

LANDTAG  
NORDRHEIN-WESTFALEN  
16. WAHLPERIODE

**STELLUNGNAHME**  
**16/565**

A02, A11

Rechtsanwalt, M. A.  
**Alexander Rychter**  
Verbandsdirektor

VdW Rheinland Westfalen • Postfach 24 01 14 • 40090 Düsseldorf

**per E-Mail: [anhoerung@landtag.nrw.de](mailto:anhoerung@landtag.nrw.de)**

Herrn  
Dieter Hilser MdL  
Vorsitzender des Ausschusses für Bauen,  
Wohnen, Stadtentwicklung und Verkehr  
Landtag Nordrhein-Westfalen  
Platz des Landtags 1  
40221 Düsseldorf

Düsseldorf, 28. Februar 2013  
VD/AL

**Stellungnahme zum Gesetzentwurf der Landesregierung**  
**Drucksache 16/1624**  
**Schriftliche Anhörung**  
**Ihr Schreiben vom 18. Februar 2013**  
**„ABWSV- 28.02.2013- Rauchwarnmelder“**

Sehr geehrter Herr Hilser,

in Anlage übersende ich die für o. a. Anhörung erbetene Stellungnahme des VdW Rheinland Westfalen.

Mit freundlichen Grüßen



Alexander Rychter



**Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen e.V.**

**Stellungnahme zum Gesetzentwurf der Landesregierung  
Drucksache 16/1624**

**Gesetz zur Änderung der Landesbauordnung**

**Rauchwarnmelderpflicht in Wohnungen**

**A. Stellungnahme – Allgemeiner Teil**

Der Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen e.V. (VdW Rheinland Westfalen) ist der größte wohnungs- und immobilienwirtschaftliche regionale Interessen- und Prüfungsverband in Deutschland. Er nimmt seine Aufgaben in Nordrhein-Westfalen sowie in den ehemaligen Regierungsbezirken Koblenz und Trier in Rheinland-Pfalz wahr. Etwa ein Fünftel der nordrhein-westfälischen Bevölkerung wohnt in den Beständen der VdW-Mitgliedsunternehmen.

Der VdW Rheinland Westfalen hat sich seit Beginn einer umfassenden Aufklärungs- und Informationskampagne im Frühjahr 2006 nachdrücklich für den freiwilligen Einbau von Rauchwarnmeldern eingesetzt. Bereits ohne eine gesetzliche Verpflichtung konnte ein hoher Ausstattungsgrad mit Rauchwarnmeldern in den Wohnungen der Mitgliedsunternehmen erreicht werden. Ende 2011 hatten bereits mehr als 50 Prozent unserer Mitgliedsunternehmen ihren Wohnungsbestand freiwillig mit Rauchwarnmeldern ausgestattet.

Auch wenn beachtliche Erfolge aufgrund Freiwilligkeit erzielt wurden, begrüßt der VdW Rheinland-Westfalen grundsätzlich die Einführung einer gesetzlichen Rauchwarnmelderpflicht. Hinsichtlich der geplanten gesetzlichen Ausgestaltung dieser Pflicht, insbesondere der eingeschränkten Möglichkeit des Eigentümers/Vermieter, die Sicherstellung der Betriebsbereitschaft der Rauchwarnmelder an sich zu ziehen, bestehen jedoch erhebliche Bedenken. Der VdW Rheinland Westfalen befürwortet, die Rückholoption unbeschränkt und unbefristet zu gewähren. Wir weisen ergänzend darauf hin, dass sich anlässlich eines Fachaustauschs am 10. Mai 2012 im seinerzeitigen Ministerium für Wirtschaft, Energie, Bauen und Verkehr alle relevanten Akteure auf die Einführung des Modells „Mieterpflicht mit Vermieter vorbehalten“, also auf eine vollumfängliche Rückholoption bzgl. Einbau und Wartung verständigten.

Die Regelung des §49 Abs. 7 letzter Satz Landesbauordnung n.F. bietet faktisch nur einen Bestandsschutz und nimmt dem Eigentümer jegliche Flexibilität, die Sicherstellung der Betriebsbereitschaft zu einem späteren Zeitpunkt an sich zu ziehen. Die Möglichkeit einer flexiblen Handhabung ist jedoch unerlässlich und liegt sowohl im Interesse der unmittelbaren Besitzer/Mieter als auch der Eigentümer/Vermieter. Ziel des Gesetzgebers ist die

„Verbesserung der Sicherheit in Wohnungen im Brandfall“. Dieses Ziel kann abhängig von der Mieterstruktur eines Wohngebäudes ggf. nicht vollumfänglich erreicht werden, sollten allein die unmittelbaren Besitzer/Mieter für die Wartung der Rauchwarnmelder zuständig sein.

Wohnungsunternehmen, die in einem Teil ihres Wohnungsbestands bereits freiwillig Rauchwarnmelder eingebaut und die Wartung übernommen haben, werden gleichsam „bestraft“. Sie müssen nach dem gesetzlichen Wortlaut bei den noch nachzurüstenden Wohnungsbeständen in jedem Fall den Mietern die Wartung überlassen. Gerade im Hinblick auf größere Wohnungsbestände ist es nahezu ausgeschlossen, in nur wenigen Wochen mehrere tausend oder zehntausend Rauchwarnmeldern kurzfristig einzubauen, um noch die Wartung in eigener Verantwortung übernehmen zu können. Somit sind zwei Rauchwarnmelderwartungsmodelle innerhalb eines Unternehmens unvermeidbar. Die gesetzliche Regelung führt daher nach unserer Auffassung zu in jeder Hinsicht praxisfernen Ergebnissen.

Des Weiteren ist darauf hinzuweisen, dass in keinem anderen Bundesland eine befristete Rückholoption existiert. Der wiederholte Verweis in der Gesetzesentwurfsbegründung auf entsprechende Regelungen in anderen Bundesländern (Bayern, Hessen) ist daher falsch. In Hessen wurde auf Initiative unseres Partnerverbandes VdW südwest vor ca. zweieinhalb Jahren eine unbefristete und unbeschränkte Rückholoption in die Bauordnung integriert.

Im Hinblick auf eine mögliche Mehrbelastung durch zusätzliche Betriebskosten weisen wir darauf hin, dass die Kosten für eine Wartung von Rauchwarnmeldern äußerst gering sind und kaum ins Gewicht fallen. Nach Angaben unserer Mitgliedsunternehmen sowie in diesem Bereich tätiger Dienstleistungsunternehmen betragen die Wartungskosten lediglich 1 bis 2 Euro pro Wohnung und Monat. Des Weiteren hat beispielsweise das Amtsgericht Lübeck (Urteil vom 5. November 2011, Az.: 21 C 1668/07) entschieden, dass geringfügige monatliche Vorauszahlungen auf die Betriebskostenposition „Wartung der Rauchwarnmelder“, im vorliegenden Fall 1,11 Euro, in jedem Fall angemessen sind.

Ergänzend weisen wir auf Folgendes hin: In Rheinland-Pfalz ist die Einbau- und Wartungspflicht vollständig dem Eigentümer/Vermieter auferlegt. Uns ist kein Fall bekannt, in dem ein Mieter Widerspruch gegen die Kostenumlage unserer dortigen Wohnungsunternehmen erhoben hat. Vielmehr ist nach unseren Erfahrungen die Akzeptanz bei Mietern und auch Mietervereinen für die Kostenposition „Rauchwarnmelderwartung“ im Vergleich zu anderen Kosten deutlich höher, zumal Vermieter auch über das mietrechtliche Wirtschaftlichkeitsgebot gehalten sind, kostengünstige Lösungen zu finden.

## **B. Stellungnahme – Fragen der Fraktionen**

### **I. SPD-Fraktion / Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN**

Wir verweisen auf unsere bisherigen Ausführungen.

### **II. CDU-Fraktion / FDP-Fraktion**

1. Wir verweisen auf unsere bisherigen Ausführungen.

2. Rauchwarnmelder sind grundsätzlich geeignet, die Bewohner eines Gebäudes frühzeitig und insbesondere während der Schlafenszeit vor Rauchentwicklungen zu warnen und so Menschenleben zu retten. Im Übrigen verweisen wir auf unsere bisherigen Ausführungen.
3. Selbstnutzende, hörgeschädigte Eigentümer können spezielle Rauchwarnmelder für Hörgeschädigte verwenden. Hörgeschädigte unmittelbare Nutzer/Mieter können, ggf. im Rahmen des § 554a BGB, entsprechende Geräte einbringen. Im Übrigen kann auch für Hörgeschädigte der Einbau akustischer Rauchwarnmelder mehr Sicherheit bringen, da durch das Alarmsignal beispielsweise Nachbarn alarmiert werden.
4. Kohlenmonoxid ist ein geruch- und farbloses Gas und entsteht bspw. bei der Verbrennung von Gas, Öl, Holz oder Holzkohle. Werden Feuerstätten (Heizöfen) in Wohnungen mit diesen Brennstoffen betrieben, kann bei defekten Geräten Kohlenmonoxid entweichen. Es wird daher eine jährliche Wartung der Geräte empfohlen. Bei Zentralheizungen besteht diese Gefahr nicht. Kohlenmonoxid-Melder können also in bestimmten Konstellationen neben Rauchwarnmeldern einen zusätzlichen Schutz bieten. Zur Warnung vor Brandrauch genügt ein Rauchwarnmelder. Zu beachten ist auch, dass sich die Kosten für die Anschaffung eines zuverlässigen Kohlenmonoxid-Melders auf ca. 40 bis 60 Euro, also auf das Vielfache eines Rauchwarnmelders, ca. 10 Euro, belaufen.
5. Eine Kontrolle durch öffentlich-rechtliche Stellen führt zu einem erheblichen, kostenintensiven und bürokratischen Aufwand und existiert im Übrigen auch in anderen Bundesländern mit einer Rauchwarnmelderpflicht nicht.
6. Wir verweisen auf unsere bisherigen Ausführungen.
7. Wir verweisen auf unsere bisherigen Ausführungen.
8. Der Vermieter muss den Anspruch auf Zutritt zu der Wohnung klageweise durchsetzen.
9. Wir verweisen auf unsere bisherigen Ausführungen.

### III. PIRATEN-Fraktion

1. Grundsätzlich haftet der Eigentümer/Vermieter für den ordnungsgemäßen Einbau, der unmittelbare Besitzer/Mieter für die Aufrechterhaltung der Betriebsbereitschaft. Kommt ein Eigentümer/Vermieter der gesetzlichen Einbauverpflichtung nicht nach, ist im Schadensfall zumindest eine Mithaftung nicht ausgeschlossen, es sei denn, der unmittelbare Besitzer/Mieter hat dem Eigentümer/Vermieter den Zutritt zu der Wohnung verweigert und der Vermieter konnte sein Zutrittsrecht noch nicht in zumutbarer Weise gerichtlich durchsetzen. In der letztgenannten Fallkonstellation ist eine Mithaftung des unmittelbaren Besitzers/Mieters denkbar.

Kommt der unmittelbare Besitzer/Mieter der gesetzlichen Pflicht zur Aufrechterhaltung der Betriebsbereitschaft nicht nach, ist im Schadensfall zumindest eine Mithaftung des unmittelbaren Besitzers/Mieters nicht ausgeschlossen.

Ist ein Rauchwarnmelder defekt muss der Eigentümer/Vermieter einen Austausch vornehmen. Dies setzt allerdings voraus, dass der unmittelbare Besitzer/Mieter die

Betriebsbereitschaft ordnungsgemäß prüft, den Defekt feststellt und den Eigentümer/Vermieter entsprechend informiert. Kommt der unmittelbare Besitzer/Mieter dem nicht nach, kann zumindest seine Mithaftung begründet sein.

Eine Mithaftung des unmittelbaren Besitzers/Mieters greift auch dann ein, wenn dieser den Rauchwarnmelder entwendet und der Eigentümer/Vermieter hiervon naturgemäß keine Kenntnis erlangt.

Bei einem Leerstand der Wohnung hat der Eigentümer/Vermieter nicht nur für den ordnungsgemäßen Einbau sondern auch für die Aufrechterhaltung der Betriebsbereitschaft Sorge zu tragen, da er dann Eigentümer und unmittelbarer Besitzer der Wohnung ist.

**2. und 3.** Diese Fragen können von uns nicht abschließend beantwortet werden. Grundsätzlich kann überprüft werden, ob Einbau und Betrieb sachgerecht und entsprechend der einschlägigen Normen erfolgt sind. Im Brandfall wird es sich um eine Frage des Einzelfalls handeln.

**4.** Für die „Inbetriebhaltung“ ist der unmittelbare Besitzer/Mieter verantwortlich, soweit sich der Eigentümer/Vermieter dies nicht fristgerecht vorbehalten hat.

**5.** Nach dem vorliegenden Gesetzentwurf sind Rauchwarnmelder in folgenden Räumen anzubringen: „Schlafräume und Kinderzimmer sowie Flure, über die Rettungswege von Aufenthaltsräumen führen“. Eine Anbringung in weiteren Räumen wie beispielsweise Küche und Bad wird in der Regel nicht empfohlen, da die dort erzeugten Dämpfe zu Fehlalarmen führen können.

**6.** Die Umlage im Rahmen der Betriebskostenabrechnung ist nach der ständigen Rechtsprechung gemäß § 2 Nr. 17 Betriebskostenverordnung grundsätzlich zulässig. Im Übrigen verweisen wir auf unsere bisherigen Ausführungen. Ergänzend weisen wir darauf hin, dass nach unserem Kenntnisstand nur ein sehr geringer Teil unserer Mitgliedsunternehmen von der Möglichkeit Gebrauch macht, die Anschaffungskosten im Rahmen einer Modernisierungsmieterhöhung auf die Mieter umzulegen.