



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, 19.1.2026

Ablehnung der „Multisensor-Plus“-Geräte

Unsere Mitglieder:

ANPASSBARES BEISPIEL

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir vertreten bekanntlich die mietrechtlichen Interessen unseres o. g. Mitglieds.

Mit Schreiben vom 12.12.2025 haben Sie eine angebliche Modernisierungsmaßnahme angekündigt. Sie wollen in der Wohnung die bisherigen noch nicht erneuerungsbedürftigen Rauchwarnmelder durch „Multisensor-Plus“-Geräte ersetzen und auch in der Küche ein Gerät einbauen. Im Anschluss daran wollen Sie die Miete gem. § 559 BGB erhöhen. Dabei geben Sie angebliche Investitionskosten von 135,54 € pro Gerät an.

Wie Sie wissen, lehnen wir den Einbau derartiger Geräte ab, da die Möglichkeit der Raumklima-Überwachung einen unverhältnismäßigen und verfassungswidrigen Eingriff in die Persönlichkeitsrechte und die Unverletzlichkeit der Wohnung darstellt. Es handelt sich im Übrigen nicht um eine Modernisierung. Die Zusatzfunktionen sind überflüssig oder dysfunktional und stellen keine baulichen Veränderungen der Mietsache dar, die der Mieter dulden müsste. Die Verwendung der Geräte führt nicht zu zusätzlicher Sicherheit. Im Gegenteil, die Geräte verwirren den Nutzer mit zu komplexen Signalen und täuschen Warnfunktionen vor. Sie führen auch nicht zu mehr „Komfort“, sondern zu Belästigungen durch Blinksignale. Wenn Zusatzfunktionen im Einzelfall sinnvoll und wünschenswert sind, können sie durch die private Anschaffung spezifischer Geräte wesentlich verlässlicher, kostengünstiger und ohne Risiken für die Datensicherheit und die Persönlichkeitsrechte erreicht werden. Die angekündigte Maßnahme ist insofern auch unnötig und unwirtschaftlich, und sie greift unzulässig in die Privatautonomie der Mieter ein.

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

1. Eine **Einwilligung in die Datenverarbeitung** wird jetzt und in Zukunft **nicht erteilt**.
2. 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. Wir fordern Sie und Ihre Auftragnehmer hiermit

Mitglied im Deutschen Mieterbund NRW

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

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



einmalig auf, auf Ihre leider üblichen Drohschreiben zu verzichten. Da die Mieter den Einbau der Geräte ablehnen, ist eine Anfahrt zu ihrer Wohnung überflüssig. Kosten fallen also nicht an.

3. Rein hilfsweise erheben wir gegen die geplante Maßnahme den **Einwand persönlicher Härte gem. § 555d Abs. 3 BGB**. Der Einbau der vorgesehenen Geräte verletzt das Recht unseres Mitglieds, über Anschaffungen und die Einrichtungen der Wohnung selbst zu bestimmen. Das Gerät führt zu unerwünschten Belästigungen und Einschränkungen des Wohnwerts. Der Einbau würde es unserem Mitglied erschweren, tatsächliche Rauchmelderwarnungen von anderen Signalen zu unterscheiden. Er kann dazu führen, dass das Recht des Mieters auf informationelle Selbstbestimmung verletzt wird. Er ermöglicht den Missbrauch von Daten durch Unbefugte. Der Eingriff in die Persönlichkeitsrechte und die Wohnung ist unnötig und unverhältnismäßig.
4. 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) ohne Zusatzfunktionen vorzunehmen,
ersatzweise,
nachzuweisen, dass der Austausch noch nicht erforderlich ist.

Hierzu setzen wir Ihnen eine Frist bis zum

28. Februar 2026.

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

5. Vorsorglich widersprechen wir auch den angekündigten Wartungskosten. Unnötige Kosten sind nicht umlagefähig.
6. Da der massenhafte Einsatz ihres Systems zu Risiken für den Daten- und Brandschutz in der Wohnanlage, die Datensicherheit der Mieterschaft und für die öffentliche Sicherheit führt, fordern wir Sie auf, generell auf den Einsatz der Geräte zu verzichten.

Begründung

1. Keine wirksame Modernisierungskündigung

Wir stellen fest, dass die dem Mieter übersandte Ankündigung des Vorhabens keine wirksame Modernisierungskündigung im Sinne von § 555c BGB darstellt. Bei dem Ersatz des vorhandenen Rauchmelders durch einen neuen Rauchmelder handelt es sich nicht um eine Modernisierung (vergl. BGH, Urteil vom 24.5.2023, VIII ZR 213/21, Leitsatz 1 und Rn. 21). Eine technische Verbesserung oder sonstige Aufwertung ist mit dem bloßen Austausch des technischen Trägers der Rauchmelderfunktion nicht verbunden. Jedenfalls werden Verbesserungen der Rauchmelderfunktion von der Vonovia nicht mitgeteilt.

Bei den als Modernisierungen dargestellten Zusatzfunktionen der Multisensor-Plus-Geräte handelt es um zusätzliche technische Funktionen, die überflüssig sind oder besser (s. u.) durch andere Geräte erfüllt werden könnten. Sie stehen in keinem notwendigen technischen Zusammenhang mit der Funktion der Warnung vor Rauchentwicklung und stellen deshalb auch keine Aufwertung derselben dar.



Die in die Multisensor-Plus-Geräte eingebauten Zusatzfunktionen könnten allenfalls eigenständige Modernisierungen darstellen. Die Bewertung, ob es sich dabei um duldungspflichtige Modernisierungsmaßnahmen handelt, setzt eine hinreichend aussagekräftige Beschreibung der einzelnen Maßnahmen voraus, die auch von Laien – ggf. unter Hinzuziehung von Ratgebern – nachvollzogen werden kann. Aus der Beschreibung muss insbesondere hervorgehen, welche der Modernisierungszwecke gem. § 555b verfolgt werden, und es muss anhand der Angaben überprüft werden können, ob es sich tatsächlich um duldungspflichtige Modernisierungsmaßnahmen handelt.

Die Vonovia hat es jedoch bereits unterlassen, mitzuteilen, welche der Modernisierungszwecke gem. § 555b verfolgt werden. Zudem ist die gegenständliche Beschreibung der Zusatzfunktionen viel zu unpräzise, um eine genaue Einschätzung des jeweiligen Nutzens vornehmen zu können.

Der Mieter kann dem Schreiben zum Beispiel nicht entnehmen, nach welchen Regeln die Messwerte von Temperatur und Luftfeuchte in dem Gerät ausgewertet und ggf. weiterversendet werden und bei welchen Werten Leuchtdiodenanzeigen erfolgen. Damit ist es nicht möglich, zu bewerten, ob das Gerät als Hilfsmittel zur besseren Beheizung und Belüftung der spezifischen Wohnung geeignet ist.

Es wird in der Modernisierungskündigung nicht mitgeteilt, bei welchem Wert die Hitzemelder in der Küche aktiviert werden und wie sie mit den Rauchmeldern in den anderen Räumen verbunden sind. Es kann deshalb anhand der Angaben nicht bewertet werden, ob die Hitzemelder überhaupt zu einer rechtzeitigen zusätzlichen Warnung bei einem Brand in der Küche beitragen können.

Es wird nicht erläutert, welche zusätzliche Sicherheit die Ausstattung mit CO-Meldern bietet, obwohl in der Wohnung und dem Gebäude keine potenziellen Kohlenmonoxid-Quellen existieren und die CO-Melder ja in der Nähe der Quelle installiert werden müssten, um sinnvoll zu sein.

Es wird in der Modernisierungskündigung zudem nicht darüber informiert, welche Daten ggf. in den Geräten erfasst werden und mit welchen Techniken sie gespeichert, gesendet und verarbeitet werden. Es gibt nirgendwo eine Beschreibung der technischen Infrastruktur für die Datenübertragung und die Datenverarbeitung. Es fehlen sämtliche Angaben zu den Vorkehrungen für die Sicherheit bei Übertragung, Zwischenspeicherung und Auswertung der Messdaten. Es kann deshalb das Risiko eines unbefugten Zugriffs auf die Daten und damit ein möglicher Einwand gegen die Duldungspflicht nicht überprüft werden.

Er wird nicht darüber informiert, wer innerhalb der Vonovia oder ihrer Auftragnehmer Zugriff auf die Daten hat. Es ist auch unklar, wie bei der Verarbeitung und Auswertung der Daten die Regeln der Datenschutzgrundverordnung eingehalten werden.

Es gibt keine Informationen dazu, auf die Deaktivierung der Sendefunktion des Gerätes technisch erfolgt. Es kann nicht bewertet werden, ob und wie lange eine Speicherung der Messwerte in dem Gerät erfolgt und ob damit ggf. die Datenschutzgrundverordnung berührt wird. Es kann auch nicht bewertet werden, inwieweit sich die Sendefunktion durch Fernsteuerung oder zufällig aktivieren lassen kann.

Da somit keine wirksame Modernisierungskündigung vorliegt, werden auch die mit einer solchen Ankündigung verbundenen Fristen bezügliche der Härteeinwendungen nicht ausgelöst. Es verschiebt sich die beabsichtigte Mieterhöhung ggf. um sechs Monate. Darüber hinaus entfällt schon aus diesem Grunde die Duldungspflicht.

Im Übrigen führen die genannten fehlenden Angaben dazu, dass die Einhaltung der aufgeführten technischen Standards und Anforderungen, die inhaltliche Voraussetzungen eine Duldungspflicht wären, mit Nichtwissen bestritten wird.



Wenn wir im Folgenden auf einzelne Funktionsweisen eingehen, beziehen wir uns notgedrungen nicht nur auf Ihr Ankündigungsschreiben, sondern auch auf die Webseite <https://www.vonovia.de/multisensor-plus>. Auch die dort in der Gebrauchsanleitung zu findenden Angaben sind jedoch für eine hinreichende Überprüfung angesichts des innovativen, komplexen und sensiblen Charakters der Geräte und der zugehörigen Infrastruktur unzureichend. Wir haben stellenweise auf weitergehende Recherchen zurückgreifen müssen. Diese sind im Normalfall für die Mieter aber unzumutbar.

2. 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. zur Ersatzvornahme berechtigt.

Diese Erneuerung der Rauchmelder muss von dem Mieter deshalb auch geduldet werden. Dies führt jedoch nicht zu einer Mieterhöhung. Die eigenmächtige Verbindung der duldungspflichtigen Erneuerung mit weiteren Mess- und Kontrollfunktionen in dem „Multifunktionsrauchmelder“ muss dagegen nicht geduldet werden. Denn es handelt sich um Eingriffe in die Privatautonomie des Mieters und um Veränderungen der Mietsache, die weder bauordnungsrechtlich noch – wie weiter unten gezeigt werden wird – mietrechtlich begründet sind.

3. Keine rechtlich begründete Modernisierung

Die Vonovia scheint das Vorliegen einer Modernisierung damit begründen zu wollen, dass die neuen Rauchmelder „zahlreiche zusätzliche Sicherheits- und Komfortfunktionen“ bieten. Tatsächlich 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 besteht und welche der möglichen Modernisierungszwecke gem. § 555b verfolgt werden, was Voraussetzung einer baulichen Veränderung wäre.

Dadurch, dass die Rauchmelder turnusmäßig ausgetauscht werden, kommt es nicht zu einer baulichen Veränderung. Es wird lediglich ein vorhandenes bewegliches Gerät durch ein anderes ausgetauscht. Die Voraussetzung einer ggf. zu duldenden Modernisierung ist damit nicht gegeben.

Die zusätzlichen Funktionen, die in den Austauschgeräten eingebaut sind, stellen ebenfalls keine baulichen Veränderungen der Mietsache dar. Es handelt sich weder um Gebäudebestandteile oder Maßnahmen im Sinne von § 555b Nr. 1-5 BGB, noch um Bauteile, die für die Funktionsfähigkeit als Rauchmelder oder für eine andere vom Vermieter nicht zu vertretende Maßnahme im Sinne von § 555b Nr. 6 BGB relevant sind. Anders als der Rauchmelder ist die Verwendung der Zusatzfunktionen in keiner bauordnungs-



rechtlichen Vorschrift vorgesehen. Es handelt sich um für die Rauchmeldung irrelevante Zusatzfunktionen, die nachteilig auf die Mietsache einwirken, aber nicht zu einer dauerhaften baulichen Veränderung derselben führen. Es fehlt damit an jeglicher Begründung für eine Duldungsverpflichtung seitens des Mieters.

Lediglich die zusätzlichen Hitzemelder in der Küche stellen den Einbau eines bislang nicht vorhandenen Gerätes und damit bei dauerhafter Installation eventuell eine physische bauliche Veränderung dar. Dagegen spricht jedoch, dass die Geräte nur lose mit dem Bauwerk verbunden sind. Das sie bauordnungsrechtlich nicht vorgeschrieben sind, kommt § 555b, Nr. 6 BGB nicht als Modernisierungszweck in Betracht. Wie unten gezeigt wird, werden andere Zwecke gem. § 555b BGB auch durch dieses Gerät nicht erfüllt.

4. Unklarer Modernisierungszweck

Unabhängig von dem Nichtvorliegen einer baulichen Veränderung erfüllen die Funktionsergänzungen keinen der Zwecke des § 555b Nr. 1 – 7 BGB.

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. In Betracht kommen könnte allenfalls § 555b, Nr. 4 BGB (nachhaltige Erhöhung des Gebrauchswertes der Wohnung).

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., § 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 Frage, ob mit Zusatzfunktionen der Multisensor-Geräte die Sicherheit erhöht wird, gehen wir weiter unten nach.

Bei Messfunktionen zur Raumklimaüberwachung und bei ihrer Datenerfassung handelt es sich indes auf keinen Fall um eine Erhöhung der Sicherheit. Wir bestreiten auch, 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 technikaffinen 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 an der Situation auf dem Wohnraummangel.

Beim erstmaligen Einbau von Rauchmeldern in den vorgeschriebenen Räumen handelt es sich allein deshalb um eine Modernisierung, weil der Vermieter die öffentlich-rechtliche Verpflichtung nicht zu vertreten hat. Für den Austausch, die Zusatzfunktionen und zusätzliche Geräte in der Küche fehlt diese Begründung grundsätzlich.

5. Bewertung der Zusatzfunktionen

Im Folgenden gehen wir auf die 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. Dies erfolgt über ein im Haus montiertes Zwischenmodul.

Unabhängig von den Datenschutzbedenken ist 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 in der Regel auch kein Bauteil dar, das für Kondensatbildung besonders anfällig wäre. 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 sowie Datenschutzbedenken. Es handelt sich nicht um eine 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.

Angaben dazu, bei welchem Wert der relativen Luftfeuchtigkeit die LED-Leuchte anspringt und ob und wie die Rahmenbedingungen (Jahreszeit, Luftfeuchtigkeit außen, Beschaffenheit der Bauteile) beachtet werden, sind der Gebrauchsanweisung nicht zu entnehmen. Nach den Beschreibungen auf einer Webseite des Herstellers Techem gehen wir davon aus, dass die LED nach einer unbekannten 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 Kondenssschäden zu vermeiden. Dagegen ist eine höhere Luftfeuchtigkeit bei schwüllem Wetter im Sommer unvermeidlich, lässt sich durch Lüften nicht reduzieren und richtet in der Regel auch keinen Schaden an. Bei Vorliegen besonders kalter innenliegender Bauteile (z.B. bei schlecht wärmegedämmten Fundamenten in Souterrainwohnungen oder bei bestimmten Wetterbedingungen) kann das Lüften im Sommer die Luftfeuchtigkeit sogar so sehr erhöhen, dass es zu Kondensation an den Bauteilen kommt („Sommerkondensat“). I

Wir müssen davon ausgehen, dass die LED-Leuchte den Mietern potenziell irreführende „Informationen“ vermittelt und keine Messergebnisse bereitstellt. Damit sind sie für die Einschätzung eines angepassten Heizungs- und Lüftungsverhaltens ungeeignet. Diese unzureichende und fehlerhafte Information kann im Einzelfall sogar zu Fehlverhalten motivieren und somit 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 Geräte 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.



Die „Lüftungsempfehlung durch LED“ setzt voraus, dass Raumklimadaten in dem funktionsfähigen Gerät des Vermieters erfasst und zumindest kurzfristig gespeichert werden. Diese Funktion lehnen wir wegen der damit bestehenden Verarbeitung personen- und wohnungsbezogener Nutzungsdaten grundsätzlich ab. Sie ist für die Optimierung des Heizungs- und Lüftungsverhaltens nicht erforderlich und auch nicht förderlich.

Der Einsatz von Raumklimamessgeräten stellt allenfalls dann einen zusätzlichen Nutzen dar, wenn die spezifische bauliche Konstruktion und/oder das individuelle Wohnverhalten eine Anfälligkeit für Kondensatschäden oder unnötigen Wärmeverbrauch vermuten lassen. Dies ist vorliegend nicht der Fall. Auch der Einbau einer geeigneten Funktion wäre somit unbegründet und willkürlich.

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, der durch nichts zu rechtfertigen ist.

Bereits die für diese Funktion erforderliche vorübergehende 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.

Diese Risiken stellen eine Besitzstörung und nicht etwa eine Verbesserung der Mietsache dar.

5. Abgelehnte Datenverarbeitung

Der Mieter hat der Datenverarbeitung widersprochen. Damit entfällt objektiv jede Grundlage für eine angebliche Wertverbesserung, die angeblich mit der Verarbeitung und Übertragung der Daten angeblich verbunden sein soll.

6. Potenzielle Datenverarbeitung

Da die Vonovia nicht nachgewiesen hat, dass und auf welche Weise die Datenverarbeitung ausgeschaltet wird, müssen die Mieter damit rechnen, dass die Unterbindung der Datenverarbeitung unvollständig ist.

Durch die Fähigkeit des Gerätes, die Daten weiterzuleiten, lässt sich die Sendefunktion jederzeit – auch aus Versehen – aktivieren. Bei der üblichen DTLS-1.2-Verschlüsselung liegt notwendig eine Rückkanalfähigkeit der Kommunikation zu den Rauchmeldern vor. Eine Fernaktivierung der Melder kann deshalb nicht ausgeschlossen werden.

Zudem ist zu beachten, dass bereits bei deaktivierter Sendefunktion die Erfassung und Speicherung der Daten ohne Einwilligung des Mieters einen Verstoß gegen die Datenschutzgrundverordnung darstellen. Solange das Gerät Raumklimadaten misst und diese zumindest zum Zwecke der Leuchtdiodenanzeige zwischenspeichert und verarbeitet, liegt eine Datenverarbeitung vor. Liegt eine Speicherung vor, ist eine Nutzung durch Dritte nicht vollständig ausgeschlossen.

All diese Risiken stellen aus Sicht des Mieters, der seine informationellen Selbstbestimmungsrechte und die Unverletzlichkeit seiner Wohnung schützen will, zumindest subjektive Belastungen dar, die zu einer Besitzstörung führen. Es handelt sich damit für den Mieter, der, wie vorliegend, diese Form der technischen Kontrolle seines Verhaltens ablehnt, um eine Verschlechterung und nicht um eine Verbesserung des Wohnwertes, also auf keinen Fall um eine Modernisierung.

Völlig unklar ist zudem, wer innerhalb der Techem oder Vonovia Zugriff auf die Daten hat und wie die Daten vor Zugriff Unbefugter geschützt werden.



Unabhängig vom einzelnen Mieter und unserem o. g. Mitglied sammelt die Vonovia große Datenmengen, die sie für Zwecke der Immobilienverwaltung und des Portfoliomanagements auswerten kann. Auch ein Handel mit den statistischen Daten ist nicht ausgeschlossen. Es wird damit ein Profiling von Wohngebieten nach dem typischen Lüftungsverhalten in Korrelation mit Miethöhen, Sozialeistungsbezug und Zahlungsverhalten ermöglicht, das für die BewohnerInnen negative Folgen haben kann.

Da die Wohnung eine verfassungsrechtlich besonders geschützte Privatsphäre darstellt, ist die technische Ermöglichung der Erfassung großer Datenmengen der NutzerInnen und damit die statistische Auswertung und Steuerung nach unserem Verständnis eine Verschlechterung der allgemeinen Wohnverhältnisse.

7. *Datensicherheit*

Ein weiterer Nachteil der funkübertragungsfähigen Geräte und der damit verbundenen Infrastruktur besteht in der potenziell unzureichenden Sicherung der Daten vor unbefugtem Zugriff. Es wird von der Vonovia nicht beschrieben, ob und wie die Datenübertragung gesichert und verschlüsselt wird. Es ist uns nicht bekannt, woher die Hardware stammt und welche Sicherheitsstandards sie erfüllt.

Unseres Wissens erfolgt die Funkverbindung nicht direkt vom Gerät mit einem zentralen Server, sondern über eine im Haus befindliche Zwischenstation. Es ist uns nicht bekannt, wie diese Station und die von ihr gesendeten Signale vor fremdem Zugriff geschützt werden. Hacker können Zugriff auf lokale Datennetze erhalten. Die im Haus installierten Übertragungsboxen könnten abgehört oder entwendet werden.

Es besteht nicht nur die Gefahr eines Missbrauchs personenbezogener Daten durch Unbefugte. Es könnten u. U. auch Fehlalarme ausgelöst werden. Dies kann auch Ziel terroristischer Anschläge oder hybrider Kriegsführung sein. Es ist zudem nicht auszuschließen, dass Fehlalarme durch technische Pannen oder Softwarefehler und Viren ausgelöst werden.

Völlig unklar ist auch, wer unter welchen Bedingungen und zu welchem Zweck Zugriff auf die zentral erfassten Daten hat und wie diese und die Kommunikation mit den Endnutzern gesichert sind. Dies stellt einen weiteren Verstoß gegen die Datenschutzgrundverordnung und ein weiteres Sicherheitsrisiko dar.

Die Sicherheitsrisiken gelten unabhängig davon, ob der jeweilige Mieter die Datenübertragungsfunktion aktiviert oder ob sie überhaupt den Einbau der Geräte in ihrer Wohnung zugelassen hat. Aus unserer Sicht sind die Geräte und die verbundene Infrastruktur auch aus Gründen der Sicherheit und des Zivilschutzes abzulehnen.

8. *Potenzielle Datenverarbeitung unverhältnismäßig*

Die Speicherung und Erfassung der Daten ist auch deshalb unverhältnismäßig, weil der 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 ein dem Gebäude und ihrem Bedürfnis entsprechendes Wohnverhalten in Eigenverantwortung zu entwickeln. Es ist davon auszugehen, dass zusätzliche Bauschäden oder erhöhte Heizkosten die Folge sein werden.

9. *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 vorliegend nicht der Fall. Es liegen in dem Gebäude keine Gasherde oder Öfen vor. Es handelt sich schon aus diesem Grunde nicht um eine Sicherheits- oder Wertverbesserung.



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-Warngeräten empfehlen eine Wandmontage in der 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.

10. Hitzeerkennung

Hitzemelder sind für den Brandschutz in Wohnungen nicht vorgeschrieben, und sie sind in der Regel auch nicht sinnvoll, da im Falle eines Brandes die Rauchentwicklung die Hauptgefahr darstellt. Bevor es zu einer starken Hitzeentwicklung kommt, kann starker Rauch entstehen, der zur Bewusstlosigkeit der BewohnerInnen führen kann. Hitzemelder werden deshalb eher in Gewerbegebäuden für den Sachschutz eingesetzt. Nur in bestimmten Fällen – z. B. bei von den übrigen Räumen isolierter Küche – kann der Einsatz von geeigneten Hitzemeldern (sogenannten Herdwächtern) in Wohnräumen sinnvoll sein. Eine Kombination mit einem ganzen System von Multisensor-Meldern ist auch in diesen Fällen nicht sinnvoll, da die Signale verwirren können.

Eine echte Wohnwertverbesserung im Sinne eines verbesserten Schutzes vor Küchenbränden bieten allenfalls spezielle Vorrichtungen zur Vermeidung von Herdbränden, sog. Herdwächter mit eigener Abschaltvorrichtung gemäß der Europäischen Norm EN 50165:2015, Kategorie B. Geräte, die dieser Norm entsprechen, sind in der Lage, eine kritische Temperaturentwicklung auf dem Herd frühzeitig zu erkennen und bereits vor einer Entstehung von Flammen die Stromversorgung des Herdes zu unterbrechen. Die Abschaltung darf gemäß der Norm EN50165:2015 erst bei Temperaturen über Die Hitzemelder im Multisensor-Plus-System erfüllen laut den Angaben des Herstellers lediglich die Norm DIN BS 5446-2. Diese Norm sieht im Wesentlichen das Auslösen bei einer fest eingestellten Aktivierungstemperatur von 56–64 °C vor. Je nach Montageort des Hitzemelders dürfte das Gerät daher entweder – wenn direkt über der Kochstelle montiert – zu früh anschlagen und dann Fehlalarme auslösen oder – bei Deckenmontage in einiger Entfernung von der Kochstelle – womöglich erst dann, wenn sich das Kochgut bereits entzündet hat und der Brand bereits auf die Kücheneinrichtung übergesprungen ist. Im letzteren Fall dürfte der Rauchmelder im benachbarten Raum selbst bei geschlossener Tür bereits anschlagen und ein Zeitgewinn durch eine frühere Auslösung des Hitzemelders in der Küche dürfte gering sein, sofern er überhaupt besteht.

Da der – allenfalls geringe – Sicherheitsgewinn durch ein früheres Auslösen des Hitzemelders wesentlich vom Montageort abhängt, ist eine objektive Wohnwertverbesserung im Sinne eines Sicherheitsgewinns bei Hitzemeldern im Allgemeinen anzuzweifeln. So werden denn auch vom Hersteller Techem in der Werbung für die Multisensor Plus Hitzemelder rein subjektive Faktoren herausgestellt wie: „Bewohnende fühlen sich in ihrem Zuhause sicherer“ und „Vermietende zeigen, dass ihnen die Sicherheit der BewohnerInnen am Herzen liegt – über die verpflichtenden Rauchmelder hinaus“. Nachweise für einen objektiven Sicherheitsgewinn finden sich keine.

Es ist nicht zu erkennen, dass für die Küche unseres o. g. Mitglieds eine besondere Gefährdung vorliegt. Da es sich um eine relativ kleine Küche handelt, würde selbst der Einbau tauglicher Herdwächter kaum einen relevanten Sicherheitsgewinn bringen.



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

11. *Vernetzung der Geräte untereinander*

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 allerdings zu weiteren Risiken für den Datenschutz und die Datensicherheit.

12. *Weitere Funktionen*

Bei weiteren mitgeteilten Zusatzfunktionen der Geräte wie „Assistenzlicht für Notfälle“, „Integrierter Helligkeitssensor“, „Optimierter Alarmton“ und „14-tägige Funktionsprüfung“ können die Funktionsweise und der Zweck nicht hinreichend 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 verliert 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.

6. **Zusammenfassung**

- Der Mieter erteilt keine Einwilligung in die Datenverarbeitung. Damit ist der Einbau von Geräten, die aufgrund ihrer technischen Konstruktion eine Datenverarbeitung ermöglichen und bezeichnen – und sei es erst nach einer Aktivierung dieser Funktionen – rechtlich nicht zulässig. Er stellt einen unverhältnismäßigen Eingriff in die Persönlichkeitsrechte und eine Besitzstörung an der Mietsache dar.
- Es liegt keine wirksame Modernisierungsankündigung vor. Schon deswegen besteht keine Duldungspflicht.
- Es handelt sich bei der Bereitstellung der Zusatzfunktionen in einem Rauchmelder weder um eine im engeren Sinne bauliche Veränderung noch um öffentlich-rechtlich vorgeschriebene Maßnahmen. Es liegt weder eine Modernisierung noch eine Instandhaltung vor. Für eine Duldungspflicht bezüglich der Zusatzfunktionen besteht keinerlei Rechtsgrundlage.
- Die Entscheidung, welche gesetzlich nicht vorgesehenen technischen Geräte in einer Wohnung installiert und verwendet werden, unterliegt vollständig der Privatautonomie des Mieters. Er muss keineswegs zulassen, dass der Vermieter in die Wohnung beliebige Geräte einbringt. Dies verhält sich bezüglich der „Multifunktions-Melder“ nicht anders als bezüglich anderer Möbel oder Haushaltsgeräte.
- Die feste und durch den Vermieter regelmäßig überwachte Montage von Geräten mit nicht vorgeschriebenen Zusatzfunktionen an den Zimmerdecken stellt einen unbefugten und vertragswidrigen Eingriff in die Mietsache dar und muss auch aus diesem Grunde nicht geduldet werden.
- Die Zusatzfunktionen der Multi-Sensor-Plus-Geräte werden alternativ durch spezifische Geräte wesentlich zuverlässiger und preisgünstiger erbracht. Die Zusatzfunktionen sind deshalb im besten Fall überflüssig.
- Die Verwendung der Multi-Sensor-Plus-Geräte stellt im Vergleich zu der Verwendung üblicher Rauchmelder (im einzelnen Bedarfsfall eventuell ergänzt um spezifischen Geräte 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 fehlerhafte oder verkürzte Handlungsempfehlungen.
- Sollten eventuell kleinere Verbesserungen der Sicherheit und/oder des Gebrauchswertes vorliegen, rechtfertigen diese nicht die mit den Geräten ermöglichte massenhafte Erfassung von Verhaltensdaten der Mieterschaften und ihre potenzielle Weiterleitung und Weiterverarbeitung.
- Bedenkt man, dass die meisten Funktionen überflüssig oder sogar nachteilig sind, ist die beabsichtigte Mieterhöhung in keiner Weise zu rechtfertigen. Es werden unnötige Kosten verursacht und mit Gewinn auf die Mieter abgewälzt, die ein ehrbarer Kaufmann immer vermeiden würde. Es handelt sich um einen Verstoß gegen das Wirtschaftlichkeitsgebot und die Nebenpflicht aus dem Mietvertrag, den Mieter von unnötigen Kosten freizuhalten.
- Der systematische Eingriff in die Privatautonomie zahlreicher Mietenden und die Ermöglichung der Gewinnung und zentralen Verwertung großer Mengen privater Nutzerdaten aus der Sphäre der grundgesetzlich besonders geschützten Wohnung sind verfassungswidrig.
- Der Einbau der Multi-Funktions-Geräte und die damit verbundene unsichere Dateninfrastruktur stellen ein Risiko für die öffentliche Sicherheit und den Zivilschutz dar.

7. Schlussfolgerung

Bei der von Ihnen beabsichtigten Ausstattung der Wohnung mit den Zusatzfunktionen der Multi-Sensor-Plus-Rauchmelder handelt es sich nicht um eine Modernisierung im Sinne von § 555b BGB. Es handelt sich bezüglich der Zusatzfunktionen auch nicht um Erhaltungsmaßnahmen. Damit entfällt die Pflicht zur Duldung dieser Ausstattung.

Mit freundlichen Grüßen

Knut Unger