

# Digitalisierung als Modernisierungsmaßnahme

RA Carsten Herlitz

## I. Einleitung

Die Digitalisierung unserer Lebenswirklichkeit macht auch vor der Wohnung nicht Halt, da die Wohnung nun mal einen wesentlichen Bereich unserer Lebenswirklichkeit darstellt.

Das Mietrecht bzw. die mietrechtliche juristische Wissenschaft haben sich dieser Frage noch kaum gewidmet. Beiträge stammen im Wesentlichen von Artz, Festschrift für Norbert Eisenschmid, S. 7; Cimiano/Herlitz, NZM 2016,409 oder nunmehr auch von Eisenschmid selbst in WuM, 2017, 440-447. Der Deutsche Mietgerichtstag erkennt die Bedeutung dieses Themenkomplexes und behandelt diese Problematik seit 2016, zuletzt mit einem Beitrag von Prof. Weiller auf dem Deutschen Mietgerichtstag 2018. Insofern ist es ein schönes Signal, wenn sich nun auch die Weimarer Immobilientage mit dieser Thematik auseinandersetzen.

Zwei Dinge seien an dieser Stelle betont:

Zum einen gibt es noch wenig Literatur, die sich insbesondere mit der „mietrechtlichen Dimension“ der Digitalisierung beschäftigt. Anderes als gewohnt, kann der Verfasser nicht allzu häufig auf Rechtsprechung oder Literatur verweisen. Die Beantwortung der Frage, ob eine Maßnahme der „Digitalisierung“ eine Modernisierungsmaßnahme nach § 555 b BGB darstellt, gelingt somit noch durch schlichtes subsumieren. Zum zweiten sollen hier auch nicht der Nutzen oder die Gefahren der Digitalisierung, die diesem Themenkomplex zweifelsohne immanent sind, behandelt werden. Entsprechend der Aufgabenstellung soll also allein dargestellt werden, wie sich Digitalisierung unter dem Modernisierungsbegriff des § 555 b BGB subsumieren lässt und inwieweit gesetzgeberischer Handlungsbedarf besteht.

## II. Erscheinungsformen der digitalen Wohnung – smart Home

Smart Home ist die mitdenkende Wohnung. Steuerungsprozesse innerhalb eines Raumes bzw. Gebäudes werden in eine „Maschine-zu-Maschine-Kommunikation“ übernommen und damit automatisiert (Eisenschmid, WuM, 2017, 440). Ziel ist es, die Lebens- und Wohnqualität, die Sicherheit sowie die Energieeffizienz zu erhöhen. Dabei muss uns klar sein, dass die Erscheinungsformen von „Smart Home“ keine Angelegenheit, die uns erst in ferner Zukunft erreichen wird. In Hamburg bspw. kann sich am Beispiel des dortigen „Apartimentum“ ein Eindruck verschafft werden, welche Möglichkeiten bereits jetzt vorhanden sind. So wirbt das Apartimentum auf seiner Internetseite auch als „modernste Adresse“ Hamburgs.

- Digitale Post-Box

Diese Post-Box informiert per Nachricht sobald eine Lieferung eintrifft. Soll das Paket in eine Box zurückgeschickt werden, wird es abgeholt.

- Tanken

In der Tiefgarage befindet sich eine ausreichende Anzahl an Ladestationen. Auch die Tiefgarage verfügt über W-Lan.

- Individuelle Steuerung

Jede Wohnung kann individuell über ein Pad gesteuert werden. Für Musik, Licht oder Fußbodenheizung. In jeder Wohnung sorgen etwa eine Vielzahl von verschiedenen Lichteinstellung dafür, dass man sich je nach Stimmung oder Bedarf jederzeit und überall wohl fühlt.

Die Wohnungen können entweder gekauft oder vermietet werden. Üblicherweise wird der Mietvertrag nur für bestimmte Zeit eingegangen – auch auf Wunsch des Mieters.

Neben einem solchen Projekt fördert das Bundesforschungsministerium ein dem Smart Home entsprechendes Projekt an der Universität Bielefeld unter dem Begriff "Kogni Home", mit dem unter realen Bedingungen das Smart Home getestet wird.

Dabei werden vornehmlich folgende Handlungsfelder betrachtet:

- Das intelligente Gebäude, wie etwa Smart Metering, Smart Grid oder Bereiche des E-Healthcare
- Betriebliche Optimierung
- Digitalisierung der Prozesse, Cloudservices, Mobilität, Virtualisierung u.v.m.
- Neue Kunden bzw. Mieteransprache, also Bereiche wie Social Media, digitale Anreicherung von realen Dienstleistungen, Mieterportale sowie individualisiertes Wohnen, Wohnen als Service auf individuelle Wünsche des Mieters eingehen

## 1. Intelligente Gebäude

Unter smart Home, dem intelligenten Gebäude wird es vornehmlich um folgende Handlungsfelder gehen:

### a) Smart Grid

Unter Smart Grid werden intelligente Stromnetze verstanden. Diese kombinieren Erzeugung, Speicherung und Verbrauch. Eine zentrale Steuerung stimmt diese Prozesse optimal aufeinander ab und gleicht somit Leistungsschwankungen – insbesondere durch fluktuierende erneuerbare Energien – im Netz aus.

### b) AAL

Wörtlich übersetzt bedeutet AAL 'Ambient Assisted Living' so viel wie umgebungsunterstütztes Leben. Im Vordergrund stehen dabei intelligente Informations- und Kommunikationstechnologien, die den Komfort, die Sicherheit und die Gesundheit der Bewohner steigern sollen. Ziel ist es, gerade älteren und kranken Menschen ein möglichst langes, komfortables und unabhängiges Leben in der eigenen Wohnung zu ermöglichen. Vernetzt werden:

- Kommunikation
- Betreuung
- Energieeffizienz
- Gesundheit
- Komfort
- Sicherheit

Mit Hilfe modernster Technologien wird so ein barrierefreies Wohnumfeld geschaffen. Die Herausforderung, die dabei besteht ist, diese Technik gerade für ältere Menschen nutzerfreundlich zu gestalten.

### c) E-Healthcare

E-Healthcare-Lösungen ermöglichen älteren oder durch unterschiedliche Einschränkungen beeinträchtigten Menschen, länger und sicher zu Hause wohnen zu bleiben.

### d) Smart Metering

Intelligente Zähler, mit denen bspw. der Energieverbrauch sowie die Energiezufuhr gemessen und gezielt gesteuert werden können. Durch eine intelligente Steuerung können so Ressourcen und Energien, wie bspw. Wasser, Gas und Strom effizienter eingesetzt werden.

Allein diese Darstellung zeigt, dass Digitalisierung nicht nur etwas für die Generation "Hipster" ist, sondern gerade auch im Gesundheitsbereich und im Rahmen der Barrierefreiheit einen sehr wichtigen Beitrag leisten kann.

## **2. Betriebliche Optimierung**

Innerhalb der betrieblichen Optimierung werden vor allem Prozesse zu verstehen sein, die zu Effizienzgewinnen führen. Dazu gehört gewiss auch das Smart Metering. Aber im Bereich der betrieblichen Optimierung soll vor allem Verbesserungspotenzial verstanden werden, mit denen Vermieter Digitalisierung nutzen, um eigene Prozesse zu optimieren. Solche Verbesserungspotentiale stellen keine Modernisierungsmaßnahmen dar, obwohl sie auch für den Mieter vorteilhaft sind. Hier aber passt der Modernisierungsbegriff (bauliche Veränderung, siehe unten) nicht. Smart Metering aber geht über diesen Bereich hinaus und dient etwa auch der Energieeffizienz.

Ein gutes Beispiel der betrieblichen Optimierung ist etwa das sogenannte Mieterportal. Diese nehmen in der Kommunikation zwischen Mieter und Vermieter eine immer größere Bedeutung ein. Etwa zum Herunterladen für Formulare, Anzeigen, Einsichtnahme in das Mieterkonto und einiges mehr. Möglicherweise können bald auch Betriebskostenabrechnungen oder Mieterhöhungen über das Mieterportal erfolgen. Der ursprüngliche Versand einer Betriebskostenabrechnung oder einer Mieterhöhung per Brief oder Hausmeister kann unter gewissen Grenzen durch ein Mieterportal ersetzt werden (vgl. zu den noch bestehenden Grenzen Cimiano/Herlitz, NZM 2016, 409, 410)..

## **3. Individualisiertes Wohnen – Siri mach das Fernsehen lauter**

Auf der Internationalen Funkausstellung in Berlin gab es auch in diesem Bereich interessante Neuerungen. Gerade bei der Vernetzung des Haushalts hat die Sprachsteuerung eine entscheidende Rolle gespielt. Lampen, Steckdosen und Heizthermostate lassen sich mit Kommandos wie „Siri mach es im Badezimmer wärmer“ oder „Okay Google, schalte die Wohnzimmerlampe ein“.

Entsprechende Geräte, die sich einfach und bequem in jedem Zimmer einer Wohnung aufstellen lassen, dienen dabei als akustische und technische Brücke. Kommandos werden entgegengenommen und an vernetzte Geräte weitergegeben.

Entsprechende Einsatzmöglichkeiten gibt es entsprechend für Geschirrspüler, den Kühlschrank oder das TV Gerät. Diese Arten der Nutzung sind also mit denen des Apartimentum vergleichbar (vgl. oben I)

Diese Bereiche gehören zum individuellen Bereich des Wohnens. Vieles hiervon ist vielleicht schön zu haben (nice to have). Notwendig ist es nicht.

### III. Modernisierung

Insofern ist fraglich, ob die zu II. dargestellten Erscheinungsformen der digitalen Wohnung eine Modernisierungsmaßnahme gem. § 555 b BGB darstellen.

#### 1. Bauliche Veränderungen

Gem. § 555b BGB sind Modernisierungen "bauliche Veränderungen". Erst bei Bejahung dieses Tatbestandes ist Raum für die weitere Prüfung der Einordnung der Maßnahme in den Katalog der Modernisierungsmaßnahmen in § 555 b Nr. 1 – Nr. 7 BGB.

Gegenüber dem früheren Recht des § 554 BGB wurde mit dem "Gesetz über die energetische Modernisierung von vermietetem Wohnraum und über die vereinfachte Durchsetzung von Räumungstiteln" – dem Mietänderungsgesetz vom 01.05.2013 – der Begriff der "Maßnahme" durch den Begriff der "Veränderung" ersetzt (BGBl. I 2013,434).

"Veränderung" ist dabei der weitergehende Begriff. Während die Maßnahme eine zweckbestimmte und zielgerichtete Handlung ist, also einen bestimmten Erfolg herbeiführen will, wird mit dem Begriff Veränderung nur ein neutraler Hinweis auf ein (bauliches) Ergebnis gegeben, ohne dass damit eine Zielrichtung der die Veränderung der herbeiführenden Handlung verbunden ist (Eisenschmid in: Börstinghaus/Eisenschmid, Modernisierungs-HdB Wohn-und Geschäftsraum, 2014, Kap 3 Rn. 14) .

Im weiten Verständnis des Gesetzgebers erfasst der Veränderungsbegriff neben Eingriffen in die bauliche Substanz etwa auch Veränderungen der Anlagentechnik des Gebäudes (ausdrücklich: BT-Drucksache 17/10485) Bei noch herkömmlichen Verständnis meint Anlagentechnik den Bereich der Stromversorgung, der Versorgung mit Kalt- und Warmwasser oder Kabelanschlüsse für Radio- oder TV-Programme. Bloße Einrichtungen oder Ausstattungen, die frei beweglich bleiben und wieder entfernt werden können, sollen demnach keine baulichen Veränderungen darstellen (Schulz in: Bub/Treier, Handbuch der Geschäfts-und Wohnraummiete, III A. Rn. 1531). Eine Modernisierung soll weiter nur anzunehmen sein, wenn die bauliche Veränderung wohnungsbezogen erfolgt und somit unmittelbaren Einfluss auf ihre Nutzung hat (*Emmerich* in: Staudinger, BGB, § 555b BGB Rn. 4.).

Im Ergebnis wird es wohl nicht darauf ankommen, ob die "Veränderung" frei beweglich ist und wieder abgenommen werden kann. Dies entspricht noch einem herkömmlichen – analogen - Verständnis. Schon Rauchwarnmelder oder Ablesegeräte können leicht abgebaut und entfernt werden. Wesentlich ist der Bezug zur Wohnung. Dann erst muss in einem zweiten Schritt geprüft werden, ob diese Maßnahme durch den Bezug zur Wohnung unmittelbaren Einfluss auf den Nutzer hat und dem Katalog des § 555 b BGB zugeordnet werden kann. Insofern ist eine Modernisierungsmaßnahme eine (wohnungsbezogene) bauliche Veränderung, die den Zielen der Nummern 1-7 dient (vgl. hierzu Eisenschmid in: Schmidt-Futterer, § 555b, Rn. 13). Die Bewertung, ob Digitalisierung eine bauliche Veränderung darstellt, ist also nicht mit dem "Nutzen" oder der "Sinnhaftigkeit" zu verwechseln. Diese Prüfung erfolgt bei Eingruppierung in den Katalog der Nummer 1- 7 in § 555 b BGG.

Dies soll an zwei Beispielen erläutert werden, nämlich an einer baulichen Maßnahme in Bezug auf eine Gesundheitsüberwachung und dem Befehlsempfänger.

a) Bauliche Maßnahmen in Bezug einer Gesundheitsüberwachung (AAL-Systeme)

Ein im Haus installiertes System der Gesundheitsüberwachung, welches den Bewohner dezent auf mangelnde Bewegung oder Fehlhaltungen hinweisen und ihm Verbesserungsvorschläge machen soll, ist nach Eisenschmid keine bauliche Veränderung. Auch wenn man für die hierzu erforderliche Installation von Sensoren und Sendern eine bauliche Veränderung der Wohnung annehmen würde, so sei der Nutzen dieser Maßnahme keinesfalls in irgendeinen Zusammenhang mit der Wohnung zu bringen. Gehe es allgemein um Gesundheitsvorsorge, die ihren Grund nicht im Zustand der Wohnung findet, könne man von einer Modernisierung nicht mehr ausgehen (Eisenschmid, WuM 2017, 440, 442).

Ein solches Verständnis aber vermischt die Frage der baulichen Veränderung mit dem späteren Nutzen und damit der Eingruppierung in den Katalog des § 555 b BGB, die eben erst dann zu erfolgen hat, wenn eine bauliche Veränderung bejaht worden ist.

Die Installation von Sensoren oder Sendern ist eine bauliche Veränderung der Anlagentechnik des Gebäudes. Es ermöglicht gewisse Funktionen innerhalb des Gebäudes. Natürlich dient eine solche Maßnahme nicht dem Erhalt oder der Funktion eines Gebäudes im engeren Sinn. Sie ist aber insbesondere mit Blick auf der vom Gesetzgeber intendierten weiten Auslegung durchaus eine bauliche Veränderung (Anlagentechnik), die den Zielen der Nummer 1-7 dienen kann.

Der Einbau von Glasfaser dient "lediglich" einem "schnelleren Internet" und weniger der engeren Funktion des Gebäudes. Unzweifelhaft handelt es sich bei Glasfaser aber um eine bauliche Veränderung. Auch der Einbau von Sensoren oder vergleichbaren Vorkehrungen dürften als bauliche Veränderungen zu bezeichnen sein, ebenso wie das Anbringen eines Handgriffs in der Dusche oder in anderen Räumen.

b) Befehlsempfänger von Google oder Amazon

Das bloße Aufstellen eines Befehlsempfängers "Siri mach das Fernsehen lauter" wird hingegen keine bauliche Veränderung sein. Hier fehlt jeder Bezug zu einer Wohnung. Anders aber, wenn technische Vorkehrungen getroffen werden, um entsprechende Befehlsempfänger zu nutzen. Das kann der Einbau von Sensoren oder Sendern sein, wie etwa die Verlegung von Glasfaserkabeln. Liegt also insofern eine bauliche Veränderung vor, ist damit noch nicht festgestellt, dass eine Modernisierungsmaßnahme gegeben ist. Daneben wäre etwa noch zu prüfen, ob eine Gebrauchswerthöhung oder Wohnwertverbesserung nach § 555 b Nr. 1 – 7 BGB vorliegt.

2. Die Eingruppierung in das Modernisierungsmerkmal "Gebrauchswerthöhung/Wohnwertverbesserung"

Maßnahmen der Digitalisierung, die zu einer Einsparung von Endenergie führen können unter § 555 b Nr. 1 BGB subsumiert werden. Dies gilt etwa für smarte Heiz-, Licht – und Lüftungssysteme. Denn wird die persönliche Wohlfühltemperatur punktgenau zum Eintreffen der Bewohner hergestellt, kann hierdurch Wärme und somit Endenergie eingespart werden. Problematischer ist hingegen die Eingruppierung in § 555b Nr. 4 und 5 BGB. Diese behandeln eine Verbesserung des Gebrauchswertes oder der Wohnverhältnisse.

#### a. Keine Luxusmodernisierung

Für das Vorliegen einer Gebrauchswerterhöhung oder Verbesserung der Wohnverhältnisse nach § 555b Nr. 4 bzw. Nr. 5 BGB ist zunächst zu prüfen, ob entsprechendes nach der Verkehrsauffassung gegeben ist. Entscheidend ist, ob allgemein in den für das Mietobjekt in Betracht kommenden Mieterkreisen der Maßnahme eine Wohnwertverbesserung zugemessen wird, so dass der Vermieter damit rechnen kann, dass die Wohnung nach Durchführung der Maßnahme von künftigen Mietinteressenten eher angemietet wird, als eine vergleichbare Wohnung, bei der die Maßnahme nicht durchgeführt wurde (BGH, NZM 2005,697). In Abgrenzung also zu einer Gebrauchswerterhöhung, die sich nach der Verkehrsauffassung bestimmt, fallen unter Luxusmodernisierungen nur solche Maßnahmen, die nur von einem kleinen vermögenden Interessenkreis nachgefragt werden. Aufgrund der rasanten Entwicklung im Bereich der Digitalisierung ist nur schwer zu bestimmen, was nur von einem begrenzten Personenkreis nachgefragt werden kann, und was schon bald Standard ist.

#### b. Gebrauchswerterhöhung in Bezug einer Gesundheitsüberwachung (AAL-Systeme)

Eine Erhöhung des Gebrauchswerts ist dann anzunehmen, wenn mit der baulichen Veränderung eine nachhaltige und objektive Erhöhung des Gebrauchswerts im Rahmen des Zweckes verbunden ist und diese eine bessere Nutzung ermöglicht (Eisenschmid in: Schmitt-Futterer, § 555b Rn. 71). Entscheidend ist also auch der Wohnzweck.

Der Wohnzweck war auch nach § 4 Abs. 1 Satz 3 ModEG – welcher inzwischen aufgehoben wurde, entscheidend. So bestimmte diese Vorschrift, dass der Gebrauchswert einer Wohnung auch durch besondere bauliche Maßnahmen für Behinderte und alte Menschen erhöht werden kann, wenn die Wohnungen auf Dauer für sie bestimmt sind.

Für jüngere Menschen stellen also Maßnahmen der Gesundheitsüberwachung oder insgesamt "Digitale" Maßnahmen auf diesem Gebiet keinen Nutzen dar. Ist aber eine Wohnung auf Dauer für die entsprechende Zielgruppe bestimmt, spricht nur wenig gegen eine Eingruppierung als Modernisierungsmaßnahme. Gerade für ältere Menschen können Maßnahmen der Gesundheitsüberwachung entsprechend des Wohnzweckes eine entscheidende Wertverbesserung darstellen. Durch entsprechende Maßnahmen können diese länger in ihrer Wohnung bleiben. Ist oder wurde das "altersgerechte" Wohnung Wohnzweck, so stellen entsprechende Maßnahmen eine Gebrauchswerterhöhung und Wohnwertverbesserung dar.

Entsprechendes kann für viele andere Bereiche gelten. Aber auch hier gilt der Grundsatz, der Vermieter muss die technischen Einrichtungen bereithalten, die dann der Mieter möglicherweise individuell nutzt.

#### c. Befehlsempfänger von Google oder Amazon - und andere digitale Möglichkeiten

Bloße Befehlsempfänger von Google oder Amazon stellen für sich genommen keine Modernisierungsmaßnahme dar, da es sich nicht um entsprechende bauliche Veränderungen handelt.

Aber: Soweit der Vermieter durch den Einbau von Glasfasernetzen oder weiteren technischen Vorkehrungen die technische Voraussetzung dafür bietet, das entsprechend

neue Möglichkeiten der Digitalisierung überhaupt genutzt werden, kann eine Gebrauchswerterhöhung vorliegen. Ob dies nun Siri, das digitale Postfach oder weitere Maßnahmen betrifft, ist hierfür unerheblich. Die Möglichkeiten im Apartimentum, die heute vielleicht als "technischer Schnickschnack" bezeichnet werden, sind morgen vielleicht technischer Standard. Man erinnere sich an Zeiten der Umrüstung einer Gemeinschaftsantenne im TV – Bereich von analog auf digital (Hitpaß, NZM, 12/12012). Heute ist diese Maßnahme Standard und wird erwartet.

Entscheidend ist also, ob die Möglichkeit Digitales Wohnen überhaupt nutzen zu können, objektiv als Gebrauchswerterhöhung anzusehen ist. Jüngere oder technikaffinere Mieter werden dies anders sehen, als diejenigen, die mit den neuen Möglichkeiten nicht so viel anfangen können.

Fazit:

Das Wohnen wird smart und damit immer mehr zum Standard. Für eine bauliche Veränderung wird man nicht mehr auf den früheren analogen Begriff abstellen können. Gerade jüngere Menschen, die mit dem smart phone aufgewachsen sind, werden von ihren Vermietern erwarten, dass technische Neuerungen genutzt werden können. Welche Möglichkeiten dies dann sind, wird der Mieter entscheiden. Aber die Umstellung der Wohnung auf diese digitale Welt, ist (bald) eine Modernisierungsmaßnahme. Digitalisierung gehört zur modernen Welt – und damit auch zur Wohnung.