

KÜSTER BRAMER WINAND SPRENGER

RECHTSANWÄLTE - FACHANWALT

IN BÜROGEMEINSCHAFT

RA Norbert Küster • Oxfordstr.10 • 53111 Bonn

Schleswig-Holsteinischer Landtag
Innen- und Rechtsausschuß
Herrn Werner Kalinka MdL
Vorsitzender
Düsternbrooker Weg 70

24105 Kiel

A B S C H R I F T

Bonn, 18.03.2008
+ -2008/00002-cm

Schleswig-Holsteinischer Landtag
Umdruck 16/3003

**Neufassung der Landesbauordnung Schleswig-Holstein;
Gesetzentwurf der Landesregierung; Landtagsdrucksache 16/1675
hier: Stellungnahme zum Gesetzentwurf namens und im Auftrag
des Fachverbandes Sicherheitssysteme im Zentralverband der
Elektrotechnik- und Elektronikindustrie ZVEI e.V.**

RA Norbert Küster

Wirtschaftsrecht
Brandschutz- u. Bauproduktenrecht
Marken-, Sorten und Urheberrecht

RA Wolfgang Bramer

Fachanwalt für Familienrecht
Fachanwalt für Steuerrecht
Erb-, und Erbschaftssteuerrecht

RA Jörg Sprenger

Familien-, Erb- und Sozialrecht
Arbeits- und Reiserecht

RAin Katharina Winand

Arbeits- u. Tarifrecht
Öff. Dienstrecht
Bau- u. Architektenrecht
Medizinrecht

Gerichtsfach 76

Oxfordstraße 10
53111 Bonn
Telefon 0228 696555
0228 696563
Fax 0228 969 1416
email:kuester@ra-kuester.de
www.ra-kuester.de

Sehr geehrter Herr Kalinka,

namens und im Auftrag des Fachverbandes Sicherheitssysteme im Zentralverband der Elektrotechnik- und Elektronikindustrie ZVEI e.V., Frankfurt, nehme ich zu dem Regierungsvorschlag für eine neue Landesbauordnung, den Sie derzeit in Ihrem Ausschuß beraten, Stellung, auch wenn Ihr Ausschuß den Verband trotz unmittelbarer Betroffenheit seiner Mitglieder von bestimmten Regelungen im Rahmen der schriftlichen Verbändeanhörung nicht zur Stellungnahme aufgefordert hat.

Ich bitte namens des Verbandes darum, daß dieser für eine etwaige mündliche Anhörung, falls Ihr Ausschuß eine solche noch durchführt, zu einem solchen Hearing eingeladen wird, namentlich zu den nachfolgend behandelten Einzelpunkten des Gesetzgebungsvorhabens. Die Anschrift lautet:

Zentralverband Elektrotechnik- und Elektronikindustrie (ZVEI) e.V.
Fachverband Sicherheitssysteme
c/o ZVEI-Landesstelle Hamburg/Schleswig-Holstein
Herrn Marc März
Kapstadtring 10
22297 Hamburg

Unmittelbar betroffen ist der Fachverband Sicherheitssysteme im ZVEI nicht nur deswegen, weil **etliche seiner Mitglieder in Schleswig-Holstein ansässig sind und produzieren, u.a. auch einer von Idgl. zwei Herstellern von Rauchwarnmeldern in Deutschland**, sondern mehr noch deswegen, weil im Fachverband Sicherheitssysteme des ZVEI fast sämtliche in Deutschland tätigen Hersteller und Lieferanten von Brandmeldetechnik (mit Ausnahme der Löschtechnik) organisiert sind, also insbesondere die Hersteller von Rauchwarnmeldern und Brandmeldeanlagen, Rauch- und Wärmeabzugsanlagen, Sprachalarm- und Evakuierungsanlagen und noch anderes mehr.

Die von den Mitgliedern des Fachverbandes Sicherheitssysteme im ZVEI e.V. hergestellte und gelieferte Brandschutztechnik befindet sich in allen Bereichen auch im weltweiten Maßstab auf einem Spitzenniveau. Sie trägt wesentlich zu dem hohen Schutzniveau bei, das in Deutschland in all jenen Gebäuden besteht, in denen sie eingebaut ist. Ohne die von den Mitgliedern des Fachverbandes Sicherheitssysteme im ZVEI hergestellten und angebotenen brandschutztechnischen Anlagen und Geräte wäre die gesamte moderne Architektur, die in hohem Maße mit Stahl- und Glaskonstruktionen arbeitet, nicht realisierbar. Insbesondere wären die von der alten wie der neuen schleswig-holsteinischen Landesbauordnung vorgegebenen allgemeinen Schutzziele in solchen Objekten niemals erreichbar. Auch würden die Bauherren und Investoren gewerblicher Bauten und Sonderbauten über den Mangel an flexibler Nutzung, den ihnen die Landesbauordnungen mit ihren Anforderungen an den baulichen Brandschutz ohne eine solche Technik aufnötigen müßte, noch mehr klagen als sie dies trotz vielfältiger Nutzung der kompensatorischen Brandschutztechnik gleichwohl immer noch tun.

Moderne brandschutztechnische Anlagen und Geräte sind für den Schutz der Gebäudenutzer heute nicht mehr wegzudenken. Dies gilt nicht nur für gewerbliche Bauten und Sonderbauten. Es gilt auch für Wohnbauten. Darauf haben Sie

und Ihre Kollegen auch gebaut, als Sie vor einigen Jahren in die bisherige Landesbauordnung die Pflicht einführten, daß Gebäudeeigentümer bzw. Bauherren Schlafräume, Kinderzimmer und Flure, über die Rettungswege führen, in Wohnungen und Wohnhäusern mit Rauchwarnmeldern ausstatten müssen. Zur Verwunderung des Verbandes und seiner Mitglieder ist aber nun gerade von Ihnen und Ihren Kollegen während der ersten Lesung des Gesetzentwurfs zur Neufassung der Landesbauordnung am 21.11.07 diese erst eingeführte Pflicht schon wieder fraktionsübergreifend in Frage gestellt worden. Ich komme darauf weiter unten noch zurück.

Zu dem Gesetzesvorschlag nehme ich im einzelnen wie folgt Stellung:

1. Zu den vorgeschlagenen Verfahrensvereinfachungen

Die im Regierungsentwurf vorgeschlagenen Verfahrensvereinfachungen sind zweifellos zu begrüßen. Sie fügen sich ein in den Reformweg, den seit Verabschiedung der Musterbauordnung 1994 nach und nach, seit Verabschiedung 2002 sogar verstärkt auch andere Bundesländer schon gegangen sind. Zu begrüßen ist aus Sicht des Fachverbandes Sicherheitssysteme im ZVEI insbesondere auch die Möglichkeit für die Bauherren, brandschutztechnische Nachweise künftig auch mit Hilfe staatlich anerkannter Sachverständiger beizubringen, so daß auf materielle Prüfungen der Bauvorlagen durch die Bauaufsichtsämter selbst nach und nach immer mehr verzichtet werden kann.

Allerdings hat es sich in diesem Zusammenhang schon in anderen Ländern aus Sicht der Hersteller und Lieferanten brandschutztechnischer Einrichtungen als sehr problematisch erwiesen, daß die staatlich anerkannten Sachverständigen für die Prüfung brandschutztechnischer Nachweise bzw. des baulichen Brandschutzes nur Architekten und Bauingenieure sein können bzw. jedenfalls bisher fast ausschließlich sind, weil diesen nicht selten vertiefte Kenntnisse der und Erfahrungen mit, aber auch Vorstellungen von den Möglichkeiten und Grenzen der Brandschutztechnik fehlen. Infolgedessen sind Brandschutzkonzepte, auch wenn sie Bestandteil von Baugenehmigungen werden, nicht selten fehlerhaft, unzureichend, ja sogar unbrauchbar. Nicht selten werden dann solche Schwächen mittels Wiederholung allge-

meiner Anforderungen aus Rechtsvorschriften oder DIN-Normen kaschiert statt bauwerksbezogene konkrete Vorgaben zu entwickeln.

Wenn Bauherren künftig die im GesE vorgesehene Möglichkeit nutzen, Brandschutznachweise durch von ihnen beauftragte staatlich anerkannte Sachverständige zu erlangen mit der Folge, daß eine materielle Prüfung der Bauvorlagen durch die Untere Bauaufsichtsbehörde insoweit entfällt und die Erfüllung öffentlich-rechtlicher Anforderungen an das Gebäude im Hinblick auf den Brandschutz und damit auch die Baugenehmigung insoweit nur noch fingiert werden, wird es fatale Folgen haben, wenn infolge mangelnder Kenntnis des staatlich anerkannten Sachverständigen über Brandschutztechnik sich später herausstellte, daß der von einem solchen Sachverständigen infolge mangelnder Detailkenntnis abgesegnete Brandschutznachweis fehlerhaft oder ungenügend war. Selbst wenn solche Fehler nicht auftreten, erleidet der Bauherr schnell finanzielle Schäden, wenn ein solcher Sachverständiger infolge dieses Mangels an Kenntnis und Erfahrung die heute gegebenen Möglichkeiten, starre bauliche Brandschutzmaßnahmen durch flexible technische Brandschutzmaßnahmen zu kompensieren, nicht so nutzt, wie dies tatsächlich und rechtlich möglich wäre. Diesen Problemen muß der Landtag bei der Umsetzung der neuen LBauO Aufmerksamkeit schenken.

Der Landtag sollte daher, wenn nach Verabschiedung des jetzt beratenen Gesetzentwurfs seine verordnungstechnische Umsetzung ansteht, bei der Beratung der Vorlage der Landesregierung für die Rechtsverordnung nach § 83 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 GesE darauf achten, daß die in dieser Verordnung gem. § 83 Abs. 2 Satz 2 Nr. 2 GesE zu regelnden Anerkennungsvoraussetzungen in besonderer Weise und ausdrücklich vorsehen, daß nur solche Personen zu Prüfsachverständigen für brandschutztechnische Nachweise ernannt und zugelassen werden, die neben vertieften Kenntnissen des baulichen Brandschutzes insbesondere auch über vertiefte Kenntnisse brandschutztechnischer Einrichtungen und Anlagen verfügen.

2. Zu § 41 Abs. 2 GesE

§ 41 Abs. 2 GesE hat in der bisherigen LBauO SH keine unmittelbare Entsprechung. Der bisherige § 39 Abs. 8 Satz 2 LBauO entspricht den nun vorgeschlagenen Regelungen nur teilweise.

Die neue Regelung ist im Hinblick auf ihr Bestreben, immer häufiger anzutreffende konkrete Bausituationen aufzufangen, zu begrüßen. Allerdings bleibt eine Regelungslücke, die durch eine kleine Ergänzung im Text der Vorschrift leicht geschlossen werden könnte.

Nicht selten gibt es in Gebäuden, gerade, aber nicht nur in Sonderbauten zwischen notwendigen Fluren und notwendigen Treppenräumen sogenannte „Sicherheitsschleusen“ oder andere Arten von „Vorräumen“ zu notwendigen Treppenräumen oder zu Aufzügen. „Sicherheitsschleusen“ kennt z.B. auch die gegenwärtig gültige schleswig-holsteinische Garagenverordnung in § 13 Abs. 1 Nr. 1. Sie sind dort vorgeschrieben zwischen dem eigentlichen Garagenraum einerseits und Fluren, Treppenräumen und Aufzügen andererseits. Die Einrichtung solcher Sicherheitsschleusen soll dazu dienen, im Brandfall die Sicherheit in den eigentlichen Fluchtwegen (Fluren, Treppenräumen) zu erhöhen. Sicherheitsschleusen müssen daher als Teil des Fluchtweges gelten, wenn sie die Brandschutzziele der Landesbauordnung nicht konterkarieren sollen.

Eine Prüfung aller untergesetzlichen Bauvorschriften, die gegenwärtig in Schleswig-Holstein gelten, erspare ich mir. Es wird ähnliche Vorschriften auch andernorts geben.

Leider stellen Mitglieder des Fachverbandes Sicherheitssysteme im ZVEI in Diskussionen mit Architekten, Fachplanern und sonstigen Bauingenieuren bei konkreten Bauvorhaben immer wieder fest, daß gerade solche Sicherheitsschleusen nicht entsprechend den Vorgaben für notwendige Flure und notwendige Treppenräume möglichst brandlastfrei geplant werden, sondern aus dem Umstand fehlender ausdrücklicher Gleichstellung solcher „Sicherheitsschleusen“ und „Sicherheitsvorräume“ mit den eigentlichen Fluchtwegen, insbesondere mit „notwendigen Treppenräumen“ die Auffassung vertreten wird, solche Sicherheitsschleusen und Sicherheitsvorräume dürften unbeschränkt mit Brandlasten ausgestattet werden, was zur Folge hat, daß gemäß der Planung nicht nur überhaupt Kabelschächte und Kabelkanäle

durch solche Schleusen und Vorräume geführt werden sollen, sondern dies auch noch brandschutztechnisch ungeschützt geschehen soll.

Es liegt auf der Hand, daß solche Auffassungen und Praktiken dem Sinn solcher Sicherheitsschleusen und –vorräume eklatant widersprechen. Es muß daher nach Auffassung des ZVEI dringend durch eine Klarstellung im Wortlaut der LBauO dafür Sorge getragen werden, daß solche absurden Auffassungen nicht mehr vertreten werden können, die geeignet sind, die Schutzziele des Gesetzgebers in der Praxis zu konterkarieren. Ein Verweis darauf, daß diese Problematik bei der nächsten Überarbeitung der Muster-Leitungsanlagenrichtlinie der ARGEBAU Berücksichtigung finden sollte, wie es die ARGEBAU-Projektgruppe Brandschutz dem Unterzeichner für den ZVEI-Fachverband Sicherheitssysteme kürzlich mitgeteilt hat, erscheint nicht ausreichend.

Sachlich und thematisch bietet sich eine Ergänzung von § 41 Abs.2 GesE an, weil diese Bestimmung genau jene Problematik behandelt, wenngleich bisher nur für benachbarte Fallgestaltungen.

Ich schlage namens des ZVEI vor, § 41 Abs. 2 GesE zu ergänzen und wie folgt zu fassen:

„(2) In notwendigen Treppenräumen, in Räumen nach § 36 Abs. 3 Satz 3, in notwendigen Fluren sowie in Sicherheitsschleusen und Sicherheitsvorräumen zu notwendigen Fluren oder zu Aufzügen sowie zwischen notwendigen Fluren und notwendigen Treppenräumen sind Leitungsanlagen nur zulässig, wenn eine Nutzung als Rettungsweg im Brandfall ausreichend lang möglich ist.“

3. Zu § 49 Abs. 4 GesE (Rauchwarnmelderpflicht)

In dieser Bestimmung werden die bisherigen Regelungen von § 52 Abs. 7 der bisher geltenden LBauO SH zur Ausstattungspflicht von Wohnungen mit Rauchwarnmeldern wortgleich übernommen. Das ist zu begrüßen.

Erstaunlicherweise hat sich in der ersten Lesung herausgestellt, daß innerhalb der Fraktionen parteiübergreifend offenbar die Idee besteht, diese Pflicht mit der Novelle entweder ganz abzuschaffen oder doch mindestens

für die Nachrüstung des Bestandes vom Eigentümer auf den „Besitzer“ zu übertragen.

Vorbild dafür ist offenbar die derzeit in Mecklenburg-Vorpommern bestehende Regelung der LBauO, wo die Nachrüstpflcht von Wohnräumen mit Rauchwarnmeldern auf den „Besitzer“ der Wohnung übertragen worden ist. Verfechter dieser Regelung war seinerzeit schon bei der Beratung der jetzt geltenden LBauO Mecklenburg-Vorpommern und ist auch offensichtlich jetzt der Verband Norddeutscher Wohnungsunternehmen VNW sowie die Organisation Haus & Grund. Beide führen seit längerem für ihre dahingehenden Forderungen die Begründung an, eine solche Regelung sei zur Klarstellung der haftungsrechtlichen Situation des Vermieters im Hinblick auf die Nachrüstung des Bestandes und zur Beseitigung von Zweifelsfragen insoweit geboten.

Einbaupflicht des Mieters statt Eigentümers schafft keine Klarheit

Bei genauerer rechtlicher Prüfung dieses Argumentes stellt sich allerdings heraus, daß eine solche Änderung der Verantwortlichkeit für die Nachrüstung des Bestandes mit Rauchwarnmeldern nicht nur keine Klarstellung der haftungsrechtlichen Situation mit sich bringen würde, sondern insbesondere auch keine vollständige haftungsrechtliche Entlastung des Vermieters zur Folge hätte. Die Haftungslage wird jedoch komplex und unübersichtlich und zeitigt voraussehbar politisch ungewollte Effekte.

Zwar könnte der durch Brandrauch verletzte Mieter bei einer eigenen gesetzlichen Ausstattungspflicht nicht wegen Verletzung eines Schutzgesetzes gem. § 823 Abs.2 BGB iVm mit der LBauO seinerseits den Vermieter in die Haftung nehmen. Allenfalls könnte ein durch Brandrauch geschädigter Dritter, z.B. ein Besucher noch einen weiteren Haftungsschuldner erhalten, nämlich neben dem Vermieter aus dem Gesichtspunkt der Verkehrssicherungspflicht zusätzlich den Mieter aus dem Gesichtspunkt der Schutzgesetzverletzung. Eine Einbaupflicht des Mieters schafft jedenfalls keine vollständige haftungsrechtliche Entlastung des Eigentümers/Vermieters.

Schon im eigentlichen Haftungsrecht wird durch die in erster Lesung diskutierte Änderung der Nachrüstpflcht für Bestandswohnungen nichts klarer dadurch, daß die Nachrüstpflcht für den Bestand vom Eigentümer auf den Besitzer durch Änderung der Gesetzesformulierung überwältzt wird. Denn

soweit mit seinem Gebäude für die Gebäudenutzer Gefahren verbunden sind, ist schon deswegen immer der Eigentümer in der Haftung. Insoweit besteht nämlich ein Haftungsanspruch aus § 823 Abs. 1 BGB, insbes. im Rahmen der sog. Verkehrssicherungspflicht, aber auch über diese hinaus. Dieser Anspruch besteht völlig unabhängig von einer etwaigen öffentlich-rechtlichen Detailregelung, denn diese könnte allenfalls, wenn überhaupt, dazu führen, daß man sie haftungsrechtlich als „Schutzgesetz“ im Sinne von § 823 Abs. 2 BGB ansieht. Beide Absätze des § 823 BGB bieten aber jeweils völlig selbständige und unabhängig voneinander bestehende Anspruchsgrundlagen für eine Haftung. Dies bedeutet umgekehrt aber auch, daß sich durch Schaffung einer Regelung in der LBauO, die allenfalls im Rahmen von § 823 Abs. 2 BGB wirken könnte, die unabhängig davon bestehende Haftung aus § 823 Abs. 1 BGB nicht beeinflussen läßt, insbesondere nicht beschränken.

Allenfalls könnte, wenn die Nachrüstungspflicht für Bestandswohnungen auf den „Besitzer“, also den Mieter überwältzt würde, dem Mieter im Ernstfall vom Vermieter, wenn der Mieter diesen aus § 823 Abs.1 BGB in Anspruch nehmen wollte, ein überwiegendes Mitverschulden entgegengehalten werden, wenn der Mieter trotz bestehender Ausstattungspflicht nach LBauO seine Wohnung nicht mit Rauchwarnmeldern ausgestattet hat und der Mieter nun Ansprüche gegen den Vermieter geltend macht.

Hat der Mieter bei bestehender gesetzlicher Verpflichtung zur Nachrüstung seiner Wohnung mit Rauchwarnmeldern diese Pflicht nicht erfüllt und kommt es in seiner Wohnung zu einem Brand, bei dem zwar nicht er selbst, aber Mieter anderer Wohnungen verletzt werden, weil der Brand infolge fehlender Rauchwarnmelder erst zu spät entdeckt wird und Rauchschwaden ins Treppenhaus dringen, so daß den anderen Mietern der Fluchtweg abgeschnitten wird oder der Rauch gar, wie es öfters vorkommt, über die Fassade in offen stehende Fenster der über dem Brandraum gelegenen Wohnung zieht, so stellt sich die Frage einer Haftung des Mieters natürlich ohnehin, zusätzlich aber auch eine Haftung des Vermieters, weil man womöglich von diesem wird erwarten müssen, daß er im Rahmen seiner mietvertraglichen Nebenpflichten und seiner allgemeinen vertraglichen Fürsorge- und Treuepflicht gegenüber allen Mietern seines Gebäudes dafür Sorge tragen muß, daß die Mieter ihren Verpflichtungen insoweit nachkommen und entspre-

chend den gesetzlichen Bestimmungen ihre Wohnung mit Rauchwarnmeldern ausrüsten.

Dies Beispiel zeigt, daß eine Gesetzesänderung, mit der die Ausstattungspflicht des Wohnungsbestandes mit Rauchwarnmeldern vom Eigentümer auf den Besitzer übertragen wird, keinesfalls zu haftungsrechtlichen Klärstellungen führt, sondern eher das Gegenteil eintritt. Also vermehren sich die möglicherweise Haftenden. Der Vermieter bleibt immer in der Haftung.

Nachrüstpflicht des Mieters wird nichts bewirken

Da der Mieter selbst aber natürlich keine Ansprüche geltend machen kann, wenn die gesetzliche Ausstattungspflicht ihn trifft, er ihr nicht nachgekommen und deswegen im Brandfall durch Rauchgas verletzt wird, wird er seiner gesetzlichen Verpflichtung gerade nicht nachkommen. Weshalb sollte er es auch? Eine Ordnungswidrigkeit würde die Nichterfüllung der Pflicht nicht darstellen; das ist richtig und wird in allen Ländern so gehandhabt. Also muß der Gesetzgeber, wenn er die Ausstattungspflicht auf den Mieter umlenkt, auf andere Wirkmechanismen setzen.

Ziel der gesetzlichen Ausstattungspflicht war stets, das Schutzniveau für die Gebäudenutzer im Brandfall dadurch zu verbessern, dass bei Nichtbefolgung der Ausstattungspflicht dem Gebäudeeigentümer erhebliche Haftungsnachteile drohen, insbesondere der Verlust des Schutzes seiner Gebäudefeuerversicherung. Eine solche Versicherung hat aber kein Mieter; Mieter haben idR nur eine ausschließlich auf Sachschutz gerichtete Hausratversicherung. Da die Rauchwarnmelder aber nicht dem Sachschutz, sondern dem Personenschutz dienen, würde das Unterlassen der Installation von Rauchwarnmeldern für den Mieter trotz gesetzlicher Pflicht nicht einmal den Wegfall seines Versicherungsschutzes aus der Hausratversicherung nach sich ziehen, so dass für den Mieter auch auf diesem indirekten Weg keinerlei Anreiz besteht, wenigstens zur Vermeidung finanzieller Nachteile im Brandfall Rauchwarnmelder zu installieren.

Mithin würde der Gesetzgeber mit der in erster Lesung diskutierten Änderung des gegenwärtig vorliegenden GesE und der gegenwärtigen Rechtslage in diesem Punkt sein eigenes Anliegen weitgehend ad absurdum führen.

Nur im Brandfall verletzte Dritte könnten ein finanzielles Bedrohungspotential für den Mieter, aber auch den Eigentümer/Vermieter darstellen. Soweit solche Dritten wiederum Familienangehörige des Mieters sind, entfällt jedes Regreßrisiko aus praktischen Erwägungen aber sofort wieder, so dass letztlich nur das Risiko der Verletzung fremder Dritter (Besucher) übrig bleibt. Das aber stellt nach meiner Überzeugung kein wirkliches Regreßbedrohungspotential dar, welches einen unwilligen oder gleichgültigen Mieter veranlassen könnte, Rauchwarnmelder zu installieren, weil eine tatsächliche Gefährdung von Besuchern durch Wohnungsbrände statistisch unerfassbar selten ist.

Umfragen bestätigen: Mieter installieren keine Rauchwarnmelder

Für eine solche Annahme sprechen auch die Ergebnisse der Umfrage, die 2005 im Auftrag der Arbeitsgemeinschaft der Bauminister (ARGEBAU) bzw. des DIBt von der Firma g/d/t/ in Hamburg durchgeführt und unter dem Titel „Einsatz und Akzeptanz von Rauchwarnmeldern in Deutschland“ veröffentlicht wurde. Sie ergab eine Quote von rd. 31% der Wohnungsnutzer (einschl. Eigenheime, nicht gegliedert nach Eigentum/Miete), die für die von ihnen jeweils genutzten Wohnungen schon einmal Rauchwarnmelder gekauft hatten. Allerdings hatte ein Anteil von 7 % die gekauften Melder noch nicht installiert; 93% hatten die gekauften Melder tatsächlich installiert. Der tatsächliche Ausstattungsgrad der Wohnungen lag danach 2005 noch knapp unter 30 %. Aber das sind lediglich bundesweit geltende Durchschnittszahlen. Eine ländergenaue Auswertung der Erhebungsdaten ist in dieser Studie leider nicht erfolgt.

Diese Lücke schließt jedoch eine weitere, im Jahre 2006 im Auftrag des „Forums Brandrauchprävention in der vfdb“ vom Institut Forsa durchgeführte bundesweite Befragung zum Ausstattungsgrad von Wohnungen mit Rauchwarnmeldern. Sie ergab ebenfalls einen bundesweiten durchschnittlichen Ausstattungsgrad von 31%, allerdings mit deutlichen Differenzen nach Ländern und bei Berücksichtigung anderer Faktoren. Für Schleswig-Holstein wurde zwar ein erfreulich hoher Ausstattungsgrad der Wohnungen und Wohnhäuser von 43% ermittelt, aber

- in der Regel insgesamt je Wohnung/Wohnhaus zu wenig Melder, in 31% aller Wohnungen und Wohnhäuser nur ein einziger, und

- 26% der Mieter sahen laut g/d/p-Umfrage in Schleswig-Holstein „keinen Bedarf“ für Rauchwarnmelder und
- weitere 5% sahen den Einbau generell als Sache des Vermieters an.

Der größte Teil der Befragten war weitgehend indifferent und für die reale Gefährdungslage völlig uninteressiert. Dazu ergab die Umfrage im Auftrag der ARGEBAU, daß es einen signifikanten Unterschied zwischen dem Verhalten von Wohnungs- bzw. Hauseigentümern einerseits und dem von Mietern andererseits gibt. Während ungefähr die Hälfte der Haus- und Wohnungseigentümer zwischenzeitlich bereit ist, selbst für ihre Sicherheit zu sorgen, d.h. die Rauchwarnmelder zu kaufen und zu installieren, ist dieses eigene Sicherheitsinteresse bei Mietern keinesfalls in gleicher Weise vorhanden.

Lediglich 20% der Mieter gaben – im bundesweiten Durchschnitt - an, selbst je schon irgendwann einmal einen Rauchwarnmelder erworben zu haben.

80% der Mieter (bundesweit) hatten noch nie einen solchen Rauchwarnmelder erworben und/oder installiert. Warum also sollten Mieter bei einer etwaigen Änderung der Verantwortlichkeit für die Ausstattung von Wohnungen mit Rauchwarnmeldern in der LBauO, wie in der ersten Lesung diskutiert, allein deswegen und zu ihrem eigenen Schutz Rauchwarnmelder einbauen? Mieter werden eine solche Pflicht schlicht ignorieren.

Regelung in M-V funktioniert nicht

Im übrigen zeigt die Praxiserfahrung in Mecklenburg-Vorpommern, daß die eigenen Mitglieder beider Eigentümerverbände, insbesondere diejenigen des Verbandes Norddeutscher Wohnungsunternehmen VNW der entsprechenden Forderung ihres Verbandes bzw. der dieser entsprechenden Rechtslage in der m-v LBauO selbst gar nicht folgen, denn sie bestellen seit einiger Zeit in großem Stil bei den Herstellern und Importeuren von Rauchwarnmeldern diese Geräte zur Ausstattung ihrer vermieteten Wohnungen. Zahlreiche Wohnungsunternehmen in M-V wollen die Nachrüstung des Bestandes mit Rauchwarnmeldern offensichtlich aus guten Gründen nicht ihren Mietern überlassen wollen.

Übertragung der gesetzlichen Ausstattungspflicht auf den „Besitzer“ schafft praktische Probleme für den Vermieter

Zunächst ist nämlich zu beachten, daß die Abwälzung der Pflicht zur Nachrüstung von Bestandswohnungen mittels Änderung der gesetzlichen Vorschrift vom Eigentümer/Vermieter auf den „Besitzer“ eine unmittelbare Nachrüstpflicht nur für denjenigen auslöst, der zum Zeitpunkt des Ablaufes der Übergangsfrist – in SH gemäß gegenwärtig gültiger Regelung und gemäß dem Gesetzesvorschlag am 31.12.09 – „Besitzer“ einer solchen Wohnung ist. Das ist idR der Mieter.

Hat – eine entsprechende Änderung der LBauO bzw. des GesE in SH hier einmal unterstellt - der Besitzer/Mieter einer Wohnung diese mit Rauchwarnmeldern ausgestattet, bleiben sie sein Eigentum, weil die Rauchwarnmelder zivilrechtlich nur Scheinbestandteile des Gebäudes darstellen, so daß der Mieter die Wohnung ohne die von ihm beschafften und installierten Rauchwarnmelder bei Auszug an den Vermieter/Eigentümer zurückgeben darf. Abweichende Regelungen würden den Vermieter zum Kostenersatz für die bei Auszug zurückgelassenen Rauchwarnmelder verpflichten.

Mit Rückgabe der Wohnung geht zugleich die Pflicht zur Ausstattung mit Rauchwarnmeldern auf den Eigentümer/Vermieter über, weil dieser mit Rücknahme der Wohnung zugleich deren Besitzer wird. Will er die Wohnung anschließend wieder vermieten, hat der Nachmieter mietvertragsrechtlich einen Anspruch auf Übergabe der Wohnung entsprechend den geltenden brandschutzrechtlichen und sonstigen öffentlich-rechtlichen Bestimmungen, weil andernfalls der Eigentümer in seiner Rolle als Vermieter die ihn insoweit treffenden mietvertraglichen Nebenpflichten schwerwiegend verletzen würde. Denn in einem solchen Fall könnte der Vermieter nicht argumentieren, zur Ausstattung der Wohnung mit Rauchwarnmeldern sei der neue Mieter verpflichtet, denn im Gesetz steht nicht, daß der „Mieter“ verpflichtet wäre, sondern der „Besitzer“. Besitzer der unvermieteten Wohnung ist aber bis zur Übergabe an den neuen Mieter der (Eigentümer als) Vermieter.

Läßt der Vormieter bei Auszug die von ihm installierten Rauchwarnmelder in der Wohnung, wird die Lage für den Eigentümer/Vermieter keineswegs besser, insbesondere nicht preiswerter. Denn nicht nur muß er dem Mieter ggf.

Kostenersatz für die Überlassung der installierten Rauchwarnmelder leisten. Er hat es dann in jeder Wohnung mit einem anderen Meldertyp zu tun, was Wartungsaufwand und Ersatzbeschaffung kompliziert und teuer macht, weil die Qualität der verschiedenen Melder nicht identisch ist, die Wartungsintervalle wie die Wartungsintensität unterschiedlich ist, die Ersatzbeschaffung wegen unterschiedlicher Quellen und Vertriebswege sowie der dann je Meldertyp geringen Mengen viel teurer und aufwendiger als bei einheitlicher Beschaffung und Ausstattung und die Vereinheitlichung aller Rauchwarnmelder in einem Gebäude durch entsprechenden Austausch auch nicht ganz leicht vonstatten gehen wird, denn die Befestigungstechnik der Melder ist höchst unterschiedlich, auch wenn gegenwärtig alle angebotenen Rauchwarnmelder herstellenseitig ab Werk mit Schraubtechnik versehen sind.

Einheitliche RWM in größeren Beständen schaffen Praxisvorteile, ermöglichen ein höheres Schutzniveau bei geringerem Aufwand

Nur einheitliche Meldertypen in einem größeren Bestand an Wohnungen/Gebäuden erlauben im übrigen auch, die Möglichkeit der Überwachung der Funktionsfähigkeit der Melder aus der Ferne, nämlich aus einer Technikzentrale heraus per Funk zu nutzen. Dies setzt den Einsatz höherwertiger Rauchwarnmelder voraus, wie sie in Baumärkten für den Endverbraucher nach derzeitigem Kenntnisstand des Unterzeichners gerade nicht angeboten werden, die dann ab Herstellerwerk mit einem spezifischen Funk-Chip zusätzlich ausgerüstet werden. Dem Chip werden bei Installation des Melders verschiedene Kenndaten einprogrammiert, die seine Identifikation sowie verschiedene Kontrollabfragen erlauben, etwa dahin, ob der Melder noch an Ort und Stelle installiert ist, wie hoch die Batteriespannung ist, ob die Lichtsensoren der Rauchkammer funktionieren und ebenso, ob der Warnton noch funktioniert.

Diese Meldungen können automatisch arbeitende, computergesteuerte Zentralen technischer Wartungsfirmen und Gebäudedienstleister regelmäßig abfragen und zwar nicht lediglich in Abständen von mehreren Monaten, so daß einerseits Ausfälle wesentlich schneller und sicherer entdeckt, andererseits unnötige Besuche von Personal in den Wohnungen zur Kontrolle der Melder und damit zugleich unnötige Störungen der Mieter in ihren Wohnungen aber auch vermieden werden können. Zugleich kann durch Nutzung

solcher Technik und Dienste das Haftungsrisiko für den Vermieter nicht nur für die sog. Primärhaftung, sondern ebenso für die sog. Sekundärhaftung praktisch weitestgehend, jedenfalls viel stärker vermieden werden als es durch Abwälzung der Ausstattungspflicht per Gesetz auf den Besitzer/Mieter jemals erreichbar wäre.

Mit dieser Fernüberwachungstechnik, die markt- und einsatzreif ist und auch bereits seit einiger Zeit angeboten wird, wird auch das Argument der Vermieterverbände entkräftet, die Vermieter könnten die Mieter und deren Wohnungen nicht kontrollieren daraufhin, ob die installierten Melder noch montiert und betriebsbereit seien.

Übertragung der Ausstattungspflicht auf den Mieter führt bei diesem zu unzumutbaren Belastungen aus dem Bauproduktenrecht

Außerdem ist darauf hinzuweisen, daß etliche der bislang angebotenen Rauchwarnmelder den bauproduktenrechtlichen Vorschriften der LBauO nicht entsprechen, wie sie seit der MBO 1994 wortgleich in Teil 3 Abschnitt III jeder LBauO, im jetzigen GesE ab § 18 enthalten sind.

Nach § 18 GesE besteht nämlich die Verpflichtung, nur Bauprodukte zu verwenden, die mit einem der in diesem Paragraphen aufgeführten förmlichen bauaufsichtlichen Verwendbarkeitsnachweise ausgestattet sind. Dies Erfordernis besteht insbesondere dann, wenn im Hinblick auf den Brandschutz Anforderungen gestellt werden. Das ist zweifellos der Fall, wenn in der LBauO zur Verringerung des Risikos der Gebäudenutzer, toxischem Brandrauch und Brandgasen ausgesetzt zu werden, die Ausstattung von Wohnungen mit Rauchwarnmeldern und deren ständige Betriebsbereitschaft und Funktionstüchtigkeit gefordert wird. Mit irgendeinem Billigmelder aus fernöstlicher Produktion soll es nach dem erkennbaren Willen des Gesetzgebers nicht getan sein.

Nun ist die Prüfung, ob ein im Handel angebotener Rauchwarnmelder – wie irgendein anderes Bauprodukt auch, ordnungsgemäß mit einem korrekten förmlichen Verwendbarkeitsnachweis ausgestattet ist, keine einfache Sache. Denn nach § 18 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 sind zwar Melder mit „CE-Kennzeichnung“ zugelassen, aber nur mit der besonderen nach der EU-Bauproduktenrichtlinie (BPR), für Rauchwarnmelder also entsprechend den Vorgaben gem. Anhang ZA der harmonisierten EN 14604.

Ohne Einbau eines korrekt gekennzeichneten und damit bauaufsichtlich förmlich zugelassenen Rauchwarnmelders kann die bauaufsichtliche Pflicht formal überhaupt nicht erfüllt werden, was zumindest gegenüber einem Feuerversicherer versicherungsrechtlich zwangsläufig zur Folge hat, daß bei Einbau eines Melders ohne förmliche bauaufsichtliche Zulassung der Betroffene seine Obliegenheit verletzen würde, weil er nämlich die öffentlich-rechtlichen Bauvorschriften nicht eingehalten hätte; infolgedessen würde er ggf., jedenfalls in der Feuerversicherung, seinen Versicherungsschutz ganz verlieren.

Die bauproduktenrechtlichen und erst recht die aufs Bauproduktenrecht bezogenen bauaufsichtlichen Vorschriften in den LBauOen sind derart komplex und auch unübersichtlich, daß es jedenfalls für einen Mieter unzumutbar erscheint, seitens des Gesetzgebers zu erwarten, daß er sie beachten könnte. Für den Normalbürger bzw. den Endverbraucher sind diese Vorschriften auch gar nicht gemacht und gedacht, sondern eben für Bauherren und ihre Beauftragten, die typischerweise ständig mit solchen Rechtsmaterien umgehen (müssen).

Jedenfalls kann der Gesetzgeber allenfalls vom Eigentümer bzw. Vermieter erwarten, daß er sich insoweit kundig macht. Dazu hat dieser idR einen Architekten, sofern er selbst gebaut hat. Eine Wohnungsbaugesellschaft wird auch über eigenes Personal verfügen und hat Fachleute (Architekten und Bauingenieure) an der Hand, die mit ihrem Fachwissen zur Beratung in dieser Frage zur Verfügung stehen. Im übrigen stehen die genannten Verbände (VNW sowie Haus & Grund) bereit, ihre Mitglieder in dieser Frage zu beraten, sofern Bedarf besteht. Für den Mieterbund wäre dies aber ein völlig fernes Thema, falls der Gesetzgeber erwarten sollte, dass dieser seine Mitglieder über die bauproduktenrechtlichen Anforderungen bei der Ausstattung von Wohnungen mit Rauchwarnmeldern beraten sollte oder würde.

Nachrüstplicht des „Besitzers“ (Mieters) für Bestandswohnung durch LBauO verletzt die verfassungsrechtliche Gesetzgebungskompetenz

Darüber hinaus ist auch höchst zweifelhaft, ob eine Regelung, wie sie jetzt in M-V besteht und wie sie in der ersten Lesung von Ihnen und Ihren Kollegen, sehr geehrter Herr Kalinka, für die künftige LBauO SH diskutiert wurde, verfassungsgemäß ist. Es bestehen insoweit erhebliche verfassungsrechtli-

che Bedenken gegen die Zuständigkeit des Landesgesetzgebers für eine Regelung, die den Besitzer einer Wohnung verpflichtet. „Besitzer“ einer Wohnung ist im vermieteten Zustand der Mieter. Das ist der Regelfall. Gerade den Mieter in die Pflicht zu nehmen, lag erkennbar in der Absicht des Gesetzgebers von M-V und liegt ganz offenkundig auch in der Absicht der politischen Initiatoren derselben Idee bei Ihnen in Schleswig-Holstein. Mithin ist offenkundige Zielsetzung einer solchen Gesetzesänderung, auf das Mietvertragsverhältnis und die Pflichten des Mieters gegenüber dem Vermieter, aber auch anderen Mietern Einfluß zu nehmen. Gerade dies Rechtsverhältnis aber ist der Zuständigkeit des Landesgesetzgebers entzogen, weil das Mietrecht bundesgesetzlich im Bürgerlichen Gesetzbuch abschließend geregelt ist und insoweit keine Möglichkeit für ein Land besteht, eigenständige Regelungen zu schaffen.

Solche letztlich auf das Mietverhältnis und Pflichten des Mieters – oder Pächters - zielenden Regelungen können auch nicht dadurch getarnt und mangelnde Zuständigkeiten des Landes insoweit dadurch umgangen werden, daß sich die Landesvorschriften formal nur „an den Besitzer“ richten. Denn für besitzanknüpfende Regelungen fehlt dem Land ebenso generell die Zuständigkeit. Zuständigkeiten könnte das Land, zumal im Rahmen der LBauO nur haben, wenn an die Belegenheit des Grundstücks angeknüpft wird, auf dem das Gebäude steht, für das Regelungen erlassen werden. Gebäudebezogene Regelungen wären zulässig und sind im übrigen auch Inhalt der LBauO sowie ihrer untergesetzlichen Bestimmungen. Aber das erlaubt dem Landesgesetzgeber nur, an das Eigentum anzuknüpfen und dem Eigentümer sowie denen, die auf dem Grundstück agieren, etwa als „Bauherren“ auftreten, auch wenn ihnen das Grundstück nicht gehört, oder die für diesen oder für den Eigentümer handeln, also Architekten, Fachplaner, Bauunternehmer usw. und die in deren Auftrag auf dem im Land belegenen Grundstück ein Gebäude errichten, warten und unterhalten. Der Pflichtige ist für den Landesgesetzgeber aufgrund der verfassungsrechtlichen Kompetenzzuordnung aber nie der bloße Besitzer gerade nicht. Für den Unterhalt des Gebäudes, seine Wartung und Instandhaltung bleibt bauaufsichtlich der Vermieter als Eigentümer in der Pflicht. In dieses bundesrechtlich geregelte Beziehungsgeflecht kann und darf ein Landesgesetzgeber nicht aus eigener Kompetenz andere Strukturen einziehen.

Die mecklenburgische Regelung erweist sich bei näherer Betrachtung als offenkundig grundgesetzwidrig, weil außerhalb der Regelungskompetenzen des Landes liegend. Das wäre, würde der jetzige Regierungsvorschlag für die künftige LBauO SH im Sinne der Regelung, wie sie derzeit in M-V gilt, geändert, dort ebenso.

Im Ergebnis fordert daher der Fachverband Sicherheitssysteme im ZVEI, es bei der bisher in SH geltenden Regelung zu belassen, wie es die Landesregierung in ihrem Gesetzentwurf vorgesehen hat.

4. Zu § 82 Abs. 1 Nr. 9 GesE

Nach dieser Bestimmung wird als Ordnungswidrigkeit geahndet, wenn „Bauprodukte entgegen § 18 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 oder 2 ohne Ü-Zeichen oder CE-Zeichen verwendet“ werden.

Diese Bestimmung findet sich zwar gleichlautend bereits in § 90 Abs. 1 Nr. 7 der derzeit gültigen LBauO SH. Doch muß darauf hingewiesen werden, daß diese Regelung nach ihrem jetzigen Wortlaut sinnwidrig ist, wegen Verstoßes gegen rechtsstaatliche Grundsätze, die im Straf- und Ordnungswidrigkeitenrecht verstärkt zu beachten sind, gar nicht angewendet werden kann.

Obendrein geht die schleswig-holsteinische LBauO dadurch über die MBO an dieser Stelle hinaus, die an der entsprechenden Stelle ihrer Fassung von 2002 lediglich die Verwendung von Bauprodukten „ohne Ü-Zeichen“ als Ordnungswidrigkeit ahnden lassen will, nicht aber die Verwendung von Bauprodukten „ohne CE-Zeichen“. Dafür gab es gute Gründe. Sie gelten auch heute noch.

Es wurde oben schon darauf hingewiesen, daß die BPR und insbesondere die bauordnungsrechtlichen Bestimmungen, die auf die BPR Bezug nehmen, im jetzigen GesE §§ 18 ff., höchst unübersichtlich, keinesfalls widerspruchsfrei und in ihrem Aussagewert vielfach stark umstritten sind.

Nimmt man § 90 Nr. 7 der derzeit gültigen BauO bzw. § 82 Abs. 1 Nr. 9 GesE ganz wörtlich, so müßte der Bauherr, um den Vorwurf einer Ordnungswidrigkeit nach dieser Bestimmung grundsätzlich zu vermeiden, immer nur mit Bauprodukten bauen, die mit einem Ü-Zeichen oder einem CE-Zeichen nach BPR versehen sind. Produkte, die lediglich mit einem einfachen CE-Zeichen versehen sind, genügen nicht. Das aber wäre schon gar nicht möglich, weil es nicht alle Bauprodukte mit solchen Zeichen gibt. Obendrein verlangt § 18 LBauO selbst derlei überhaupt nicht.

Denn nach dem ausdrücklichen Wortlaut von § 18 des GesE ist nicht nur die Verwendung von Bauprodukten zulässig, die mit einem Ü-Zeichen oder einem CE-Zeichen nach BPR versehen sind, sondern ebenso die Verwendung von Produkten, die weder das Ü-Zeichen noch das CE-Zeichen überhaupt tragen dürfen, sondern statt dessen unter die Regelung von § 18 Abs. 1 Sätze 2 u. 3 GesE fallen; dies sind „sonstige Bauprodukte“, die das Ge-

setz an besagter Stelle in zwei verschiedene Gruppen einteilt und näher beschreibt.

Darüber hinaus kennt § 18 Abs. 3 Satz 1 GesE weitere Gruppen zugelassener Bauprodukte, nämlich sogenannte „nicht geregelte Bauprodukte“, die nach besonderen, national geregelten bauaufsichtlichen Zulassungsverfahren zugelassen werden bzw. zugelassen sind.

Ferner kennt § 18 Abs. 3 Satz 2 darüber hinaus noch eine weitere Gruppe von Bauprodukten, für die nach Landesbaurecht und BPR wegen eines entsprechenden Hinweises in Liste C der Bauregelliste überhaupt keine Anforderungen gelten.

Nochmals eine weitere Gruppe von Bauprodukten definiert § 18 Abs. 4 GesE.

Neben den Bauprodukten, die gem. § 18 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 mit einem Ü-Zeichen oder nach Nr. 2 mit einem bauproduktenrechtlichen CE-Kennzeichen versehen werden, gibt es also noch eine Vielzahl von anderen, zur Verwendung in Gebäuden bzw. Bauvorhaben von der Bauordnung selbst zugelassenen Bauprodukten, weshalb es widersinnig erscheint, die Verwendung anderer als mit Ü-Zeichen und CE-Zeichen nach BPR versehener Bauprodukte als Ordnungswidrigkeit einzustufen.

Es wird daher vorgeschlagen, § 82 Abs. 1 Nr. 9 GesE ersatzlos zu streichen. Was tatsächlich als Ordnungswidrigkeit geregelt werden müßte, ist – in Bezug auf das Ü-Zeichen – bereits in Nr. 8 der Bestimmung und – in Bezug auf das CE-Zeichen – im Bauproduktengesetz des Bundes als Ordnungswidrigkeit geregelt, nämlich die Kennzeichnung von Produkten mit diesen Zeichen, obwohl sie die Anforderungen jeweils nicht erfüllen.

Für fachliche Rückfragen steht der Unterzeichner gern zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

gez. Küster
Rechtsanwalt
ständiger Vertreter Berlin/Bonn des
ZVEI-Fachverbandes Sicherheitssysteme