

Vonovia SE
Wohnungsbau Niedersachsen GmbH
Universitätsstrasse 133
44803 Bochum



EinwandRauchmelder2025-2

Sehr geehrte Damen und Herren,

in Ihrem Schreiben vom 23.04.2025 halten Sie an Ihrer Absicht fest, die von Ihnen vermieteten Wohnungen mit dem Multisensor Plus Rauchmeldern ausstatten zu wollen.

Wir **fordern** dagegen weiterhin:

1. den **Einbau der Multisensor-Plus Geräte zu unterlassen.**
2. Sollte ein Austausch von Rauchmelder erforderlich sein, diesen im Rahmen einer **Instandhaltungsmaßnahme** durch **gleichwertige Geräte ohne Spionagefunktion** vorzunehmen.

Dies ergibt sich unter Anderem aus diesen Aspekten, die ab S. 2 weiter ausgeführt werden:

1. Der Einbau ist wegen der Datensammlung **rechtswidrig**, insbesondere wegen einem Verstoß gegen die Datenschutz-Grundverordnung, da **Daten ohne unsere Einwilligung erhoben** werden.
2. Der Einbau ist **keine Modernisierungsmaßnahme**. Die von Ihnen aufgeführten Funktionen stellen keine Verbesserung der Mietsache dar. Die Kombination der verschiedenen Funktionen erhöht vielmehr die Fehleranfälligkeit des Geräts und kann Mieter im Ernstfall verwirren. Daher wird unsere **Sicherheit sogar verringert**.
3. Die **Kosten** der Maßnahme sind **unverhältnismäßig** und widersprechen dem Wirtschaftlichkeitsgebot.
4. Das Vertrauen der Mieter in die Vonovia ist gestört, da sie **widersprüchliche Informationen** zur Datensammlung veröffentlichte. Auf unsere Bedenken wurde **erst nach dem Ablauf von zwei Einbauterminen** reagiert. Stattdessen setzte sie die Mieter mit der **rechtswidrigen Androhung von Fahrtkosten** unter Druck.

Eine Antwort auf unser Schreiben schicken Sie auch an:

mail@weststadtsolidarisch.org

Detaillierte Ausführungen:

Entgegen der Auffassung in Ihrem Schreiben sind wir / bin ich nach wie vor der Auffassung, dass der Einbau dieser Geräte aus den nachfolgend genannten Gründen nicht rechtens ist:

Auf unser Antwortschreiben vom 19.01.2025 auf Ihre Ankündigung vom 06.12.24 reagierten Sie monatelang nicht. Dies hielt Sie aber nicht davon ab, den Einbau voranzutreiben und konkret zwei Einbautermine zu veranlassen. Bestrebungen Ihrerseits, den Sachverhalt zu klären, fanden weder vor dem ersten noch vor dem zweiten Einbautermin statt. Vielmehr wurden Mieter durch die rechtswidrige Androhung von Fahrtkosten und forsches Auftreten der Handwerker teilweise eingeschüchtert. So wurde trotz unklarer Rechtslage ein Zwang für viele Mieter geschaffen, den Einbau zu dulden. Erst nach den beiden Einbauterminen, in der letzten Aprilwoche, reagierten Sie auf unser Schreiben.

1) Verstoß gegen die Datenschutz-Grundverordnung (DSGVO)

Aus den Vorschriften der §§ 555b und 555d BGB ergibt sich, dass Mieter bauliche Veränderungen dulden müssen, wenn diese im Einklang mit der Rechtsordnung stehen. Ist eine Maßnahme rechtswidrig, so liegt bereits keine Modernisierungsmaßnahme i.S.d. § 555b BGB vor, es besteht also auch keine Duldungspflicht. (LG Berlin, Beschluss vom 16.12.2017-65 S 462/16).

Wie in Ihrem Ankündigungsschreiben sowie Ihrer Website zu entnehmen ist, werden von den Multisensor-Plus Geräten stündlich Daten von relativer Luftfeuchtigkeit sowie der Raumtemperatur erhoben.

Die erhobenen Messwerte sind personenbezogene Daten i.S.d. Art. 4 Nr. 1 DSGVO, denn sie lassen Rückschlüsse auf das Wohnverhalten der Mieter zu.

Sie selbst räumen ein, dass eine Verarbeitung der genannten Daten nur mit Einwilligung der Mieter zulässig ist.

Dies ergibt sich daraus, dass zur Begründung oder Durchführung des Mietverhältnisses es der Daten zur relativen Luftfeuchtigkeit und zur Raumtemperatur nicht bedarf. Auch besteht seitens des Vermieters kein berechtigtes Interesse i.S.d. Art. 6 Abs. 1 b an der Verarbeitung der erhobenen Daten.

Daraus folgt, dass die Erhebung und Verarbeitung dieser Daten nach Art. 6 DSGVO nur dann rechtmäßig wäre, wenn die Mieter hierzu Ihre Einwilligung freiwillig erteilen.

Eine solche Einwilligung haben die Mieter jedoch nicht erteilt. Mit dem Schreiben vom 19.01.2025 wurde sogar ausdrücklich dem Einbau widersprochen.

Daher ist die angekündigte Maßnahme rechtswidrig.

Selbst der Einwand, dass die Mutisensor Plus Geräte bei fehlender Einwilligung lediglich mit deaktivierter Funkübertragung installiert werden, führt nicht zu einer rechtmäßigen, datenschutzkonformen Umsetzung.

Diese Beurteilung steht im Widerspruch zu Inhalt und Reichweite des Begriffes der Datenverarbeitung im Sinne der DSGVO. Grund hier ist, dass nach der ausdrücklichen Legaldefinition in Art. 4 Nr. 2 DSGVO bereits das Erheben personenbezogener Daten eine Verarbeitung darstellt, nicht erst deren Übermittlung.

Die DSGVO definiert den Begriff der Datenverarbeitung bewusst weit. Umfasst werden dabei sämtliche Formen des Umgangs mit personenbezogenen Daten von der Erhebung bis zur endgültigen Vernichtung. Die Dauer der Speicherung und das angebliche Überschreiben der Daten ist für die Einstufung als Verstoß nicht relevant, da der Begriff der Datenverarbeitung weder nach der Dauer des Umgangs mit den Daten noch nach der Intensität unterscheidet.

Daher benötigen Sie bereits für die Erhebung der Messwerte in den Multisensor Geräten eine Einwilligung und nicht erst für die Funkübertragung an das Gateway und die Weitergabe an die Techem.

Vorsorglich sei darauf hingewiesen, dass Sie zur Einwilligung in die Erhebung der Daten nicht aufgefordert haben. Diese wird auch nicht erteilt.

Diese Unzulässigkeit ergibt sich insbesondere auch dadurch, dass nach Erhebung der Daten diese außerhalb des Einflussbereiches des Mieters gelangen und er keine Kontrolle mehr über seine Daten hat. Es kann und darf nicht dem Belieben des Vermieters oder außenstehender Dritter (wie z: B. der Techem) überlassen werden, wie mit den gespeicherten Daten verfahren wird.

Selbst die Art der Datenverarbeitung nach Darstellung der Vonovia ist also rechtswidrig. Hier kommt aber erschwerend hinzu, dass das Vertrauen der Mieter in die Darstellungen der Vonovia bezüglich des Umgangs mit den Daten nachhaltig gestört ist.

In der Mitteilung des Einbaus und auf der Website (siehe Version vom 02.11.2024 <https://web.archive.org/web/20241102125109/https://www.vonovia.de/weitere-angebote/multisensor-plus>) führte die Vonovia aus, die „Daten werden nur mit Zustimmung des Mieters übermittelt“ oder „dass keine lokale Speicherung und Übertragung der Raumklimadaten erfolgt“. In einem Bild Artikel vom 05.11.2024 legt der Techem Produktmanager Michael Völpel dagegen offen, dass erst in einem „Gerät im selben Gebäude“ hinterlegt sei, ob eine Einwilligung vorläge und die Daten weitergesendet werden dürften.

Dies lässt nur den Schluss zu, dass auch bei fehlender Einwilligung Daten zunächst an ein Gerät im Haus übertragen werden, was in einem klaren Widerspruch zu den Ausführungen der Vonovia gegenüber ihren Mietern steht. Daher ist es folgerichtig, dass die Mieter den unzureichenden, undurchsichtigen und widersprüchlichen Informationen bezüglich des Umgangs mit ihren Daten nicht vertrauen.

Zudem wirft die späte Antwort der Vonovia auf unsere Einwendungen kein positives Licht auf die Klärungs- und Kommunikationsbereitschaft der Vonovia.

Eine Modernisierung soll eine Verbesserungsmaßnahme sein. Diese liegt hier nicht vor, da der Einbau rechtswidrig ist und daher sogar eine Verschlechterung darstellt.

Daher dulden wir den Einbau der Multisensor Plus Geräte nicht.

2) Keine bauliche Veränderung im Sinne des § 555 b BGB.

Ihren Ausführungen zu dem Aspekt der Modernisierungsmaßnahme treten wir entschieden entgegen. Nach § 555 BGB erfordert eine Modernisierungsmaßnahme die bauliche Veränderung der Mietsache. Damit muss nach Auffassung des BGH in der Mietwohnung zumindest in gewissem Umfang ein neuer baulicher Zustand herbeigeführt werden (BGH-Urteil vom 24.05.2023-VII ZR 213/21).

Worin diese bauliche Veränderung beim bloßen Austausch der bereits vorhandenen Geräte gegen die Multisensor Plus Geräte liegen soll, entzieht sich unserer Kenntnis. Auch die zusätzliche Ausstattung mit Sensoren stellt keine bauliche Maßnahme dar, denn die damit verbundene Erhebung von Raumklimadaten ist aus den o.g. Gründen rechtswidrig.

An dieser Stelle sei ausdrücklich darauf hingewiesen, dass wir uns mit diesem Schreiben nicht grundsätzlich gegen Rauchmelder wenden.

Soweit die bereits vorhandenen Warmmelder nach Ablauf der maximal zulässigen Betriebsdauer von 10 Jahren durch den Einbau regulärer Rauchwarnmelder erneuert werden müssen, stellt dies eine Erhaltungsmaßnahme im Sinne des § 555a BGB dar, die der Vermieter auf eigene Kosten durchzuführen hat und wir selbstverständlich dulden werden.

Hinsichtlich des erstmalig vorgesehen Einbaues des Multisensor Plus Gerätes in der Küche mag zwar eine bauliche Veränderung vorliegen. Allerdings bleibt auch hier das mit dem Einbau verbundene Erfassen und Speichern von Daten (Raumtemperatur und rel. Luftfeuchtigkeit) ohne Einwilligung rechtswidrig, so dass keine Modernisierungsmaßnahme vorliegt.

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

Der Einbau der Geräte erhöht weder den Gebrauchswert des Mietobjekts, noch werden die Wohnverhältnisse dauerhaft verbessert. Die rechtlichen Voraussetzungen des § 555b BGB für das Vorliegen einer Modernisierungsmaßnahme sind nicht erfüllt.

a) Lüftungsempfehlung

Da die Erhebung der Daten, die der Lüftungsempfehlung zugrunde liegen, rechtswidrig ist, ist diese Funktion für die Betrachtung irrelevant.

Zudem erscheint fraglich, ob die Lüftungshinweise in Hinblick auf die veraltete Bausubstanz vieler Häuser bei uns im Viertel hilfreich ist, um gegebenenfalls bestehende Probleme mit Luftfeuchtigkeit zu verhindern.

Hinzu kommt, dass durch die Lüftungsempfehlung ein Blinksignal entsteht, das insbesondere im Schlafzimmer zu Störungen eines erholsamen Schlafs sorgen kann, hierauf hat der Mieter auch anders als bei Handys, Tablets etc. keinen Einfluss auf die Beseitigung der Störfaktoren. Dies stellt also sogar eine Verschlechterung der Wohnverhältnisse dar.

b) Ferninspektion

Eine Ferninspektion der Rauchmelder findet bereits jetzt statt. Inwieweit durch den Einbau eines Rauchmelders mit Zusatzfunktionen die Ferninspektion verbessert werden soll, bleibt offen.

Zudem ist in Bezug auf die Sicherheit der Rauchmelder zu beachten, dass ein Rauchmelder mit zusätzlichen Funktionen eine deutlich höhere Fehleranfälligkeit hat. Damit wird die grundlegende Funktion des Rauchwarnmelders, vor Bränden zu warnen, gefährdet. Die Sicherheit für Mieter und Mietsache wird also durch den Multisensor Plus nicht erhöht sondern gesenkt. Dies führt Philip Kennedy, Chef einer führenden Firma für Rauchwarnmelder in einem Artikel der WAZ vom 24.01.2025 aus. Zudem sei der Sensor dadurch „nicht nach dem in der Wohnungswirtschaft allgemein anerkannten Qualitätsstandard Q zertifiziert“.

c) Kohlenmonoxid Melder

Hauptquelle für Kohlenmonoxid sind Kaminöfen. Diese sind in unserem Viertel aber nicht verbaut. In den meisten Wohnungen sind zudem keine Gasherde oder Gasthermen vorhanden und es besteht daher keine Kohlenmonoxid-Quelle.

Selbst, wenn in den Wohnungen CO-Quellen vorhanden wären, so läuft die Anbringung des Sensors an der Decke ins Leere, da nach Experten CO-Melder an der Wand in Kopfhöhe platziert werden sollten und nicht an der Decke, um eine Kohlenmonoxidbelastung rechtzeitig messen zu können. Die Sensoren sind also objektiv nicht geeignet, vor einer die Gesundheit oder das Leben gefährdenden Ansammlung von Kohlenmonoxid zu warnen.

Aus einschlägiger Fachliteratur ergibt sich, dass Kohlenmonoxidmelder 1,50 bis 2 Meter über dem Boden angebracht werden, damit das Display leicht lesbar ist.

Von der Anbringung dieser Geräte in Küchen oder Bädern wird abgeraten, weil durch die hohe Luftfeuchtigkeit die Geräte nicht bestimmungsgemäß funktioniert, sondern ständig Fehlalarme ausgelöst werden können.

Aus diesen Gründen erhöht die Kohlenmonoxid Warnfunktion nicht die Sicherheit der Mieter.

Zudem ist Multifunktionalität sogar eine Verschlechterung der Wohnverhältnisse, weil durch die verschiedenen Töne Mieter verwirrt werden könnten und unklar ist, welche Maßnahme ergriffen werden muss.

Entsprechend Ihrer Ausführungen beinhalten die Multisensor Plus Geräte zahlreiche Funktionen mit unterschiedlichen Warnsignalen: Lüftungshinweise über LED-Anzeigen, verschiedene Warntöne bei erhöhter Hitze- oder Rauchentwicklung oder Kohlenmonoxidkonzentration.

Diese Kombination von verschiedenen Funktionen und Warnsignalen birgt die Gefahr von Fehlalarmen und missverstandenen Warnsignalen.

Ein Rauchmelder soll Mieter vor dem Erstickungstod bewahren und idealerweise durch den Warnton das unverzügliche Verlassen der Wohnung zu bezwecken. Diese lebensrettende Funktion geht verloren, wenn –wie hier- Warnmelder mehrere Funktionen erfüllen und die Mieter im Ernstfall nicht schnell genug erkennen können, aus welchem Grund der Alarm ertönt. Dadurch führen die verschiedenen Funktionen zu einer Gefahr, nicht zu mehr Sicherheit.

d) Erweiterte visuelle Indikatoren:

Hier ist fraglich, ob die visuelle Indikation bei Rauchentwicklung sichtbar ist. Zweifelhaft ist außerdem, ob die verschiedenen Signale unter Zeitdruck und Stress einer Notsituation tatsächlich klar voneinander unterschieden werden können.

e) Gruppierfunktion:

Die Gruppierfunktion ist durch die geringe Größe der meisten Wohnungen in unserem Viertel nicht notwendig: Ein Alarmton aus einem Raum ist in jedem anderen Raum deutlich hörbar. Zudem führt dies dazu, dass der auslösende Rauchmelder schwieriger zu erkennen ist, da erst jeder Rauchmelder angeschaut werden muss. Die Zeit, die vergeht, um einen Fehlalarm von einem richtigen Alarm zu unterscheiden, kann im Ernstfall lebensrettende Minuten kosten.

f) Hitzesensor

Ein Hitzesensor ist nur in Räumen notwendig, in denen kein Rauchmelder angebracht werden kann (<https://www.rauchmelder-experten.de/hitzemelder>). Dies liegt daran, dass ein Rauchmelder einen Brand früher erkennt. In den meisten Räumen unserer Wohnungen sind Hitzesensoren also nicht notwendig. Ein einzelner Hitzemelder in der Küche ist im Fachhandel für ungefähr 60 € zu erwerben, der Einbau des Multisensor Plus Geräts entspricht also nicht dem Wirtschaftlichkeitsgebot.

4) Härte im Sinne des § 555 Abs. 2 BGB

Auch unter Berücksichtigung der Interessen von Ihnen als Vermieter ist die Maßnahme nicht zu dulden, da sie eine Härte im Sinne des § 555d darstellt.

Wie bereits ausgeführt, verstößt der beabsichtigte Einbau der Multisensor Plus Geräte gegen Bestimmungen der DSGVO und verletzt unsere Rechte als Mieter.

Hinzu kommt, dass die erhobenen Daten zu Lasten des Mieters ausgelegt werden könnten, beispielsweise bei Schimmelbildung. Zudem entsteht eine Gefahr durch die Möglichkeit, dass die Daten durch Sicherheitslücken in die Hände von Dritten gelangen, die durch diese Daten erfahren könnten, wann Mieter sich zuhause aufhalten, und dies zu kriminellen Zwecken nutzen könnten.

Daneben wird durch die Maßnahme das Recht auf informationelle Selbstbestimmung gemäß Art. 2 Abs. 1 i.V.m. Art. 1 Abs. 1 GG sowie das Recht auf Unverletzlichkeit der Wohnung gemäß Art. 13 GG in erheblichem und nicht gerechtfertigtem Maße beeinträchtigt.

Der Vermieter ist verpflichtet, Mietern einen Gebrauch zu gewähren, ohne dass deren Rechte auf informationelle Selbstbestimmung und Privatsphäre innerhalb der Wohnung beeinträchtigt sind.

Mit dem Einbau und der Inbetriebnahme der Multisensor Plus Geräte verstoßen Sie gegen diese grundgesetzlich geschützten Rechte, da sie mit diesen Geräten personenbezogene Daten erheben und speichern (lassen), ohne dass dafür eine rechtliche Grundlage besteht.

Diese rechtswidrige Datenverarbeitung ermöglicht eine umfassende Überwachung der Nutzungs- und Lebensgewohnheiten der Mieter. Anhand der erhobenen Daten zur Raumtemperatur und relativen Luftfeuchte kann darauf geschlossen werden, wann wie viele Menschen sich wo aufhalten, wie gelüftet und geheizt wird und zu welchem Zeitpunkt Mieter zu Hause sind. Mieter haben keinerlei Kontrolle über die Erhebung, Speicherung und Weitergabe der Daten.

Die Wohnung wird nach dem Einbau der Multisensor Plus Geräten den Wohnbedürfnissen der Mieter nicht mehr im gleichen Umfang gerecht wie vor vorher. Mit der rechtswidrigen Erhebung und Speicherung von Daten zum Wohnverhalten werden sie gezwungen, persönliche Daten preiszugeben und verlieren ihren Safe Space, ihren Rückzugsort für Privates in der Wohnung. Hinzu kommen permanente Beeinträchtigungen durch rot blinkende Warnlichter zwecks Anzeige erhöhter Luftfeuchtigkeit. Hierdurch wird ein entspanntes Wohnen in einem nicht hinnehmbaren Maße eingeschränkt sowie ein erholsamer Nachtschlaf.

Diesem erheblichen Eingriff in die Rechte der Mieter auf informelle Selbstbestimmung und Unverletzlichkeit der Wohnung stehen keine berechtigten Interessen der Vonovia entgegen.

Rechtlich darf der Vermieter zwar grundsätzlich modernisieren. Dies umfasst aber nicht - wie hier – einen unverhältnismäßigen Eingriff in hochrangige Rechtsgüter der Mieter.

Die angekündigte Mieterhöhung, die wie dargelegt bereits am Fehlen einer Modernisierung scheitert, steht darüber hinaus in keinem Verhältnis zu den vermeintlichen Vorteilen, die der Einbau der Multisensor Plus Geräte bewirken soll. Sie räumen den Mietern im Zuge eine Härtefallregelung ein gewisses Entgegenkommen ein. Dabei verkennen Sie allerdings, dass im Rahmen der Härtefallabwägung nicht nur die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit des Mieters zu betrachten ist. Vielmehr ist auch das objektive Verhältnis zwischen der Mieterhöhung und den durch die durchgeführte Maßnahme zu erzielenden Vorteilen bei der Abwägung zu berücksichtigen (BT-Drs. 17/10485; BGH-Urteil vom 09.10.2019.VII ZR 21/19).

Hier sollen hochpreisige Geräte zu einem Anschaffungspreis von 135,54 € eingebaut werden, für die eine Mieterhöhung von monatlich ungefähr 5 € angekündigt wird.

Hierbei werden die Kosten ausweislich Ihres Ankündigungsschreibens Teil A nur schätzungsweise angegeben, wodurch für die Mieter nicht klar ist, welche konkrete finanzielle Belastung auf sie zukommt.

Unabhängig davon steht diese Erhöhung in keinem Verhältnis zu den vermeintlichen Vorteilen der Maßnahme, Grund hierfür ist, dass der behauptete Mehrwert in Form von Lüftungshinweisen und Tipps zur Energieeffizienz, zum Lüften sowie zum Heizen in der Kunden App eine Datenverarbeitung voraussetzt, für die keine Rechtsgrundlage besteht, die vermeintlichen Vorteile der Multisensor Plus Geräte sind nicht rechtmäßig umsetzbar und die Geräte für die Mieter daher nutzlos.

Durch die kostengünstige eigene Anschaffung von Hygrometern haben Mieter die Möglichkeit, Hinweise zum Lüften und zur angemessenen Raumtemperatur zu erhalten, ohne das rechtswidrige Daten erhoben und verarbeitet werden.

Ein Vorteil gegenüber den aktuell vorhandenen Rauchwarnmeldern besteht allenfalls darin, dass die Geräte in der Küche vor erhöhter Hitzentwicklung warnen. Solche kombinierten

Geräte sind im Fachhandel allerdings für ungefähr 60 Euro erhältlich und damit zu weit weniger als der Hälfte der Investitionskosten in ein Multisensor Plus Gerät.

Laut Ankündigungsschreiben sollen die Multisensoren im 14 Tage Rhythmus einer Funktionsprüfung unterzogen und die Kosten auf die Mieter umgelegt werden. Dies führt zusätzlich zu erhöhten Betriebskosten, die unter keinem Gesichtspunkt gerechtfertigt und wirtschaftlich nicht vertretbar sind; Rauchmelder müssen jährlich eine Funktionsprüfung unterzogen werden; vgl. DIN 14676.

Daher halten wir an unseren Ausführungen vom 19.01.2025 fest und widersprechen weiterhin dem Einbau der Multisensor Plus Geräte.

Erforderlich, aber auch ausreichend ist der Austausch der bereits vorhandenen Rauchmelder nach Ablauf der zulässigen Betriebsdauer im Rahmen einer Erhaltungsmaßnahme i.S.d. § 555a BGB. Diesen dulden wir Mieter nicht nur, sondern befürworten ihn ausdrücklich.