



Marcel Emmerich
Mitglied des Deutschen Bundestages



GRÜNE Fraktion, Marktplatz 1, 89073 Ulm

Marcel Emmerich, MdB • Platz der Republik 1 • 11011 Berlin

Vonovia SE
Postfach 44784 Bochum

Ulm, 8. Oktober 2024

Sehr geehrte Damen und Herren,

als Mandatsträgerinnen und Mandatsträger der Bürgerinnen und Bürger aus Ulm möchten wir unsere Besorgnis über die von Ihnen angekündigte Mieterhöhung im Zusammenhang mit der Modernisierungsmaßnahme in Form der Installation von Rauchmeldern des Typs Multisensor Plus in Ihren Immobilien in der Johannes-Palm-Straße und im Magirushof in Ulm zum Ausdruck bringen. Das wurde uns von Seiten der Mietergemeinschaft berichtet, insbesondere vor dem Hintergrund dessen, dass in diesem Haus viele Menschen leben, die Wohngeld oder Bürgergeld beziehen. Die Maßnahme wirft aus mehreren Gründen erhebliche rechtliche und soziale Fragen auf, die wie Ihnen hier näher erläutern möchten.

Zunächst ist es wichtig festzuhalten, dass die Installation von Rauchmeldern in Wohnräumen gesetzlich vorgeschrieben ist und in den meisten Bundesländern verpflichtend umgesetzt werden muss. Diese Vorschrift dient in erster Linie der Sicherheit der Mieterinnen und Mieter, um im Brandfall Leben zu schützen und rechtzeitig Maßnahmen ergreifen zu können. Die Installation solcher Sicherheitstechnik liegt eindeutig in der Verantwortung des Vermieters, da es sich um eine Maßnahme handelt, die dem Erhalt der Bausubstanz und der allgemeinen Sicherheit aller Bewohnerinnen und Bewohner dient. In den Wohnungen der Johannes-Palm-Straße 58 sind laut Mietergemeinschaft 2014 einfache Rauchwarnmelder installiert worden. Diese müssen nach zehn Jahren nun ausgetauscht werden. Die Kosten für die Miete von Rauchwarnmeldern sind laut BGH-Urteil vom 11. Mai 2022 - VIII ZR 379/20 nicht umlagefähig, da es sich nicht um sonstige Betriebskosten im Sinne von § 2 Nr. 17 BetrKV handelt. Eine Umlage ist nur im Fall einer Modernisierungsmaßnahme möglich.

Diesen Weg beschreitet Vonovia augenscheinlich, die Mieterinnen und Mieter sind mit einem Brief über die Installation der neuen, wesentlich teureren Rauchwarnmelder informiert worden, die Kosten werden durch eine Mieterhöhung umgelegt. Es werden also nicht Rauchmelder gleichen Typs installiert, sondern eine umlagefähige Modernisierung vorgenommen. Vor dem Hintergrund der gesetzlichen Vorschrift zur Installation von Rauchwarnmeldern ist es aus unserer Sicht unzulässig, die Kosten für diese Installationen auf die Mieterinnen und Mieter umzulegen und ohne Zustimmung der Mieterinnen und Mieter eine Modernisierungsmaßnahme vorzunehmen. Die gesetzliche Grundlage für Rauchmelder ist klar darauf ausgerichtet, dass Vermieter die Verpflichtung haben, die Geräte auf eigene Kosten anzubringen und zu warten. Eine Mieterhöhung aufgrund dieser Maßnahmen widerspricht daher nicht nur dem Geist der Gesetzgebung, sondern auch der sozialen Verantwortung, die Vermieter gegenüber ihren Mieterinnen und Mieter haben.

In Zeiten steigender Mietpreise und knapper werdenden Wohnraums dürfen Mieterinnen und Mieter nicht zusätzlich belastet werden, insbesondere nicht durch Kosten, die aus Sicherheitsanforderungen resultieren und im Interesse der Allgemeinheit liegen. Als gewählte Politikerinnen und Politiker setzen wir uns für den Schutz der Mieterrechte ein und werden sicherstellen, dass solche Praktiken auf politischer Ebene thematisiert und überprüft werden.

Wir fordern Sie daher nachdrücklich auf, die angekündigte Mieterhöhung zu überdenken und im Sinne einer fairen und gerechten Mietpraxis zu handeln. Es ist in unser aller Interesse, dass das Vertrauen zwischen Mietern und Vermietern gewahrt bleibt und dass gesetzlich vorgeschriebene Sicherheitsmaßnahmen nicht zur finanziellen Belastung der Mieter werden. Dazu tragen diese Mieterhöhungen – die laut Mietergemeinschaft nicht die einzigen Versuche sind – nicht bei. Auch die Stadt Ulm wird indirekt durch die Erhöhungen belastet, wenn sie Menschen betreffen, die Bürgergeld oder Wohngeld beziehen. Unnötige „Modernisierungsmaßnahmen“ mit dem Zweck einer Mieterhöhung sind folglich auch eine Belastung für die Kommune, wogegen wir uns zusätzlich verwehren: Leistungen wie diese dienen der Existenzsicherung und dazu, dass Menschen sich ihre Miete leisten können. Es ist folglich in öffentlichem Interesse, dass das hier eingesetzte Geld auch dazu verwendet wird und die Ausgaben sorgsam behandelt werden. Unser Ziel ist es, sicherzustellen, dass der Mieterschutz in unserem Land weiterhin gewährleistet ist und dass Vermieter ihren rechtlichen und sozialen Verpflichtungen nachkommen.

Wir hoffen, dass Sie sich dieser Verantwortung bewusst sind und die notwendige Korrektur vornehmen werden. Für ein persönliches Gespräch stehen wir Ihnen selbstverständlich gerne zur Verfügung.



Marcel Emmerich, MdB

Für die **GRÜNE** Fraktion



Dr. Richard Böker
(Stadtrat)



Julia Emmerich-Mies
(Stadträtin)



Ulrich Metzger
(Stadtrat)



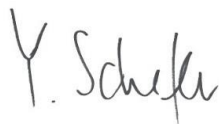
Banu C. Öner
(Stadträtin)



Sigrid Räkel-Rehner
(Stadträtin)



Samuel Rettig
(Stadtrat)



Yvonne Scheffler
(Stadträtin)



Lena Schwalling
(Stadträtin)



Yelizaveta Strelkova
(Stadträtin)