

»» Mietrecht «« von Dr. Olaf Riecke [410]

Ist nicht nur die Erstausrüstung, sondern auch die Erneuerung von Rauchwarnmeldern eine Modernisierung?

1. Die Erneuerung von Rauchwarnmeldern stellt - anders als deren erstmaliger Einbau (dazu BGH, 17.06.2015 - VIII ZR 216/14, ZMR 2015, 760 und VIII ZR 290/14, ZMR 2015, 761) - grundsätzlich keine Modernisierung im Sinne von § 555b BGB dar, wenn mit ihr eine technische Verbesserung oder sonstige Aufwertung nicht verbunden ist.

2. Der Vermieter ist aufgrund einer solchen Erneuerungsmaßnahme deshalb auch dann nicht zu einer Erhöhung der Miete nach §§ 559 ff. BGB berechtigt, wenn die zu einem früheren Zeitpunkt erfolgte erstmalige Ausstattung der Mietwohnung mit Rauchwarnmeldern weder zu einer zusätzlichen Belastung des Mieters mit Betriebskosten noch zu einer Mieterhöhung geführt hat.

BGH, Urteil vom 24.05.2023 – VIII ZR 213/21

Der Fall:

2012/2013 ließ die Vermieterin im Miets- haus – von ihr angemietete – Rauchwarn- melder einbauen und legte dann die dadurch entstandenen Kosten als Betriebskosten um. Die Mieter leisteten insoweit keine Zahlungen.

Im Mai 2019 ließ die Vermieterin - ihrer- seits erworbene - neue Rauchwarnmelder im Schlafzimmer, im Wohnzimmer und im Flur der Wohnung einbauen.

Mit Schreiben vom 18.6.2019 teilte sie den Mietern mit, dass sich die monatlich zu zahlende Miete infolge des Einbaus der Rauchwarnmelder zum 1.9.2019 um 0,79 € erhöhe. Die Beklagten bezahlten den verlangten Erhöhungsbetrag in der Folge nicht.

Das Problem:

Dürfen die reinen Anschaffungskosten anteilig als Modernisierungsmieterhöhung mit 8% p.a. auf Mieter umgelegt werden? Kommt es darauf an, ob für die Alt-Melder bereits Modernisierungskosten verlangt und ggf. auch bezahlt wurden?

Die Entscheidung des Gerichts:

Die Ausstattung einer Wohnung mit Rauch- warnmeldern durch den Vermieter führt regelmäßig zu einer Verbesserung der Si- cherheit und damit auch zu einer nachhal- tigen Erhöhung des Gebrauchswerts der Mietsache im Sinne des § 555b Nr. 4 BGB sowie zu einer dauerhaften Verbesserung der allgemeinen Wohnverhältnisse im Sin- ne des § 555b Nr. 5 BGB. Der Einbau von Rauchwarnmeldern, den der Vermieter mit Rücksicht auf eine entsprechende (landes-) bauordnungsrechtliche Verpflichtung, vor- nimmt, stellt in der Regel eine Moderni- sierungsmaßnahme gemäß § 555b Nr. 6 BGB dar.

Dies bezieht sich jedoch allein auf die erstmalige Ausstattung einer Mietwohnung mit Rauchwarnmeldern durch den Vermie- ter. Eine Erneuerung der Geräte stellt dem- gegenüber jedenfalls dann, wenn damit nicht eine technische Verbesserung oder sonstige Aufwertung verbunden ist, sondern die ursprünglich vorhandenen Rauchwarn- melder lediglich durch gleichwertige Ge- räte ersetzt werden, keine Modernisierung dar.

Etwas anderes gilt auch dann nicht, wenn der Vermieter die bisher installierten Ge- räte angemietet hatte und nunmehr eigens erworbene Geräte einbauen lässt.

Denn auch in diesem Fall fehlt es an einer baulichen Veränderung und damit an einem

für die Annahme einer Modernisierungs- maßnahme stets erforderlichen Wesens- merkmal. Eine andere Beurteilung ist nicht etwa dann geboten, wenn die ursprünglich vorhandenen Rauchwarnmelder zum Zeit- punkt ihres Austauschs noch einwandfrei funktioniert haben.

Dass die erstmalige Ausstattung der Woh- nung mit Rauchwarnmeldern keine Mie- terhöhung nach sich gezogen hat, bedeutet nicht, dass es sich bei dieser Maßnahme nicht um eine Modernisierung im Sinne von § 555b BGB gehandelt hätte und da- her nunmehr der Austausch der Rauch- warnmelder im Frühjahr 2019 als (erstma- lige) bauliche Veränderung (Modernisie- rung) zu bewerten wäre.

Praxis-Tipp:

Wohnwertrelevante Maßnahmen, die nicht der bloßen Erhaltung dienen, sondern darüber hinausgehen, sind nicht automa- tisch Modernisierungsmaßnahmen gemäß § 555b Nr. 6 BGB.

Nur die Wartung, nicht auch die Miete von derartigen Geräten ist als Betriebs- kostenposition - bei wirksamer Umla- gevereinbarung - umlegbar. ■

Fachautor:



Dr. Olaf Riecke

- Richter am Amtsge- richt Hamburg- Blankenese
- Schwerpunkt: Miet- und Wohnungseigen- tumsrecht