

Vonovia führt den Multisensor Plus ein

In den vergangenen Wochen erhielten viele Mieter der Vonovia Post mit dem Hinweis, dass diese den Einbau eines neuen Geräts, nämlich des Multisensor Plus, plant. Welche Neuerungen sind hiermit tatsächlich verbunden und welche Kosten kommen auf die Mieter zu?

„Bereits seit Jahren ist der Einbau von Rauchwarnmeldern gesetzlich geregelt und verpflichtend“, erläutert Claus O. Deese, Vorstand des Mieterschutzbund e. V.. Die meisten Haushalte sind mittlerweile mit Rauchwarnmeldern ausgerüstet. Dies betrifft auch die Wohnungen, die über die Vonovia vermietet werden. Nunmehr sollen die vorhandenen Rauchwarnmelder jedoch gegen den Multisensor Plus ausgetauscht werden. Dies ist zunächst im Rahmen eines Pilotprojektes in Teilen Baden-Württembergs geplant.

Der neue Multisensor Plus soll die Mieter nicht nur vor Rauch warnen, sondern auch vor großer Hitzeentwicklung insbesondere in der Küche und vor gefährlichem Kohlenmonoxid. Außerdem bietet das Gerät die Möglichkeit über eine Verknüpfung mit der entsprechenden App auf dem Handy das Raumklima zu überwachen, um beispielsweise festzustellen zu können, wann die Wohnung gelüftet werden muss.

Im Jahre 2023 hat der Bundesgerichtshof entschieden, dass der reine Austausch eines Rauchwarnmelders keine Modernisierungsmaßnahme darstellt und somit keine Mieterhöhung mit sich bringen darf. Dies gilt, wenn mit dem Austausch keine weiteren technischen Abänderungen durchgeführt werden, die als Wohnwertverbesserung beurteilt werden könnten.

Nunmehr plant die Vonovia jedoch nicht einen Rauchwarnmelder gegen einen anderen Rauchwarnmelder auszutauschen, sondern versieht den Rauchwarnmelder mit weiteren Funktionen. Aufgrund dessen wird eine angebliche Wohnwertverbesserung begründet, die sodann zu einer Mieterhöhung führen soll. Die Kosten für einen solchen Multisensor Plus sollen 135,54 € betragen. Mit einer Mieterhöhung von 3,90 € pro Monat müssen die Mieterinnen und Mieter rechnen. Hinzu kommen weitere Kosten, die im Rahmen der Betriebskostenabrechnung abgerechnet werden sollen, da das Gerät alle 14 Tage per Fernwartung überprüft wird.

Fraglich ist, ob es sich hierbei wirklich um ein Gerät handelt, das für die Mieter von großem Nutzen sein wird und somit von einer tatsächlichen Wohnwertverbesserung gesprochen werden kann. Fraglich ist ebenfalls, ob nicht vielmehr allerlei Daten gesammelt werden, die schlussendlich Rückschlüsse auf das Heiz- und Lüftungsverhalten der Mieter zulassen. Das Gerät wird die Temperatur und die Luftfeuchtigkeit messen. Dies kann beispielsweise dann eine Rolle spielen, wenn Mieter einen Schimmelbefall in der Wohnung feststellen und die Vonovia von einem falschen Heiz- oder Lüftungsverhalten ausgeht.

Insgesamt dient diese Neuerung sicherlich dem Interesse von Vonovia Kosten, die sie eigentlich selbst zu tragen haben, nämlich den Einbau von Rauchwarnmeldern, durch eine fingierte Modernisierungsmieterhöhung auf die betroffenen Mieter abzuwälzen. Es ist auch kritisch zu beurteilen, inwieweit die Mieter einen tatsächlichen Nutzen von diesem Gerät haben werden. Es bleibt auch noch abzuwarten, inwiefern Gerichte einen erhöhten Wohnwert tatsächlich annehmen, der Voraussetzung wäre, um den Einbau der Geräte als Modernisierungsmieterhöhung zumindest teilweise auf die Mieter umlegen zu können.

Angesichts der Tatsache, dass nach der Erfahrung der Rechtsberater des Mieterschutzbund e. V. mittlerweile viele Mieter selbst mit entsprechenden Geräten zur Messung der Raumtemperatur und der Luftfeuchtigkeit ausgerüstet sind, ist daher der Einsatz dieser Geräte fragwürdig.

3.594 Zeichen (inkl. Leerzeichen)

Der Mieterschutzbund e.V. (www.mieterschutzbund.de) hat über 60.000 Mitglieder im ganzen Bundesgebiet, deren Interessen kompetent vertreten werden. Der Hauptsitz des Mieterschutzbund e.V. ist in Recklinghausen, weitere Büros gibt es in Bochum, Bottrop, Dortmund, Dorsten, Herne und Wuppertal.