

Mandanten-Information

**der Rechtsanwaltskanzlei Michael Schüll,
Kaiser-Ludwig-Ring 9, 92224 Amberg**

Thema der Woche:

Mietrecht

Modernisierung und Austausch von Rauchwarnmeldern

Zu Rauchwarnmeldern ist längst nicht alles gesagt! Geklärt ist zwar z. B. die Pflicht, ihren Einbau als Modernisierungsmaßnahme zu dulden und die Umlagefähigkeit der Kosten für die Miete von Rauchwarnmeldern als sonstige Betriebskosten. Im Wohnungseigentumsrecht wurden Rauchwarnmelder zu dem unter den Gesichtspunkten Beschlusskompetenz der Eigentümer und Grenzen ordnungsgemäßer Verwaltung diskutiert. Ein vom Bundesgerichtshof entschiedener Fall zeigt nun aber, dass dem Vermieter Grenzen gesetzt sind, wenn er früher getroffene Entscheidungen zum Einbau von Rauchwarnmeldern nachträglich mit dem Ziel ändern will, die Umlagefähigkeit der Kosten zu erreichen.

In dem vom Bundesgerichtshof entschiedenen Fall hatte der Vermieter in der Wohnung der Mieter von ihm angemietete Rauchwarnmelder eingebaut und legte in der Folge die dadurch entstandenen Kosten als Betriebskosten um. Später hat der Vermieter den Vertrag bzgl. der angemieteten Rauchwarnmelder gekündigt und hat neue Rauchwarnmelder in der Wohnung der Mieter unter Verwendung der bereits vorhandenen Halterungen eingebaut. Der Vermieter machte daraufhin eine Mieterhöhung wegen der neu eingebauten Rauchwarnmelder gegenüber den Mietern geltend. Letztlich hat der Bundesgerichtshof die Mieterhöhungsklage des Vermieters abgewiesen.

Im Einzelnen:

Die materiellen Voraussetzungen für eine Mieterhöhung nach § 559 Abs. 1 BGB liegen, so der BGH, nicht vor, weshalb der Vermieter keinen Anspruch auf Mieterhöhung hat. Nach § 559 Abs. 1 BGB kann der Vermieter die jährliche Miete nach Durchführung bestimmter Modernisierungsmaßnahmen i. S. d. § 555 b BGB um 8 % der für die Wohnung aufgewendeten Kosten erhöhen. Dies ist bei Kosten für solche bauliche Veränderungen der Fall, durch die der Gebrauchswert der Mietsache nachhaltig erhöht wird (§ 555 b Nr. 4 BGB), durch die die allgemeinen Wohnverhältnisse auf Dauer

verbessert werden (§ 555 b Nr. 5 BGB) oder die aufgrund von Umständen durchgeführt werden, die der Vermieter nicht zu vertreten hat und die keine Erhaltungsmaßnahmen nach § 555 a BGB sind (§ 555 b Nr. 6 BGB).

Nach Auffassung des Bundesgerichtshofes lässt sich aber der Einbau von neuen Rauchwarnmeldern unter keine der vorgenannten Ziffern subsumieren. Anders verhält es sich bei der erstmaligen Ausstattung einer Wohnung mit Rauchwarnmeldern durch den Vermieter. Diese führt regelmäßig zu einer Verbesserung der Sicherheit, damit auch zu einer nachhaltigen Erhöhung des Gebrauchswertes der Mietsache i. S. d. § 555 b Nr. 4 BGB und zu einer dauerhaften Verbesserung der allgemeinen Wohnverhältnisse i. S. d. § 555 b Nr. 5 BGB. Kommt der Vermieter darüber hinaus mit dem Einbau von Rauchwarnmeldern einer bauordnungsrechtlichen Verpflichtung nach, so handelt es sich in der Regel auch um eine Modernisierungsmaßnahme i. S. d. § 555 b Nr. 6 BGB.

Der Bundesgerichtshof hat weiter in seiner Entscheidung ausgeführt, dass die Erneuerung von Rauchwarnmeldern jedenfalls dann, wenn damit nicht eine technische Verbesserung oder sonstige Aufwertung verbunden ist, sondern nur die ursprünglich vorhandenen Rauchwarnmelder durch gleichwertige Geräte ersetzt werden, grundsätzlich keine Modernisierung darstellt. Dies gilt auch, wenn der Vermieter die bisher installierten Geräte gemietet hatte und nun eigens erworbene Geräte einbauen lässt. Dabei handelt es sich allenfalls um eine rechtliche Veränderung, die aber keine Auswirkungen auf den baulichen Zustand der Mietsache i. S. d. § 555 b BGB hat. Auch der Umstand, dass die vorhandenen Rauchwarnmelder zum Zeitpunkt ihres Austausches noch einwandfrei funktioniert haben, erlaubt nicht den Schluss, dass der Gerätetausch deswegen als Modernisierungsmaßnahme nach § 555 b Nr. 6 BGB einzuordnen wäre.

Der Umstand, dass die erstmalige Ausstattung der Wohnung mit Rauchwarnmeldern zu keiner zusätzlichen Belastung der Mieter mit Betriebskosten oder zu einer Mieterhöhung geführt hat, rechtfertigt es nicht, dem Vermieter das Recht zuzubilligen, nun stattdessen die Kosten für den nachträglichen Austausch der Rauchwarnmelder nach § 559 Abs. 1 BGB auf die Mieter umzulegen. Dass die erstmalige Ausstattung der Wohnung der Beklagten mit Rauchwarnmeldern keine Mieterhöhung nach sich gezogen hat, bedeutet nicht, dass es sich bei dieser Maßnahme nicht um eine Modernisierung i. S. d. § 555 b BGB gehandelt hatte und nun der Austausch der Rauchwarnmelder als bauliche Veränderung zu bewerten wäre.

Es liefe demnach auf eine unzulässige rechtliche Aufspaltung von Modernisierungsmaßnahmen hinaus, wenn man eine vom Mieter geduldete Modernisierung seiner Wohnung (erstmaliger Einbau von Rauchwarnmeldern), der keine Mieterhöhung gefolgt ist, im Rahmen der Beurteilung einer später erfolgten bloßen Erneuerung der

Rauchwarnmelder als gleichsam nicht geschehen behandelte, um dem Vermieter auf diesem Weg eine nachträgliche Mieterhöhung zu ermöglichen. Dies stellt jedenfalls keine unbillige, nicht hinnehmbare Benachteiligung des Vermieters dar.

Am Ende seiner Entscheidung hat aber der BGH anklingen lassen, dass sich eine andere Beurteilung ergeben könne, wenn der Vermieter vom Mieter die aufgewendeten Kosten des Ersteinbaus und nicht die Kosten für den nachträglich erfolgten Austausch der Rauchwarnmelder im Wege der Mieterhöhung geltend macht. Denn das Gesetz sieht für die Erklärung einer Mieterhöhung nach den §§ 559 ff. BGB keine Frist vor, weshalb der Mieter grundsätzlich nicht davor geschützt ist, ggf. auch erst längere Zeit nach der Durchführung einer Modernisierungsmaßnahme mit einer Mieterhöhung konfrontiert zu werden.

Sollten Sie zum Problembereich Rauchwarnmelder Fragen haben oder sich deswegen bereits in einem Rechtsstreit befinden, so steht Ihnen hierzu sehr gerne die Rechtsanwaltskanzlei Michael Schüll mit Rat und Tat zur Seite.

Die obigen Angaben in dieser Mandanten-Information wurden nach bestem Wissen zusammengestellt. Sie erfolgen jedoch ohne Gewähr. Diese Information kann eine individuelle Beratung im Einzelfall nicht ersetzen. Rechtsstand: 10.10.2023
