

## **Bericht**

für die Sitzung der Bezirksverordnetenversammlung am 12.12.2019

1. Gegenstand des Berichtes: Abschlussbericht zur Empfehlung der BVV, Ds-Nr. 1488/VIII aus der 33. BVV vom 23.05.2019,

Schließung von Müllabwurfanlagen nicht auf die Mieter\*innen abwälzen

2. Die BVV wird um Kenntnisnahme gebeten:

Der Empfehlung der BVV wurde gefolgt.

Das Bezirksamt hat sich mit Schreiben vom 22.08.2019 an die im Bezirk ansässigen städtischen Wohnungsbaugesellschaften und die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen gewandt mit folgenden Ergebnissen:

### Antwort der Gesobau AG vom 27.08.2019

„...Weder in den bereits bestehenden Gebäuden, noch in den Neubauten unserer Gesellschaft bestehen Müllabwurfanlagen. Auch sind diese in Zukunft nicht geplant. Vielmehr nutzen wir Müllstandsflächen im angrenzenden Wohnbereich bzw. Unterflursysteme, um dem Bedürfnis einer angemessenen Müllentsorgung gerecht zu werden.“

### Antwort der STADT UND LAND vom 29.08.2019

„die STADT UND LAND Wohnbauten-Gesellschaft mbH hat bisher keine Modernisierungsumlagen für das Schließen von Müllabwurfanlagen erhoben. Wir können allerdings nicht ausschließen, dass wir so weiter verfahren können. Die aktuelle politische Diskussion nicht nur zum Mietendeckel zwingt uns, unsere Entscheidung aus wirtschaftlichen Gründen zu überdenken.

In der mittelfristigen Bauplanung ist die Schließung von Müllabwurfanlagen im Bezirk Marzahn-Hellersdorf nicht vorgesehen, ...“

#### Antwort der HOWOGE vom 25.10.2019

„In den Beständen der HOWOGE in Berlin-Marzahn befinden sich keine Gebäude mit Müllabwurfanlagen, von daher sind wir von dieser Anfrage nicht betroffen.“

#### Antwort der degewo vom 25.10.2019

„Es handelt sich bei der Schließung der Müllabwurfanlagen gemäß § 555b Nr. 4 und Nr. 6 BGB um umlagefähige Modernisierungsmaßnahmen.

Die Schließung der Abfallschächte erfolgt gemäß § 45 Abs. 3 BauO Bln. Danach sind bestehende Abfallschächte außer Betrieb zu nehmen, wenn die Einhaltung der abfallrechtlichen Trennpflichten und die brandschutzrechtlichen Belange nicht gewährleistet sind. Es handelt sich um öffentlich-rechtliche Vorschriften, die der Vermieter nicht zu vertreten hat. Die mit der Schließung entstehenden Kosten in Verbindung mit der Erweiterung der Müllplätze und der Einrichtung von Recyclingsammelstellen sind Modernisierungskosten, die zur Anpassung der Miete berechtigen. Außerdem entfallen zukünftig die Wartungs- und Reinigungsarbeiten der Müllabwurfanlage. Darüber hinaus wird für die Müllschlucker anfallende Energie eingespart, was zu Betriebskosteneinsparungen führt. Weiterhin werden Geruchs- und Lärmbeeinträchtigungen durch die Anlage zukünftig nicht mehr auftreten.

Vor diesem Hintergrund sehen wir keine rechtliche Notwendigkeit, auf die Erhebung der Modernisierungsumlage zu verzichten. Darüber hinaus ist es im Hinblick auf den Mietendeckel wirtschaftlich nicht zu rechtfertigen, auf die Umlage der Kosten für eine aus degewo-Sicht sehr sinnvolle Modernisierungsmaßnahme zu verzichten.“

#### Antwort der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen, IV A 13, vom 10.10.2019

„Die Aufgabe der städtischen Wohnungsbaugesellschaft liegt in der Erhaltung und Schaffung bezahlbaren Wohnraums. Mit der im April 2017 abgeschlossenen Kooperationsvereinbarung ‚Leistbare Mieten, Wohnungsneubau und soziale Wohnraumversorgung‘ bestehen für die städtischen Wohnungsbaugesellschaften umfangreiche mietpreisbeschränkende Vorgaben für den Wohnungsbestand und –neubau sowie für die Mietwertfestsetzung nach Bestandsmodernisierung. Hierdurch werden die möglichen Mieteinnahmen der Wohnungsbaugesellschaften begrenzt.

Außerdem sind mit dem Mietendeckel weitere mietpreisbeschränkende Vorgaben geplant.

Die rechtliche Zulässigkeit der Modernisierungsumlage auf Grund der Schließung von Müllabwurfanlagen lässt sich unstreitig unter Verweis auf § 555b Nr. 4 und Nr. 6 BGB sowie § 45 Abs. 3 BauO Bln begründen.

Das Beispiel der Schließung der Müllabwurfanlage in der Raoul-Wallenberg-Straße 40 und 42 in Berlin-Marzahn macht darüber hinaus deutlich, dass die Modernisierung mit einer nur geringfügigen monatlichen Mieterhöhung für die Mieterschaft einhergeht.

Im Rahmen der Modernisierung in der Raoul-Wallenberg-Straße 40 wird von einem Anstieg der durchschnittlichen Bestandsmiete um 0,04 Euro/Monat/m<sup>2</sup> von 5,47 Euro/m<sup>2</sup> auf 5,51 Euro/m<sup>2</sup> und in der Raoul-Wallenberg-Straße 42 von 5,46 Euro/m<sup>2</sup> auf 5,50 Euro/m<sup>2</sup> ausgegangen.

Mir ist bewusst, dass der Sachverhalt für die Mieterinnen und Mieter nicht zufriedenstellend gelöst ist.“

Dagmar Pohle  
Bezirksbürgermeisterin und Leiterin der Abt. Stadtentwicklung,  
Gesundheit, Personal und Finanzen