

18. Wahlperiode

Schriftliche Anfrage

des Abgeordneten Frank Scholtysek (AfD)

vom 21. Januar 2019 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 23. Januar 2019)

zum Thema:

Installation Rauchwarnmelder in landeseigenen Mietwohnungen

und **Antwort** vom 06. Februar 2019 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 12. Feb. 2019)

Senatsverwaltung für
Stadtentwicklung und Wohnen

Frau Abgeordnete 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 / 17599
vom 21.01.2019
über Installation Rauchwarnmelder in landeseigenen Mietwohnungen

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 Stellungnahme wurde von den Wohnungsunternehmen in eigener Verantwortung erstellt und dem Senat übermittelt. Sie wird nachfolgend wiedergegeben.

Frage 1:
Kündigen derzeit alle landeseigenen Wohnungsunternehmen den Einbau dieser Rauchwarnmelder an? Welche tun dies bereits, welche erst zu einem späteren Zeitpunkt?

Antwort zu Frage 1:
Alle landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften kündigen ihren Mieter/innen den Einbau von Rauchwarnmeldern spätestens seit dem Jahr 2018 sukzessive zur geplanten Installation an.

Frage 2:
Werden derzeit auch schon Rauchwarnmelder in landeseigene Bestands-Mietwohnungen eingebaut?

Frage 3:
Wenn ja, welche landeseigenen Wohnungsunternehmen lassen diese schon einbauen?

Antwort zu Frage 2 und 3:
Alle landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften lassen derzeit Rauchwarnmelder in den Bestands-Mietwohnungen einbauen.

Frage 4:

Warum sollen bereits jetzt, 2 Jahre vor der Verpflichtung zum Einbau, diese Geräte installiert werden?

Antwort zu Frage 4:

Die Wohnungsbaugesellschaften müssen ihren jeweiligen Bestand bis zum 31.12.2020 mit Rauchwarnmeldeanlagen ausstatten. Aufgrund der umfangreichen Wohnungsbestände der Gesellschaften von bis zu 70.000 Wohnungen musste daher rechtzeitig mit dem Einbau der Geräte begonnen werden.

Darüber hinaus begründet sich der frühzeitige Einbau der Geräte auch damit, dass durch den rechtzeitigen Beginn der Ausrüstung mögliche Lieferengpässe für die Geräte und Kapazitätsengpässe bei den Installationsfirmen vermieden werden.

Frage 5:

Wie handhaben die einzelnen Wohnungsunternehmen die Kostentragung der Geräte, des Einbaus und der künftigen Wartung? Bitte für jedes Wohnungsunternehmen darstellen.

Antwort zu Frage 5:

<i>Wohnungsbau- gesellschaft</i>	<i>Handhabung der Kostentragung der Geräte, des Einbaus und der künftigen Wartung</i>
degewo AG	Die Geräte werden bei einem Dritten angemietet; die anfallenden Mietkosten werden über die Betriebskostenabrechnung auf die Mieter/innen umgelegt. Die Wartung der Geräte wird durch den Mieter/innen durchgeführt. Hiervon ausgenommen ist die Wartung in Seniorenwohnheimen der Gesellschaft; die Durchführung der Wartung erfolgt durch einen beauftragten Dienstleister, die Kosten hierfür werden über die Betriebskostenabrechnung auf die Mieter/innen umgelegt.
GESOBAU AG	Die Kosten der Anschaffung und der Einbau der Geräte werden durch die Gesellschaft getragen; die Wartungskosten werden über die Betriebskostenabrechnung auf die Mieter/innen umgelegt.
GEWOBAG	Die Gesellschaft führt die Anschaffung und den Einbau der Geräte als Modernisierungsmaßnahme durch, die Wartung ist durch die Mieter/innen selbst durchzuführen. Ggf. anfallende Kosten für die Beauftragung von externen Dienstleistern für die Wartung sind in diesen Fällen durch den Mieter/innen selbst zu tragen.
HOWOGE	Die Geräte werden bei einem Dritten angemietet; die anfallenden Miet- und Wartungskosten werden über die Betriebskostenabrechnung auf die Mieter/innen umgelegt.
Stadt und Land GmbH	Die Gesellschaft führt die Anschaffung und den Einbau der Geräte als Modernisierungsmaßnahme durch, die Wartungskosten werden über die Betriebskostenabrechnung auf die Mieter/innen umgelegt.

Frage 6:

Wie unterscheidet sich die Kostentragung für die Geräte, den Einbau und die Wartung bei Wohnungen des sozialen Wohnungsbaus und des frei finanzierten Wohnungsbaus?

Antwort zu Frage 6:

Es wird bei keiner landeseigenen Wohnungsbaugesellschaft eine Unterscheidung vorgenommen.

Frage 7:

Von welchem Preis pro Rauchwarnmelder bzw. Rauchwarnmelder inklusive Einbau gehen derzeit die landeseigenen Wohnungsunternehmen aus?

Antwort zu Frage 7:

Die Wohnungsbaugesellschaften gehen von einem Preis zwischen EUR 20,00 bis EUR 60,00 je Rauchmelder inklusive Montage aus.

Frage 8:

Aus dem Schreiben der STADT UND LAND an die Mieter geht hervor, dass die endgültige Höhe der Kosten erst nach Abschluss der Installationsarbeiten und nach Vorliegen aller Rechnungen beziffert werden können. Warum ist dies nicht im Vorfeld bekannt? Wird hier nach einer Devise gearbeitet, wonach es ja ohnehin der Mieter zahlen muss und somit die Kosten zweitrangig sind?

Antwort zu Frage 8:

Die Höhe der Kosten für die Anschaffung und den Einbau der Rauchwarnmelder wird im Zuge der Modernisierungsankündigung aufgrund der bezuschlagten Ausschreibungsergebnisse im Rahmen der Vergabe der Leistung benannt. Der Hinweis an die Mieterschaft der STADT UND LAND, dass die endgültige Höhe der Kosten erst nach Abschluss der Installationsarbeiten und Vorliegen aller Rechnungen ermittelt werden kann, begründet sich auf dem gesetzlichen Anspruch der Mieter/innen gemäß BGB auf Abrechnung und Ermittlung der Umlage anhand der tatsächlich angefallenen Kosten. Dies ist in der Regel erst nach Abschluss der Maßnahme möglich.

Frage 9:

Gehen die Rauchwarnmelder durch die Bezahlung durch die Mieter auch in deren Eigentum über, oder werden die Geräte zum Bestandteil des Vertragsgegenstandes?

Antwort zu Frage 9:

Die Rauchmelder gehen nicht in das Eigentum der Mieter/innen über; sie werden zum Bestandteil der Mietsache.

Frage 10:

Wäre es für die Mieter langfristig nicht günstiger die Geräte und den Einbau per Einmalzahlung zu begleichen, als dies dauerhaft jährlich über eine Erhöhung der Miete? Warum hat sich zumindest die STADT UND LAND für diese Form der Bezahlung entschieden?

a. Wie handhaben es die anderen landeseigenen Wohnungsunternehmen?

Antwort zu Frage 10:

Die STADT UND LAND hat die Kooperationsvereinbarung "Leistbare Mieten, Wohnungsneubau und soziale Wohnraumversorgung" mit dem Berliner Senat unterzeichnet und legt daher maximal 6 % der Kosten jährlich um. Dies bedeutet, dass die Mieterschaft die Rauchwarnmelder während deren technischer Lebensdauer von längstens 10 Jahren zu 60 % bezahlt hat. Die Ersatzbeschaffung nach Ablauf der technischen Lebensdauer ist eine Instandhaltungsmaßnahme zu Lasten der STADT UND LAND und führt zu keiner erneuten Umlage. Der gewählte Weg ist daher für die Mieterschaft günstiger als die Zahlung eines Einmalbetrages.

Antwort zu Frage 10a:

Es wird auf die Tabelle zur Beantwortung der Frage 5 verwiesen.

Frage 11:

Sollte es nicht im Interesse des Senats sein, den Mietern die langfristig günstigste Finanzierung dieser Geräte anzubieten und dafür z.B. eine Höchstdauer bis zur vollständigen Bezahlung von Geräten nebst Einbau fest zu legen?

Antwort zu Frage 11:

Die Verpflichtung zum Einbau der Rauchwarnmelder obliegt den Wohnungsbau-gesellschaften im Rahmen ihrer operativen Tätigkeit.

Frage 12:

In den Rundschreiben der STADT UND LAND an ihre Mieter wird sowohl für die Anschaffung und Einbau, wie auch für die zukünftige Wartung eine Erhöhung der Nettokaltmiete und eine Erhöhung der Betriebskosten von jeweils 0,01 Euro/m² Wohnfläche/Monat angekündigt. Warum sind die Kosten der zukünftigen Wartung der Geräte ebenso hoch, wie die Kosten für Anschaffung und Einbau?

Antwort zu Frage 12:

Die Betragsgleichheit für Anschaffung und Einbau einerseits und Wartung (Funktionsprüfung, Batterieaustausch) andererseits ist zufällig und ergibt sich aus den Angeboten der Ausschreibung.

Frage 13:

Laut §48 BauO Bln sind dies Rauchwarnmelder erst ab 31.12.2020 zwingend vorgeschrieben. Werden die Kosten der zukünftigen Wartung dementsprechend auch erst in der Betriebskostenabrechnung ab dem 01.01.2021 berechnet?

Antwort zu Frage 13:

Nein, die Kosten der Wartung werden mit Beginn der Nutzung der Rauchwarnmelder umgelegt. Erfolgt die Wartung der Rauchwarnmelder durch die Mieter/innen, sind die ggf. anfallenden Kosten ebenfalls mit Nutzungsbeginn zu tragen.

Frage 14:

Wie sieht konkret der Wartungsaufwand dieser Rauchwarnmelder aus? Geht es dabei nur um den Austausch einer Batterie?

Antwort zu Frage 14:

Der Wartungsaufwand variiert je nach Gerätetyp des installierten Rauchwarnmelders. In der Regel dient die Wartung der Überprüfung der Betriebsbereitschaft und Funktionsfähigkeit der Geräte. Dies kann im Zuge einer Sichtprüfung der Geräte notwendig sein oder über eine Prüfung per Funk erfolgen.

Bei bestimmten Gerätetypen ist ein Batterietausch nicht vorgesehen, da der Austausch der Geräte vor Ablauf der garantierten Haltbarkeit der Batterien vorgenommen wird.

Frage 15:

Führt die Installation der Rauchwarnmelder dazu, dass in den Wohnungen nicht mehr geraucht werden kann, oder darf?

Antwort zu Frage 15:

Nein.

Frage 16:

Welche Konsequenzen ergeben sich zukünftig aus Fehlalarmen z.B. durch starkes Rauchen oder das Abbrennen von Tischfeuerwerk o.ä.?

Frage 17:

Wer kommt im Falle von Fehlalarmen künftig für die Kosten auf?

Antwort zu Frage 16 und 17:

Sofern keine grob fahrlässigen oder vorsätzlichen Handlungen der Mieter/innen zu Fehlalarmen führen, ergeben sich keine Konsequenzen. Zudem hat der Mieter /die Mieterin in der Regel die Möglichkeit, den Fehlalarm per Knopfdruck zu beenden. Einsätze der Berliner Feuerwehr, die auf einen Fehlalarm eines Rauchwarnmelders zurückzuführen sind, wären nur dann gebührenpflichtig, wenn diese vorsätzlich und grob fahrlässig ausgelöst wurden.

Dies festzustellen obliegt der Prüfung im Einzelfall.

Berlin, den 06.02.2019

In Vertretung

Sebastian Scheel

.....
Senatsverwaltung für
Stadtentwicklung und Wohnen