



Pet 4-19-07-4011-013212

13593 Berlin

Mietrecht

Der Deutsche Bundestag hat die Petition am 19.12.2019 abschließend beraten und beschlossen:

Das Petitionsverfahren abzuschließen, weil dem Anliegen nicht entsprochen werden konnte.

Begründung

Mit der Petition wird gefordert, die Kosten für den Einbau von Rauchwarnmeldern in Wohnungen nicht als Modernisierungsmaßnahme auf die Mieter umzulegen.

Zur Begründung der Petition wird im Wesentlichen ausgeführt, dass durch die Installationspflicht von Rauchwarnmeldern in Wohnungen die Sicherheit dieser verbessert werden solle. Momentan werde diese Anbringung als Modernisierungsmaßnahme auf die Mieter umgelegt. Solche Modernisierungsmaßnahmen seien jedoch dazu gedacht, die Wohnqualität zu erhöhen. Die Erhöhung der Wohnqualität sei aber bei einem Einbau von Rauchwarnmeldern nicht gegeben.

Hinsichtlich der weiteren Einzelheiten zu dem Vorbringen wird auf die Eingabe verwiesen.

Dem Petitionsausschuss liegen zu diesem Thema mehrere Eingaben mit verwandter Zielsetzung vor, die wegen des Sachzusammenhangs einer gemeinsamen parlamentarischen Prüfung unterzogen werden. Es wird um Verständnis gebeten, dass nicht auf alle der vorgetragenen Aspekte im Einzelnen eingegangen werden kann.

Die Eingabe wurde als öffentliche Petition auf der Internetseite des Deutschen Bundestages eingestellt und dort diskutiert. Sie wurde durch 277 Mitzeichnungen unterstützt. Außerdem gingen 126 Diskussionsbeiträge ein.



Der Petitionsausschuss hat der Bundesregierung Gelegenheit gegeben, ihre Haltung zu der Thematik darzulegen. Das Ergebnis der parlamentarischen Prüfung lässt sich unter anderem unter Einbeziehung der seitens der Bundesregierung angeführten Aspekte wie folgt zusammenfassen:

Entgegen der in der Petition vertretenen Auffassung sind Modernisierungsmaßnahmen, die eine Mieterhöhung nach § 559 des Bürgerlichen Gesetzbuchs (BGB) rechtfertigen, nicht auf solche baulichen Maßnahmen beschränkt, welche die Wohnqualität verbessern. § 555b BGB definiert vielmehr, bei welchen Fallkonstellationen eine Modernisierungsmaßnahme vorliegt. § 559 Absatz 1 BGB bestimmt darüber hinaus, nach welchen dieser Modernisierungsmaßnahmen eine Mieterhöhung möglich ist.

Hat der Vermieter Modernisierungsmaßnahmen im Sinne der Nummern 1, 3, 4, 5 oder 6 des § 555b BGB durchgeführt, so rechtfertigen diese Maßnahmen im Grundsatz eine Erhöhung der jährlichen Miete um acht Prozent der für die Wohnung aufgewendeten Kosten, § 559 Absatz 1 BGB in der ab dem 1. Januar 2019 geltenden Fassung.

Rauchwarnmelder dienen dem Schutz des Lebens sowie der Gesundheit. Sie erhöhen die Sicherheit in Wohnungen. Aus diesem Grund besteht mittlerweile in allen 16 Bundesländern für Neubauten aufgrund landesrechtlicher Bestimmungen in den jeweiligen Landesbauordnungen die Pflicht zum Einbau von Rauchwarnmeldern in bestimmten Wohnräumen. Bei Bestandsbauten läuft in den Ländern Berlin und Brandenburg noch eine Übergangsfrist, nur Sachsen verzichtet diesbezüglich bisher auf eine gesetzliche Vorgabe. Nimmt ein Vermieter den Einbau von Rauchwarnmeldern aufgrund landesrechtlicher Bestimmungen vor, kann er eine Mieterhöhung auf diesen Einbau stützen. Bei dieser handelt es sich um eine bauliche Veränderung i. S. d. § 555b Nummer 6 BGB, die auf Grund von Umständen durchgeführt wird, die der Vermieter nicht zu vertreten hat, und die keine Erhaltungsmaßnahme nach § 555a BGB ist.

Versieht der Vermieter die vermietete Wohnung mit Rauchwarnmeldern, obwohl die landesrechtlichen Vorschriften deren Einbau nicht vorsehen (weil es sich um einen Bestandsbau handelt und die Übergangsfrist noch nicht abgelaufen ist), kann der Vermieter eine Mieterhöhung gleichwohl auf diese Modernisierungsmaßnahme stützen.



Denn der Einbau der Geräte ist eine bauliche Maßnahme durch welche die allgemeinen Wohnverhältnisse auf Dauer verbessert werden, § 555b Nummer 5 BGB.

Soweit Rauchwarnmelder für gesundheitsgefährdend gehalten und deren Eignung zur Verbesserung der Wohnverhältnisse verneint werden, kann der Petitionsausschuss dieser Auffassung nicht folgen. Die Geräte sind darauf ausgelegt, vor Rauch zu warnen und damit Rauchvergiftungen zu verhindern. Den schrillen Warnton stoßen die Geräte nur aus, wenn sie eine Rauchentwicklung wahrnehmen oder wenn ihre Alarmfunktion überprüft wird. Ist ein Gerät so montiert, dass es etwa bei Küchendämpfen einen Warnton ausstößt, ist der richtige Montageplatz zu überdenken. Die landesrechtlichen Vorschriften sehen Installationspflichten in Räumen, in denen mit Rauch- oder Dampfentwicklung zu rechnen ist, wie Küchen und Bäder, nicht vor.

Der Ausschuss hält die geltende Rechtslage für sachgerecht und vermag sich nicht für eine Gesetzesänderung im Sinne der Petition auszusprechen.

Der Petitionsausschuss empfiehlt daher, das Petitionsverfahren abzuschließen, weil dem Anliegen nicht entsprochen werden konnte.