

05.12.2012

# Gesetzentwurf

der Landesregierung

## Gesetz zur Änderung der Landesbauordnung

### A Problem

Jährlich sterben in Deutschland bei Wohnungsbränden 400-500 Menschen, ca. 5000 werden schwer verletzt. Obwohl Rauchmelder potentielle Lebensretter sind und besonders nachts die Wohnungsnutzer rechtzeitig vor den Gefahren von Feuer und Rauch warnen können, sind in Nordrhein-Westfalen immer noch ca. zwei Drittel der Wohnungen ohne Melder. Seit 1998 hat die Landesregierung mit der Kampagne „Rauchmelder retten Leben“ zwar für die freiwillige Ausstattung von Wohnungen mit Rauchwarnmeldern geworben, die erhoffte Steigerung der Anzahl an installierten Rauchwarnmeldern in NRW konnte aber nicht erreicht werden.

### B Lösung

Durch eine Änderung der Bauordnung und Einführung einer gesetzlichen Verpflichtung soll die Ausstattung von Wohnungen deutlich erhöht und dadurch die Sicherheit in Wohnungen im Brandfall verbessert werden. Verpflichtet zur Installation der Melder sollen die Bauherren/Eigentümer werden, zuständig für die Sicherstellung der Betriebsbereitschaft (regelmäßige Wartung, Funktionsprüfung und Batteriewechsel) soll der unmittelbare Besitzer einer Wohnung werden, also der Mieter bzw. selbstnutzende Eigentümer, falls der Eigentümer diese Verpflichtung bis zum Datum des Tages vor Inkrafttreten des Änderungsgesetzes (geplantes Inkrafttreten 1. April 2013) nicht bereits übernommen hat.

### C Alternativen

Keine, da eine freiwillige Ausstattung nicht den gewünschten Erfolg brachte.

Datum des Originals: 04.12.2012/Ausgegeben: 05.12.2012

Die Veröffentlichungen des Landtags Nordrhein-Westfalen sind einzeln gegen eine Schutzgebühr beim Archiv des Landtags Nordrhein-Westfalen, 40002 Düsseldorf, Postfach 10 11 43, Telefon (0211) 884 - 2439, zu beziehen. Der kostenfreie Abruf ist auch möglich über das Internet-Angebot des Landtags Nordrhein-Westfalen unter [www.landtag.nrw.de](http://www.landtag.nrw.de)

**D Kosten**

Es entstehen keine Kosten über die im Haushalt bereits eingestellten Mittel für die begleitende Rauchwarnmelderkampagne hinaus.

**E Zuständigkeit**

Federführend zuständig innerhalb der Landesregierung ist das Ministerium für Bauen, Wohnen, Stadtentwicklung und Verkehr.

**F Auswirkung auf die Selbstverwaltung und die Finanzlage der Gemeinden und Gemeindeverbände**

Das Gesetz hat keine Auswirkungen auf die Selbstverwaltungsrechte der Gemeinden und Gemeindeverbände. Das Gesetz hat Auswirkungen auf die Finanzlage der Gemeinden und Gemeindeverbände, wenn Eigentümer die Kosten für Rauchwarnmelder an Mieter weitergeben, die Leistungsempfänger nach SGB II und SGB XII sind. Dies können Kosten für die Installation (maximal 11% der Modernisierungsaufwendungen) sowie Kosten für zu wechselnde Batterien oder die jährliche Sichtkontrolle der Melder durch Dienstleistungsunternehmen sein (Nebenkosten). Bei Leistungsempfängern werden Kosten für die Unterkunft von den Sozialleistungsträgern (Gemeinden und Gemeindeverbände) erstattet. Da die Sozialleistungsträger aber keine neuen Aufgaben erhalten, ist das Land nicht zu einem Kostenausgleich verpflichtet.

**G Finanzielle Auswirkung auf die Unternehmen und private Haushalte**

Auf die privaten Haushalte kommen geringe Kosten infolge Installation und Wartung der Rauchwarnmelder zu.

## G e g e n ü b e r s t e l l u n g

### Gesetzentwurf der Landesregierung

#### Gesetz zur Änderung der Landesbauordnung

##### Artikel 1

Die Landesbauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 1. März 2000 (GV. NRW. S. 256), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22. Dezember 2011 (GV. NRW. S. 729), wird wie folgt geändert:

Dem § 49 wird folgender Absatz 7 angefügt:

### Auszug aus den geltenden Gesetzesbestimmungen

#### **Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen- Landesbauordnung - (BauO NRW)**

##### **§ 49 Wohnungen**

(1) Jede Wohnung muss von anderen Wohnungen und fremden Räumen baulich abgeschlossen sein und einen eigenen, abschließbaren Zugang unmittelbar vom Freien, von einem Treppenraum, einem Flur oder einem anderen Vorraum haben. Dies gilt nicht für Wohnungen in Wohngebäuden mit nicht mehr als zwei Wohnungen. Wohnungen in Gebäuden, die nicht nur zum Wohnen dienen, müssen einen besonderen Zugang haben; gemeinsame Zugänge sind zulässig, wenn Gefahren oder unzumutbare Belästigungen für die Benutzerinnen und Benutzer der Wohnungen nicht entstehen.

(2) In Gebäuden mit mehr als zwei Wohnungen müssen die Wohnungen eines Geschosses barrierefrei erreichbar sein. In diesen Wohnungen müssen die Wohn- und Schlafräume, eine Toilette, ein Bad und die Küche oder Kochnische mit dem Rollstuhl zugänglich sein. Abweichungen von den Sätzen 1 und 2 sind zuzulassen, soweit die Anforderungen nur mit unverhältnismäßigem Mehraufwand erfüllt werden können, insbesondere wegen schwieriger Gelände- verhältnisse, ungünstiger vorhandener Bebauung oder weil sie den Einbau eines sonst nicht notwendigen Aufzugs erfordern.

(3) Wohnungen müssen durchlüftet werden können. Reine Nordlage aller Wohn- und Schlafräume ist unzulässig.

(4) Jede Wohnung muss eine Küche oder Kochnische haben sowie über einen Abstellraum verfügen. Der Abstellraum soll mindestens 6 m<sup>2</sup> groß sein; davon soll außer in Wohngebäuden mit nicht mehr als zwei Wohnungen eine Abstellfläche von mindestens 0,5 m<sup>2</sup> innerhalb der Wohnung liegen.

(5) Für Gebäude mit Wohnungen in den Obergeschossen sollen leicht erreichbare und zugängliche Abstellräume für Kinderwagen und Fahrräder sowie für Rollstühle, Gehwagen und ähnliche Hilfsmittel hergestellt werden.

(6) Für Gebäude mit mehr als zwei Wohnungen sollen ausreichend große Trockenräume zur gemeinschaftlichen Benutzung eingerichtet werden.

„(7) In Wohnungen müssen Schlafräume und Kinderzimmer sowie Flure, über die Rettungswege von Aufenthaltsräumen führen, jeweils mindestens einen Rauchwarnmelder haben. Dieser muss so eingebaut oder angebracht und betrieben werden, dass Brandrauch frühzeitig erkannt und gemeldet wird. Wohnungen, die bis zum [einsetzen: Datum des Tages vor Inkrafttreten des Änderungsgesetzes] errichtet oder genehmigt sind, haben die Eigentümer spätestens bis zum 31. Dezember 2016 entsprechend den Anforderungen nach den Sätzen 1 und 2 auszustatten. Die Betriebsbereitschaft der Rauchwarnmelder hat der unmittelbare Besitzer sicherzustellen, es sei denn, der Eigentümer hat diese Verpflichtung bis zum [einsetzen: Datum des Tages vor Inkrafttreten des Änderungsgesetzes] selbst übernommen.“

## Artikel 2

Dieses Gesetz tritt am 1. April 2013 in Kraft.

## Begründung

### I. Allgemeines

In Deutschland kommen bei Bränden jährlich 400 bis 500 Menschen ums Leben, etwa 5000 Menschen werden schwer verletzt.

Hauptursache der Todesfälle bei Wohnungsbränden ist nicht die Temperatureinwirkung, sondern der Erstickungstod durch toxische Gase im Brandrauch. Rauchgase verbreiten sich schneller als das Feuer. Schon nach kürzester Zeit besteht Lebensgefahr durch eine Rauchvergiftung. Bei frühzeitiger Alarmierung durch Rauchwarnmelder – insbesondere nachts – können viele Leben gerettet werden. Rauchwarnmelder dienen als Frühwarnsystem ausschließlich dem Schutz der sich in einer Wohnung aufhaltenden Personen. Eine Warnung von Personen in anderen Wohnungen oder die Vermeidung von Sachschäden kann durch Rauchwarnmelder dagegen planmäßig nicht erzielt werden. Hierzu wären Gefahrenmeldeanlagen erforderlich, zum Beispiel selbsttätige Brandmeldeanlagen.

Langjährige Aufklärungskampagnen haben nicht zu der erhofften Steigerung der Anzahl an installierten Rauchwarnmeldern geführt. Nach Schätzungen verfügen zwei Drittel aller Haushalte in Nordrhein-Westfalen nicht über einen Rauchwarnmelder. Dabei sind batteriebetriebene Geräte kostengünstig zu erwerben und leicht zu installieren. Rauchwarnmelder müssen regelmäßig gewartet werden. Insbesondere ist die Lebensdauer bei Batteriegeräten begrenzt. Inzwischen gibt es Rauchwarnmelder mit fest eingebauten Batterien, die eine Betriebsbereitschaft von mindestens zehn Jahren garantieren.

Eine gesetzliche Regelung soll die Sicherheit in Wohnungen im Brandfall entscheidend verbessern. § 49 Absatz 7 schreibt deshalb für Wohnungen in Schlafräumen, Kinderzimmern und Fluren, über die Rettungswege von Aufenthaltsräumen führen, Rauchwarnmelder vor.

Zahlreiche Arbeitsgespräche der Landesregierung im Sommer und Herbst 2011 über das Pro und Contra einer gesetzlichen Rauchwarnmelderpflicht mit betroffenen Kammern und Verbänden (Wohnungs- und Immobilienwirtschaft, Baukammern, Vertreter der Hauseigentümer und Mieter, der Versicherungswirtschaft, der Kommunalen Spitzenverbände, der Feuerwehren, des Zentralverbands der Elektroindustrie (ZVEI) führten zu der Erkenntnis, dass nur durch die Einführung einer gesetzlichen Verpflichtung bei gleichzeitiger Intensivierung der Öffentlichkeitsarbeit das Ziel einer verstärkten Ausstattung der Wohnungen mit Rauchwarnmeldern und einer Verbesserung des Brandschutzes in Wohnungen erreicht werden kann. Kernthemen der Gespräche waren Probleme der Kontrolle einer gesetzlichen Vorgabe, potenzielle Haftungsrisiken der Verpflichteten sowie der beteiligten Behörden und Sachverständigen sowie die Übertragbarkeit der Regelungen anderer Bundesländer mit Rauchwarnmelderpflicht auf NRW. Dort werden bereits reine Bauherren-Modelle (verantwortlich für Installation und Wartung ist der Bauherr) bzw. gemischte Modelle (sowohl Bauherr/Eigentümer als auch der Besitzer sind Verpflichtete) angewandt.

In NRW sollen die Bauherren (i.d.R. der Eigentümer) zuständig und gesetzlich verpflichtet sein für die Ausstattung bzw. Installation bei Neubauten. Die Eigentümer sind für die Ausstattung bzw. Installation im Gebäudebestand bis zum 31.12.2016 verantwortlich. Für den Austausch nicht mehr funktionierender oder beschädigter Melder sind die Bauherren/Eigentümer zuständig, da die Melder aufgrund der Sätze 1 bis 3 nunmehr zur Wohnungsausstattung gehören. In bestehenden Wohnungen bereits vorhandene Rauchwarnmelder dürfen weiterhin verwendet werden, soweit der Eigentümer sich von deren ordnungsgemäßer Ausstattung bzw. Installation überzeugt hat. Für die Sicherstellung der Betriebsbereitschaft der einzelnen

Melder (regelmäßige Wartung, Funktionsprüfung und Batteriewechsel) ist der unmittelbare Besitzer einer Wohnung zuständig. Dies ist in der Regel der Mieter oder der selbstnutzende Eigentümer einer Wohnung. Die Wartung der Geräte ist einfach und kann daher auch der jeweiligen Eigenverantwortung der unmittelbaren Besitzer überlassen bleiben. Damit wird zusätzlicher Verwaltungsaufwand vermieden und die Privatsphäre der Wohnungsnutzer geschützt. Das Gesetz sieht zusätzlich vor, dass es in der Entscheidung des Eigentümers liegt, bei bereits bestehenden Ausstattungen diese Pflicht weiterhin selbst zu übernehmen. Entsprechend den Regelungen in den anderen Ländern mit Rauchwarnmelderpflicht erfolgt eine besondere Kontrolle der Einhaltung der Verpflichtung durch Behörden oder Dritte nicht.

Für den Einbau, Betrieb und die Installation von Rauchwarnmeldern in Wohnungen ist die DIN 14676 „Rauchwarnmelder für Wohnhäuser, Wohnungen und Räume mit wohnungsähnlicher Nutzung“ als allgemein anerkannte Regel der Technik zu beachten. Die Melder müssen im Regelfall mittig im Raum an der Decke angebracht werden. Es sind jedoch auch andere Anbringungsvarianten möglich, wenn besondere Einbaubedingungen bestehen (z.B. an Dachschrägen, Unterzügen geringer Höhe, nichtplanen Flächen).

Eine technische Lösung wird im Gesetz nicht vorgeschrieben, so dass der Mindestschutz mit batteriebetriebenen Rauchwarnmeldern ausreichend ist. Weitergehende Lösungen, z.B. eine Vernetzung der Rauchwarnmelder untereinander oder ein Anschluss der Rauchwarnmelder an das Stromnetz, sind in der Norm ebenfalls beschrieben. Es dürfen nur Rauchwarnmelder verwendet werden, die nach der DIN EN 14604 in Verkehr gebracht wurden und ein entsprechendes CE-Zeichen tragen.

Sind in Wohngebäuden Brandmeldeanlagen oder Gefahrenwarnanlagen mit Rauchmeldern gemäß DIN EN 54-7 in den nach § 49 Abs. 7 BauO NRW auszustattenden Räumen vorhanden, kann auf eine zusätzliche Installation mit Rauchwarnmeldern gemäß DIN EN 14604 verzichtet werden, wenn die örtliche Alarmierung in den Räumen sichergestellt ist.

## **II. Einzelbegründungen**

### **Zu Artikel 1**

Die Regelungen der Sätze 1 und 2 beziehen sich auf die Ausstattung von neu zu errichtenden Wohnungen. Satz 3 sieht vor, den Wohnungsbestand mit in die Regelung einzubeziehen. Da einerseits die geforderte Ausstattung bestehender Wohnungen mit Rauchwarnmeldern mit zumutbarem finanziellen und technischen Aufwand möglich ist, andererseits Eigentümer mit großen Wohnungsbeständen aber eine angemessene Vorbereitungszeit für die Ausrüstung ihrer Wohnungen mit Rauchwarnmeldern benötigen, ist eine Nachrüstungsfrist von über dreieinhalb Jahren für den Wohnungsbestand sachgerecht. Spätestens bis zum 31. Dezember 2016 müssen auch bestehende Wohnungen mit Rauchwarnmeldern vom Eigentümer ausgestattet worden sein.

Während für die Ausstattung bzw. Installation der Rauchwarnmelder der Bauherr bzw. der Eigentümer zuständig ist (Sätze 1 bis 3), werden nach Satz 4 für die Sicherstellung der Betriebsbereitschaft die unmittelbaren Besitzer der Wohnung verpflichtet, die ohnehin die ihnen zumutbaren Schutz- und Sicherungsmaßnahmen ergreifen müssen und ständig ungehinderter Zutritt haben. Soweit die Sicherstellung der Betriebsbereitschaft eigenständig durch den unmittelbaren Besitzer durchgeführt wird, kann dieser die Kosten gering halten.

Der Gesetzgeber räumt dem jeweiligen Eigentümer, allerdings nur bis zum Datum des Tages vor Inkrafttreten des Änderungsgesetzes (geplantes Inkrafttreten 1. April 2013), die Möglichkeit ein, die Sicherstellung der Betriebsbereitschaft bei bereits bestehenden Ausstattungen weiterhin selbst zu übernehmen. Damit wird berücksichtigt, dass Eigentümer bereits seit Jahren Rauchwarnmelder in ihren Mietwohnungen installiert und für diese auch, oftmals durch Beauftragung von Dienstleistungsunternehmen, die Sicherstellung der Betriebsbereitschaft übernommen haben. Ohne eine entsprechende Öffnungsklausel wären Eigentümer möglicherweise gezwungen, Verträge mit Dienstleistungsunternehmen – ggf. mit finanziellen Nachteilen - zu kündigen.

Satz 4 schließt nicht aus, dass der unmittelbare Besitzer die Sicherstellung der Betriebsbereitschaft an Dritte, z.B. an eine Fachfirma oder auf den Eigentümer, vertraglich überträgt. Es empfiehlt sich, die Vereinbarung zu dokumentieren.

## **Zu Artikel 2**

Die Vorschrift regelt das Inkrafttreten.