Abgeordnetenhaus BERLIN

Drucksache 18 / 26 605
Schriftliche Anfrage

18. Wahlperiode

Schriftliche Anfrage

des Abgeordneten Frank Scholtysek (AfD)

vom 10. Februar 2021 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 11. Februar 2021)

zum Thema:
Umlagefähigkeit von Rauchmelderkosten auf Mieter

und **Antwort** vom 01. März 2021 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 01. Mrz. 2021)

Die Drucksachen des Abgeordnetenhauses sind bei der Kulturbuch-Verlag GmbH zu beziehen.
Hausanschrift: Sprosserweg 3, 12351 Berlin-Buckow · Postanschrift: Postfach 47 04 49, 12313 Berlin, Telefon: 6 61 84 84; Telefax: 6 61 78 28.

Senatsverwaltung für
Stadtentwicklung und Wohnen

Herrn Abgeordneten Frank Scholtysek (AfD)
über

den Präsidenten des Abgeordnetenhauses von Berlin
über Senatskanzlei - G Sen -

A n t w o r t
auf die Schriftliche Anfrage Nr. 18 / 26 605
vom 10.02.2021
über Umlagefähigkeit von Rauchmelderkosten auf Mieter

Im Namen des Senats von Berlin beantworte ich Ihre Schriftliche Anfrage wie folgt:

Die Schriftliche Anfrage betrifft Sachverhalte, die der Senat nicht aus eigener Zuständigkeit und Kenntnis beantworten kann. Er ist gleichwohl bemüht, Ihnen eine Antwort auf Ihre Anfrage zukommen zu lassen und hat daher die landeseigenen Wohnungsunternehmen um Stellungnahme gebeten. Die Stellungnahmen wurden von den landeseigenen Wohnungsunternehmen in eigener Verantwortung erstellt und dem Senat übermittelt. Sie werden nachfolgend inhaltlich wiedergegeben.

Vorab:
In Berlin müssen bei Neu- und Umbauten seit dem 1. Januar 2017 Rauchmelder installiert werden. Bei bestehenden Wohnungen gilt die Rauchmelderpflicht ab dem 31. Dezember 2020. Für den Einbau ist der Eigentümer zuständig (https://www.berlin.de/special/immobilien-und-wohnen/ratgeber/4624009-893025-rauchmelder-installieren-wo-und-wie-viel.html). Weiter heißt es an gleicher Stelle: Die Kosten für Installation und Wartung dürfen auf die Mieter umgelegt werden.

Frage 1:
Wie beurteilt der Senat die bisherigen Gerichtsurteile, wonach die Kosten von Rauchmeldern im Zuge der Betriebskostenabrechnung nicht auf Mieter umgelegt werden dürfen?

a. Amtsgericht Landshut, Urteil vom 05.12.2019 - 3 C 1511/19
b. LG Hagen, Urteil v. 4.3.2016, 1 S 198/15
c. BGH, Urteil v. 17.12.08, Az. VIII ZR 92/08

Antwort zu 1:
Die Urteile des Amtsgericht Landshut vom 5.12.2019 (oben genannte Nummer 1a) sowie des Landgerichts Hagen vom 4.3.2016 (oben genannte Nummer 1b) stellen keine pauschalen Verbote für die Umlage von Kosten im Rahmen der Abrechnung von Betriebskosten dar. Die Gerichte haben entschieden, dass die Mietkosten für Rauchwarnmelder im Rahmen der Betriebskostenabrechnung nicht umlagefähig sind, Wartungskosten oder Kosten der Anschaffung und des Einbaus von Rauchwarnmeldern sind hiervon nicht betroffen.
Insgesamt ist die Rechtsprechung zur Umlagefähigkeit der Rauchwarnmelderkosten nicht einheitlich. Derzeit gibt es mehrere Urteile für und gegen die Umlagefähigkeit. Bis dato wurde hierzu noch kein abschließendes, höchstrichterliches Urteil gesprochen.

Das oben zitierte Urteil (oben genannte Nummer 1c) des Bundesgerichtshofs vom 18.12.2008 steht in keinem direkten Zusammenhang mit Rauchwarnmeldern, sondern mit der Frage der Abgrenzung zwischen dem Betrieb einer zentralen Heizungsanlage und der Wärmelieferung und welche Kosten des Betriebs der zentralen Heizungsanlage nach Maßgabe von § 7 Abs. 1 Heizkostenverordnung umlagefähig sind. In dem Urteil hat der Bundesgerichtshof festgestellt, dass die Heizkostenverordnung von den Mietvertragsparteien als verbindliches und nicht abänderbares Recht zu behandeln ist und Leasingkosten für Brenner, Öltank und Verbindungsleitungen nicht umlegbar sind.

Frage 2:
Welche landeseigenen Wohnungsunternehmen legen derzeit die Kosten der Rauchmelder im Zuge der Betriebskostenabrechnung auf die Mieter um und in welcher Höhe, bzw. nach welchem Umlageschlüssel?

Frage 3:
Welche Kosten der Rauchmelder werden derzeit konkret auf die Mieter umgelegt?

Antwort zu 2 und 3:

Vier von sechs Wohnungsbaugesellschaften legen Kosten im Zusammenhang mit den installierten Raummeldern im Rahmen der Betriebskosten um. Bei zwei Gesellschaften (Gewobag und WBM) wurden die Kosten der Anschaffung und des Einbaus als Modernisierung nach § 555 b Nr. 4 und 5 BGB (Wohnwertverbesserung) auf die Mieterinnen und Mieter umgelegt.

Gesellschaft	Art und Abrechnung der Kosten der Rauchmelder
Degewo	Die Degewo gibt im Rahmen der Betriebskostenabrechnungen die Kosten für die Mietgebühren der Rauchwarnmelder an die Mieter weiter. Die Kosten für die Umlage liegen im Jahr zwischen ca. 0,10 – 0,19 €/m² Wohnfläche bzw. bei ca. 0,01 €/m² Wohnfläche pro Monat und werden über die m² Wohnfläche verteilt. Die Wartung der Rauchwarnmelder wurde bis auf wenige Ausnahmen (bspw. in Seniorenheimen oder in Beständen im Land Brandenburg) auf die Mieterinnen und Mieter übertragen. Bei Ankaufsobjekten werden in der Regel die bestehenden Vertragsverhältnisse übernommen. Meistens erfolgt die Umlage der Kosten hier ebenfalls nach Wohnfläche.
Gesobau	Die GESOBAU AG legt im Rahmen ihrer Betriebskosten-abrechnung die Kosten der jährlichen Wartung der Rauchwarnmelder um. Sie betragen aktuell EUR 4,10 (brutto) pro Jahr und Rauchwarnmelder. Die Summe dieser Kosten wird anteilig nach Fläche auf die Mieter des Hauses umgelegt. Eine Umlage weiterer Kosten (Mietkosten) erfolgt nicht.
Gewobag	Bei allen durch die Gewobag installierten Rauchwarnmeldern werden die Kosten für die Geräte und Montage der Rauchwarnmelder nach § 559 BGB bzw. § 10 WoBindG (im preisgebundenen Bestand) auf die Mieterinnen und Mieter umgelegt. Weitere Kosten fallen nicht an. Bei übernommen Verträgen von Voreigentümerinnen und Voreigentümer im Zuge von Ankäufen werden die Kosten der Wartung, in Einzelfällen auch Mietkosten auf die Mieterinnen und Mieter umgelegt. Die Sicherstellung der Betriebsbereitschaft der Rauchwarnmelder wurde entsprechend der Bauordnung auf die Mieterinnen und Mieter übertragen. Hier erfolgt keine Kostenumlage im Zuge der Betriebskostenabrechnung.
HOWOGE	Die HOWOGE legt die Kosten für die Gerätemiete sowie die jährliche Funktionskontrolle der Rauchwarnmelder im Rahmen der Betriebskostenabrechnung auf die Mieter um. Als Umlageschlüssel wird die Wohnfläche verwendet, durchschnittlich entstehen Kosten von 0,018 €/m² im Monat bzw. 0,22 €/m² im Jahr.
STADT UND LAND	Die STADT UND LAND legt die Kosten der jährlichen Wartung der Rauchwarnmelder (gemäß der DIN 14676-1 Nr. 6) als „sonstige Betriebskosten“ im Sinne von § 2 Nr. 17 BetrKV auf ihre Mieterinnen und Mieter um. Die Umlage der Kosten erfolgt nach der Wohnfläche und die Kosten betragen monatlich durchschnittlich 0,01 €/m².
WBM	Die Kosten der Rauchmelder bei der WBM werden nicht im Zuge der Betriebskostenabrechnung auf die Mieter umgelegt. Es werden die Kosten für Anschaffung und Einbau umgelegt. Wartungskosten im Zusammenhang mit der jährlichen Betriebskostenabrechnung entstehen nicht, da die Wartung und Kontrolle der Rauchmelder den jeweiligen Mieterinnen und Mietern selbst obliegt.

Frage 4:
Welche landeseigenen Wohnungsunternehmen haben die Rauchmelder

a. gekauft?
b. gemietet/geleast?

Antwort zu 4:

a) Die GESOBAU, die Gewobag, die STADT UND LAND sowie die WBM haben die Rauchwarnmelder gekauft. Die Gewobag gibt zusätzlich an, dass in Einzelfällen bei Bestandsankäufen die Verträge zur Miete von Rauchwarnmeldern des Voreigentümers übernommen wurden.

b) Die Degewo und die HOWOGE haben die Rauchwarnmelder gemietet.

Frage 5:
Seit wann wurden die Bestände der landeseigenen Wohnungsunternehmen mit Rauchmeldern ausgestattet und seit wann legen die einzelnen landeseigenen Wohnungsgesellschaften die Kosten der Rauchmelder bereits auf ihre Mieter um?

Antwort zu 5:

Gesellschaft	Zeitpunkt der Ausstattung und Abrechnung der Rauchwarnmelder
Degewo	Seit dem Jahr 2018 hat degewo die Bestände sukzessive mit Rauchwarnmeldern ausgestattet und legt seitdem die Kosten auf die Mieter um.
Gesobau	Die GESOBAU AG begann 2016 mit der Ausstattung. Anfänglich wurden nur Modernisierungsobjekte und Neubauten mit Rauchwarnmeldern ausgerüstet. Die Umlage der jährlichen Wartungskosten erfolgt seit 2017.
Gewobag	Seit 2017 werden die Wohnungen mit Rauchwarnmelden ausgestattet. Bei den durch die Gesellschaft installierten Rauchwarnmeldern erhalten die Mieterinnen und Mieter entsprechende Mieterhöhungen/ Mietanpassungen seit 2018 mit Fortschreitung der Ausstattung.
HOWOGE	Die Wohnungen der HOWOGE werden seit 2018 mit den Rauchwarnmeldern ausgestattet, sodass die ersten Kosten in der Betriebskostenabrechnung für 2018 enthalten waren.
STADT UND LAND	Die Ausstattung der Wohnungs- und Gewerbebestände der STADT UND LAND erfolgte sukzessive ab dem Jahr 2017. Die Umlage der Wartungskosten erfolgte in Bezug auf die jährliche Verpflichtung zur Wartung, gemäß DIN 14676-1, in der dann folgenden Betriebskostenabrechnung.
WBM	Die WBM hat ihre Wohnungen in den Jahren 2019 und 2020 ausgestattet. Nach erfolgtem Einbau wird die Modernisierungsumlage abgerechnet und erhoben.

Frage 6:
Werden auf alle Wohnungsmieter der landeseigenen Wohnungsgesellschaften die Kosten der Rauchmelder umgelegt oder gibt es auch Ausnahmen?

Antwort zu 6:

In der Regel geben die Gesellschaften die Kosten für die Rauchwarnmelder an die Mieterinnen und Mieter weiter. Auf die Frage nach Ausnahmen von der Kostenumlage gaben die folgenden Gesellschaften die beschriebenen Umstände an, bei denen keine oder von der üblichen Verfahrensweise abweichende Abrechnungen erfolgen:

Gesellschaft	Ausnahmen
Degewo	In wenigen Einzelfällen wurden die Rauchwarnmelder bei Neubauobjekten vor dem Jahr 2018 gekauft. Hier fallen folglich keine Mietgebühren in der Mieterumlage an, es können jedoch vereinzelt Wartungskosten für die Mieterumlage anfallen.
Gesobau	Ausnahmen werden vereinzelt zugelassen, wenn z.B. Mieter bereits hochwertige eigene Rauchwarnmelder (oder -anlagen) einbauen lassen mussten, deren Funktionen weitreichender als bei den Rauchwarnmeldern der GESOBAU sind. Dies kann beispielsweise bei gehörlosen Mietern sein, bei deren Rauchwarnmelder zusätzlich zum akustischen Signal noch ein optisches Signal erfolgt.
Gewobag	Die Kosten der Modernisierung werden unter Berücksichtigung der Kooperationsvereinbarung „Leistbare Mieten, Wohnungsneubau und soziale Wohnraumversorgung“, dem MietenWoG Bln und dem Wohnraumversorgungsgesetz auf die Mieterinnen und Mieter umgelegt. Im preisgebundenen Bestand erfolgt die Mietanpassung auch unter Berücksichtigung des WoBindG. Bei z.B. bereits vorliegenden Mietnachlässen aus sozialen Gründen erfolgt keine Mieterhöhung/ Mietanpassung.
HOWOGE	Gemäß den Angaben der Gesellschaft werden keine Ausnahmen von der in Antwort 2 und 3 ausgeführten Praxis gemacht.
STADT UND LAND	Eine Ausnahme bilden vereinzelte Mieter, die eine Ausstattung der Wohnung verweigert haben. Aufgrund der Duldungspflicht der Mieter, gemäß § 555 d Abs. 1 BGB, erfolgt in diesen vereinzelten Ausnahmefällen die Klage auf Zutritt zur Wohnung und Duldung der Modernisierungsmaßnahme.
WBM	Gemäß den Angaben der Gesellschaft werden keine Ausnahmen von der in Antwort 2 und 3 ausgeführten Praxis gemacht.

Berlin, den 01.3.21

In Vertretung

Christoph
.....
Senatsverwaltung für
Stadtentwicklung und Wohnen