



Mieterbündnis Braunschweig

- Wendenstraße 51
- 38100 Braunschweig

E-Mail: kontakt@mieterbündnis-braunschweig.info
novonovia-bs@gmx.de

Tel. 015755575013

An

VONOVIA Universitätsstraße 133

44803 Bochum

Braunschweig den _____

sehr geehrte Damen und Herren,

unsere Mitglieder haben uns gebeten, ihre Interessen wahrzunehmen.

In Ihrem Schreiben vom _____ kündigen Sie an, die derzeit in den Mieträumen vorhandenen Rauchwarnmelder gegen sog. Multisensor Plus Geräte auszutauschen und in der Küche erstmals einen Multisensor Plus einzubauen.

Wir empfehlen unseren Mitgliedern, den Austausch bzw. Einbau dieser Multisensor Plus Geräte in ihrer Wohnung nicht zu dulden und Handwerkern den Zugang zur Wohnung zu verweigern. Aus den nachfolgend genannten Gründen handelt es sich nämlich, anders als Sie behaupten, nicht um eine Modernisierungsmaßnahme im Sinne von § 555b BGB. Zudem würde die Maßnahme für unsere Mitglieder gemäß § 555d Abs. 2 BGB eine unzumutbare Härte bedeuten.

1. Verstoß gegen die Datenschutz-Grundverordnung (DSGVO)

Mieter müssen gemäß § 555d, 555b BGB nur bauliche Veränderungen dulden, die im Einklang mit der Rechtsordnung stehen. Ist die Maßnahme rechtswidrig, liegt bereits keine Modernisierungsmaßnahme im Sinne von § 555b BGB vor und besteht keine Duldungspflicht (LG Berlin, Beschl. v. 16.12.2017 – 65 S 462/16; AG Tempelhof-Kreuzberg, Urt. v. 25.4.2017 – 24 C 224/16; Schmidt-Futterer, Mietrecht, § 555b, Rz. 12c).

Der von Ihnen angekündigte Einbau von Multisensor Plus Geräten verstößt gegen die Bestimmungen der Datenschutz-Grundverordnung und verletzt unsere Mitglieder in ihrem Grundrecht auf informelle Selbstbestimmung gemäß Art. 2 Abs. 1 i. V. m. Art. 1 Abs. 1 GG. Die Maßnahme ist damit rechtswidrig und von unseren Mitgliedern nicht zu dulden.

Wie Ihrem Ankündigungsschreiben und Ihrer Website unter <https://www.vonovia.de/weitere-angebote/multisensor-plus> zu entnehmen ist, erheben die Multisensor Plus Geräte stündlich Mittelwerte von Temperatur und relativer Luftfeuchtigkeit in den Mieträumen. Diese Daten werden für 24 Stunden in den Geräten gespeichert. Erteilen die Mieter eine Einwilligung in die Verarbeitung ihrer personenbezogenen Daten, so werden die Werte an ein Gateway per Funk übertragen und zur Auswertung und Bereitstellung in der Kunden-App weiterverarbeitet. Wird eine solche Einwilligung nicht erteilt, sollen die Messwerte nach Ihrer Darstellung in den Geräten verbleiben und nach 24 Stunden durch neue Raumklimadaten überschrieben werden.

Die erhobenen und gespeicherten Messwerte zur Innenraumtemperatur und relativen Luftfeuchte sind personenbezogene Daten im Sinne von Art. 4 Nr. 1 DSGVO, da sie Rückschlüsse auf das Wohnverhalten der Mieter zulassen. Eine Verarbeitung dieser Daten ist, wie Sie selbst einräumen, nur mit Einwilligung der betroffenen Mieter zulässig. Denn Daten zur Raumtemperatur und relativen Luftfeuchtigkeit sind weder für die Begründung noch Durchführung des Mietverhältnisses erforderlich. Der Vermieter hat kein berechtigtes Interesse im Sinne von Art. 6 Abs. 1 b) DSGVO an der Verarbeitung dieser Werte.

Eine Verarbeitung dieser Daten wäre gemäß Art. 6 DSGVO somit nur rechtmäßig, wenn die Mieter hierzu freiwillig eine Einwilligung erteilen. **Unsere Mitglieder willigen in die Verarbeitung personenbezogener Daten zur Raumtemperatur und relativen Luftfeuchtigkeit ihrer Mieträume nicht ein** und widersprechen ausdrücklich der angekündigten Erhebung, Speicherung, Verwendung, Übermittlung und Auswertung dieser Daten.

Mangels Einwilligung unserer Mitglieder ist Ihre angekündigte Maßnahme rechtswidrig. Dass die Multisensor Plus Geräte bei fehlender Einwilligung angeblich nur mit deaktivierter Funkübertragung installiert werden, führt nicht zu einer rechtmäßigen, datenschutzkonformen Umsetzung. Mit dieser Einschätzung verkennen Sie Inhalt und Reichweite des Begriffs der Datenverarbeitung im Sinne der DSGVO. Nach Art. 4 Nr. 2 DSGVO gilt bereits das **Erheben**,

Erfassen und Speichern personenbezogener Daten als Verarbeitung und nicht erst deren Verwendung und Übermittlung. Sie benötigen daher bereits für das Erheben und Speichern der Messwerte in den Multisensor Geräten eine Einwilligung und nicht erst für die Funkübertragung dieser Werte an das Gateway sowie die Weitergabe der Daten an Techem. Zu einer Einwilligung in die Erhebung und Speicherung der Daten in den Multisensor Geräten fordern Sie nicht auf und eine solche Einwilligung wird von unseren Mitgliedern auch nicht erteilt.

Dass die Werte angeblich in den Multisensor Geräten verbleiben und nach 24 Stunden überschrieben werden, entbindet den Vermieter nicht von einem Einwilligungserfordernis. In dem Moment, in dem die Werte zur Raumtemperatur und relativen Luftfeuchtigkeit durch die Sensoren der Multisensor Plus Geräte erfasst und für mindestens 24 Stunden gespeichert werden, verlieren die Mieter die Kontrolle über ihre persönlichen Daten und werden gezwungen, diese preiszugeben. Der Begriff der Datenverarbeitung in der DSGVO ist bewusst weit gefasst und umfasst sämtliche Formen des Umgangs mit personenbezogenen Daten von der Erhebung bis zur endgültigen Vernichtung. Die Dauer der Datenspeicherung und ein angebliches Überschreiben der erhobenen Daten spielt für den datenschutzrechtlichen Verstoß keine Rolle. Der Begriff der Datenverarbeitung unterscheidet weder nach der Intensität noch der Dauer des Umgangs mit den Daten. Selbst die kurzfristige Speicherung von Daten ist ein rechtlich relevanter Datenverarbeitungsvorgang. Die hieran liegende Beeinträchtigung wird nicht dadurch gemindert, dass die gespeicherten Werte angeblich nach 24 Stunden wieder überschrieben werden. Es kann nicht dem – für den Mieter unkontrollierbaren – Belieben eines anderen überlassen bleiben, wie er mit den gespeicherten Daten verfährt.

Eine Modernisierung soll eine Verbesserungsmaßnahme sein. Eine rechtswidrige Maßnahme bewirkt aber keine Verbesserung, sondern eine Verschlechterung. Der Einbau von Multisensor Plus Geräten ist von unseren Mitgliedern daher nicht zu dulden.

2. Keine bauliche Veränderung im Sinne von § 555b BGB

Eine Modernisierungsmaßnahme im Sinne von § 555b BGB erfordert eine bauliche Veränderung der Mietsache. Es muss zumindest in gewissem Umfang ein neuer baulicher Zustand in Bezug auf die Mietwohnung, das Haus oder das Grundstück geschaffen werden (BGH, Urt. v. 24.5.2023 – VIII ZR 213/21). Die Auswechslung der bereits vorhandenen Rauchwarnmelder gegen Multisensor Plus Geräte führt aber zu keiner baulichen Veränderung. Die zusätzliche Ausstattung der Geräte mit Sensoren ist keine bauliche Maßnahme, zumal die

damit verbundene Erhebung und Speicherung von Raumklimadaten aus den oben genannten Gründen rechtswidrig ist.

Soweit die vorhandenen Warnmelder nun nach Ablauf der maximal zulässigen Betriebsdauer von 10 Jahren gemäß DIN 14676-1 erneuert werden müssen, handelt es sich gemäß § 555a BGB um eine Erhaltungsmaßnahme, die der Vermieter auf eigene Kosten vorzunehmen hat.

Der erstmalige Einbau eines Multisensor Plus Geräts in der Küche bewirkt zwar eine bauliche Veränderung. Das mit dem Einbau verbundene Erfassen und Speichern von Raumtemperatur und relativer Luftfeuchtigkeit ist aber ohne Einwilligung unserer Mitglieder rechtswidrig und damit keine Modernisierungsmaßnahme.

3. Keine nachhaltige Erhöhung des Gebrauchswerts und keine dauerhafte Verbesserung der allgemeinen Wohnverhältnisse im Sinne von § 555b Nr. 4 und Nr. 5 BGB

Unsere Mitglieder bestreiten, dass sich durch den Austausch der derzeit vorhandenen Rauchwarnmelder gegen Multisensor Plus Geräte bzw. den erstmaligen Einbau dieses Geräts in der Küche der Gebrauchswert nachhaltig erhöht oder sich die Wohnverhältnisse dauerhaft verbessern. Dass eine Maßnahme die rechtlichen Voraussetzungen einer Modernisierungsmaßnahme im Sinne des § 555b BGB erfüllt, muss der Vermieter beweisen.

Die angeblichen Vorteile in Form von Lüftungshinweisen durch LED-Anzeige und Tipps zur Energieeffizienz, zum Heizen und Lüften durch Auswertung der Daten zum Raumklima können den Gebrauchswert nicht erhöhen oder die allgemeinen Wohnverhältnisse nicht verbessern. Sie sind keine Modernisierung, weil dem Vermieter für die hierzu erforderliche Datenverarbeitung eine Rechtsgrundlage fehlt. Für die Lüftungshinweise durch LED-Anzeige müssen über die Sensoren Daten zur Raumtemperatur und relativen Luftfeuchtigkeit erhoben und gespeichert werden. Für die Auswertung der Raumklimadaten in der Kunden App ist zusätzlich eine Übermittlung der Daten an ein Gateway und die Firma Techem zwecks Auswertung und Aufbereitung der Daten erforderlich. Beide Vorgänge sind nur zulässig, wenn die Mieter hierzu freiwillig eine Einwilligung erteilen. Wir nehmen insoweit auf unsere Ausführungen unter 1. Bezug.

Dass die Multisensor Plus Geräte angeblich vor Kohlenmonoxid warnen können, erhöht in der hiesigen Mietwohnung nicht die Sicherheit.

Darüber hinaus bestehen erhebliche Zweifel, dass ein an der Decke montierter Sensor eine erhöhte Konzentration von Kohlenmonoxid feststellen kann. Kohlenmonoxid lässt sich in

Wohnräumen nur auf Kopfhöhe und nicht unter der Decke messen. Fachexperten empfehlen daher, Kohlenmonoxid-Warntaster an der Wand in einer Höhe von 1 bis 1,5 Metern zu installieren und nicht an der Decke. Die Multisensoren sind also objektiv nicht geeignet, vor einer gefährlichen Ansammlung von Kohlenmonoxid zu warnen.

Laut Ankündigung werden in den Multisensor Plus Geräten eine Vielzahl von Funktionen mit unterschiedlichen Warnsignalen kombiniert: Lüftungshinweise über LED-Anzeige, verschiedene Warntöne bei erhöhter Hitze- oder Rauchentwicklung oder Kohlenmonoxidkonzentration. Diese Kombination von unterschiedlichen Funktionen und Warnsignalen erhöht aber nicht die Sicherheit der Mieter, sondern birgt die Gefahr von Fehlalarmen und missverstandenen Warnsignalen. Ein Rauchwarntaster soll den Mieter vor dem Erstickungstod bewahren und durch den Warnton das unverzügliche Verlassen der Wohnung signalisieren. Diese lebensrettende Warnfunktion geht verloren, wenn ein Warntaster mehrere Funktionen erfüllt und der Mieter im Ernstfall nicht sofort erkennen kann, ob der Alarm aufgrund einer erhöhten Hitze- oder Rauchentwicklung oder vermehrten Luftfeuchtigkeit ertönt. Im Verhältnis zu den derzeit vorhandenen Rauchwarntastern mit nur einer Funktion und einem (eindeutigen) Warnsignal verringern die Multisensor Geräte die Sicherheit von Mietern.

Dass die Multisensor Geräte eine erhöhte Luftfeuchte durch ein permanent rot blinkendes Licht anzeigen, verbessert nicht die Wohnverhältnisse, sondern verschlechtert sie. Es erhöht nicht den Wohnkomfort, wenn Mieter in ihren Mieträumen einem Blinksignal ausgesetzt sind. Insbesondere im Schlafzimmer ist ein Lichtsignal unzumutbar und verhindert einen erholsamen Schlaf.

Selbst wenn die Warnung vor Hitzeentwicklung, Kohlenmonoxid und das Anzeigen eines Fluchtwegs die Sicherheit erhöhen sollte, wäre die Maßnahme von unseren Mitgliedern nicht zu dulden. Denn der Multisensor Plus verstößt auch in seiner Basiseinstellung ohne Funkübertragung – wie oben dargestellt – gegen die Datenschutz-Grundverordnung und ist damit rechtswidrig. Eine rechtskonforme Umsetzung der Maßnahme ist nicht möglich, so dass sie unter keinen Umständen von unseren Mitgliedern hinzunehmen ist.

4. Härte im Sinne von § 555d Abs. 2 BGB

Unsere Mitglieder haben die Modernisierungsmaßnahme nicht zu dulden, weil sie für sie eine Härte im Sinne von § 555d Abs. 2 BGB bedeuten würde, die auch unter Würdigung der berechtigten Interessen des Vermieters nicht zu rechtfertigen ist.

Wie oben unter 1. dargelegt, verstößt der angekündigte Einbau von Multisensor Plus Geräten gegen die Bestimmungen der Datenschutz-Grundverordnung und verletzt unsere Mitglieder in ihren Grundrechten auf informelle Selbstbestimmung gemäß Art. 2 Abs. 1 i. V. m. Art. 1 Abs. 1 GG sowie auf Unverletzlichkeit der Wohnung gemäß Art. 13 Abs. 1 GG. Dies führt zu einer Härte im Sinne von § 555d Abs. 2 BGB. Denn der Vermieter ist verpflichtet, den Mieter einen Gebrauch zu gewähren, der dessen Rechte auf informationelle Selbstbestimmung und Privatsphäre innerhalb der Wohnung nicht beeinträchtigt. Hiergegen verstoßen Sie mit dem Einbau und der Inbetriebnahme der Multisensor Plus Geräte. Denn mit diesen Geräten erheben und speichern Sie ohne rechtliche Grundlage personenbezogene Daten unserer Mitglieder.

Diese rechtswidrige Datenverarbeitung ermöglicht eine umfassende Überwachung der Nutzungs- und Lebensgewohnheiten unserer Mitglieder. Anhand der erhobenen Daten zur Raumtemperatur und relativen Luftfeuchte kann abgelesen werden, wie viele Personen sich wann in welchem Raum aufhalten, wie oft gelüftet und geheizt wird und wann unsere Mitglieder zu Hause sind. Unsere Mitglieder haben keinerlei Kontrolle über die Erhebung, Speicherung und Weitergabe dieser Daten.

Die Wohnung wird nach Einbau der Multisensor Plus Geräten den Wohnbedürfnissen unserer Mitglieder nicht mehr im gleichen Umfang wie vor der Maßnahme gerecht. Mit der rechtswidrigen Erhebung und Speicherung von Daten zu ihrem Wohnverhalten verlieren sie ihren Rückzugsort für Privates in ihrer Wohnung und werden gezwungen, persönliche Daten preiszugeben. Hinzukommen dauerhafte Beeinträchtigungen durch ein rot blinkendes Warnlicht bei erhöhter Luftfeuchtigkeit, die ein entspanntes Wohnen und einen erholsamen Nachtschlaf verhindern.

Diesem erheblichen Eingriff in die Rechte unserer Mitglieder auf informelle Selbstbestimmung und Unverletzlichkeit der Wohnung stehen keine aufwiegenden Gründe des Vermieters entgegen. Zwar hat der Vermieter das Recht zu modernisieren. Dies darf aber nicht in unverhältnismäßiger Weise auf Kosten des Eingriffs in hochrangige Rechtsgüter des Mieters geschehen, zumal dem Vermieter alternative Mittel wie beispielsweise ein kombinierter Warnmelder mit Rauch- und Hitzewarnfunktion ohne Datenverarbeitung zur Verfügung stehen.

Darüber hinaus steht die angekündigte Mieterhöhung in keinem Verhältnis zu den angeblichen Vorteilen, die durch den Einbau der Multisensor Plus Geräte bewirkt werden sollen.

Im Rahmen der Härtefallabwägung ist – unabhängig von der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit des Mieters – auch das objektive Verhältnis zwischen der Mieterhöhung

und den durch die Modernisierungsmaßnahme erzielten Vorteilen zu berücksichtigen (BT-Drs. 17/10485, 24; BGH, Urt. v. 09.10.2019 – VIII ZR 21/19).

Hier sollen hochpreisige Multisensor Geräte zu einem Anschaffungspreis von ___ eingebaut werden, für die Mieterhöhung in Höhe von monatlich ____ angekündigt wird. Diese Erhöhung steht in keinem Verhältnis zu den angeblichen Vorteilen der Maßnahme, zumal der behauptete Mehrwert in Form von Lüftungshinweisen und Tipps zur Energieeffizienz, zum Heizen und zum Lüften in der Kunden App eine Datenverarbeitung voraussetzt, für die keine Rechtsgrundlage besteht. Die vermeintlichen Vorteile der Multisensor Plus Geräte können Sie also gar nicht rechtmäßig umsetzen und unsere Mitglieder nicht nutzen.

Hinweise zum Lüften und zur angemessenen Raumtemperatur können unsere Mitglieder im Übrigen preisgünstig und ohne rechtswidrige Datenverarbeitung durch die Anschaffung eines Hygrometers gewinnen.

Ein Vorteil gegenüber den derzeit vorhandenen Rauchwarnmeldern besteht allenfalls in der Tatsache, dass die Geräte nicht nur vor Rauch, sondern auch vor einer erhöhten Hitzeentwicklung warnen. Einen kombinierten Rauch- und Hitzewarner gibt es im Fachhandel aber bereits für unter 60 Euro und damit zu weniger als der Hälfte der Investitionskosten in ein Multisensor Plus Gerät.

Hinzukommt, dass die Multisensoren laut Ankündigungsschreiben alle 14 Tage einer Funktionsprüfung unterzogen und diese Wartungskosten als Betriebskosten auf unsere Mitglieder umgelegt werden sollen. Die Maßnahme führt also zusätzlich zu erhöhten Betriebskosten, die unter keinem Gesichtspunkt gerechtfertigt und wirtschaftlich nicht vertretbar sind. Denn laut DIN 14676 müssen Rauchmelder nur einmal jährlich einer Funktionskontrolle unterzogen werden.

Aus den vorgenannten Gründen sind unsere Mitglieder nicht zur Duldung des Einbaus der Multisensor Plus Geräte verpflichtet.

Den Austausch der derzeit vorhandenen Rauchwarnmelder gegen gleichwertige Rauchwarnmelder im Rahmen einer Erhaltungsmaßnahme im Sinne des § 555a BGB werden unsere Mitglieder selbstverständlich dulden.

Namens und in Vollmacht unserer Mitglieder fordern wir Sie daher auf, die derzeitigen Rauchwarnmelder nach Ablauf der maximal zulässigen Betriebsdauer von 10 Jahren auf eigene Kosten instand zu setzen und gegen gleichwertige Rauchwarnmelder auszutauschen.

Mit freundlichen Grüßen