

Schleswig-Holsteinischer Landtag
Innen- und Rechtsausschuss
Frau Dörte Schönfelder
Düsternbrooker Weg 70
24105 Kiel

Ansprechpartner
Christoph Kostka

Tel. 040/520 11-225
E-Mail: kostka@vnw.de

01. Juli 2008

**Nachtrag zu den Stellungnahmen von VNW und ASHW vom 28.12.07 und 02.05.08 zum:
Entwurf eines Gesetzes zur Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein (LBO)**

Sehr geehrte Frau Schönfelder,

zum Entwurf der LBO hatten wir bereits am 28.12.2007 und 02.05.2008 schriftlich Stellung genommen (LT-DS: 16/2720 und 16/3093). Des Weiteren hatten wir Gelegenheit am 07.05.2008 mündlich vor dem Innen- und Rechtsausschuss des Landtages unsere Argumente vorzutragen.

Unsere Ausführungen haben wir zuletzt auf die Regelung zur Nachrüstung von Rauchwarnmeldern im Wohnungsbestand konzentriert. Im Ergebnis sind auch die Vertreter der Feuerwehr und der Verbraucherzentrale (diese in Vertretung für den Mieterbund) auf unseren Kompromissvorschlag eingegangen. Der Kompromissvorschlag sieht vor, dass die Ausstattung der Wohnungen mit Rauchwarnmeldern in der Verantwortung der Eigentümer bleibt. Hingegen soll die Sicherstellung der laufenden Betriebsbereitschaft und die dazu erforderliche Wartung in die Zuständigkeit des Besitzers der Wohnung fallen. Des Weiteren soll die Nachrüstungsfrist im Interesse einer ordentlichen Projektabwicklung um ein Jahr auf den 31.12.2010 verlängert werden.

Am 26.06.2008 hat sich die mit der LBO-Novelle betraute Sachverständigenkommission mit den Ergebnissen des bisherigen Anhörungsverfahrens befasst. Der vorstehende Kompromissvorschlag wird von den Mitgliedern der Sachverständigenkommission einstimmig mitgetragen. Die Sachverständigenkommission wird dem Innen- und Rechtsausschuss folgenden Formulierungsvorschlag unterbreiten:

§ 49 Abs. 4

*In Wohnungen müssen Schlafräume, Kinderzimmer und Flure, über die Rettungswege von Aufenthaltsräumen führen, jeweils mindestens einen Rauchwarnmelder haben. Die Rauchwarnmelder müssen so eingebaut und betrieben werden, dass Brandrauch frühzeitig erkannt und gemeldet wird. Die Eigentümerinnen oder Eigentümer vorhandener Wohnungen sind verpflichtet, jede Wohnung bis zum **31. Dezember 2010** mit Rauchwarnmeldern auszurüsten. **Die Sicherstellung der Betriebsbereitschaft obliegt den Besitzerinnen oder Besitzern.***

Ergänzend zum Formulierungsvorschlag der Sachverständigenkommission und vorbehaltlich der Entscheidung des Innen- und Rechtsausschusses regen wir folgende Präzisierungen des § 49 Abs. 4 an:

§ 49 Abs. 4

In Wohnungen müssen Schlafräume, Kinderzimmer und Flure, über die Rettungswege von Aufenthaltsräumen führen, jeweils mindestens einen Rauchwarnmelder haben. Die Rauchwarnmelder müssen so eingebaut und betrieben werden, dass Brandrauch frühzeitig

erkannt und gemeldet wird. Die Eigentümerinnen oder Eigentümer vorhandener Wohnungen sind verpflichtet, jede Wohnung bis zum **31. Dezember 2010** mit Rauchwarnmeldern auszurüsten. **Die Sicherstellung der Betriebsbereitschaft wie die erforderliche Wartung obliegt dem unmittelbaren Besitzer der Wohnung, es sei denn bei vermieteten Wohnungen hat der Eigentümer die Umsetzung dieser Verpflichtung selbst organisiert.**

Begründung:

Mit Blick auf die LBO in Mecklenburg-Vorpommern wird derzeit von juristischer Seite vereinzelt über die Auslegbarkeit des Rechtsbegriffs „Besitzer“ diskutiert. Wir haben das zum Anlass genommen, eine künftige Formulierung des § 49 Abs. 4 einer weiteren rechtlichen Prüfung zu unterziehen. Im Ergebnis erscheint die Klarstellung sinnvoll, dass es sich beim „Besitzer“ immer um den *unmittelbaren* „Besitzer“ der Wohnung handelt. Das deshalb, weil § 868 BGB auch den *mittelbaren* Besitz kennt. Darin liegt die Gefahr, dass es zu unterschiedlichen Interpretationen des Gesetzestextes kommt. Die künftigen Zuständigkeiten wären dann unter Umständen nicht klar geregelt.

Im Interesse des jederzeit sicheren Betriebs der Rauchwarnmelder sollten Zweifel an den Zuständigkeiten von vornherein ausgeschlossen werden. Wir empfehlen deshalb, in der LBO auf den *unmittelbaren Besitzer* abzustellen. Unmittelbarer Besitzer einer Wohnung ist derjenige, der die tatsächliche Gewalt über die Wohnung ausübt. Durch Mietvertrag und Schlüssel ist dass ggf. der Mieter. Bei selbst genutztem Eigentum der Eigentümer selbst.

Des Weiteren sollten Vermieter künftig nicht schlechter gestellt werden, wenn sie die Wartung der Rauchwarnmelder aus Gründen des Einzelfalls selbst organisieren wollen. Die Organisation der Rauchwarnmelderwartung kann z.B. in Seniorenwohnanlagen geboten sein. Hier sollten die anfallenden Wartungskosten auch künftig im Rahmen der Betriebskostenverordnung umlagefähig bleiben.

Bei Rückfragen stehen wir gern zur Verfügung.

Freundliche Grüße



Christoph Kostka