

19. Wahlperiode

Schriftliche Anfrage

des Abgeordneten Niklas Schenker (LINKE)

vom 21. Juni 2022 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 21. Juni 2022)

zum Thema:

Rauchwarnmelder bei den landeseigenen Wohnungsunternehmen – werden die Kosten nun erstattet?

und **Antwort** vom 07. Juli 2022 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 11. Juli 2022)

Senatsverwaltung für
Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen

Herrn Abgeordneten Niklas Schenker (Linke)

über

den Präsidenten des Abgeordnetenhauses von Berlin

über Senatskanzlei - G Sen -

A n t w o r t

auf die Schriftliche Anfrage Nr. 19 / 12261

vom 21. Juni 2022

über Rauchwarnmelder bei den landeseigenen Wohnungsunternehmen – werden die Kosten nun erstattet?

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

Die Schriftliche Anfrage betrifft überwiegend Sachverhalte, die der Senat nicht aus eigener Zuständigkeit und Kenntnis beantworten kann. Um Ihnen ungeachtet dessen eine Antwort zukommen zu lassen, wurden die landeseigenen Wohnungsunternehmen um Informationen gebeten, die von diesen in eigener Verantwortung erstellt und dem Senat übermittelt wurden. Sie werden nachfolgend wiedergegeben.

Frage 1:

Welche Folgen hat das Urteil des Bundesgerichtshof (Urteil des VIII. Zivilsenats vom 11.5.2022 - VIII ZR 379/20) bzgl. der Nichtumlagefähigkeit der Kosten von Rauchwarnmeldern aus Sicht des Senats?

Antwort zu 1:

Der Senat begrüßt die Entscheidung des Bundesgerichtshofs (Urteil des VIII. Zivilsenats vom 11.5.2022 - VIII ZR 379/20), da nunmehr Rechtsicherheit für Mieterinnen und Mieter und Eigentümerinnen und Eigentümer bezüglich der Frage der Umlegbarkeit von Mietkosten (nicht Anschaffungs- und Installationskosten) für Rauchwarnmelder besteht. Gleichzeitig werden insbesondere Mieterinnen und Mieter in Zeiten stark steigender Mietnebenkosten finanziell entlastet.

Frage 2:

Nachdem das Bundesverwaltungsgericht entschieden hat, dass die Umlage der Kosten von Rauchwarnmeldern rechtswidrig ist: wann werden die sechs landeseigenen Wohnungsunternehmen (LWU) sowie die Berlinovo die unrechtmäßig eingezogenen Kosten erstatten (bitte nach einzelnen Unternehmen auflisten)?

Antwort zu 2:

Klarstellend ist anzumerken, dass sich das Urteil des Bundesgerichtshofes ausschließlich auf die Umlagefähigkeit der Kosten für die Miete von Rauchmeldern als sonstige Betriebskosten bezieht.

Die Kosten der Installation der Rauchwarnmelder und Anschaffungskosten der Geräte wurden von einem Teil der Gesellschaften anteilig als Modernisierungsumlage auf die Mieterinnen und Mieter umgelegt. Alle Mieterinnen und Mieter erhielten dazu eine entsprechende Erklärung zur geringfügigen Erhöhung für diese sog. Bagatellmaßnahme.

Von den landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften sowie der Berlinovo haben lediglich die degewo und die HOWOGE grundsätzlich Mietkosten für Rauchwarnmelder über die Betriebskosten auf die Mieterinnen und Mieter umgelegt. Die GEWOBAG hat in einzelnen Ankaufsobjekten Mietkosten für Rauchwarnmelder umgelegt. Alle anderen Gesellschaften haben davon abgesehen.

Die degewo befindet sich noch in der Abstimmung und kann dazu noch keine konkreten Angaben machen.

Die HOWOGE plant, eine Gutschrift bis Ende des Jahres 2022 zu erstellen und erhebt seit Bekanntwerden des Urteils keine Umlagen der Mietkosten für Rauchwarnmelder in den noch nicht abgerechneten Zeiträumen.

Bei der GEWOBAG wurden lediglich bei einzelnen Ankaufsobjekten Gerätemietverträge der Vorverwaltungen/Voreigentümer übernommen, bei denen die Mietkosten der Rauchwarnmelder teilweise über die Betriebskostenabrechnungen 2020, die im Jahr 2021 erstellt wurden, umgelegt worden sind. In den Betriebskostenabrechnungen 2021, welche im Jahr 2022 erstellt werden, werden die Kosten nicht mehr umgelegt.

Frage 3:

Wie hoch sind die erwarteten Rückerstattungsbeiträge je Unternehmen und je Mieterin und Mieter im Durchschnitt (bitte nach Unternehmen auflisten)?

Frage 4:

Bis zu welchem Zeitraum werden die Kosten rückwirkend erstattet (bitte nach Unternehmen auflisten)?

Antwort zu 3 und 4:

Für die degewo: siehe Antwort zu Frage 2.

Für die HOWOGE ergibt sich eine Rückzahlungserfordernis von rund 770 T€ für rund 67.000 Mieterinnen und Mieter, pro Mieterin und Mieter bedeutet das durchschnittlich ein Betrag in Höhe von 11,50 €.

Die HOWOGE wird allen betroffenen Mietern unaufgefordert eine Gutschrift für den gesamten Zeitraum ab 2019 zukommen lassen.

Bei der GEWOBAG werden keine Rückerstattungsbeträge erwartet, da sich nach Auffassung der Gesellschaft aus dem 2022 ergangenen Urteil keine Pflicht der unaufgeforderten Rückzahlung der Mietkosten ergibt. In den Betriebskostenabrechnungen 2021 für die Ankaufobjekte, welche im Jahr 2022 erstellt werden, werden die Kosten nicht mehr umgelegt.

Berlin, den 7.7.22

In Vertretung

Ü. Radziwill

.....

Senatsverwaltung für
Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen