

Mieterhöhung: Austausch von Rauchmeldern kann eine auf Mieter umlegbare Modernisierung sein



nach zehn Jahren soll nicht mehr gewährleistet sein, dass die Messtechnik in einem Rauchmelder einwandfrei funktioniert. Durch Verschmutzung oder andere Einflüsse kann die Messtechnik nämlich beeinträchtigt werden. Ein Gerät mit fest eingebauter Lithium-Batterie hat zudem höchstens eine Lebensdauer von bis zu zehn Jahren. Auf der Geräterückseite befindet sich in der Regel das hierfür aufschlussreiche Herstellungsdatum. Entsprechend der DIN-Norm 14676 sollen Rauchmelder deshalb regelmäßig und rechtzeitig ausgetauscht werden.

Die Kosten des erstmaligen Einbaus eines Rauchwarnmelders können Sie als Vermieter mittels einer Mieterhöhung wegen Modernisierung mit jährlich acht Prozent auf Ihre Mieter umlegen. Eine Erneuerung von bereits vorhandenen Rauchwarnmeldern stellt jedoch in der Regel keine Modernisierung dar und rechtfertigt somit keine Mieterhöhung aus diesem Grund. Der Bundesgerichtshof (BGH) hat jedoch per Urteil klargestellt, dass der Austausch eines vorhandenen Rauchwarnmelders durch ein technisch höherwertigeres Gerät eine auf Mieter umlegbare Modernisierung darstellen kann.

BGH, Urteil v. 24.05.23, Az. VIII ZR 213/21