



**Amtsgericht Berlin-Spandau, Urteil vom 04.09.2026, Az.
5 C 85/26**

Tatbestand:

1 Die Kläger sind Mieter einer Wohnung Die Beklagte ist Vermieterin. Die Beklagte hat mit der Verwaltung die ... (im Folgenden: Hausverwaltung) beauftragt.

2 Die Wohnfläche der Wohnung beträgt ausweislich des als Anlage K1 vorgelegten Mietvertrags 91,40 m². In der Wohnung der Kläger und im Gebäude existieren keine potentiellen Kohlenmonoxid-Quellen wie Gasherde oder Öfen. In der Wohnung gibt es keinen Gasanschluss.

3 In der Wohnung der Kläger sind aktuell vier Rauchwarnmelder installiert. In der Küche ist kein Rauchwarnmelder eingebaut. Herkömmliche Rauchwarnmelder mit üblichem Standard (Typ C) können ferngewartet werden, sodass für die Wartung die Wohnung nicht betreten werden muss.

4 Die Beklagte plant, die aktuell installierten Rauchwarnmelder gegen multifunktionale Rauchwarnmelder der Marke ... der Fa. ... auszutauschen. Auch in der Küche soll ein Gerät installiert werden. Dies kündigte die Beklagte durch Schreiben der Hausverwaltung vom 17.11.2025 an (im Folgenden: Modernisierungsankündigung). Hinsichtlich des Inhalts der Modernisierungsankündigung wird auf die Anlage K2 (Bl. 17.20 ff. d.A.) verwiesen.

5 Die Rauchwarnmelder der Marke ... warnen nicht nur bei Rauch, sondern auch bei Kohlenmonoxid und – in der Küche – bei Hitzeentwicklung. Die Geräte weisen eine Gruppierungs- bzw. Vernetzungsfunktion auf, d.h. alle Geräte einer Nutzungseinheit sind miteinander verbunden, sodass der Alarmton im Notfall in allen Räumen zu hören ist. Die Geräte können die Raumtemperatur und die relative Luftfeuchtigkeit in den Räumlichkeiten messen. Eine LED-Leuchte warnt bei erhöhter Luftfeuchtigkeit. Die Raumklimadaten können zudem gespeichert und über Funk versendet werden. Die technischen Einzelheiten in Bezug auf die Speicherung und Weiterverarbeitung der Raumklimadaten sind zwischen den Parteien streitig. Die Raumklimadaten können im Falle der Aktivierung der Funktion vom Mieter mithilfe einer App abgefragt werden, die Empfehlungen zum Heiz- und Lüftungsverhalten gibt. Die Aktivierung dieser Funktion am Gerät erfolgt nur mit vorheriger Zustimmung des Nutzers. Zusätzlich weisen die Geräte ein Assistenzlicht für Notfälle, einen integrierten Helligkeitssensor, einen optimierten Alarmton und eine 14-tägige Funktionsprüfung durch Fernwartung auf. Auf die von den Klägern eingereichte Produktbeschreibung (Anlage K3, Bl. 17.31 d.A.) wird Bezug genommen.

6 Die Kläger lehnen den Einbau der Geräte ab. Sie widersprachen der Modernisierungsankündigung durch Schreiben vom 26.11.2025 eines von ihnen bevollmächtigten Mieterschutzvereins, dessen Mitglieder die Kläger sind. Die Beklagte nahm zu diesem Schreiben und einem Erinnerungsschreiben vom 4.2.2026 außergerichtlich keine Stellung.

7 Die Fa. ... kündigte schriftlich an, im Auftrag der Hausverwaltung die Montage der Geräte im Haus der Kläger am 2.3.2026 vorzunehmen. Die Kläger verweigerten den Monteuren am 2.3.2026 den Zutritt zu ihrer Wohnung.

8 Die Kläger meinen, sie hätten ein Interesse, nach § 256 ZPO gerichtlich feststellen zu lassen, dass sie nicht zur Duldung des Einbaus der Geräte verpflichtet seien. Das Abwarten weiterer Montageankündigungen sei ihnen nicht zumutbar. Sie meinen, der Beklagten stehe gegenüber den Klägern kein Anspruch auf Duldung der beabsichtigten Maßnahme zu.

9 Mangels einer Beschreibung der verfolgten Modernisierungszwecke und mangels präziser Beschreibung der Funktionalitäten des ... fehle es bereits an einer wirksamen Modernisierungsankündigung iSd § 555c BGB. Zudem fehlten ausreichende Angaben, die sie in die Lage versetzt hätten, die datenschutzrechtliche Zulässigkeit der Geräte nach der Datenschutzgrundverordnung (DSGVO) sowie das Risiko von unbefugten Datenzugriffen Dritter überprüfen zu können.

10 In dem geplanten Einbau der Geräte liege keine duldungspflichtige Modernisierungsmaßnahme im Sinne des § 555b BGB und zwar weder hinsichtlich der eigentlichen Rauchwarnmeldefunktion noch hinsichtlich der Zusatzfunktionen. Die Erneuerung vorhandener Rauchwarnmelder sei keine Modernisierungs-, sondern eine Erhaltungsmaßnahme. Hinsichtlich der Zusatzfunktionen (mit Ausnahme des Einbaus eines zusätzlichen Geräts in der Küche) fehle es bereits an einer baulichen Veränderung iSd § 555b BGB. Jedenfalls erfüllten die Zusatzfunktionen keinen der gesetzlich vorgesehenen Modernisierungszwecke iSd § 555b Nr. 1 bis 7 BGB. In Wohnungen, die über keinen Gasanschluss verfügen, sei ein Kohlenmonoxidwarnmelder sinnlos und überflüssig. Die Raumklimafunktionen seien mangels Berücksichtigung der individuell vorherrschenden Rahmenbedingungen nicht geeignet, zur Förderung des Raumklimas beizutragen. Jedenfalls seien auch diese überflüssig, da dieselben Effekte mit herkömmlichen und kostengünstigen Hygrometern erreicht werden könnten.

11 Die Kläger meinen zudem, gegen den Einbau bestünden datenschutzrechtliche Bedenken. Es fehle an einer ausreichenden Aufklärung iSd Art. 13 Abs. 1 DSGVO, insbesondere hinreichende Aussagen zur Speicherung der erhobenen Daten. Es bestünde die Befürchtung, dass mittels der im Gerät verbauten Sensoren Bewegungsprofile der sich in der Wohnung aufhaltenden Personen erstellt werden. Die Raumklimadaten könnten bei Schimmelbildung gegen die Mieter verwendet werden; die Mieter würden in ihrem Wohnverhalten „ausgespiioniert“.

12 Mit Anbringung der Rauchwarnmelder werde das allgemeine Persönlichkeitsrecht der Mieter in Form des Rechts auf informelle Selbstbestimmung unterlaufen sowie der Grundsatz der Unverletzlichkeit der Wohnung.

13 Die Klägerin beantragt,

Es wird festgestellt, dass die Kläger nicht verpflichtet sind, den Einbau von Rauchwarnmeldern der Marke ... der ... in ihrer Wohnung ... zu dulden.

14 Die Beklagte beantragt,

die Klage abzuweisen.

15 Beide Parteien beantragen,

die Berufung zuzulassen.

16 Die Beklagte meint, der ... biete technische Verbesserungen und Funktionserweiterungen, die über den Standard der bisher installierten Rauchwarnmelder weit hinausgehen und den Gebrauchswert der Wohnung durch erhöhte Sicherheit und technisch sinnvolle Funktionen nachhaltig erhöhen. Ein zusätzlicher CO- und Hitzealarm gewährleiste einen speziellen

Schutz. Ein Kohlenmonoxidsmelder erhöhe die Sicherheit der Wohnung und des Gebäudes stets. Gleiches gelte für die Detektion einer zu großen Hitzeentwicklung in der Küche. Zudem gewährleisteten unterschiedliche Alarmtöne bzw. Tonfrequenzen für Rauch-, Hitze- und CO-Alarm sowie verschiedene LEDs und ein Assistenzlicht eine erhöhte Sicherheit. Auch die Gruppier- bzw. Vernetzungsfunktion erhöhe die Sicherheit, da durch Vernetzung des gesamten Wohnbereichs ein ausgelöster Alarm in jedem Raum hörbar sei. Der Datenschutz werde eingehalten, ggf. erhobene Daten sowie die Infrastruktur seien stets hinreichend vor unbefugtem Zugriff gesichert.

17 Die Beklagte behauptet, ohne die erforderliche Einwilligung des Nutzers zur Aktivierung der Raumklimafunktionen erfolge keine unzulässige Verarbeitung von personenbezogenen Daten.

18 Mit nach dem Schluss der mündlichen Verhandlung eingereichten Schriftsatz vom 28.7.2026 beantragte die Beklagte, die Kläger widerklagend zur Duldung der geplanten Modernisierung zu verurteilen.

19 Wegen der weiteren Einzelheiten des Sach- und Streitstandes wird auf den Inhalt der zwischen den Parteien gewechselten Schriftsätze nebst Anlagen, das Sitzungsprotokoll sowie den gesamten Akteninhalt verwiesen.

Entscheidungsgründe:

20 Die zulässige Klage ist begründet.

A.

21 Die Klage ist zulässig.

22 Die Kläger begehren die Feststellung des Nichtbestehens eines Rechtsverhältnisses. Unter einem Rechtsverhältnis i.S.v. § 256 Abs. 1 ZPO ist die aus einem konkreten Lebenssachverhalt resultierende Beziehung einer Person zu einer anderen Person oder einer Sache zu verstehen, die ein mit materieller Rechtskraftwirkung feststellbares subjektives Recht enthält (Zöller/Greger, ZPO, 35. Aufl. 2024, § 256 Rn. 2). Die Frage, ob ein Mieter rechtlich dazu verpflichtet ist, eine von seinem Vermieter beabsichtigte Maßnahme in seiner Wohnung zu dulden, betrifft die rechtskraftfähige Feststellung eines subjektiven Rechts im Verhältnis zwischen den Mietvertragsparteien. Ein Rechtsverhältnis im Sinne des § 256 Abs. 1 ZPO liegt somit vor.

23 Auch das erforderliche Feststellungsinteresse gemäß § 256 Abs. 1 ZPO ist gegeben. Ein Feststellungsinteresse i.S.d. § 256 Abs. 1 ZPO besteht grundsätzlich nur, wenn dem subjektiven Recht des Klägers eine gegenwärtige Gefahr der Unsicherheit droht, etwa, weil der Beklagte es ernstlich bestreitet oder sich eines Rechts gegen den Kläger berühmt und wenn das erstrebte Urteil infolge seiner Rechtskraft geeignet ist, diese Gefahr zu beseitigen (vgl. etwa BGH, Urt. v. 13.1.2010 – VIII ZR 351/08, NJW 2010, 1877 Rn. 12). Bei der negativen Feststellungsklage folgt das Feststellungsinteresse daraus, dass der Beklagte sich des betreffenden Anspruchs ausdrücklich berühmt (Zöller/Greger, ZPO, 35. Aufl. 2024, § 256 Rn. 21). Diese Voraussetzungen liegen vor, wenn ein Vermieter ernsthaft zum Ausdruck gebracht hat, dass er konkret bezeichnete Modernisierungsmaßnahmen durchzuführen beabsichtigt (vgl. AG Berlin-Schöneberg Urt. v. 3.9.2014 – 12 C 193/14, BeckRS 2015, 03501 Rn. 13). So liegt es hier. Die Beklagte hat sich durch die Modernisierungsankündigung der Hausverwaltung vom 17.11.2025 und die Montageankündigung vom 2.3.2026 eines Rechts auf Duldung des

Einbaus von Rauchwarnmeldern der Marke ... durch die Kläger berühmt. Ein auf den hiesigen Feststellungsantrag ergehendes stattgebendes Urteil führt zur Beseitigung der Gefahr, dass die Kläger die von ihnen nicht erwünschte, von der Beklagten aber bereits konkret in Aussicht gestellten Maßnahme dulden müssen.

B.

24 Die Klage ist auch begründet.

25 I. Der Beklagten steht kein Anspruch auf Duldung des Einbaus von Rauchwarnmeldern der Marke ... durch die Kläger gemäß § 555d Abs. 1 BGB zu. Nach dieser Vorschrift hat der Mieter eine Modernisierungsmaßnahme gemäß § 555b BGB zu dulden. Eine Modernisierungsmaßnahme liegt gemäß § 555b BGB insbesondere dann vor, wenn eine bauliche Veränderung (siehe dazu unter 1.) den Gebrauchswert der Mietsache nachhaltig erhöht (Nr. 4) und/oder die allgemeinen Wohnverhältnisse auf Dauer verbessert (Nr. 5) (siehe dazu unter 2.).

26 Nach Auffassung des erkennenden Gerichts ist der Einbau eines multifunktionalen Geräts als Modernisierungsmaßnahme nur dann zu dulden, wenn sämtliche in dem Gerät vereinigten Funktionalitäten für sich genommen einen der gesetzlich vorgesehenen Modernisierungszwecke erfüllen, sprich: jede Funktion müsste isoliert betrachtet die Zwecke einer Modernisierungsmaßnahme gemäß § 555b BGB erfüllen. Sofern eine einzelne Funktion keinen der gesetzlichen Modernisierungszwecke erfüllt, ist die Gesamtmaßnahme nur dann vom Mieter zu dulden, wenn das multifunktionale Gerät jedenfalls ganz überwiegend Modernisierungszwecke erfüllt, die einzelnen Funktionen, die für sich keine Wohnwertverbesserung bewirken, kostenneutral sind und ihre Duldung dem Mieter nach einer Gesamtabwägung unter Berücksichtigung der berechtigten Interessen des Vermieters gemäß § 242 BGB zumutbar ist. Diese Voraussetzungen sind vorliegend nicht gegeben.

27 1. Zwar ist in dem Einbau der Rauchwarnmelder der Marke ... eine bauliche Veränderung im Sinne von § 555b BGB zu sehen. Der Begriff der baulichen Veränderung ist weit auszulegen und erfasst nicht nur Eingriffe in die bauliche Substanz, sondern auch Veränderungen der Anlagentechnik des Gebäudes. Dabei ist stets Voraussetzung, dass die in Rede stehende Maßnahme eine – wenn auch möglicherweise nur geringfügige – Veränderung des baulichen Zustands bewirkt, durch sie also in gewissem Umfang ein neuer baulicher Zustand in Bezug auf die Wohnung geschaffen wird (BGH, Urteil vom 24. Mai 2023 – VIII ZR 213/21 –, juris Rn. 22 mwN). So liegt es hier. Die Erneuerung von bereits vorhandenen Rauchwarnmeldern – wie es in der streitgegenständlichen Wohnung mit Ausnahme der Küche vorgesehen ist – stellt jedenfalls dann eine bauliche Maßnahme im Sinne von § 555b BGB dar, wenn mit ihr eine technische Verbesserung oder sonstige Aufwertung verbunden ist (BGH, Urteil vom 24. Mai 2023 – VIII ZR 213/21 –, juris Rn. 21). Die multifunktionalen Rauchwarnmelder der Marke ... weisen im Vergleich zu den bisher in der Wohnung verbauten Geräten zusätzliche Funktionen auf mit der Folge, dass der avisierte Einbau hier jedenfalls in geringem Umfang zur Schaffung eines neuen baulichen Zustands führen würde. Für die Annahme einer baulichen Maßnahme genügt es dabei nach Auffassung des erkennenden Gerichts, dass im Vergleich zum bisherigen Ist-Zustand zusätzliche Funktionen zur Verfügung stehen. Der erstmalige Einbau eines Rauchwarnmelders – wie er in der Küche der streitgegenständlichen Wohnung vorgesehen ist – stellt zweifelsfrei eine bauliche Veränderung dar (vgl. BGH, Urteil vom 24. Mai 2023 – VIII ZR 213/21 –, juris Rn. 21; BGH, Urteil vom 17. Juni 2015 – VIII ZR 290/14 –, juris Rn. 12).

28 2. Allerdings würde der geplante Einbau der Rauchwarnmelder nicht zu einer nachhaltigen Erhöhung des Gebrauchswerts der Mietsache oder einer Verbesserung der allgemeinen Wohnverhältnisse im Sinne von § 555b Nr. 4 und Nr. 5 BGB führen.

29 Maßnahmen zur Verbesserung der Mietsache durch nachhaltige Erhöhung des Gebrauchswerts sind in erster Linie alle baulichen Veränderungen, die den objektiven Gebrauchs- und Substanzwert der Räume oder Gebäudeteile im Rahmen ihres Zweckes erhöhen und eine bessere Benutzung ermöglichen (Schmidt-Futterer/Eisenschmid, 17. Aufl. 2026, BGB § 555b Rn. 71 mwN). Die Maßnahme muss nach der Verkehrsanschauung geeignet sein, die Attraktivität der Mietsache für künftige Mietinteressenten zu erhöhen (Grüneberg/Weidenkaff, BGB, 85. Aufl. 2026, § 555b Rn. 7). Das Kriterium der Verbesserung der allgemeinen Wohnverhältnisse ist weiter und umfasst auch Maßnahmen zur Wohnumfeldverbesserung (z.B. Außenanlagen etc.) (vgl. Schmidt-Futterer/Eisenschmid, 17. Aufl. 2026, BGB § 555b Rn. 76 mwN).

30 Der Maßstab, nach dem zu beurteilen ist, ob eine Maßnahme zur Verbesserung der Mietsache, also eine Erhöhung des Gebrauchswerts oder eine Verbesserung der allgemeinen Wohnverhältnisse vorliegt, ist nicht die Wertung des einzelnen Mieters, sondern die Verkehrsanschauung. Entscheidend ist, ob allgemein in den für das Mietobjekt in Betracht kommenden Mieterkreisen der Maßnahme eine Wohnwertverbesserung zugemessen wird, sodass der Vermieter damit rechnen kann, dass die Wohnung nach Durchführung der Maßnahme von künftigen Mietinteressenten – bei im Übrigen gleichen Konditionen – eher angemietet würde als eine vergleichbare Wohnung, bei der diese Maßnahme nicht durchgeführt worden ist (BGH, Urteil vom 20. Juli 2005 – VIII ZR 253/04 –, juris Rn. 9; BGH, Urteil vom 13. Februar 2008 – VIII ZR 105/07 –, juris Rn. 21). Dabei stellt die Objektivierung des Modernisierungsbegriffs sicher, dass der Mieter solche Maßnahmen nicht hinnehmen muss, die lediglich für einen kleinen Kreis von Mietern von Bedeutung sind (Schmidt-Futterer/Eisenschmid, 17. Aufl. 2026, BGB § 555b Rn. 71 mwN). Eine nachhaltige Verbesserung des Gebrauchswerts wird jedenfalls dann bejaht, wenn die Maßnahme zu einer Verbesserung der Sicherheit führt (vgl. etwa zum erstmaligen Einbau von Rauchwarnmeldern BGH, Urteil vom 24. Mai 2023 – VIII ZR 213/21 –, juris Rn. 17 mwN).

31 Diese Voraussetzungen sind vorliegend nicht erfüllt. Im Einzelnen:

32 a. Die reine Rauchmeldewarnfunktion des ... führt nicht zu einer Wohnwertverbesserung. Nach der höchstrichterlichen Rechtsprechung stellt das Ersetzen vorhandener Rauchwarnmelder durch gleichwertige Geräte keine Modernisierungsmaßnahme dar (BGH, Urteil vom 24. Mai 2023 – VIII ZR 213/21 –, juris Rn. 23). Eine einfache Ersetzung „neu für alt“ ist eine Erhaltungsmaßnahme (vgl. Schmidt-Futterer/Eisenschmid, 17. Aufl. 2026, BGB § 555b Rn. 128). Nachdem in der streitgegenständlichen Wohnung – mit Ausnahme der Küche – bereits herkömmliche Rauchwarnmelder verbaut sind, kann mit Blick auf die Rauchwarnmeldefunktion des ... keine Modernisierung begründet werden. Für die Küche gilt nichts anderes. Ausweislich der Produktbeschreibung wird die Rauchwarnmeldefunktion des ... in der Küche abgeschaltet, steht dort also nicht zur Verfügung (vgl. Anlage K3, Bl. 17.32, Fußnote). Die reine Rauchwarnmeldefunktion wäre, isoliert betrachtet, gemäß § 555a BGB lediglich als Erhaltungsmaßnahme (ohne Kostenumlage) zu dulden. Für die Betrachtung des ... als Modernisierungsmaßnahme kann die reine Rauchwarnmeldefunktion folglich nicht berücksichtigt werden.

33 b. Die Fernwartungsfunktion führt nach den oben dargelegten Maßstäben ebenfalls nicht zu einer Wohnwertverbesserung. Nach dem übereinstimmenden Vortrag der Parteien können auch Rauchwarnmelder mit üblichem Standard (Typ C) ferngewartet werden, sodass für die Wartung keine Wohnung betreten werden muss. Es handelt es sich damit bei der Fernwartungsfunktion um ein handelsübliches Feature. Durch dieses ergibt sich weder im Vergleich zum Ist-Zustand der streitgegenständlichen Wohnung noch zum üblichen technischen Standard eine Wohnwertverbesserung.

34 c. Die Gruppierungs- bzw. Vernetzungsfunktion führt nach der Verkehrsanschauung zu einer Verbesserung des Sicherheitsniveaus in der betroffenen Wohnung. Eine Vernetzung

sämtlicher Rauchwarnmelder in der Wohnung führt dazu, dass ein Alarm auch bei geschlossenen Türen überall in der Wohnung zu hören ist. Dies führt – jedenfalls bei Wohnungen mit mehreren Zimmern oder einer gewissen Größe, wie hier mit 91,4 m² – zu einem Gewinn an Sicherheit.

35 d. Die Kohlenmonoxid-Warnfunktion führt allenfalls zu einer geringfügigen Erhöhung des Sicherheitsniveaus. Die Kläger haben unwidersprochen vorgetragen, dass in der Wohnung kein Gasanschluss besteht und sich in der Wohnung keine potentiellen Gasquellen wie Gasherde oder Öfen befinden, sodass die häufigsten Gefahrenquellen für Kohlenmonoxidvergiftungen nicht vorhanden sind. Dazu kommt, dass sich Kohlenmonoxid aufgrund seiner physikalischen Eigenschaften eher horizontal ausbreitet und nicht hauptsächlich nach oben steigt, weshalb Kohlenmonoxidmelder üblicherweise in unmittelbarer Nähe von Gasquellen oder, wenn dies nicht möglich ist, auf Augenhöhe angebracht werden. Da der ... ausweislich der Modernisierungsankündigung (Anlage K2, S. 2/11, Bl. 17.21 d.A.) an der Decke angebracht wird, ist vorliegend nicht nur von einem relativ geringen Gefahrenpotential, sondern gleichzeitig auch von einem eingeschränkten Nutzen auszugehen. Nach der Verkehrsanschauung ist bei diesen Rahmenbedingungen nicht davon auszugehen, dass sich potentielle Mietinteressenten gerade aufgrund der Kohlenmonoxid-Warnfunktion bei im Übrigen gleichbleibenden Konditionen für die Anmietung der Wohnung entscheiden würden.

36 e. Die Hitzewarnfunktion betrifft allein das für die Küche vorgesehene Gerät. Insofern kann die Installation von ... Geräten außerhalb der Küche nicht mit Blick auf die Hitzewarnfunktion als wohnwertverbessernd angesehen werden. In der Küche würde die Installation eines Geräts mit Hitzewarnfunktion den Wohnwert im Vergleich zum Ist-Zustand verbessern. Derzeit ist in der Küche, im Einklang mit den bauordnungsrechtlichen Vorgaben, kein Rauchmelder installiert. Bei einem Küchenbrand würde dementsprechend erst ein Alarm ausgelöst, wenn sich der Rauch auch in anderen Räumen der Wohnung ausbreitet und dort detektiert wird. Die Möglichkeit eines früheren Erkennens von Küchenbränden führt, insbesondere in Verbindung mit der Vernetzungsfunktion des ..., zu einem gesteigerten Sicherheitsniveau.

37 f. Die Lüftungsempfehlung per LED führt nach der Verkehrsanschauung nicht zu einer Wohnwertverbesserung. Die Beklagte hat nicht ausreichend dargelegt, dass die Lüftungsempfehlung per LED zur Förderung eines optimalen und gesunden Raumklimas, wie z.B. zur Verhinderung von Feuchtigkeit oder Schimmelschäden, damit verbundenen Gesundheitsbeschwerden oder zur Einsparung von Energie(kosten) führt. Dem Vortrag der Klägerin, dass die LED-Lüftungsempfehlung mangels Berücksichtigung der individuell vorherrschenden Rahmenbedingungen gerade keine geeigneten Hinweise zur Anpassung des Nutzerverhaltens abgibt (Bl. 11 d.A.), ist die Beklagte nicht substantiiert entgegengetreten. Zudem führt das Gerät bzw. die Funktion selbst (Aufleuchten einer LED bei Erreichen einer bestimmten relativen Luftfeuchtigkeit) nicht unmittelbar zu einer Verbesserung des Raumklimas. Eine solche Verbesserung hängt stets vom individuellen Heiz- und Lüftverhalten des Nutzers ab. Nach allgemeiner Lebenserfahrung ist nicht davon auszugehen, dass sich Mieter bei ihrem Heiz- und Lüftungsverhalten allein nach einer LED-Leuchte richten, sondern vielmehr nach ihrem individuellen Befinden. Wer sich gerade in einem Wohnraum aufhält, wird z.B. bei kalten Außentemperaturen nicht allein wegen des Aufleuchtens der LED lüften, sondern das/die Fenster eher erst dann öffnen, wenn der Raum ohnehin verlassen bzw. vorübergehend nicht genutzt wird. Nachdem ein Hinweis auf eine erhöhte relative Luftfeuchtigkeit zudem auch durch handelsübliche Hygrometer erreicht werden kann, ist nicht davon auszugehen, dass potentielle Mietinteressenten aufgrund der im ... integrierten LED-Lüftungsempfehlung von einer gesteigerten Attraktivität der Mietsache ausgehen würden.

38 g. Auch das optionale Raumklima-Monitoring mittels App stellt keine Wohnwertverbesserung dar. Auch hier ist zu berücksichtigen, dass das Gerät bzw. die App lediglich

Handlungsempfehlungen zum Heiz- und Lüftungsverhalten angibt, sodass durch die Funktion allein, anders als z.B. bei den energetischen Modernisierungsmaßnahmen, kein unmittelbarer Effekt erzielt wird. Zudem handelt es sich hier um eine Funktionalität, die nur für einige technikaffine Nutzer interessant ist. Die Mehrheit der Mietinteressenten wird dieser Funktion indes kritisch gegenüberstehen und sie bereits aufgrund von datenschutzrechtlichen Bedenken und befürchteten Eingriffen in die Privatsphäre als eher nachteilig betrachten, zumal ähnliche Effekte – ohne die beschriebenen Nachteile – mit handelsüblichen Hygrometern erzielt werden können. Hinzu kommt, dass die Funktion für Mieter, die ihre Zustimmung zur Datenverarbeitung verweigern, ohnehin nicht nutzbar ist und insoweit keine Vorteile begründet. Das reine Vorhandensein der Option begründet nach der Verkehrsanschauung keinen Gebrauchsvorteil.

39 h. Auch die übrigen Funktionen des ... führen nicht zu einer Wohnwertverbesserung. Die Beklagte hat nicht hinreichend dazu vorgetragen, warum der „optimierte Alarmton“, das Assistenzlicht für Notfälle und der integrierter Helligkeitssensor zu einem erhöhten Sicherheitsniveau oder einer sonstigen Wohnwertverbesserung führen.

40 i. Nachdem nicht alle im ... vereinigten Funktionalitäten eine Wohnwertverbesserung darstellen, ist der Einbau der Geräte von den Klägern nach den oben dargestellten Maßgaben nicht als Modernisierungsmaßnahme gemäß § 555b Nr. 4 und Nr. 5 BGB zu dulden. Nachdem die Voraussetzungen des § 555b BGB nicht vorliegen, ist auch nicht darüber zu entscheiden, ob mit Blick auf etwaige Datenschutz- oder Persönlichkeitsrechtsverletzungen eine unzumutbare Härte gemäß § 555d Abs. 2 BGB vorliegt.

41 j. Es besteht auch keine Duldungspflicht gemäß § 242 BGB. Dafür genügt es nicht, dass einzelne Funktionen des ... durchaus zu einer Wohnwertverbesserung führen (z.B. Vernetzungsfunktion, CO-Warnung, Hitzewarnung). Den Klägern als Mietern ist es nämlich auch unter Berücksichtigung der berechtigten Interessen des Vermieters nicht zuzumuten, den Einbau von Rauchwarnmeldern der Marke ... gemäß § 242 BGB zu dulden. Im Rahmen einer Gesamtabwägung überwiegen die berechtigten Interessen der Mieter. Für den Vermieter bringt der Einbau der Geräte nur eingeschränkten Nutzen. Die Funktionen, die zur Erhöhung des Sicherheitsniveaus beitragen, könnten ohne Weiteres durch Geräte erreicht werden, die keine Raumklimafunktionen enthalten. Es ist zudem nicht erkennbar, dass gerade die zusätzlichen Raumklimafunktionen, die – wie dargestellt – keine Wohnwertverbesserung erzielen können, für den Vermieter einen besonderen Nutzen bringen. Zwar ist auf Seiten des Vermieters zu berücksichtigen, dass ein anerkennungswürdiges Interesse des Vermieters am Schutz der Bausubstanz durch Vermeidung von Feuchtigkeitsschäden besteht. Der Einbau des ... kann zur Verwirklichung dieses Interesses aber nur eingeschränkt beitragen, da etwaige positive Effekte der Raumklimafunktionen – wie ausgeführt – vom individuellen Nutzerverhalten abhängen. Weitere anerkennungswürdige Interessen auf Seiten des Vermieters sind weder vorgetragen noch erkennbar. Demgegenüber stehen gewichtige Interessen der Mieter, insbesondere datenschutzrechtliche Bedenken der Mieter sowie Befürchtungen von Eingriffen in ihre Privatsphäre. Dabei spielt es keine Rolle, ob es sich hierbei um rein subjektive Befürchtungen handelt. Solange eine Maßnahme die gesetzlichen Voraussetzungen des § 555b BGB nicht erfüllt, kann der Vermieter sich bereits dann nicht gemäß § 242 BGB auf eine dennoch bestehende Duldungspflicht berufen, wenn die Bedenken der Betroffenen nachvollziehbar sind. Dass sich Mieter in ihrer Wohnung, ihrem höchstpersönlichen Lebensbereich, unwohl oder überwacht fühlen, wenn dort Geräte angebracht werden, die rein technisch in der Lage sind, personenbezogene Daten zu erheben, zu speichern und nach außen zu übertragen, liegt auf der Hand. Eine Duldungspflicht aus § 242 BGB scheidet auch deshalb aus, weil – mit Ausnahme der Kosten für die reine Rauchwarnmeldefunktion – sämtliche Kosten des Einbaus der ... Geräte ausweislich der Modernisierungsankündigung vollständig auf die Kläger umgelegt werden sollen, also auch insoweit, als die Funktionalitäten nicht den gesetzlichen Modernisierungszwecken dienen.

42 3. Da vorliegend keine Modernisierung im Sinne von § 555b BGB beabsichtigt wird, kann dahinstehen, ob die Modernisierungsankündigung im Übrigen den Anforderungen des § 555c BGB entspricht.

C.

43 Über die nach der mündlichen Verhandlung eingereichte Widerklage war in diesem Verfahren nicht zu entscheiden und auch die Verhandlung nicht nach § 156 ZPO wieder zu eröffnen. Der XI. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat es gebilligt, eine erst nach dem Schluss der mündlichen Verhandlung erhobene Widerklage ohne mündliche Verhandlung als unzulässig abzuweisen (Beschluss vom 12.5.1992 – XI ZR 251/91, NJW-RR 1992, 1085). Das OLG Hamburg hat eine nach Schluss der mündlichen Verhandlung zugestellte Widerklage demgegenüber als „unbeachtlich angesehen“ (Urteil vom 03.06.1994 – 11 U 62/93, MDR 1995, 526). Zwar kann die mündliche Verhandlung nach der Widerklage wiedereröffnet werden. Um eine Verzögerung des Verfahrens zu vermeiden, wird das erkennende Gericht dies jedoch nur ausnahmsweise tun (und schon gar nicht zu dem Zweck, die Widerklage als unzulässig abzuweisen, vgl. BGH, Urteil vom 19.04.2000 – XII ZR 334/97, NJW 2000, 2512). Sieht es hiervon wegen der Entscheidungsreife der Klage ab, so ist der neue Antrag nicht zuzustellen (vgl. auch LG Karlsruhe, Urteil vom 10. April 2019 – 6 O 245/18 –, juris), sondern konnte – wie vorliegend – mit der Entscheidung übermittelt werden.

D.

44 Die prozessualen Nebenentscheidungen beruhen auf §§ 91 Abs. 1 S. 1, 708 Nr. 11, 711 ZPO.

E.

45 Der Streitwert war gemäß §§ 3 Abs. 1 ZPO, 41 Abs. 5 GKG auf 43,59 € (12* 3,63 €) festzusetzen. Bei der negativen Feststellungsklage ist der Streitwert so hoch zu bewerten wie der Anspruch, dessen sich der Gegner berührt (BGH, Beschluss vom 9. Juni 2015 – IX ZR 257/14 –, juris mwN). Bei Ansprüchen des Vermieters auf Duldung einer Durchführung von Modernisierungsmaßnahmen bemisst sich der Streitwert gemäß § 41 Abs. 5 GKG nach dem Jahresbetrag einer möglichen Mieterhöhung. Ausweislich der S. 3 der Modernisierungsankündigung (Anlage K2, Bl. 17.22 d.A.) soll infolge des Einbaus des ... vorliegend eine monatliche Mieterhöhung von 3,63 € erfolgen.

F.

46 Die Berufung wird zugelassen. Die Rechtssache hat grundsätzliche Bedeutung und eine Entscheidung des Berufungsgerichts ist für die Sicherung einer einheitlichen Rechtsprechung erforderlich. Es ist unstreitig, dass die Beklagte einen Wohnungsbestand von mehreren hunderttausend Wohnungen im gesamten Bundesgebiet unterhält und ihre Wohnungen flächendeckend mit dem ... ausstatten will. Diverse Parallelverfahren sind zu erwarten, was die Gefahr unterschiedlicher Entscheidungen birgt. Die Eröffnung des Instanzenzugs dient somit einer Vereinheitlichung Rechtsprechung. Die Beklagte ist durch das Urteil auch mit nicht mehr als 1.000 Euro beschwert.

Volltext Ende

BGH-Urteile im Mietrecht

Kennen Sie schon unsere [BGH-Urteilsübersicht zum Mietrecht](#)? Aktuelle Mietrechtsurteile des BGH für Sie zusammengefasst. Eine besondere Kennzeichnung ermöglicht einen schnellen Überblick dahingehend, ob die jeweilige BGH-Entscheidung eher vermietetfreundlich ausfällt.

>> Hier Mitglied werden!

Als Mitglied nutzen Sie unsere umfangreichen Serviceleistungen zum exklusiven Vorzugspreis und können auf einen direkten, bundesweiten Beratungsservice zurückgreifen.

Sie haben die Wahl zwischen vier verschiedenen Paketen - je nachdem, wie umfangreich Ihr persönlicher Bedarf ist. 30, 60, 120, 180 oder Euro/Jahr, Sie entscheiden.

vermieterverein.de

blog.vermieterverein.de