



MieterInnenverein Witten u. Umg. e.V.

Postfach 1928
58409 Witten
Schillerstr. 13
Tel.: 02302-51793
Fax. 02302-27320
<http://www.mvwit.de>

MieterInnenverein Witten und Umgebung e.V. Schillerstr. 13 58452 Witten

EINSCHREIBEN

Vonovia SE
Vonovia Kundenservice GmbH
Universitätsstrasse 133
44803 Bochum

Geschäftszeiten:
Mo u. Di 13.00 - 19.00 Uhr
Do. 10 - 13 u. 14 - 17 Uhr
Fr. 10.00 - 14.00 Uhr
Beratung nach telef. Vereinbarung

Arbeitsbereich Kollektivinteressen
und große Wohnungsunternehmen
Email: kollektiv@mvwit.de

Witten, 19.2.2025

Ablehnung der „Multisensor-Plus“-Geräte

Unsere Mitglieder:

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit Schreiben vom 20.12.202 (Zugang 3.1.2025) haben Sie unserem o.g. Mitglied eine angebliche Modernisierungsmaßnahme angekündigt. Sie wollen in seiner Wohnung die erneuerungsbedürftigen alten Rauchwarnmelder durch „Multisensor-Plus“-Geräte ersetzen und im Anschluss daran die Miete gem. § 559 BGB erhöhen. Dabei geben Sie angebliche Investitionskosten von 135,54 € pro Gerät an.

Wie Sie wissen, lehnen wir den Einbau dieser Geräte ab, da ihre Raumklima-Überwachungsfunktionen einen unverhältnismäßigen, verfassungswidrigen Eingriff in die Persönlichkeitsrechte darstellen. Es handelt sich im Übrigen nicht um eine Modernisierung. Die Zusatzfunktionen sind überflüssig oder dysfunktional. Die Verwendung der Geräte führt nicht zu zusätzlicher Sicherheit. Im Gegenteil, die Geräte verwirren den Nutzer mit zu komplexen Signalen und es steht zu befürchten, dass ihre Warnfunktionen nicht verlässlich sind. Sie führen auch nicht zu mehr „Komfort“, sondern zu Belästigungen. Insoweit Verbesserungen gegenüber einem Austausch durch zeitgemäße Rauchwarnmelder mit Fernwartung überhaupt in Betracht kommen, könnten sie durch gezielte alternative Maßnahmen wesentlich verlässlicher, kostengünstiger und ohne Eingriffe in die Persönlichkeitsrechte erreicht werden. Die angekündigte Maßnahme ist insofern auch unnötig und unwirtschaftlich.

Für unser o.g. Mitglied schließen wir uns dieser Position an.

1. Den Einbau der „Multisensor-Plus“-Geräte lehnt unser Mitglied ab. Die Maßnahme wird **nicht geduldet**. Für die Montage der abgelehnten Geräte haben Ihre Auftragnehmer keinen Zugang zu der Wohnung unseres Mitglieds.
2. Rein hilfsweise erheben wir gegen die geplante Maßnahme den **Einwand persönlicher Härte gem. § 555d, Abs. 3 BGB**. Der Einbau der vorgesehe-

Mitglied im Deutschen Mieterbund NRW

Konto: Nr. 42887 - BLZ 452 500 35 - Sparkasse Witten

Eingetragener Verein 16 VR 392 Amtsgericht Witten - Körperschaftsteuer Nr. 348/5704/0959 Finanzamt Witten



nen Geräte verletzt das Recht des Mieters auf informationelle Selbstbestimmung oder schafft die technischen Voraussetzungen dazu. Der Eingriff ist unnötig und unverhältnismäßig.

3. Um den Schutz vor Brand- und Rauchentwicklungen entsprechend § 47, Abs. 3 der Landesbauordnung NRW zu gewährleisten, müssen die Rauchmelder in der Regel nach spätestens 10 Jahren ausgetauscht werden. Die derzeitigen Rauchmelder in der Wohnung unseres Mitglieds wurden vor etwa 10 Jahren installiert. Wir fordern Sie deshalb auf,

den **erforderlichen Austausch** mit einem zugelassenen handelsüblichen Gerät (z.B. Typ C) vorzunehmen,

ersatzweise,

nachzuweisen, dass der Austausch noch nicht erforderlich ist.

Hierzu setzen wir Ihnen eine Frist bis zum

21. März 2025.

Verstreicht die Frist fruchtlos, behält sich unser Mitglied vor, auf dem Wege der Ersatzvornahme selbst die erforderlichen Geräte zu beschaffen und Sie mit den Kosten zu belasten.

Begründung

I. Unzureichende Ankündigung

Wir stellen fest, dass die dem Mieter übersandte Ankündigung Ihres Vorhabens keine wirksame Modernisierungsankündigung darstellt. Dazu ist die gegenständliche Beschreibung der geplanten baulichen Veränderung viel zu unpräzise. Der Mieter kann Ihrem Schreiben nicht entnehmen, welche Zusatzfunktionen das Gerät bereithält. Er wird nicht darüber informiert, welche Daten in den Geräten erfasst werden. Auf der Grundlage der spärlichen Informationen ist eine substantiierte Bewertung nicht möglich. Sie enthalten den Mietern die dafür erforderlichen Informationen vor.

Wenn wir im Folgenden auf einzelne Funktionsweisen eingehen, beziehen wir uns notgedrungen nicht nur auf Ihr Ankündigungsschreiben, sondern auch auf Ihr Faltblatt „Multisensor Plus: Die neue Generation Rauchwarnmelder“ und Ihre Webseite <https://www.vonovia.de/weitere-angebote/multisensor-plus>. Auch die dort verfügbare Information ist allerdings technisch völlig unzureichend.

II. Erforderliche Erhaltungsmaßnahme

Nach § 47, Abs. 3 der Landesbauordnung NRW müssen „Schlafräume und Kinderzimmer sowie Flure, über die Rettungswege von Aufenthaltsräumen führen, jeweils mindestens einen Rauchwarnmelder haben. Dieser muss so eingebaut oder angebracht und betrieben werden, dass Brandrauch frühzeitig erkannt und gemeldet wird. Die Betriebsbereitschaft der Rauchwarnmelder hat die unmittelbare besitzhabende Person sicherzustellen, es sei denn, die Eigentümerin oder der Eigentümer übernimmt diese Verpflichtung selbst.“

Letzteres ist vorliegend der Fall. Die Vonovia hat die Verpflichtung zur Sicherung der Betriebsbereitschaft übernommen und ist damit auch verpflichtet, nicht mehr zugelassene Geräte rechtzeitig auszutauschen. Ordnungsgemäße Rauchmelder sind Bestandteil der Mietsache. Ihre rechtzeitige Erneuerung stellt eine Erhaltungsmaßnahme dar. Nicht mehr vorschriftsmäßige Rauchmelder stellen



einen Mangel der Mietsache dar, der zur Mietminderung und ggf. Ersatzvornahme berechtigt.

III. Keine rechtlich begründete Modernisierung

Statt die erforderliche Erneuerung der Rauchmelder vorzunehmen und damit ihre Instandhaltungs- und baurechtlichen Verpflichtungen nachzukommen, hat die Vonovia eine „Modernisierung“ angekündigt, die es ihr angeblich ermöglicht, die Miete gem. § 559 BGB zu erhöhen. Die Vonovia scheint das Vorliegen einer Modernisierung damit begründen zu wollen, dass die neuen Rauchmelder „zahlreiche zusätzliche Sicherheits- und Komfortfunktionen“ bieten. Es liegt jedoch keine rechtliche Begründung einer Modernisierung vor.

Nach § 555b BGB ist Voraussetzung einer Modernisierung, dass es sich um eine bauliche Veränderung des Gebäudes handelt, die einem der Zwecke unter § 555b Nr. 1 – 7 BGB dient. Die Vonovia hat es in ihrem Ankündigungsschreiben unterlassen mitzuteilen, worin die bauliche Veränderung genau besteht und welche der möglichen Modernisierungszwecke gem. § 555b verfolgt werden.

Dadurch, dass die Rauchmelder turnusmäßig ausgetauscht werden, kommt es nicht zu einer baulichen Veränderung. Auch die zusätzlichen Funktionen der neuen Geräte stellen keine bauliche Veränderung des Gebäudes dar. Es wird lediglich ein vorhandenes bewegliches Gerät durch ein anderes mit veränderten Eigenschaften ausgetauscht. Die Voraussetzung einer ggf. zu dulddenden Modernisierung ist schon deshalb nicht gegeben.

IV. Unklarer Modernisierungszweck

Unabhängig von dem Nichtvorliegen einer baulichen Veränderung verfolgt das Vorhaben, soweit für uns bislang ersichtlich, auch keinen der Zwecke des § 555b Nr. 1 – 7 BGB.

In Betracht kommen könnte hier auf den ersten Blick allenfalls die Definitionen gem. § 555b, Nr. 4 (nachhaltige Erhöhung des Gebrauchswertes der Wohnung). § 555b, Nr. 6 BGB (Umstände, die der Vermieter nicht zu vertreten hat) kommt als Begründung nicht in Betracht, weil es sich bei dem Austausch um eine Erhaltungsmaßnahme handelt und keine Vorschrift zur Erweiterung der Funktionen besteht. Auch § 555b, Nr. 5 BGB (Verbesserung der allgemeinen Wohnverhältnisse auf Dauer) ist nicht anwendbar. Das Vorhaben bezieht sich nicht auf die allgemeinen Wohnverhältnisse und ist auch nicht dauerhaft.

Bei der Definition einer objektiv vorliegenden nachhaltigen Erhöhung des Gebrauchswertes der Wohnung (§ 555b, Nr. 4 BGB), soll laut Kommentarliteratur (Eisenschmid in Schmidt-Futter, 16. Aufl., 3 555b BGB, Rn. 71) weiterhin auf das aufgehobene ModEnG, hier § 4, Abs. 1 ModEnG zurückgegriffen werden können. Nach dieser Definition können u.a. Verbesserungen im Bereich Belichtung, Belüftung, Schallschutz, Energie- und Wasserversorgung Modernisierungsmaßnahmen darstellen. Auch die Erhöhung der Sicherheit vor Diebstahl und Gewalt gehört zu den Modernisierungsmaßnahmen. Der Einbau von Rauch- und Brandmeldern ist zwar nicht aufgeführt, es kommt aber eine Analogie zur Erhöhung der Sicherheit vor Diebstahl in Betracht. Der Frage, ob mit Zusatzfunktionen der Multisensor-Geräte die Sicherheit erhöht wird, gehen wir weiter unten nach. Beim erstmaligen Einbau von Rauchmeldern handelt es sich zudem um eine Pflicht-Maßnahme, die der Vermieter nicht zu vertreten hat.

Bei Messfunktionen zur Raumklimaüberwachung und ihrer Datenerfassung handelt es sich indes auf keinen Fall um eine Erhöhung der Sicherheit. Es ist auch zu bestreiten, dass diese Funktionen zu einer Erhöhung des objektiven Gebrauchswertes der Wohnung führen. Es handelt sich vielmehr um den Einsatz eines beweglichen Gerätes, das nur für manche technikaffine Mieter subjektiv



eine Verbesserung darstellen kann. Für die meisten Mieter sind die Zusatzfunktionen ohne Relevanz oder stellen sogar eine Verschlechterung der Wohnung dar. Es wird auch bestritten, dass die Ausstattung mit den Multisensor-Geräten den Immobilienwert erhöht. Das Vorhandensein der „Spionage-Melder“ kann von der Anmietung einer Wohnung abschrecken. Wenn solche Aspekte auf dem Wohnungsmarkt nicht durchschlagen, liegt es am Wohnraummangel.

V. Bewertung der Zusatzfunktionen

Im Folgenden gehen wir auf die in Ihre in einem Falblatt mitgeteilten Zusatzfunktionen der Multisensor-Geräte im Einzelnen ein. Wir prüfen, welche Vor- und Nachteile mit den Zusatzfunktionen verbunden sind.

1. Fernwartungsfunktion

Die „Fernwartung“ ist ein zeitgemäßes Feature handelsüblicher Rauchwarnmelder. Sie senkt Aufwand und Kosten des Vermieters. Es handelt sich nicht um eine Wertverbesserung der Wohnung.

2. Raumklimamessungen

Die Geräte sollen die Fähigkeit besitzen, Luftfeuchtigkeit und Raumtemperatur zu messen, die Daten zu speichern und über Funk zu versenden.

Unabhängig von den Datenschutzbedenken ist äußerst zweifelhaft, dass die Messung des Raumklimas durch die an der Mitte der Zimmerdecke montierten Geräte sinnvoll ist. Im Deckenbereich befindet sich aufgestiegene, erwärmte Luft, die auch überdurchschnittlich viel Feuchtigkeit aufnimmt. Hier eventuell herrschende hohe Temperaturen entsprechen nicht unbedingt dem Empfinden der Bewohner. Die Mitte der Zimmerdecke stellt meistens auch kein für Kondensatbildung anfälliges Bauteil dar. Die Messungen lassen kaum Schlussfolgerungen zur Situation im Bereich der Wärmebrücken zu

Die Messung von Raumluftfeuchtigkeit und Raumtemperatur kann jederzeit gezielter mit handelsüblichen Geräten durchgeführt werden, die in guter Qualität etwa 20 € für den Endverbraucher kosten. Die Mieter behalten bei Einsatz solcher Geräte die vollständige Kontrolle über die Messergebnisse. Sie können sich sicher sein, dass sie nicht gegen ihren Willen gespeichert und weitergegeben werden.

Die Raumklimamessung durch die Multi-Sensor-Geräte ist nicht zweckmäßig, überflüssig und verursacht unnötige Kosten. Da die Raumklimamessung besser durch bewegliche Geräte erfolgt, handelt es sich nicht um bauliche Maßnahme der Wertverbesserung.

3. Lüftungsempfehlungen durch LED

Es ist nicht zu erkennen, welche Verbesserung in dieser Funktion liegen soll. Eine aufleuchtende LED-Anzeige informiert nicht über den Wert der relativen Luftfeuchtigkeit. Es ist nicht bekannt, bei welchem Wert der relativen Luftfeuchtigkeit die LED-Leuchte anspringt und ob und wie die Rahmenbedingungen (Jahreszeit, Luftfeuchtigkeit außen, Beschaffenheit der Bauteile) beachtet werden. Nach den Beschreibungen auf einer Webseite des Herstellers Techem gehen wir davon aus, dass die LED nach einer unbekanntem Zeit mit einer relativen Luftfeuchte von 65 % anspringt. Je nach Beschaffenheit des Gebäudes und der Außentemperatur im Winter kann dieser Wert bereits zu hoch sein, um Kondenschäden zu vermeiden. Dagegen ist eine höhere Luftfeuchtigkeit im bei schwülem Wetter im Sommer selbstverständlich auf und richtet keinen Schaden an. Wir müssen somit davon ausgehen, dass die LED-Leuchte den MieterInnen irreführende „Informationen“ vermittelt und keine Zusammenhänge erklärt. Dies kann zu einer zusätzlichen Ursache für Feuchtigkeitsschäden werden.



Zeitgemäße Raumklimamessgeräte verfügen ebenfalls über LED-Leuchten, die vor hoher Luftfeuchtigkeit warnen. Dabei kann die Warnschwelle individuell eingestellt oder ausgestellt werden. Vor allem aber zeigen diese Daten auch die Werte an und ermöglichen so eine Interpretation der Situation. Mobile Raumklimamessgeräte können auch gezielt in den Bereichen aufgestellt werden, in denen es aufgrund von Belüftungsmängeln oder Wärmebrücken zu kritischer Luftfeuchtigkeit kommen kann.

Bereits die „Lüftungsempfehlungen durch LED“ voraus, dass Raumklimadaten in dem funkfähigen Gerät des Vermieters erfasst und gespeichert werden. Diese Funktion lehnen wir grundsätzlich ab.

4. *Lüftungsempfehlungen in der App und Raumklima-Monitoring*

Das Abrufen von Raumklimadaten und darauf basierenden Lüftungsempfehlungen per App setzt voraus, dass die Messwerte der privaten Wohnräume nicht nur lokal gespeichert, sondern auch versandt und zentral verarbeitet werden. Diese Funktionen stellen einen unverhältnismäßigen Eingriff in die Persönlichkeitsrechte des Mieters dar, die durch nichts zu rechtfertigen sind.

Bereits die für diese Funktion erforderliche lokale Speicherung der Messergebnisse in dem Gerät des Vermieters stellt einen Datenschutzverstoß dar, wenn der Mieter der Speicherung nicht zugestimmt hat. Auch wenn die Vonovia die Funkfunktion der Geräte bei der Auslieferung angeblich deaktiviert, bleibt es bei diesem Datenschutzverstoß. Durch die Fähigkeit des Gerätes, die Daten weiterzuleiten lässt sich die Sendefunktion jederzeit – auch aus Versehen – aktivieren.

Unabhängig von der Aktivierung durch den einzelnen Mieter und die Verarbeitung personenbezogene Daten sammelt die Vonovia große Datenmengen, die sie für Zwecke der Immobilienverwaltung und des Portfoiomanagements auswerten kann. Auch ein Handel mit den statistischen Daten ist nicht ausgeschlossen. Es wird zum Beispiel ein „Profiling“ von Wohngebieten nach dem typischen Lüftungsverhalten in Korrelation mit Miethöhen, Sozialleistungsbezug und Zahlungsverhalten ermöglicht, das für die BewohnerInnen negative Folgen haben kann.

Die Speicherung und Erfassung der Daten ist auch deshalb unverhältnismäßig, weil der potenziellen Gebrauchswertgewinn marginal ist. Auf Grundlage der Messungen an der Zimmerdecke können keine verlässlichen, der spezifischen Raumsituation angemessenen Lüftungsempfehlungen gegeben werden, vielmehr sind ohne den jeweiligen Kontext irreführende und falsche „Empfehlungen“ zu erwarten. Die Nutzer werden dazu veranlasst, völlig unzureichenden Datenauswertungen zu vertrauen, anstatt eine dem Gebäude und ihrem Bedürfnis entsprechende Wohnverhalten in Eigenverantwortung zu entwickeln. Es ist davon auszugehen, dass zusätzliche Bauschäden oder erhöhte Heizkosten die Folge sein werden.

5. *Kohlenmonoxid-Warnung*

Ein Gerät zur Warnung vor Kohlenmonoxid ist nur dann sinnvoll, wenn in der Wohnung oder der Nähe eine potenzielle Quelle von Kohlenmonoxid-Emissionen vorliegt. Dies ist in der Wohnung unseres Mitglieds und vieler anderer Vonovia-Mieter nicht der Fall. Die Funktion ist hier schlicht überflüssig.

Bei Vorliegen einer potenziellen Kohlenmonoxid-Quelle sind die Warngeräte an der Mitte der Zimmerecke völlig falsch montiert. Das Gas steigt aufgrund seines spezifischen Gewichtes nicht zuverlässig in der Luft auf, es kann eher anderswo im Raum – etwa im Bereich der Quelle oder in Höhe schlafender Mieter – zu tödlichen Konzentrationen kommen, die von dem Gerät nicht wahrgenommen



werden. Die Hersteller von Kohlenmonoxid-Warngeräte empfehlen eine Wandmontage in Nähe der potenziellen Quelle. Da sich Mieter aufgrund der Gerätebeschreibung sicher fühlen und erforderliche Sicherheitsmaßnahmen unterlassen könnten, stellt der Einbau der Multisensor-Geräte ein Sicherheitsrisiko und damit eine Verschlechterung des Gebrauchswertes der Wohnung dar.

Bei Vorliegen einer Kohlenmonoxid-Gefährdung ist unbedingt auf die für diesen Zweck konstruierten Geräte zurückzugreifen. Dies wäre auch viel günstiger.

6. *Hitzeerkennung*

Eine Hitzewarnung ist für den Brandschutz in Wohnungen nicht vorgeschrieben und sie ist auch nicht sinnvoll, da im Falle eines Brandes die Rauchentwicklung die Hauptgefahr darstellt. Außerdem lässt sich die Auslösung des Alarms schlecht steuern. Hitzemelder werdend deshalb eher in Gewerbegebäuden für den Sachschutz eingesetzt. In bestimmten Fällen kann der Einsatz von Hitzemeldern in Wohnräumen dann sinnvoll sein, wenn Rauchmelder wegen der häufigen Auslösung des Alarms nicht sinnvoll sind.

Je nach Lage und Größe der Küche kann die Installation eines Wärmemelders hier sinnvoll sein und die Sicherheit erhöhen. Auch für diesen Fall gibt es aber die entsprechenden speziellen Geräte. Eine Kombination mit einem ganzen System von Multisensor-Meldern ist auch in diesen Fällen nicht erforderlich und nicht sinnvoll.

Es ist nicht zu erkennen, dass für die Küche unsers o.g. Mieters eine besonders Gefährdung vorliegt. Der Küchenraum ist nicht besonders groß und er ist kein Fluchtweg.

Die Installation von Hitzemeldern in der Küche rechtfertigt auf keinen Fall die Kombination mit Funktionen, die wohnungsbezogene Daten speichern und weitervermitteln.

7. *Vernetzung der Geräte*

Es ist nicht zu erkennen, worin in Geschosswohnungen der Sicherheitsgewinn der Vernetzung besteht. Die Alarmsignale von Rauchmeldern werden im Allgemeinen auch in Nachbarräumen gut wahrgenommen. Die Funkvernetzung führt zu weiteren Risiken für den Datenschutz.

8. *Weitere Funktionen*

Bei weiteren mitgeteilte Zusatzfunktionen der Geräte wie „Assistenzlicht für Notfälle.“, „Integrierter Helligkeitssensor“, „Optimierter Alarmton“ und „14-tägige Funktionsprüfung“ können zum Teil die Funktionsweise und der Zweck nicht nachvollzogen werden. In keinem Fall handelt es sich um vorgeschriebene und erforderliche Funktionen. Außerdem finden sich derartige Funktionen auch in Rauchmeldern, die keine Raumklimadaten erfassen und per Funk weitergeben können.

Generell führt die Vielfalt der Funktionen, Armsignale und Leuchtanzeigen dazu, dass der Nutzer den Hauptzweck der Geräte aus dem Auge verloren und im Falle einer wirklichen Gefahr verwirrt und abgelenkt werden kann. Auch aus diesem Grunde stellen die Multi-Sensor-Melder eher ein Sicherheitsrisiko als einen Sicherheitsgewinn dar.

Zusammenfassend stellen wir fest:

- Die Zusatzfunktionen der Multi-Sensor-Plus-Geräte werden durch spezifische Geräte wesentlich zuverlässiger und preisgünstiger erbracht. Die Zusatzfunktionen sind deshalb im besten Fall überflüssig und stellen keine Verbesserung des Gebrauchswertes der Wohnung dar.



- Die Verwendung der Multi-Sensor-Plus-Geräte stellt im Vergleich mit der Verwendung üblicher Rauchmelder (im einzelnen Bedarfsfall eventuell in Kombination mit spezifischen Geräten für die Kohlenmonoxid- und Hitzewarnung) keine Erhöhung der Sicherheit, sondern ein Sicherheitsrisiko dar.
- Die nicht sicherheitsrelevanten Zusatzfunktionen sind objektiv unnötig oder sogar schädlich. Die Funktionen zur Raumklimaüberwachung messen und erfassen irrelevante Daten und produzieren wahrscheinlich fehlerhafter oder verkürzte Handlungsempfehlungen.
- Sollten eventuell kleinere Verbesserungen der Sicherheit und/oder des Gebrauchswertes vorliegen, rechtfertigen diese nicht die mit den Geräten ermöglichte Erfassungen von Verhaltensdaten der Mieter und ihre potenzielle Weiterleitung und Weiterverarbeitung.
- Bedenkt man, dass die meisten Funktionen überflüssig oder sogar schädlich sind, ist der Preis der Geräte in keiner Weise zu rechtfertigen. Es werden unnötige Kosten verursacht und auf die Mieter abgewälzt, die ein ehrbarer Kaufmann immer vermeiden würde.

VI. Schlussfolgerungen

Bei der geplanten Ausstattung der Wohnung mit Multi-Sensor-Plus-Rauchmeldern handelt es sich nicht um eine bauliche Veränderung und Modernisierung im Sinne von § 555b BGB und § 559 BGB. Damit entfällt auch die Pflicht zur Duldung dieser Ausstattung.

Insoweit kleinere Verbesserungen des Gebrauchswertes der Wohnung mit der Verwendung der Geräte verbunden sein sollten, stehen diesen erhebliche datenschutz- und verfassungsrechtlichen Bedenken entgegen. Das Heizungs- und Lüftungsverhalten der Mieter wird erfasst, bei Freischaltung können die Daten von der Vonovia zentralverarbeitet werden, um zum Beispiel personalisierte Nutzerprofile zu erstellen oder den Mietern im Falle eines Schimmelbefalls die Verursachung vorzuwerfen. Die Bedenken führen in der Abwägung dazu, dass das fundamentale Interesse des Mieters an informationeller Selbstbestimmung und Schutz der Privatsphäre Wohnung die eventuellen (nicht belegten) kleineren Gebrauchswertverbesserungen auf jeden Fall überwiegt.

Insoweit mit der Ausstattung ein Ersatz der vorhandenen, erneuerungsbedürftigen Rauchmelder verbunden ist, handelt es sich um eine Erhaltungsmaßnahme. Die Kombination dieser Erhaltungsmaßnahme mit Zusatzfunktionen, die eine Erfassung des persönlichen Lüftungs- und Heizverhaltens ermöglichen, muss nicht geduldet werden, weil – wie gesagt – mit diesen Funktionen unverhältnismäßige Eingriffe in die Persönlichkeitsrechte des Mieters verbunden sind.

Darüber hinaus ist das Vorhaben unwirtschaftlich. Soweit die neuen Geräte im Einzelfall relevante Verbesserungen mit sich bringen, sind diese wesentlich kostengünstiger, verlässlicher und anwendungsfreundlicher mit Einzelgeräten zu erreichen, die sich der Mieter in der Regel selbst beschaffen kann.

Dagegen besteht ein Anspruch des Mieters auf Erneuerung der Rauchmelder ohne unnötige und problematische Zusatzfunktionen.

Mit freundlichen Grüßen

Knut Unger