

Stadt Braunschweig – Bauamt
Langer Hof 8
38100 Braunschweig

Dienstaufsichtsbeschwerde / Fachaufsichtsbeschwerde

Betreff: Formelle Beschwerde über unzulässige Anforderungen der Vonovia SE beim Austausch von Rauchwarnmeldern gemäß NBauO sowie Missachtung eines rechtmäßigen Widerspruchs

Objekt: Siegfriedstraße , 38106 Braunschweig

Mieter:

Sehr geehrte Damen und Herren,

hiermit erhebe ich eine **formelle Beschwerde** gemäß den Bestimmungen der **NBauO** sowie des allgemeinen Verwaltungs- und Mietrechts.

1. Rechtliche Grundlage: Rauchwarnmelderpflicht gemäß NBauO

Die Rauchwarnmelderpflicht ergibt sich ausschließlich aus

§ 44 Abs. 5 NBauO

„Zum Schutz vor den Folgen eines Brandes müssen in Wohnungen Schlafräume, Kinderzimmer und Flure (...) mit **Rauchwarnmeldern** ausgestattet sein.“

Wichtig:

Die NBauO schreibt **Rauchwarnmelder** vor — **keine Multisensor- oder Wärmemelder**, keine Bewegungs-, Feuchte-, Temperatur- oder CO-Sensorik.

Die von Vonovia vorgesehenen **Multisensor Plus-Geräte** gehen eindeutig **über die Anforderungen der NBauO hinaus**.

2. Missachtung und Nichtweiterleitung meines Widerspruchs

Mein schriftlicher Widerspruch wurde:

- nicht beantwortet
- nicht geprüft
- **nicht an Techem oder deren Subunternehmen weitergegeben**

Dies verstößt gegen:

§ 242 BGB – Treu und Glauben

§ 280 BGB – Pflichtverletzung

Durch dieses pflichtwidrige Unterlassen kam es zu **mehreren fruchtlosen Anfahrten**, die nun dem Mieter angelastet werden sollen.

3. Falsche Behauptung einer „nicht erfüllten Mitwirkungspflicht“

Vonovia behauptet, ich sei meiner Mitwirkungspflicht nicht nachgekommen.
Dies ist nachweislich falsch.

Gemäß:

§ 535 BGB – Gebrauchsgewährungspflicht Vermieter

§ 555a Abs. 1 BGB – Maßnahmen der Instandhaltung / Instandsetzung

bin ich verpflichtet, den Einbau **gesetzeskonformer Rauchwarnmelder** zu dulden.

Diese Pflicht erfülle ich **vollständig**.

Ich verweigere **nicht die Rauchwarnmelderinstallation**, sondern **nur die Installation nicht geschuldeter Multisensorgeräte**.

4. Unzulässige Kostenandrohungen

Vonovia kündigt an, mir fruchtlose Anfahrten in Rechnung zu stellen.

Dies verstößt gegen:

§ 280 BGB – Schadensersatz wegen Pflichtverletzung

§ 241 Abs. 2 BGB – Rücksichtnahmepflichten

Da die fruchtlosen Anfahrten durch **unterlassene Weitergabe meines Widerspruchs** entstanden sind, kann mir kein Verschulden zugerechnet werden.

5. Bitte um behördliche Prüfung

Ich bitte das Bauordnungsamt um Prüfung:

1. ob Multisensor Plus-Geräte **den Anforderungen der NBauO entsprechen**,
2. ob die Darstellung Vonovias, diese seien „Pflicht“, rechtlich haltbar ist,
3. ob hier ein unzulässiger Modernisierungsversuch nach § 555b BGB vorliegt,
4. ob Vonovia dazu verpflichtet werden kann, **normale Rauchwarnmelder** einzubauen.

6. Erneute Klarstellung meiner Mitwirkung

Ich erkläre nochmals:

- ich **dulde** den Einbau üblicher Rauchwarnmelder gemäß § 44 NBauO
- ich **verweigere** den Einbau von Multisensor Plus-Geräten

Ich bitte um schriftliche Rückmeldung.

Mit freundlichen Grüßen

Name

Adresse

Unterschrift