kampagne wird
unterstützt vom:**

DFV – Deutscher
Feuerwehrverband

vfdb – Vereinigung zur
Förderung des Deutschen
Brandschutzes e.V.

Bundesverband des
Schornsteinfeger-
handwerks

GDV – Gesamtverband
der Deutschen
Versicherungswirtschaft

ZVEI – Zentralverband
der Elektrotechnik-
und Elektronikindustrie,
Fachverband
Sicherheitssysteme

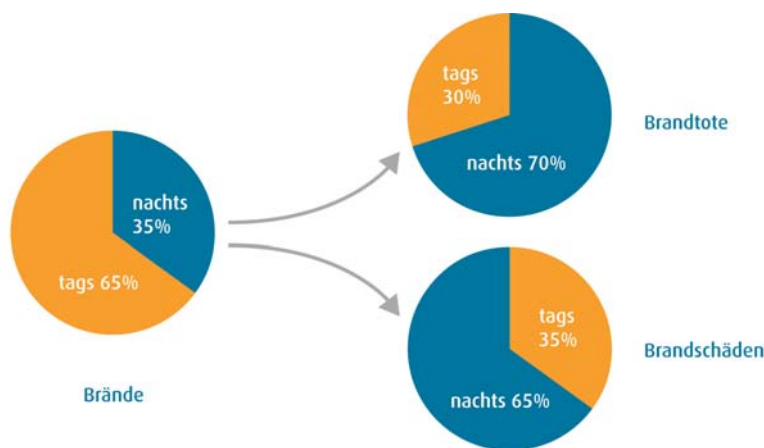
BHE – Bundesverband der
Hersteller und Errichter von
Sicherheitssystemen



damit verbundene Erhöhung der Sicherheit der Bevölkerung und seine Umsetzbarkeit im Mieter-Vermieter-Verhältnis?“

Während es bei gewerblich genutzten sowie Sonderbauten in Deutschland seit Jahrzehnten Brandtote und Brandverletzte nur äußerst selten und bei weitreichender Nichtbeachtung bauaufsichtlicher und sonstiger Sicherheitsanforderungen gibt, sind ebenso lange Brandtote und Brandverletzte fast ausschließlich Folge von Bränden in Wohngebäuden.

Betrachtet man die Brandstatistiken einzelner Feuerwehren näher, so zeigt sich, dass zwar etwa 65% aller Brände tagsüber ausbrechen und nur 35% des Nachts, das Tag-Nacht-Verhältnis bei den Brandtoten wie den Sachschäden aber geradewegs umgekehrt ist: 70% aller Brandtot,en sterben nachts, nur 30% kommen zu Tagzeiten bei Bränden ums Leben.



Die Ursache dafür liegt in einem Zusammenspiel von vier entscheidenden Faktoren:

1. Toxizität der Brandgase, zusätzlich Geruchlosigkeit von CO;
2. Schnelligkeit
 - der Ausbreitung sowie die Menge des entstehenden Brandrauches und der Brandgase bereits in einer frühen Brandentstehungsphase



und

- der Flammen ab Flammentstehung bis zum Vollbrand, wobei sowohl die Menge des entstehenden Brandrauchs sowie hinsichtlich beider Faktoren die Geschwindigkeit von den meisten Menschen bei weitem unterschätzt werden;
3. Fehlendes Wahrnehmungsvermögen des Menschen für Brand und Brandprodukte, vor allem CO, im Schlaf und
 4. Orientierungslosigkeit durch Überraschung, Sichtbehinderung durch dichten, schwarzen Brandrauch und starke Reizwirkung der Brandgase, vor allem CO₂.

Die fatale, häufig letale Kombination dieser Faktoren wird mittels der Installation von Rauchwarnmeldern wirkungsvoll durchbrochen, weil diese Geräte Entstehungsbrände bereits in einem sehr frühen Stadium entdecken und im Brandraum anwesende Wohnungsnutzer so früh warnen, dass diesen noch die Möglichkeit zu effektiver Selbstrettung bleibt.

Die frühzeitige Warnung ist letztlich entscheidend für das Überleben der Wohnungsnutzer. Echtbrandversuche der Bundesanstalt für Materialforschung in Berlin mit üblich eingerichteten Wohn- und Kinderzimmern zeigten, dass zumindest vom Entstehen der ersten Flamme an bis zum Vollbrand nur etwa 4 Minuten vergehen, wobei schon zwei Minuten nach Entflammung ein Überleben aufgrund der bis dahin im brandbeaufschlagten Raum entstandenen Menge an toxischen Brandprodukten bereits unmöglich ist. Das Zeitfenster für Warnung und Selbstrettung ist jedenfalls bei Entstehen einer offenen Flamme nur sehr klein, beträgt vielleicht 60 bis 90 Sekunden. Nur der Umstand, dass den meisten Bränden eine mehr oder weniger lange, in Dauer und Ablauf niemals vorhersagbare oder kalkulierbare Schwelbrandphase vorangeht, verlängert das Zeitfenster im Einzelfall vielleicht. Wer angesichts dieser Fakten nicht geeignete technische Hilfsmittel installiert hat, wird ein solches Ereignis in seiner Wohnung



nicht, allenfalls mit ungeheurem Glück überleben können.

Wie die Erfahrungen in Großbritannien und Skandinavien zeigen, sinkt durch den flächendeckenden Einsatz von Rauchwarnmeldern die Zahl der Brandtoten signifikant. Ansatzweise zeigt sich bereits jetzt dieselbe Entwicklung auch aufgrund der Brandstatistiken aus denjenigen Bundesländern, in denen die Nachrüstungsfrist für die Bestandsbauten erst jüngst abgelaufen und die Ausstattungsquoten daher entsprechend hoch sind (ca. 85 bis 90%).

Wir möchten darauf hinweisen, dass ein Blick allein auf die Zahl der Brandtoten die Dimensionen verkennt, um die es bei der Einführung einer Rauchwarnmelderpflicht geht. Denn aufgrund der langjährigen Analyse etwa der Brandstatistik der Berliner Feuerwehr, die – im Gegensatz zu vielen anderen Landesbrandstatistiken – auch die Zahl der durch Brandeinwirkung Verletzten enthält, lässt sich das Erfahrungswissen vieler Feuerwehrleute bestätigen, wonach die Zahl der schwer Brandverletzten die Zahl der Brandtoten durchschnittlich um den Faktor 10 übertrifft und die Zahl der leicht Brandverletzten noch einmal deutlich höher liegt.

Bedenkt man weiter, dass das Einatmen toxischer Brandprodukte häufig lebenslange, bisweilen schwerste Schäden etwa am Nervensystem hinterlässt und die Betroffenen lebenslang infolge dessen ihre Krankenkassen mit hohen Kosten belasten, und solche Fälle sich über die Jahre ansammeln, also jährlich mindestens 4.000 bis 5.000 solcher Fälle zu den aus den Vorjahren schon vorhandenen jeweils noch hinzukommen, so wird deutlich, dass es hier auch um die Minimierung einer hohen Belastung des Krankenversicherungssystems geht.

Uns ist keine andere Maßnahme bekannt, sei sie technischer, sei sie anderer Art, mit der die aufgezeigte Risikokombination bei Entstehungsbränden in Wohnungen vergleichbar wirkungsvoll und kostengünstig beherrschbar wäre.



Daher begrüßen wir den Gesetzentwurf im Grundsatz sehr. Er ist unserer Auffassung nach schon lange überfällig.

Im Hinblick auf die Umsetzbarkeit des Gesetzentwurfs im Vermieter-Mieter-Verhältnis sehen wir allerdings Probleme aufgrund der derzeitigen Formulierung von § 49 Absatz 7 Satz 4 GesE. Neben Bedenken gegen die in Satz 4 vorgesehene Regelung generell haben wir vor allem Bedenken gegen die vorgesehene Ausschlussfrist für Vermieter, die Wartung der Rauchwarnmelder durch Erklärung gegenüber dem Mieter an sich zu ziehen.

Wir begrüßen, dass der Gesetzentwurf die Installationspflicht beim Vermieter belässt. Das entspricht der berechtigten Erwartungshaltung der Mieter und im Übrigen der Pflichtenverteilung zwischen Vermieter und Mieter nach der Verantwortungszuteilung aufgrund der allgemeinen, in § 823 Absatz 1 BGB bundesgesetzlich geregelten Verkehrssicherungspflicht.

Wir würden es begrüßen, wenn auch die Wartungsverpflichtung nicht gesondert und landesgesetzlich davon abweichend geregelt würde; § 49 Absatz 7 Satz 4 GesE kann und sollte ersatzlos entfallen. Denn auch mit einer solchen landesgesetzlichen Regelung werden der Vermieter aufgrund Mietrecht und der Eigentümer aufgrund Eigentums- und Haftungsrecht nicht vollständig aus der eigenen Haftung entlassen. Durch Satz 4 fügt sich mithin Landesrecht nicht mehr widerspruchsfrei in die vom Bundesrecht vorgegebene Systematik ein.

Gemäß Art. 31 GG bricht Bundesrecht Landesrecht. Deswegen ist nicht denkbar, dass ein Landesgesetzgeber in die durch Bundesrecht (BGB) abschließend geregelten Rechte und Pflichten von Vermietern und Mietern sowie ins Haftungsrecht eingreift und bundesgesetzlich begründete Pflichten- und Haftungsverhältnisse verändert. Allenfalls ist im Hinblick auf Art. 31 GG einerseits, § 823 Absatz 2 BGB andererseits



denkbar, dass ein Landesgesetzgeber durch sog. „Schutzgesetze“ ergänzend eigenständige, zusätzliche Pflichten schafft.

Sofern danach überhaupt durch Landesrecht in die Rechtsposition eines Mieters/Pächters als „unmittelbarem Nutzer“ eingegriffen werden kann und darf, könnte ihn durch die mittels des vorgeschlagenen Satzes 4 vorgesehene Verpflichtung künftig allenfalls eine Verpflichtung treffen, die neben diejenige des Eigentümers/Vermieters aus Bundesrecht tritt, und bei deren Verletzung den Mieter als „unmittelbaren Nutzer“ eine Mitschuld treffen. Es würde sich dann allenfalls die Höhe des Haftungsanspruchs des Mieters gegen den Eigentümer wegen Mitverschuldens seines Mieters verringern. Der Haftungsanspruch des Mieters gegen den Vermieter bliebe dem Grunde nach aber bestehen.

Die von der Landesregierung mit dem von ihr vorgeschlagenen Satz 4 beabsichtigte Einführung einer Alleinverantwortung und -haftung des Mieters als „unmittelbarer Nutzer“ der Wohnung für die ständige Betriebsbereitschaft der darin installierten Rauchwarnmelder kann daher rechtssystematisch überhaupt nicht erreicht werden. Dieses Ziel der Landesregierung steht auch fundamental mieterschützenden Prinzipien entgegen, die die Rechtsprechung in langen Jahrzehnten entwickelt hat.

Entfiele Satz 4 ersatzlos, träfe die Wartungspflicht nach BGB zunächst den installierenden Vermieter/Eigentümer. Dieser könnte dann mit dem Mieter wie bei der Kehrpflicht den Übergang der Wartungspflicht auf den Mieter einzelvertraglich vereinbaren. Um dadurch auch von der eigenen Haftung für eine ordnungsgemäße Wartung entlastet zu werden, müsste der Vermieter im Rahmen seiner sog. „Sekundärpflichten“ sich vor Vertragsschluss und fortlaufend während der Vertragsausführung davon überzeugen, dass der Mieter, dem er die Pflicht übertragen will bzw. übertragen hat, diese auch tatsächlich physisch und psychisch leisten kann und tatsächlich leistet.



Dadurch wird – neben der auch noch stattfindenden AGB-rechtlichen Kontrolle der Mietvertragsklauseln – die Übertragung solcher den Vermieter treffenden gesetzlichen Pflichten auf alte, gebrechliche, physisch und/oder psychisch kranke sowie notorisch unzuverlässige Personen zu deren eigenem Schutz seit jeher wirksam unterbunden.

Der Bundesgerichtshof hat zugleich in ständiger Rechtsprechung dem durch Gesetz verpflichteten Eigentümer die Möglichkeit der eigenen, vollständigen Haftungsentlastung dadurch eingeräumt, dass er mit der Ausführung einer ihn als Eigentümer treffenden Verpflichtung einen „ausgewiesenen Fachmann“ bzw. eine „Fachfirma“ beauftragt. Das kann vorliegend der Elektromeister an der Ecke, besser aber der erfahrene technische Gebäudedienstleister sein, der auch einen 24-Stunden-Notservice bereithält.

Diese in langer Rechtsprechungstradition entwickelten Mechanismen zum Schutz der Alten, Kranken und Schwachen will der Gesetzentwurf der Landesregierung einseitig und völlig unnötig zulasten derselben Personen als „Mieter“ im Interesse einer Haftungsbefreiung kapitalstarker Wohnungsunternehmer unterlaufen und aushebeln. Dazu sollten die Regierungsfraktionen ihre Hand nicht reichen. Deshalb sollte § 49 Absatz 7 Satz 4 des Gesetzentwurfs am besten ersatzlos entfallen.

Wenn aber ein vollständiger Entfall politisch nicht durchsetzbar ist, empfehlen wir dringend, wenigstens die darin derzeit zusätzlich vorgesehene Zeit- bzw. Ausschlussklausel entfallen zu lassen, bis zu der längstens die Vermieter gegenüber den Mietern die Übernahme der Wartung erklärt haben müssen und die bewirken soll, dass eine spätere Übernahme der Wartung durch den Vermieter unwirksam sein soll.

Diese Klausel schafft nämlich in nicht nachvollziehbarer und verfassungsrechtlich nicht hinnehmbarer Weise zweierlei Recht für denselben Sachverhalt, indem sie Vermieter und Mieter in all jenen Fällen generell von der Möglichkeit aus-



schließt, die Wartung der Rauchwarnmelder durch den Vermieter (Eigentümer) erledigen zu lassen, in denen Mietverträge erst nach dem Inkrafttreten des Änderungsgesetzes geschlossen werden, was über die Jahre für die allermeisten Mietverträge zutreffen dürfte, insbesondere aber in all jenen Fällen notwendigerweise der Fall ist, in denen die Gebäude erst nach dem Inkrafttreten des Änderungsgesetzes bezugsfertig werden. Für eine solche zeitliche Abgrenzung besteht ersichtlich kein nachvollziehbarer Grund und ebenso wenig ein Bedürfnis.

Wenn daher politisch unvermeidlich sein sollte, Satz 4 in irgendeiner Form im Gesetzentwurf zu belassen, sollte der Satz wenigstens so lauten wie in den Ländern Schleswig-Holstein, Bremen und Hessen:

„4Die Sicherstellung der Betriebsbereitschaft obliegt den unmittelbaren Besitzern, es sei denn, der Eigentümer übernimmt diese Verpflichtung selbst.“

Ergänzend weisen wir noch darauf hin, dass eine solche Teilung der Zuständigkeiten für Installation einerseits, Wartung andererseits mutmaßlich dazu führen wird, dass der Vermieter/Eigentümer am Einbau moderner, fehlalarmfreier und wartungsarmer Rauchwarnmelder, womöglich noch mit einem ergänzenden Qualitätszertifikat und 10-Jahres-Batterie ausgestattet, gar kein Interesse mehr entwickeln, sich vielmehr mit fehlalarmanfälligen Billigsmeldern begnügen wird, bei denen jährlich die Batterie gewechselt werden muß und deren Fehlfunktionen und nächtliche Lärmbelästigung mit 85db durch Falsch- oder Täuschungsalarme er sodann auf mangelnde Wartung seitens des jeweiligen Mieters abwälzen kann.

Die zuvor beschriebene Wirkung der von der Landesregierung mit dem Satz 4 zu § 49 Absatz 7 GesE vorgeschlagenen Rege-



lung ist umso bedauerlicher, als sie – leicht erkennbar – auch deutlich nachteilige Umweltauswirkungen haben wird. Wenn der Mieter die Batterien wechseln muss, wird er billige Batterien nehmen, nicht hochwertige Batterien mit mindestens 10 Jahren Betriebsdauer, zumal solche in vielen Einzelhandelsgeschäften wegen der geringen Nachfrage gar nicht erhältlich sind.

Der dadurch erzeugte jährliche zusätzliche Verbrauch von 30 bis 40 Millionen 9V-Block-Batterien allein in Nordrhein-Westfalen ist unseres Erachtens umweltpolitisch nicht vertretbar, umso weniger, als Geräte, die dies vermeiden, längst auf dem Markt, in der Anschaffung aber natürlich etwas teurer sind als die allereinfachsten Rauchwarnmelder. Doch der, der bei der Anschaffungsinvestition auch die Folgekosten über die Lebensdauer des Gerätes mit berechnen muss, weil er die Kosten zunächst einmal trägt, auch wenn er sie später – wenigstens teilweise – auf Dritte abwälzen kann, wird leicht erkennen, dass eine etwas höhere Anfangsinvestition in einen qualitativ besseren Rauchwarnmelder die Folgekosten nachhaltig zu senken vermag, nicht nur, aber auch im Hinblick auf die Belastung der Umwelt mit verbrauchten Batterien.

CDU-Fraktion/FDP-Fraktion

Zu 1.: „Wie bewerten Sie den Gesetzentwurf insgesamt?“

Der Gesetzentwurf ist grundsätzlich gut und in der Zielsetzung lange überfällig. Im Detail ist er verbesserungswürdig und -bedürftig. Im Einzelnen verweisen wir dazu auf unsere vorstehenden Ausführungen zur Frage der Regierungsfraktionen.



Zu 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?“

Auch zur Beantwortung dieser Frage verweisen wir im Einzelnen auf unsere vorstehenden Ausführungen zur Frage der Regierungsfraktionen. Eine andere als die im Gesetzentwurf vorgeschlagene Maßnahme zur effektiven Minderung der Zahl der Brandtoten ist u.E. gegenwärtig zu vergleichbar günstigen Kosten nicht verfügbar.

Die Zahl der Brandtoten in Nordrhein-Westfalen in den nächsten Jahren signifikant zu senken, ist u.E. mit der vorgeschlagenen Maßnahme – und nur mit dieser – möglich. Dieses Ziel ist eine dahin gehende gesetzliche Verpflichtung wert. Die Maßnahme ist deshalb auch verfassungsrechtlich zulässig, umso mehr, als sie sich nach dem Gesetzesvorschlag ausdrücklich bzw. erkennbar auf den Schutz der bei Brandausbruch in dem betreffenden Raum bzw. der betreffenden Wohnung oder dem Einfamilienhaus anwesenden Personen beschränkt und weder Personen in anderen, benachbarten Häusern und Wohnungen bzw. Brandabschnitten in den Blick nimmt noch gar Aspekte des Sachschutzes berücksichtigt, sei es den Schutz des brandbeaufschlagten Gebäudes oder gar des Inventars zum Regelungsgegenstand bzw. -ziel erklärt. Dass eine frühzeitige Branddetektion mit entsprechend frühzeitiger Alarmierung der anwesenden Wohnungsnutzer auch zu früherem Eingreifen der Feuerwehr und daher auch einer Verminderung der Sachschäden infolge eines Brandes führen kann, ist ein angenehmer Begleiteffekt, der aber verfassungsrechtlich eine derartige gesetzliche Verpflichtung nicht rechtfertigen könnte, umso weniger, als der Schutz des Bauherrn/ Eigentümers ohnehin nicht Regelungsziel der Bauordnung ist.

Aus dem Schutzziel der vorgeschlagenen gesetzlichen Regelung folgt im Übrigen unmittelbar, dass im Zusammenhang



mit der Rauchwarnmelderpflicht überhaupt nur eine Haftung wegen Personenschäden in Betracht kommen kann, wenn der vorgeschriebene Rauchwarnmelder im Brandfall entweder gar nicht installiert oder nicht funktionstüchtig ist, weil er nicht nachweisbar durch regelmäßige Wartung bzw. Kontrolle betriebsbereit gehalten wurde. Dabei ist die Haftung für Personenschäden außerdem auf diejenigen Personen beschränkt, die in dem Raum bzw. der Wohnung waren, in der der Brand ausbrach und die in einem solchen Fall schutzzweckentsprechend hätten gewarnt werden sollen. Dazu gehören also nicht Personen in Nachbarwohnungen und ebenso wenig Sachschäden, die infolge eines Brandes notwendiger- und unvermeidbarerweise am Gebäude bzw. der Wohnung und ihrer Einrichtung immer entstehen.

Zu 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 diesen im Brandfall gewarnt werden zu können?“

Es unterliegt einem Missverständnis, aus der vorgeschlagenen gesetzlichen Regelung herauslesen zu wollen, der Vermieter sei allein zur Installation „handelsüblicher (akustischer) Rauchwarnmelder“ verpflichtet. Das entspricht schon nicht dem Wortlaut des Gesetzestextes. Vielmehr wird man juristisch für die Bestimmung der Reichweite der gesetzlichen Installationsverpflichtung des Vermieters – wie bei den inhaltsgleichen Regelungen in den Landesbauordnungen anderer Länder – auf den Schutzzweck der gesetzlichen Regelung abstellen müssen und dürfen, im Brandfall die gerade anwesenden Wohnungsnutzer so früh wie möglich zu warnen, damit diese sich selbst retten können.

Daraus folgt, dass der Vermieter mit dem Einbau eines bloß akustisch meldenden Rauchwarnmelders dann seiner gesetz-



lichen Verpflichtung nicht ausreichend nachgekommen ist, wenn er weiß, dass der betroffene Mieter hörgeschädigt ist und den akustischen Warnton, den ein normaler Rauchwarnmelder, der der nach Bauproduktenrecht harmonisierten EN 14604 genügt und das CE-Zeichen trägt, im Alarmfall abgibt, gar nicht oder – vor allem im Schlaf – nur sehr ungenügend wahrnehmen kann und wird. Der Vermieter wird in einem solchen Fall zur Erfüllung seiner gesetzlichen Verpflichtung mehr tun müssen, was auch kein Problem ist, da es Ergänzungsgeräte wie Blitzlichter, Rüttelkissen u.dgl. ohne Weiteres am Markt gibt. Sie setzen lediglich den Einbau eines – ebenfalls serienmäßig erhältlichen – passenden Rauchwarnmelders mit eingebauter Funkschnittstelle zur Anbindung solcher Ergänzungsgeräte voraus.

Zur Handhabung dieses Problems gibt es aus mittlerweile 11 Bundesländern ausreichende praktische Erfahrungen, aber noch nie Meldungen über Ausführungs- oder Anwendungsprobleme in der Praxis.

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

Der Einsatz von CO-Meldern ist allenfalls ergänzend zu Rauchwarnmeldern zu empfehlen, keinesfalls als deren Ersatz, nämlich dann, wenn ein Gas- oder Kohlebrenner unmittelbar in den Wohnräumen platziert ist und betrieben wird, etwa eine Wohnung durch eine Gas-, Holz- oder Kohleetagenheizung gewärmt wird. Während die Ausbreitung von Brandrauch gut erforscht ist, dieser jedenfalls mit seinen festen, sichtbaren Bestandteilen fast immer aufgrund der Entstehungswärme bereits in der ersten Anfangsphase eines Brandes nach oben bis unter die Decke steigt und sich dort flächig bis zu den Raumwänden ausbreitet, ist die Ausbreitung der Brandgase, insbesondere diejenige von CO bislang nicht wirklich ausreichend erforscht und es deshalb keineswegs sicher, dass sich



CO in gleicher Weise wie die festen Bestandteile des Brandrauchs ausbreitet. Das hat zur Folge, dass schon im Hinblick auf den optimalen Ort der Anbringung eines CO-Melders in einem Raum Unsicherheit besteht.

Sofern ein Gas-, Holz- oder Kohleofen in Wohnräumen zur Nacht- bzw. Schlafenszeit betrieben wird, kann – ergänzend zu Rauchwarnmeldern – ein CO-Melder sinnvoll sein, um auch dann zu warnen, wenn wegen mangelnder Dichtheit des Ofens oder wegen unzureichenden Rauchabzugs durch den Schornstein Gase, namentlich CO in die Raumluft entweichen, weil in solchen Fällen regelmäßig nicht auch Brandrauchteile in der Raumluft schweben, die ein Rauchmelder detektieren könnte. Das CO-Gas kann dann frühzeitig durch den CO-Melder detektiert werden. Da aber solche Ofensysteme, die zur Nacht- bzw. Schlafenszeit in Wohnräumen betrieben werden, eine Ausnahme darstellen, sind CO-Melder als Alternative zu Rauchwarnmeldern ungeeignet. Denn die mit großem Abstand häufigste Brandursache sind elektrisch betriebene Einrichtungen in einer Wohnung, vor allem durch die Mieter bzw. vom Eigentümer eingebrachte, elektrisch betriebene Gegenstände. Außerdem sind CO-Melder keinesfalls kostengünstiger als herkömmliche Rauchwarnmelder.

Zu 5.: „Wie bewerten Sie den Gesetzentwurf hinsichtlich der nicht vorhandenen Kontrollpflicht für

- a) die Installation und
- b) die Erhaltung der Betriebsbereitschaft von Rauchwarnmeldern?“

Eine spezielle bauaufsichtliche Prüf- und Überwachungspflicht sowie ein Bußgeldtatbestand im Falle, dass ein vorgeschriebener Rauchwarnmelder nicht eingebaut oder nicht betriebsbereit ist, bestehen in keinem der bislang 11 Bundesländer, die den Einbau von Rauchwarnmeldern in Wohnungen vorgeschrieben haben. Das hat jedenfalls in den Ländern, in denen



die Nachrüstfrist bereits abgelaufen ist, nicht dazu geführt, dass die Ausstattung in größerem Stil unterlassen worden wäre. Weshalb sollte es einer solchen bauaufsichtlichen Überwachung ausgerechnet in Nordrhein-Westfalen bedürfen?

Das Fehlen einer bauaufsichtlichen Kontrollpflicht schadet nicht, solange durch eine strikte Zuweisung der Verantwortung für Installation und Wartung zum Bauherrn/Eigentümer dessen Haftung im Falle der Nichtbefolgung der Pflicht jedenfalls nach einem Brand mit Personenschaden droht, wobei die Einordnung einer solchen bauordnungsrechtlichen Verpflichtung als „Schutzgesetz“ iSv § 823 Absatz 2 BGB zu einer weitgehenden Beweiserleichterung für den Verletzten führt, was tendenziell die Haftung des in Anspruch genommenen „Verletzers“ verschärft, so dass allein deswegen zu erwarten ist, dass Bauherrn/Eigentümer ihrer Verpflichtung ausreichend nachkommen, aber eben nur, wenn die Verpflichtung auch tatsächlich den Bauherrn/Eigentümer (= Vermieter) trifft.

Allerdings wird diese Wirkung der Pflicht zur Installation und Betriebsbereithaltung von Rauchwarnmeldern in Wohnungen konterkariert durch eine Zuweisung der Verantwortung für die „Sicherstellung der Betriebsbereitschaft“, also für die Durchführung etwaiger regelmäßiger Wartung an den „unmittelbaren Nutzer“, mithin den Mieter bzw. Pächter. Dies soll nach dem Wunsch der Landesregierung ja gerade die Wohnungswirtschaft möglichst haftungsfrei stellen, was zwar nicht in der gewünschten Weise erreichbar sein wird, aber der Regelung dennoch einen erheblichen Teil ihrer notwendigen Wirkung nimmt. Dies könnte durch eine zusätzlich zu regelnde bauaufsichtliche Kontrolle aufgefangen werden, die aber bisher nicht vorgesehen ist, doch Entfallenlassen des Satzes 4 aber auch ganz vermeidbar wäre.

Zu 6.: „Wie bewerten Sie die im Gesetzentwurf vorgesehene Mischung aus „Einbauverpflichtung 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
verursachergerecht beim jeweiligen Bewohner (Nutzer) einer
Wohnung zu verorten?“

Zur Beantwortung des ersten Teils dieser Frage verweisen wir
auf unsere Ausführungen zur Frage der Regierungsfaktionen
sowie auf die vorstehend zu Frage Nr. 5 gegebene Antwort.

Zum zweiten Teil der Frage müssen wir zunächst darauf
hinweisen, dass die seit 2006 in Mecklenburg-Vorpommern
geltende gesetzliche Regelung die „Rauchwarnmelderpflicht“
nicht „vollständig und verursachergerecht beim jeweiligen
Bewohner (Nutzer) einer Wohnung verortet“, sondern lautet:

„Bestehende Wohnungen sind bis zum 31. Dezember 2009
durch den Besitzer entsprechend auszustatten.“

Da es nach BGB seit jeher die unterschiedlichsten Besitzfor-
men gibt, z.B. unmittelbaren und mittelbaren Besitz, Eigen-
und Fremdbesitz, Rechts- und Sachbesitz, Teil- und Mitbesitz
sowie die Besitzdienerschaft, von denen viele Formen in der
Praxis auch noch kombiniert auftreten, bietet die Regelung in
Mecklenburg-Vorpommern nichts weniger als Klarheit. Vor
allem entlastet die Regelung den Vermieter/Eigentümer, denn
dieser ist bei unvermieteten Wohnungen unmittelbarer
Eigenbesitzer, bei vermieteten Wohnungen mittelbarer
Eigenbesitzer, im übrigen stets Rechtsbesitzer, während der
Mieter regelmäßig als unmittelbarer Fremdbesitzer über
Sachbesitz verfügt. Ist Ihnen nun klar, wem nach der gesetz-
lichen Regelung in Mecklenburg-Vorpommern die Pflicht
obliegt? Wahrscheinlich und gemäß der Rechtsprechung der
Amtsgerichte jenes Landes Vermieter und Mieter parallel. Was
wäre mit einer solchen Regelung gewonnen?

Eine Verortung der Pflicht zur Installation und Wartung der



Rauchwarnmelder beim Wohnungsnutzer würde die Gesetzespflicht ad absurdum führen, weil mangels – verfassungsrechtlich auch gar nicht regelbarer – bauaufsichtlicher Ausführungskontrolle in allen (vermieteten) Wohnungen in einem solchen Fall die flächendeckende Nichtbefolgung völlig folgenfrei bliebe.

Auch mit Schadensersatzforderungen wegen Nichtbefolgung der gesetzlichen Pflicht müsste absehbar eigentlich niemals irgend jemand ernsthaft rechnen. Denn Familienangehörige, die selbst Mieter sind, würden wegen ihres Mitverschuldens nicht klagen, schon gar nicht gegen einen Familienangehörigen, der den Mietvertrag unterschrieben hat. Für im Brandfall verletzte minderjährige Kinder müsste, damit diese ihre Eltern auf Schadensersatz verklagen könnten, das Betreuungsgericht erst einen Betreuer bestellen, was aber seinerseits ohne vorherige Aufforderung des Gerichts durch die zu verklagenden Eltern selbst nie geschehen wird.

Die Verortung der Verantwortung für Installation und Wartung der Rauchwarnmelder allein beim Wohnungsnutzer wäre daher Ausdruck des gesetzgeberischen Willens, nur ein Legislativ-Placebo zu schaffen: Hört sich gut an, bewirkt aber nichts.

Zu 7.: „Welchen bürokratischen Aufwand verursacht die Rauchwarnmelderpflicht und wie kann dieser minimiert werden?“

Unseres Erachtens verursacht die Einführung einer Rauchwarnmelderpflicht überhaupt keinen „bürokratischen“ Aufwand, jedenfalls nicht bei den Bauaufsichtsämtern, da eine besondere Ausführungsaufsicht ja nicht stattfinden soll. Von einer Inanspruchnahme der Bauaufsichtsämter im Rahmen der allgemeinen baupolizeilichen Aufsicht durch Anzeige seitens Mieter, in deren Wohnungen der Vermieter trotz Ablaufs der Nachrüstfrist keine Rauchwarnmelder installiert



hat, ist uns bislang aus keinem Bundesland jemals ein Fall zu Ohren gekommen.

Ein gewisser „bürokratischer Aufwand“ würde allein bei demjenigen entstehen, der die Installation und Wartung der Rauchwarnmelder tatsächlich ausführt, aber auch nur dann, wenn er für den Fall der Haftungsanspruchnahme vorsorgen und sich entlasten können will, indem er dem Gericht systematische und lückenlose eigene Aufzeichnungen über die ordnungsgemäße Ausführung der erforderlichen Arbeiten vorlegt. Für die professionelle Wohnungswirtschaft tätige Gebäudedienstleister haben dazu längst standardisierte und zum Teil automatisierte bzw. elektronische Verfahren zur Datenerfassung entwickelt, so dass der entstehende „bürokratische“ Dokumentationsaufwand minimal ist.

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

Ein Mieter/Pächter, der seinen Vermieter an der Ausführung der ihn, den Mieter/Pächter selbst schützenden gesetzlichen Pflichten hindert, verliert seinen Haftungsanspruch gegen den Vermieter nach dem allgemeinen Rechtsgrundsatz des Verbots des „venire contra factum proprium“.

Zu 9.: „Welche Verbesserungen oder Änderungen sollte der vorliegende Gesetzentwurf noch erfahren?“

Solche Verbesserungen haben wir bereits oben in unserer Antwort zur Frage der Regierungsfractionen vorgetragen. In erster Linie sollte Satz 4 in § 49 Absatz 7 GesE ersatzlos entfallen, hilfsweise wenigstens die Ausschlussfrist für den Vermieter, die Wartung durch Mitteilung gegenüber dem Mieter an sich ziehen zu können.



PIRATEN-Fraktion

Zu 1.: „Sehen Sie ungeklärte Fragen der Haftung im Brandfall, z.B. bei Nicht-Einbau oder nicht gesetzeskonformem Einbau von Rauchwarnmeldern?“

Ungeklärte Haftungsfragen sehen wir nur für den Fall, dass Satz 4 des vorgesehenen neuen § 49 Absatz 7 GesE tatsächlich Gesetz werden sollte. Auf einige dieser Rechtsfragen sind wir eingangs in unserer Antwort auf die Frage der Regierungskoalition näher eingegangen. Satz 4 in § 49 Absatz 7 GesE wirft über die dort genannten bzw. behandelten rechtlichen Zweifelsfragen aber noch etliche weitere auf, die wir hier aus Platzgründen nicht im Einzelnen darlegen können.

Die tatsächliche praktische Reichweite und Wirkung wird, würde die Bestimmung Gesetz, bei erster Gelegenheit gerichtlich durch alle Instanzen geklärt werden müssen. Angesichts der Vielzahl denkbarer Fallgestaltungen im Einzelnen wird es absehbar einer erheblichen Zahl von Gerichtsverfahren bedürfen, bis höchstrichterlich auch nur die grundlegenden Fragen geklärt sind. Das wäre vermeidbar, würde Satz 4 ersatzlos entfallen und würden nur die Sätze 1 bis 3 vom Landtag als Gesetz beschlossen. Denn dann könnten Vermieter und Mieter eine etwaige Übernahme von Installation und/oder Wartung einzelvertraglich regeln, was gemäß den durch jahrzehntelange Rechtsprechung des BGH und der Obergerichte entwickelten Grundsätzen haftungsrechtlich leicht und sicher beurteilt werden könnte.

Auch dadurch würde zwar nicht von vornherein jeder Rechtsstreit vermieden, doch wären keine grundsätzlichen rechtlichen Zweifelsfragen zu klären. Ein einziger Rechtsstreit über die Anwendbarkeit der bisher entwickelten Grundsätze auf das Verhältnis von Vermieter und Mieter in einem solchen Fall könnte genügen, um Rechtsklarheit zu schaffen. Eigentlich bedürfte es aber bei Verabschiedung der einfachen und klaren



Regelung der Sätze 1 bis 3 des § 49 Absatz 7 GesE auch eines solchen nicht.

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

„Der gesetzeskonforme und sachgerechte Einbau von Rauchwarnmeldern“ ist u.E. stets ohne Weiteres prüfbar, wenngleich nicht von der Bauaufsicht, weil es ihr insoweit an Eingriffs-rechten fehlen dürfte. Solche sind aber auch nicht nötig, da leicht erkennbar und für jedermann im Regelfall auch leicht prüfbar ist, ob der Einbau eines Rauchwarnmelders einerseits „gesetzeskonform“ und andererseits „sachgerecht“ erfolgt ist.

„Gesetzeskonform“ ist der Einbau, wenn das eingebaute Gerät eine CE-Kennzeichnung mit der Angabe „EN 14604“ und der Angabe des Namens und der Adresse des Herstellers bzw. Importeurs trägt, und je ein Gerät in dem Raum bzw. den Räumen der Wohnung des Wohnhauses angebracht ist, in denen regelmäßig mindestens eine Person schläft, ferner in dem bzw. den Kinderzimmer(n) und in allen Fluren zwischen Wohnräumen und Treppenhaus. Das hat unseres Wissens noch nie ernsthafte Schwierigkeiten bereitet.

Es ist im Übrigen sachlich, also physikalisch-technisch richtig, die Installation von Rauchwarnmeldern nicht auch in Bädern und Küchen vorzuschreiben, auch wenn Wohnungsbrände nicht selten in der Küche ihren Anfang nehmen, weil dort die physikalischen Störgrößen Wasserdampf und Kochdünste zu stark sind. Sie würden bei Rauchwarnmeldern, die mit der Reflexion eines Lichtstrahls an in die Rauchmesskammer eingedrungenen Luftbestandteilen arbeiten, ständig Täuschungsalarme produzieren, was aus vielerlei Gründen nicht sinnvoll ist.



Darüber hinaus ist für eine gesetzeskonforme Installation nur noch erforderlich, dass die Rauchwarnmelder fest montiert werden, nicht lediglich irgendwo auf einen Schrank oder eine Kommode gelegt werden.

Wie die Montage zu erfolgen hat, kann man im einzelnen in der nationalen Anwendungsnorm DIN 14676 nachlesen, in Kurzfassung aber jedem Beipackzettel eines Rauchwarnmelders entnehmen, ebenso zahlreichen Homepages, z.B. derjenigen unserer Organisation unter www.rauchmelder-lebensretter.de. Auch das hat bislang in der Praxis nicht wirklich Probleme bereitet.

Wenn aufgrund der Raumgeometrie im Einzelfall, besonders bei kleinen Wohneinheiten einmal ein Rauchwarnmelder zu nah an Dampf- und anderen Partikelquellen wie Bad, Dusche und Küche/Herd montiert wird, macht er sich allenfalls mit Täuschungsalarmen bemerkbar, deren Ursache durch Umsetzen des Melders an eine weniger exponierte Stelle an der Decke regelmäßig einfach zu beheben ist.

Auch der „sachgerechte“ Einbau ist mithin leicht durch jedermann „prüfbar“.

Nach einem Brandereignis ist der tatsächliche, gesetzeskonforme wie sachgerechte Einbau eines Rauchwarnmelders ebenfalls ohne Weiteres durch Sachverständige prüfbar. In Immobilien sind auch die Mängel immobil und nach einem Brandereignis feststellbar. Das ist allgemeine und langjährige Übung der Brandschadensgutachter.

Sollte der Mieter geltend machen, er sei durch das Brandereignis verletzt worden, weil der installierte Rauchwarnmelder bestimmungswidrig nicht funktioniert und ihn daher nicht rechtzeitig gewarnt habe, so ließe sich dies durch Zeugenbeweis einerseits, evtl. auch noch durch Untersuchung des Melders klären. Doch würde sich die Klärung der Haftungsfrage nicht allein, nicht einmal wesentlich daran festmachen, son-



dern daran anknüpfen, ob ein mit bauaufsichtlichem Verwendbarkeitsnachweis versehener Rauchwarnmelder (mit „CE-Zeichen“ sowie den weiteren Angaben nach Bauproduktenrecht) eingebaut – andere dürfen seit Jahren in Deutschland gar nicht angeboten werden – und nachgewiesen werden kann, dass dieser Melder fortlaufend gewartet und betriebsbereit gehalten wurde. Kann dieser Nachweis geführt werden, würde ein gleichwohl eingetretener und nachgewiesener Melderausfall haftungsrechtlich nicht mehr ins Gewicht fallen, weil nach höchstrichterlicher Rechtsprechung mit dem Ausfall eines technischen Gerätes trotz Einhaltung aller vorgeschriebenen und darüber hinaus sachgerecht gebotenen Vorsorgemaßnahmen immer gerechnet bzw. ein solcher Ausfall unter diesen Umständen hingenommen werden muss, ohne dass dafür jemand haftbar gemacht werden könnte. Ein gewisses Lebensrisiko trägt jeder selbst.

Zu 3.: „Lässt sich der sachgerechte Betrieb eines Rauchwarnmelders nach einem Brandereignis prüfen?“

Grundsätzlich ja. Im einzelnen siehe unsere Antwort zur Frage 2.

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

Aufgrund allgemeiner zivilrechtlicher, mithin bundesgesetzlicher Bestimmungen sehen wir die Verantwortung für die „Inbetriebhaltung“ der Rauchwarnmelder auf jeden Fall und zunächst beim Eigentümer der Wohnung bzw. beim Vermieter, weil dieser einerseits generell die Verkehrssicherungspflicht für die vermietete Wohnung insoweit trägt, als aus der vermieteten Wohnung für die berechtigten Nutzer keine ohne Weiteres vermeidbaren bzw. beherrschbaren Gefahren ausgehen dürfen, andererseits ebenfalls den Eigentümer/Ver-



mieter der Wohnung zugleich als Eigentümer des Rauchwarnmelders die Verantwortung für dessen Betriebsbereitschaft trifft.

Da einerseits nach OVG Münster in einem Gebäude mit dem Ausbruch eines Brandes jederzeit gerechnet werden muss und der Umstand, dass es in der Vergangenheit nicht gebrannt hat, jeweils nur auf Glück und nicht auf eigenem Können des Eigentümers beruht, und andererseits seit Aufkommen des technischen Geräts „Rauchwarnmelder“ Mitte der 1990er Jahre erstmals wirksame und kostengünstige Maßnahmen zur rechtzeitigen Branddetektion und Alarmierung von im Installationsraum anwesenden Personen verfügbar sind, trifft seither den Wohnungseigentümer, also auch jeden Vermieter die Verkehrssicherungspflicht, dem jederzeit drohenden Wohnungsbrand durch – freiwilligen – Einbau von Rauchwarnmeldern vorzubeugen.

Tut er das – freiwillig oder aufgrund einer ergänzenden landesgesetzlichen Pflicht – haftet er selbstverständlich auch für die Funktionstüchtigkeit des zur Vermeidung seiner eigenen Haftung eingesetzten technischen Gerätes, woraus folgt, dass er selbst als Eigentümer/Vermieter für dessen Betriebsbereitschaft zu sorgen hat. Bis hierhin ergibt sich alles zwanglos aus geltendem Bundesrecht und ist der Beeinflussung durch den Landesgesetzgeber entzogen.

Wenn jetzt der Landesgesetzgeber die Sicherstellung der Betriebsbereitschaft abweichend von Bundesrecht dem „unmittelbaren Nutzer“ der Wohnung auferlegt, bleibt die bundesgesetzlich begründete Verantwortung des Eigentümers/Vermieters für die Sicherstellung der Betriebsbereitschaft unberührt (Art. 31 GG). Die landesgesetzlich begründete gleichgerichtete Pflicht des „unmittelbaren Nutzers“ (= Mieter/Pächter) tritt in diesem Fall selbständig neben diejenige des Eigentümers/Vermieters. Das führt absehbar zu einem „Gerangel“ beider Verpflichteter, mit der absehbaren Folge,



dass sich eher beide wechselweise auf den jeweils anderen verlassen, als dass beide parallel und konkurrierend aktiv werden.

Von einer solchen – negativen oder positiven – parallelen, konkurrierende Aktivitäten erzeugenden Pflichtenverteilung halten wir nichts. Wir halten eine dahin gehende Regelung wie die in § 49 Absatz 7 Satz 4 GesE vorgesehene sogar für potenziell gefahrerzeugend bzw. gefahrverstärkend. Dazu und zur Vermeidung dieses Konfliktes haben wir bereits oben im Rahmen der Beantwortung der Frage der Regierungsfraktionen ausführlich Stellung genommen, worauf wir verweisen.

Zu 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?“

Zur ersten Teilfrage:

Selbstverständlich ist es sinnvoll, je Einfamilienhaus bzw. Wohnung eine sog. „Vollausstattung“ vorzusehen, sind doch heutige Wohnräume, erst recht aber Kellerräume, in denen sog. „Großelektrik“ wie Waschmaschine, Wäschetrockner etc. untergebracht sind ebenso wie Hobbyräume, mit zahlreichen potenziellen, weil reichlich mit elektrischen Zündquellen und einer 230-Volt-Brandstützenergie hervorragend ausgestattet.

Aber dem Staat kommt von Verfassung wegen mit Rücksicht auf die grundrechtlich geschützte allgemeine Handlungsfreiheit einerseits und das Eigentumsrecht andererseits nicht zu, diese Rechte allein um der Durchsetzung des Sinnvollen und Wünschenswerten wegen einzuschränken. Vielmehr darf der Staat nur insoweit Vorschriften erlassen und die Freiheit seiner Bürger einschränken, als es zum Schutz von gegenüber dem Eigentum höherrangigen Rechtsgütern, namentlich Leben und Gesundheit anderer Bürger als des Eigentümers



selbst unbedingt und unvermeidbar notwendig ist.

Insofern beruht die Verfassungskonformität der vorgeschlagenen Regelung eben darauf, dass sie sich auf das zum Schutz des Lebens unabdingbar Notwendige beschränkt und davon absieht, auch das darüber hinaus Sinnvolle vorzuschreiben. Es bleibt jedem Eigentümer bzw. Vermieter, aber auch jedem Mieter überlassen und unbenommen, das über das gesetzlich vorgeschriebene und allein vorschreibbare Minimum hinaus Sinnvolle und Wünschenswerte selbst zu tun. Die vorgeschlagene Vorschrift zur Rauchwarnmelderpflicht hindert weder Eigentümer noch Mieter, mehr als vorgeschrieben zu tun.

Zur zweiten Teilfrage:

Die Mehrkosten der Vollausrüstung eines Einfamilienhauses oder einer Wohnung gegenüber der im Gesetzentwurf vorgesehenen Mindestausstattung sind minimal. Vor allem bei vermieteten Wohnungen empfiehlt sich die Vollausrüstung unseres Erachtens auch deshalb, weil bei Teilausrüstung eine Umnutzung der Räume durch den Mieter – Schlafzimmer wird Wohnzimmer und umgekehrt –, die dem Mieter mietrechtlich keinesfalls untersagt werden kann, zur Pflicht des Vermieters führt, sich einerseits davon rechtzeitig Kenntnis zu verschaffen und andererseits, nach Kenntnisgabe den bzw. die Melder entsprechend der neuen Raumnutzung umzusetzen. Das ließe sich vermeiden, wenn der Vermieter von vornherein eine Vollausrüstung wählt. Bereits eine einzige nachträgliche Umsetzung von Rauchwarnmeldern nach Raumnutzung durch den Mieter verursacht wesentlich mehr Aufwand als die anfängliche zusätzliche Montage von Rauchmeldern auch in Wohn-, Arbeitszimmer etc.



Zu 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?“

Die regelmäßigen Wartungskosten für die eingebauten Rauchwarnmelder können nach AG Potsdam (ZMR 2009, 458) auf die Betriebskosten jedenfalls dann umgelegt werden, wenn eine entsprechende Regelung (sog. „Öffnungsklausel“) im Mietvertrag für neue, z.B. aufgrund von Modernisierungsmaßnahmen erstmals entstehende Wartungskosten besteht (so die Grundsatzentscheidungen des BGH Urt.v.7.4.2004 Az. VIII ZR 146/03 und VIII 167/03 in: NZM 2004, 417 u. 418 (regelmäßig wiederkehrende Regenrinnenreinigungskosten als Betriebskosten)). Unter Umständen kommt eine ergänzen-de Vertragsauslegung in diesem Sinn in Betracht, so dass das Fehlen einer ausdrücklichen Regelung im Einzelfall nicht schadet (BGH ZMR 2007, 851).

Soweit der Mietvertrag keine Öffnungsklausel, sondern eine abschließende Aufzählung aller umlegbaren Betriebskosten enthält, kommt danach eine Umlegung der nach Installation von Rauchwarnmeldern und deren Wartung durch den Vermieter anfallenden Betriebskosten erst nach entsprechender gemeinsamer Änderung des Mietvertrages in Betracht. Vereinzelt haben Amts- und Landgerichte aber auch in solchen Vertragsgestaltungsfällen bereits auf Umlegbarkeit der Wartungskosten auf die Miet-Nebenkosten entschieden, sofern im betreffenden Bundesland eine Pflicht zur Ausstattung von Wohnungen mit Rauchwarnmeldern bestand.

Ob der Vermieter, soweit die Kosten aufgrund gesetzlicher Rauchwarnmelderpflicht anfallen, einen gerichtlich durchsetzbaren Anspruch auf Zustimmung des Mieters zur Änderung des Mietvertrages insoweit hat, ist noch nicht entschieden.



Ein Ansatz von Betriebskosten für Rauchwarnmelder in der Miet-Nebenkostenabrechnung kommt nicht in Betracht, wenn Betriebsüberwachung/Wartung per Vertrag auf den Mieter übertragen wurden. Sie kommt, sollte der vorgeschlagene Satz 4 von § 49 Absatz 7 GesE geltendes Landesrecht werden, womöglich auch in Betracht, wenn der Vermieter die Wartung an sich zieht.

Bleibe die vorgeschlagene Ausschlussfrist bestehen, wäre aber die Rechtslage jedenfalls insoweit völlig unklar, als Mietverhältnisse erst nach Ablauf der Frist des Satzes 4 begründet werden, der Vermieter die Wartung aber – unbeanstandet vom Mieter oder sogar mit dessen vertraglichem Einverständnis – nach diesem Termin selbst übernimmt und durch Dritte im eigenen Auftrag ausführen lässt. Nach unserer Auffassung dürfte der Vermieter die dafür entstehenden Wartungskosten als Betriebskosten umlegen können, sofern die mietvertraglichen Voraussetzungen im Einzelfall, wie eingangs dargestellt, vorliegen.

Eine Umlegung von Wartungskosten für den Rauchwarnmelder kommt dagegen nicht in Betracht, wenn dem Vermieter nur Aufwand bei der Kontrolle entsteht, ob der Mieter die ihm vertraglich übertragene Wartungsverpflichtung ordnungsgemäß selbst erledigt hat. Möglicherweise gilt dies auch, wenn die Wartungspflicht durch Landesgesetz dem „unmittelbaren Nutzer“, also dem Mieter auferlegt wird. Da aber diese Pflicht die aus Bundesrecht folgende eigene Wartungspflicht des Vermieters/Eigentümers, anders als die vertraglich vereinbarte Übertragung, nicht verdrängt, sondern nur ergänzt, so dass beide Verpflichtungen nebeneinander bestehen, ist eine solche Wirkung zweifelhaft.

Aber eine Umlage von Wartungskosten über die Miet-Nebenkosten durch den Vermieter kommt in jedem Fall nur dann in Betracht, wenn und soweit der Vermieter solchen Kosten tatsächlich hatte, was eigenen Aufwand, also eigene Wartung



bzw. tatsächliche Wartungsleistungen an den in den Mietwohnungen installierten Rauchwarnmeldern im Abrechnungszeitraum unabdingbar voraussetzt. Ob solche stattgefunden haben, weiß der Mieter in der Regel, weil er dem vom Vermieter beauftragten Wartungspersonal Zutritt zur eigenen Wohnung gewähren bzw. gewährt haben muss.

Falls moderne Rauchwarnmelder mit – wie bei modernen Heizkosten- bzw. Wärmeverbrauchsmessgeräten – der Möglichkeit der Ferninspektion mittels Funkauslesung eingesetzt werden, die womöglich den sonst üblichen jährlichen Inspektionsbesuch in der Wohnung entbehrlich machen, müsste dies dem Mieter vom Vermieter mitgeteilt werden, weil darin ein – rechtlich ohne Weiteres zulässiges – Abweichen vom derzeit bzw. bislang allgemein anerkannten Stand der Technik liegen würde, welches die Parteien des Mietvertrages jederzeit vereinbaren können, aber auch müssten, ehe der Vermieter als Eigentümer des Wohngebäudes einen entsprechenden Liefer-, Installations- und Wartungsvertrag über solche modernen Rauchwarnmelder abschließt.

Eine Umlegung von dem Vermieter tatsächlich für die Wartung von Rauchwarnmeldern entstandenen Kosten kommt auch in Betracht, wenn der Vermieter die Wartung durch den (von ihm angestellten) Hauswart erledigen läßt (§ 1 Abs.2 Nr.1 BetrKV), ggf. anteilige Umlegung gem. § 2 Nr.14 BetrKV.

Eine anteilige Umlegung ist auch notwendig, wenn der Vermieter z.B. nur die Wartung auf externe Dienstleister überträgt, etwa den Batteriewechsel oder die Störungsbeseitigung bei entsprechender Anzeige am Melder, die regelmäßige Betriebsüberwachung (z.B. Funktionskontrolle durch Drücken des Testknopfes) aber dem Mieter überlässt.

Mit welchen jährlichen Kosten gerechnet werden kann oder muss, vermögen wir abschließend nicht zu beurteilen. Wir besitzen insoweit keinen Marktüberblick. Diese Kosten sind, was sich aus dem vorstehend Dargestellten ohne Weiteres



ergibt, von Fall zu Fall unterschiedlich, dürften aber stets relativ gering sein, selbst dann, wenn der Vermieter einen externen Dienstleister mit der Wartung und Sicherstellung der Betriebsbereitschaft beauftragt. Wir wissen insoweit nur, dass viele Vermieter auf die separate Umlegung jedenfalls der Installationskosten verzichten, weil die Kosten für die Umlegung per Erhöhung der Kaltmiete nicht selten deutlich oberhalb der Installationskosten für die Rauchwarnmelder liegen.

Je nach Vertragslage im Einzelfall einer Wohnung bzw. eines (gemieteten) Einfamilienhauses, wie zuvor dargestellt, trägt diese Wartungskosten der Vermieter oder der Mieter.

Wir hoffen, Ihre Fragen ausreichend beantwortet zu haben, stehen aber für Rückfragen selbstverständlich zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'C. Rudolph'.

Christian Rudolph
Vorsitzender

Sie erreichen die Geschäftsstelle des Forum Brandrauchprävention e.V. über
eobiont GmbH
z.Hd. Frau Claudia Groetschel
Immanuelkirchstr. 3-4
10405 Berlin
redaktion@rauchmelder-lebensretter.de
Tel.: [030] 44 02 01 30
Fax: [030] 44 02 01 50