



Hamburg  
Mecklenburg-Vorpommern  
Schleswig-Holstein

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

24105 Kiel

**Schleswig-Holsteinischer Landtag**  
**Umdruck 16/2720**

Ansprechpartner  
Christoph Kostka

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

28. Dezember 2007

**Stellungnahme von VNW und ASHW zum:  
Entwurf eines Gesetzes zur Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein (LBO)**

Sehr geehrte Frau Schönfelder,

für die Gelegenheit zum vorliegenden Gesetzentwurf der LBO Stellung zu nehmen, dürfen wir uns herzlich bedanken. Die folgende Stellungnahme geben wir gemeinsam für den VNW Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen e.V. und die ASHW Arbeitsgemeinschaft Schleswig-Holsteinischer Wohnungsunternehmen ab.

Zunächst möchten wir das vom federführenden Innenministerium gewählte Beteiligungsverfahren positiv herausstellen. Von dort wurde eine breit besetzte Sachverständigenkommission einberufen. Neben Vertretern des Innen- und des Finanzministeriums waren dort u.a. vertreten: Experten der Architekten- und Ingenieurkammer, des Oberverwaltungsgerichts, des Landkreistages, des Gemeindetages, des Städteverbandes, der wohnungswirtschaftlichen Verbände und der Zentralstelle des Landesbeauftragten für Menschen mit Behinderungen. Die Sachverständigenkommission hat sich intensiv mit allen Aspekten der geltenden LOB auseinandergesetzt. Die erarbeiteten Empfehlungen zur Novellierung der LBO wurden von allen Beteiligten einstimmig getragen.

Den jetzt vorliegenden Gesetzentwurf begrüßen wir als guten Beitrag zur Deregulierung. Viele Empfehlungen der Sachverständigenkommission wurden berücksichtigt. Die in weiten Teilen erkennbare Angleichung der LBO an die Musterbauordnung (MBO) fördert das Verständnis der LBO auch über Landesgrenzen/Fachkreise hinaus.

Wir bedauern jedoch, dass im vorliegenden Gesetzentwurf, abweichend von den Empfehlungen der Sachverständigenkommission und der MBO, die Nachrüstungsverpflichtung von Rauchmeldern wieder aufgenommen wurde. § 49 Abs. 4, S. 2 verlangt:

*„Die Eigentümerinnen oder Eigentümer vorhandener Wohnungen sind verpflichtet, jede Wohnung bis zum 31.12.2009 mit Rauchwarnmeldern auszurüsten.“*

Hierzu erlauben wir uns folgende Anmerkungen: Die Anbringung von Rauchmeldern kann unbestritten für mehr Sicherheit sorgen. Jedoch ist diese Sicherheit vielfach theoretischer Natur. Denn die LBO sieht nur die öffentlich-rechtliche Installationspflicht vor und weist sie dem Eigentümer zu. Aussagen zu der wichtigen Frage, wem die Betriebssicherheit der meist batteriebetriebenen Geräte obliegt, fehlen hingegen.

Mit Blick auf die verfassungsrechtliche Unverletzlichkeit der Wohnung und das unterschiedliche Nutzerverhalten der Mieter kann eine Gewähr für die dauerhafte Funktionsfähigkeit von Rauchwarnmeldern durch Wohnungsunternehmen/Vermieter nicht übernommen werden. Nachweise über die ordnungsgemäße Wartung und Kontrolle ziehen einen unangemessen hohen Dokumentations- und Begleitaufwand und letztlich hohe Kosten nach sich. Ungeklärt ist z.B. auch die Frage der Kostentragung für durch Mieter ausgelöste Fehlalarme. Hierzu gibt es erste Urteile, die den Vermieter erheblich belasten, obwohl dieser vom ständigen Zugriff auf die Rauchwarnmelder ausgeschlossen ist. Denn anders als beim Neubau, wo LBO-Anforderungen durch Baustellenbegehungen überprüft werden können, setzt die laufende Überprüfung der Rauchwarnmelder im Bestand den sicheren Zugang zu einer in sich abgeschlossenen Wohnung voraus. Der Zugang liegt jedoch in der Freiwilligkeit des Besitzers/Mieters. Die Unverletzlichkeit der Wohnung muss der Landesgesetzgeber beachten.

Gerade Ablesedienste (Gas/Heizung/Wasser) verzichten aufgrund ihrer Erfahrungen zunehmend auf den Zugang zur Wohnung. Vielfach werden bereits elektronische Fernablesungen durchgeführt bzw. Ablesekarten verschickt, die vom Wohnungsnutzer ausgefüllt zurückgesendet werden. Damit wird insbesondere auch den Wünschen der Mieter entsprochen, deren Anwesenheit zum Ablesetermin nicht mehr erforderlich ist.

Anders als bei technischen Einrichtungen zur Verbrauchserfassung ergibt sich bei Rauchwarnmeldern ein zusätzliches Problem. Fallen Geräte zur Verbrauchserfassung aus, sind die Folgen überschaubar (Verbrauchsschätzung). Fallen hingegen Rauchwarnmelder aus und Mieter fühlen sich entsprechend der jetzigen LBO-Regel nicht zuständig, sind die Folgen ggf. gravierend. Der Eigentümer darf z.B. nicht haftbar gemacht werden, wenn der Mieter die Batterie zweckentfremdet hat. Wir unterstützen daher ausdrücklich die Initiative des GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V., der gemeinsam mit dem Deutschen Mieterbund eine bundesweite Informationskampagne zum Einsatz von Rauchwarnmeldern starten will. GdW und Mieterbund stimmen dabei überein, in der Kampagne auf die Eigenverantwortung und Eigeninitiative der Mieter abzustellen. Nur dann kann gewährleistet werden, dass Rauchwarnmelder 365 Tage im Jahr einwandfrei funktionieren. Auch Autofahrer (und nicht der KFZ-Eigentümer) sind für die laufende Betriebs- und Verkehrssicherheit ihrer PKW's selbst verantwortlich.

Wir treten deshalb für eine Regelung ein, die die Verantwortung die für Betriebsfähigkeit der Rauchmelder dem Mieter/Nutzer überträgt, dem dies die Geräte auch anzeigen. Nur dieser hat über den tatsächlichen Besitz der technischen Einrichtung i.S.v. § 854 BGB den unmittelbaren Zugriff. Mecklenburg-Vorpommern hat diesem Gedanken in seiner in 2006 novellierten Landesbauordnung Rechnung getragen. Dort heißt es in § 48:

*In Wohnungen müssen Schlafräume und Kinderzimmer sowie Flure, über die Rettungswege von Aufenthaltsräumen führen, jeweils mindestens einen Rauchwarnmelder haben. Die Rauchwarnmelder müssen so eingebaut oder angebracht und betrieben werden, dass Brandrauch frühzeitig erkannt und gemeldet wird. Bestehende Wohnungen sind bis zum 31. Dezember 2009 durch den Besitzer entsprechend auszustatten.*

Diese Formulierung würde unsere Zustimmung finden. Für die Schleswig-Holsteinische Landesbauordnung können wir uns hilfsweise aber auch vorstellen, dass die Erstinstallation der Rauchwarnmelder dem Wohnungseigentümer obliegt. Diese müssen dann die hohen Investitionen für die Erstausrüstung der Wohnungen tragen. Mit Blick auf die vorstehend genannten Gründe muss aber die Verantwortung für die laufende Wartung/Kontrolle und damit Sicherstellung der Funktionsfähigkeit der Rauchwarnmelder denen zugewiesen werden, die Wohnungsinhaber sind. Wir schlagen daher folgende Änderung des § 49 Abs. 4 der LBO vor:

*„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 2009 mit Rauchwarnmeldern auszurüsten. Die Sicherstellung der Betriebsbereitschaft obliegt der Besitzerin bzw. dem Besitzer.“*

Dies wäre ein akzeptabler Kompromiss, wenn man nicht dem Vorbild Mecklenburg-Vorpommerns oder der MBO folgen will.

Bei Rückfragen stehen wir gern zur Verfügung.



Freundliche Grüße

Christoph Kostka