

## Deutscher Mietgerichtstag 2016

### Über "Die intelligente Wohnung" und Rechtserklärungen durch Mieterportale \*

Prof. Dr. Philipp Cimiano, RA Carsten Herlitz \*\*

#### I. Einleitung

38 Jahre hat es gedauert, 50 Millionen Nutzer für das Radio zu gewinnen. Das Fernsehen hat hierfür 13 Jahre benötigt. Heutzutage verbreitern sich neue Medien oder technische Revolutionen ungleich schneller. Um 50 Millionen Nutzer zu gewinnen, benötigte Facebook ganze 9 Monate. Twitter, im Jahr 2006 gegründet, zählt 320 Millionen aktive Nutzer. Im Jahr 2000 nutzten 30,2 % der deutschen Bevölkerung das Internet, heute sind es über 84 %.<sup>1</sup> Immer rasanter erreicht uns der technische Fortschritt, immer schneller wird er zum Bestandteil unseres Alltags.

Zum Alltag gehört auch Wohnen. Moderne Technik, neue Möglichkeiten der Information und Kommunikation gehen natürlich nicht an den Wohnungsmarkt vorbei. Die Digitalisierung, Smart (also: Intelligentes) Metering oder Smartes Wohnen wird den Wohnungsmarkt der Zukunft sehr bald schon prägen. Einige Entwicklungen sind schon heute auf dem Markt und prägen schon bald unseren Alltag.

Bekanntlich aber passt sich das deutsche Recht nur langsam an neuen Entwicklungen an. Verwiesen wird etwa auf die Justizmodernisierung mit Hilfe von E-Justice, mit der man die deutsche Justiz an das längst begonnene digitale Zeitalter heranführen wollte<sup>2</sup> oder der Einfügung der Vorschriften des § 126 a BGB (Elektronische Form) und später des § 126 b BGB (Textform); mit welcher ein neuer Formtyp der lesbaren, aber unterschriftslosen Erklärung geschaffen wurde.<sup>3</sup>

Der Beitrag soll der Frage nachgehen, in welcher Art und Weise das digitale Zeitalter bereits "in der Wohnung" Einzug gehalten hat, welche Entwicklungen zu erwarten sind und ob das vorhandene Regelwerk ausreicht oder – sofern gesellschaftlich gewollt - angepasst werden muss. Die sich daraus ergebene juristische Themenvielfalt dürfte Gegenstand noch zahlreicher gesonderter Betrachtungen sein. Hier erfolgt eine Darstellung über das heute und in naher Zukunft "technisch Mögliche" und eine erste juristische Einordnung.

---

\*Der Beitrag war Gegenstand eines Vortrags vor dem Deutschen Mietgerichtstag 2016

\*\*Prof. Dr. Philipp Cimiano ist Leiter der Gruppe Semantische Datenbanken an der Universität Bielefeld. Er gehört auch dem Cognitive Interaction Technology Excellence Cluster (CITEC) an. Carsten Herlitz ist Justiziar des Bundesverbandes der deutschen Wohnungs- und Immobilienunternehmen und Rechtsanwalt. Der Beitrag gibt seine persönliche Meinung wieder.

<sup>1</sup> Quelle: Weltbank

<sup>2</sup> Vgl. hierzu: Bernhardt, Die deutsche Justiz im digitalen Zeitalter, NJW 38/2015, S. 2775

<sup>3</sup> Vgl. nur Ellenberger in: Palandt, BGB, § 126 b, Rn. 2; BT- Drucks 17/12637, S.44

## II. Mieterportal

### 1. Bedeutung

In der Kommunikation zwischen Vermieter und Mieter nehmen sogenannte "Mieterportale" eine immer größere Bedeutung ein. Dies gilt insbesondere für die Wohnungswirtschaft, für Vermieter also, in deren Beständen viele Mieter leben oder sich die Mietwohnungen auf mehrere Standorte verteilen. Insgesamt ermöglichen Mieterportale eine schnelle und unkomplizierte Möglichkeit, ohne Wartezeit etwa vorgefertigte Formulare herunterzuladen, Einsicht in das entsprechende Mietkonto zu nehmen oder eine Änderung der persönlichen Daten, etwa der Bankverbindung, vorzunehmen. Daneben können Wünsche, Anregungen oder Schadensmeldungen durch Mieterportal erfolgen.

Gerade im Rahmen eines laufenden Mietverhältnisses können Mieter aber nicht "gezwungen" werden, das Mieterportal zu nutzen. Notwendig ist immer – und dies wird im Rahmen der nachfolgenden Ausführungen vorausgesetzt – das Einverständnis des Mieters.

Insofern werden bei Einführung von Mieterportalen gemeinsam mit den Mietern Testphasen durchgeführt und eine intensive Kommunikationsarbeit gepflegt, um auf das neue Instrument aufmerksam zu machen und für die neue Form der Kommunikation zu werben. Die Resonanz ist bei den Mietern ganz überwiegend positiv.

Fraglich allerdings ist, ob sogenannte Mieterportale auch für rechtlich relevante Vorgänge genutzt werden können.

### 2. Der Abschluss eines Mietvertrags über ein Mieterportal

Folgender Fall:

*Vermieter V und Mieter M besichtigen eine Wohnung. Der M möchte die Wohnung mieten. V teilt M mit, dass er den Vertragstext in Kürze im Mieterportal einsehen könne. Dort werde für M ein entsprechendes Kunden-Portal eingerichtet. Der V teilt dem M Benutzername und Passwort mit. M, ein Informatikstudent, freut sich, dass er so einen fortschrittlichen Vermieter hat. Auch der V ist begeistert.*

Ist der Abschluss eines Mietvertrages über das Mieterportal möglich?

#### 2.1 Die Form des Mietvertrages

Grundsätzlich gilt, dass Mietverträge über Wohnraum formlos geschlossen werden können.

Eine Ausnahme bildet § 550 BGB. Nach dieser Vorschrift bedarf ein Mietvertrag über Wohnräume, der für längere Zeit als ein Jahr geschlossen wird, der schriftlichen Form. Für die Miete von Grundstücken und Geschäftsräumen verweist § 578 BGB auf die Vorschrift

über die Miete von Wohnräumen, so dass § 550 BGB für den gesamten Bereich der Wohn- und Geschäftsraummiete gilt. Das Gesetz und das damit verbundene Schriftformerfordernis knüpfen allein an die Dauer des Mietverhältnisses an, so dass die wirtschaftliche Bedeutung des Mietvertrages für die Parteien, etwa die Höhe des Mietzinses, für die Formbedürftigkeit unerheblich ist.<sup>4</sup> Das Schriftformerfordernis betrifft also vor allem langfristige Zeitmietverträge und dient in erster Linie dem Schutz des Erwerbers bei Grundstücksveräußerung.<sup>5</sup> Rechtsfolge bei Verstoß gegen die Schriftform nach § 550 BGB ist jedoch nicht die sonst für Verstöße gegen eine gesetzliche Form-Vorschrift geltende Nichtigkeitsregel des § 125 BGB. Folge ist lediglich, dass der Vertrag statt für die vereinbarte Laufzeit als auf unbestimmte Zeit geschlossen gilt, mit der Maßgabe, dass eine Kündigung frühestens zum Ablauf eines Jahres nach Überlassung des Mietobjektes zulässig ist.<sup>6</sup>

Auch wenn ein Wohnraummietvertrag wirksam auch mündlich geschlossen werden kann, sollte der Mietvertrag wegen seiner Natur als Dauerschuldverhältnis "fixiert" werden<sup>7</sup>. Dies gilt insbesondere im Hinblick auf spätere Änderungen des Vertrages, wie etwa dem Verlangen nach Zustimmung zu einer Mieterhöhung gem. § 558 oder der Mieterhöhung nach Modernisierung gem. § 559 BGB sowie einer Erhöhung einer Betriebskostenpauschale nach § 560 Abs. 1 Satz 1 BGB oder der Anpassung von Betriebskostenvorauszahlungen nach § 560 Abs. 4 BGB. Bei all diesen Erklärungen handelt es sich weitestgehend um Abänderungen des ursprünglichen Mietvertrages, deren Richtigkeit für beide Seiten nur dadurch nachvollzogen werden kann, wenn auch der Ausgangsmietvertrag so dokumentiert worden ist, wie er tatsächlich von den Vertragspartnern zu Anfang auch abgeschlossen wurde. Entsprechendes gilt für Handlungspflichten des Mieters etwa nach Beendigung des Mietvertrages – Stichwort: Schönheitsreparaturen.

Zusammenfassen kann der Mietvertrag auch über ein Mieterportal geschlossen werden. Das Mieterportal entspricht - sofern ein nur für den betreffenden Mieter persönlicher Bereich eingerichtet wird und der Inhalt nicht einseitig verändert werden kann – der Textform. Vereinbaren die Parteien diese Kommunikationsform bedeutet dies ein "mehr" gegenüber der gesetzlichen Anforderungen – formlos.

## **2.2. Vertragsschluss über ein Mieterportal i.S.v. 126 BGB**

§ 126b (Textform) bestimmt:

*"Ist durch Gesetz Textform vorgeschrieben, so muss eine lesbare Erklärung, in der die Person des Erklärenden genannt ist, auf einem dauerhaften Datenträger abgegeben werden. Ein dauerhafter Datenträger ist jedes Medium, das*

- 1. es dem Empfänger ermöglicht, eine auf einen Datenträger befindliche, an ihn persönlich gerichtete Erklärung so aufzubewahren oder zu speichern, dass sie ihm während eines für ihren Zweck angemessenen Zeitraums zugänglich ist, und*

---

<sup>4</sup> Vgl. Heile/Landwehr in: Bub/Treier, Kap. 3 Rn. 2445

<sup>5</sup> Vgl. Lammel in: Schmidt-Futterer, Mietrecht, § 550 BGB Rn. 1 ff

<sup>6</sup> Vgl. Heile/Landwehr, Bub/Treier/Schulz Kap. 2 Rn. 2521

<sup>7</sup> Vgl. Weller, Die Wohnraummiete als Dauerschuldverhältnis, Deutscher Mietgerichtstag 2012, abgedr. JZ, 2012, 881

2. *geeignet ist, die Erklärung dauerhaft abzugeben.*

### **2.2.1. Mieterportal als dauerhafter Datenträger**

Zu den dauerhaften Datenträgern zählen USB-Stick, CD-Rom, die E-Mail oder ein Computerfax.<sup>8</sup> Nach der Gesetzesbegründung reicht auch ein elektronisches Dokument aus, das mit Hilfe von Anzeigeprogrammen sichtbar ist.<sup>9</sup> Entscheidend ist aber, dass der Empfänger die Mitteilung speichern oder ausdrucken kann und das Dokument nicht einseitig verändert werden kann.<sup>10</sup> Insofern reichen gewöhnlichen Internet-Websites nicht.

Anhand von Art. 2 Nr. 12 I VermRL, hat der EFTA – Gerichtshof folgende Kategorien zur Wahrung der Textform herausgearbeitet, die auch auf § 126 b anzuwenden sind:<sup>11</sup>

1. Erste Kategorie:

Eine entsprechende Website dient als Portal für die Bereitstellung von Informationen auf einem anderen Medium, das dann seinerseits als Dauerhafter betrachtet werden kann. Sie erlauben dem Nutzer den Zugriff auf Informationen, die er kopieren und auf seinen Computer speichern bzw. ausdrucken kann.

Hier müssten die Unternehmen den Nutzer wohl auffordern, das Dokument zu speichern oder auszudrucken.

2. Kategorie:

Die Website ist selbst dauerhafter Datenträger, wenn sie einen sicheren Speicherplatz für einzelne Nutzer enthält, auf welchen mittels Benutzername sowie Passwort zugegriffen werden kann, und wenn derjenige, der die Information dort eingestellt hat, keine Möglichkeit zu deren Veränderung hat.

Diese zweite Kategorie entspricht also den bereits heute gängigen Kundenportalen. Im Hinblick auf die datenschutzrechtlichen Erfordernisse, sollte diese zweite Kategorie auch bei der Begründung eines Mietvertrags in Textform oder anderen Erklärungen verwendet werden, die formlos sind oder nicht der Schriftform bedürfen.

### **2.2.2 Zugang der Willenserklärung - Angebot und Annahme**

Soll ein Mietvertrag über das Kunden-Postfach des Mieterportals geschlossen werden, so ist fraglich, wann die Willenserklärung, etwa der Mietvertrag, zugegangen ist.

Hier ist die elektronische Willenserklärung (Angebot zum Abschluss eines Mietvertrages) als verkörperte Gedankenerklärung zu qualifizieren<sup>12</sup>. Gem. § 130 Abs. 1 Satz 1 BGB wird die

---

<sup>8</sup> Vgl. Ellenberger in: Palandt, BGB, § 126 b, Rn. 3; BT- Drucks 17/12637, S.44

<sup>9</sup> Vgl. BR Drucks. 817/12, S. 70

<sup>10</sup> BGH, Urt. v. 29. 04. 2010 – I ZR 66/08

<sup>11</sup> EFTA – Gerichtshof, Urt. v. 27.01.2010 – VersR 2010, 793. Zur Bedeutung des EFTA Gerichtshofs: Baudenbacher/ Tresselt/Örlygsson, The EFTA Court, Ten Years On., 2005, S16.

<sup>12</sup> Vgl. hierzu auch Thalmair, Kunden-Online-Postfächer: Zugang von Willenserklärungen und Textform, NJW, 2011, S. 14

Erklärung in dem Zeitpunkt wirksam, in dem sie dem Empfänger zugeht, also so in den Machtbereich des Empfängers gelangt, dass nach der Verkehrsauffassung die Kenntnisnahme erwartet werden kann.<sup>13</sup>

Das Mieterportal bzw. das Online-Kundenportal ist derzeit nicht das gängige Kommunikationsmedium. Anders als bei E- Mails, die bei Verbrauchern spätestens am Tag nach Eingang der abrufbar gespeicherten Nachricht im elektronischen Briefkasten zugeht,<sup>14</sup> wird man dies (noch) nicht bei einem Online-Kundenportal annehmen dürfen.

Der Absender sollte also eine Benachrichtigungsmail über den Eingang des Mietvertrags im Online-Postfach versenden. Für die Frage des Zugangs kann dann auf die Grundsätze über den Zugang einer E-Mail zurückgegriffen werden; bei Privatpersonen am nächsten Tag. Die Annahme könnte der Mieter dann gleichfalls über eine E-Mail erklären.

Nach diesen Grundsätzen gelingt also der Abschluss eines Mietvertrages über ein Mieterportal.

### **3.Möglichkeiten und Grenzen der elektronischen Betriebskostenabrechnung**

§ 556 Abs. 3 Satz 2 BGB bestimmt für den frei finanzierten Wohnungsbau, dass die Abrechnung dem Mieter spätestens bis zum Ablauf des 12. Monats nach Ende des Abrechnungszeitraums mitzuteilen ist. Für den frei finanzierten Wohnraum gibt es damit kein Schriftformgebot. Im Ergebnis könnte eine Betriebskostenabrechnung hier sogar mündlich "mitgeteilt" werden. Dass sich dies aber unter anderen aus Beweisgründen nicht anbietet, liegt auf der Hand.

Bei preisgebundenen Wohnraum ist die Abrechnung grundsätzlich schriftlich zu erklären. Gem. § 20 Abs. 4 NMV gilt für Erhöhungen der Vorauszahlungen und für die Erhebung durch die Vorauszahlungen nicht gedeckten Umlagebetrags sowie für die Nachforderungen von Betriebskosten nach § 4 Abs. 7 und 8 NMV entsprechend. Hier wird auf § 10 Abs. 2 WoBindG verwiesen.<sup>15</sup> Nach § 10 Abs. 1 Satz 5 WoBindG ist jedoch der Fall ausgenommen, dass die Erklärung mit Hilfe automatischer Einrichtungen gefertigt wurde. Hier genügt die Angabe des Namens der juristischen Person; der Nennung der natürlichen Person, die die Erklärung abgefasst oder veranlasst hat, bedarf es nicht. Während früher hierunter die weitgehend automatische Erstellung der Betriebskostenabrechnung verstanden wurde, reicht es nach einer Entscheidung des BGH aus, wenn ein Computerprogramm die manuell eingegebenen Daten verarbeitet hat.<sup>16</sup> In seinem Orientierungssatz erklärt der BGH, dass die für Betriebskostenabrechnungen im preisgebundenen Wohnraum vorgeschriebene Schriftform bereits dann gewahrt sei, wenn im unterzeichneten Hauptteil der Nebenkostenabrechnung auf die nicht unterzeichneten Anlagen Bezug genommen werde. Ist – so der BGH weiter – eine zweifelsfreie Zuordnung der Anlagen möglich, sei eine

---

<sup>13</sup> Medicus/Petersen, BGB, § 4, Rn.46

<sup>14</sup> Zum Meinungsstand und den weiteren Voraussetzungen:Thalmair, Kunden-Online-Postfächer: Zugang von Willenserklärungen und Textform, NJW, 2011, S. 14

<sup>15</sup> Wall, Betriebskostenkommentar, Rn. 1849

<sup>16</sup> Langenberg in: Schmidt-Futterer, Mietrecht § 556 Rn. 332

Unterzeichnung der Anlagen selbst nicht erforderlich. In der Entscheidung betont der BGH weiter, dass es einer eigenhändigen Unterzeichnung der Betriebskostenabrechnung durch den Vermieter dann nicht bedarf, wenn sich der Vermieter bei deren Erstellung einer Computeranlage mit spezieller Software bediene, die die zuvor eingegebenen individuellen Daten des Mieters selbständig mit dem übrigen gespeicherten Text verbindet und die Betriebskostenabrechnung versandfertig erstellt. Dann reiche die maschinelle Unterschrift des Vermieters aus.<sup>17</sup> Für den preisgebundenen Wohnraum reicht demnach Textform.

Eine Abrechnung kann also mündliche bzw. – für den preisgebundenen Wohnraum – in Textform mit maschineller Unterschrift mitgeteilt werden.

Die allein in mündlicher Form erteilte Abrechnung ist für den Mieter allerdings kaum prüfbar, so dass sich hieraus die formelle Unwirksamkeit der Betriebskostenabrechnung ergeben dürfte<sup>18</sup>. Insofern sollte auch für den frei finanzierten Wohnraum die Betriebskostenabrechnung in Textform nach § 126 b BGB erfolgen. Hier gelten die unter 2.2.1 dargestellten Voraussetzungen an den Datenträger.

Nimmt der Mieter generell Erklärung per E-Mail entgegen oder versendet entsprechend, sollte es nicht allein bei der Einstellung der Betriebskostenabrechnung im Mieterportal bleiben, sondern mit Blick auf den Zugang ein Hinweis per E-Mail erfolgen.<sup>19</sup> Der Nachweis des Zugangs ist im Hinblick auf die "Fristenanforderungen" des § 556 Abs. 3 BGB essentiell. So ist die Abrechnung dem Mieter bis spätestens zum Ablauf des 12. Monats nach Ende des Abrechnungszeitraums mitzuteilen. Einwendungen gegen die Abrechnung hat der Mieter nach § 556 Abs. 3 Satz 5 BGB dem Vermieter spätestens bis zum Ablauf des 12. Monats nach Zugang der Abrechnung mitzuteilen. Insofern dürfte es bei Einverständnis des Mieters zwar möglich sein, dem Mieter eine Betriebskostenabrechnung über das Mieterportal "mitzuteilen", es kann aber (noch) nicht vom Mieter verlangt werden, tagtäglich das Mieterportal zu überprüfen. Daher die Empfehlung, in diesen Fällen dem Mieter über E-Mail mitzuteilen, dass die Betriebskostenabrechnung im Mieterportal eingesehen werden kann, vgl. zu den Voraussetzungen die unter 2.2.2 dargestellten Grundsätze.

Abzuraten ist von einer Mitteilung der Betriebskostenabrechnung als Anlage zu einer E-Mail. Die E-Mail ist kein dauerhafter Datenträger.

#### **4. Die Schadensmeldung**

Gem. § 536 c BGB hat der Mieter einen Mangel der Mietsache oder eine Maßnahme zum Schutz der Mietsache gegen eine nicht vorhergesehene Gefahr anzuzeigen.

Stellt der Vermieter dem Mieter ein Mieterportal (Online-Kundenportal) für entsprechende Anzeigen zur Verfügung, so bestehen gegen die Anzeige im Mieterportal keine Bedenken. Denn die Anzeige bedarf keiner besonderen Form und kann daher auch mündlich erfolgen.

---

<sup>17</sup> BGH, Urt.v. 29.09.2004 – VIII ZR 341/03

<sup>18</sup> Wall, Betriebskostenkommentar, Rn. 1852

<sup>19</sup> vgl. AG Wuppertal, Urt. v. 16.06.1977 – 29 C 142/77

Problematisch allerdings ist, dass die Anzeige des Mieters unverzüglich zu erfolgen hat. Das bedeutet, dass der Mieter seiner Pflicht ohne schuldhaftes Zögern nachkommen muss; je ernster die Gefahr, desto dringender hat die Anzeige zu erfolgen.<sup>20</sup> Auch hier besteht die rechtliche Problematik in dem Nachweis, dass der Mieter "unverzüglich" gehandelt hat.

Dabei gilt, dass der Mieter die Dringlichkeit sorgfältig zu prüfen hat, da er für eine eventuelle Fehleinschätzung nach § 276 BGB haftet. Der Mieter muss also sorgfältig abwägen, ob er etwa den Hausmeister oder die Hausverwaltung sofort telefonisch benachrichtigt, oder der Hinweis über eine E-Mail oder das Mieterportal erfolgt.

Für eine E-Mail gilt im geschäftlichen Verkehr und damit für Wohnungsunternehmen und gewerbliche Vermieter, dass der Zugang spätestens bei Geschäftsschluss des Tages erfolgt, an dem die E-Mail abrufbar in das E-Mail-Postfach eingeht. Entsprechendes dürfte für Vermieter gelten, die Schadenmeldungen über Mieterportale entgegennehmen. Hier stellt das Mieterportal eine weitere Ergänzung der Kommunikationsform mit dem Mieter dar.

## **5. Fazit**

Das Mieterportal stellt eine zusätzliche Möglichkeit der Kommunikation zwischen Vermieter und Mieter dar. Allerdings sollten Willenserklärungen oder die Überreichung des Mietvertrags mindestens der Form des § 126 b BGB genügen. Insofern wäre ein Online-Postfach einzurichten, das nur dem betreffenden Mieter individuell und passwortgeschützt zur Verfügung steht. Schließlich muss technisch sichergestellt werden, dass die Erklärung nicht einseitig verändert werden kann.

Ist Textform vorgeschrieben, kann die Übermittlung einer Erklärung im Mieterportal ausreichen. Der Zugang sollte über E-Mail sichergestellt werden.

Auch wenn es sich bei diesen Erklärungen um Abänderungen des ursprünglichen Mietvertrages handelt, die ggf. der Form des § 545 BGB bedürfen, so bezieht sich die Textform allein auf die Erklärung, nicht aber auf den Vertrag.<sup>21</sup> Problematisch allein ist der Nachweis des Zugangs. Hier ist nach jetzigem Stand wohl eine E-Mail erforderlich, die den Mieter auf den Eingang der entsprechenden Erklärung im Mieterportal hinweist.

## **III. Das Wohnen wird "smart"**

### **1. Szenario**

Erik hat heute früher als sonst die Arbeit verlassen. Sein Auto meldet an seine intelligente Wohnung, dass er in ca. 20 Minuten da sein wird. Zeit genug für die intelligente Wohnung, um die Wohnung von 15°C auf Eriks Wohlfühltemperatur von 19°C aufzuheizen. Es ist

---

<sup>20</sup> Eisenschmid in: Schmidt-Futterer, Mietrecht, § 536 c Rn. 24

<sup>21</sup> Lammel in: Schmidt-Futterer, Mietrecht § 550 Rn. 78

Donnerstag. Donnerstags isst Erik gerne Pizza. Gut, dass der Kühlschrank morgens schon gemeldet hat, dass es keine Pizza mehr gibt und bei dem Online-Supermarkt entsprechenden Nachschub bestellt hat. Der Service-Roboter hat die Wohnung gesaugt, die Spülmaschine ausgeräumt, eine Waschmaschine angeschmissen und die Wohnung aufgeräumt. So ist für Erik nichts mehr zu tun und er kann seine Pizza beim gemütlichen Fernsehabend genießen. Eriks digitaler Fernseher hat bereits ein interessantes und individuelles Programm für Erik zusammengestellt.

### **Das Wohnen in der Zukunft wird eben "smart".**

Smarte Wohnungen werden für uns in Zukunft alle möglichen personalisierten Dienstleistungen erbringen. Unser Zuhause wird optimal auf unser Leben, Gewohnheiten und Bedürfnisse eingestimmt sein. Wir werden für unsere Wohnungen zum gläsernen Menschen, und unsere Wohnungen werden uns besser kennen als wir uns selbst.

Hunderte von Sensoren, Kameras, Mikrofone in unseren Wohnungen werden unsere Stimmung, Bewegung und Verhalten analysieren, speichern und daraus individuelle Muster und Regeln ableiten. Unsere Wohnung wird somit ein "Gedächtnis" haben und sich irgendwann besser an Situationen erinnern als wir selbst.

Auch der Grad der Vernetzung zwischen smarten Wohnungen wird hoch sein. Smart Homes werden Daten austauschen, z.B. über unseren Stromverbrauch, um z.B. Stromnetze optimieren zu können. Wir sind aber auch vernetzt mit externen Anbietern und Dienstleistern, die wir in unsere Wohnung "lassen", um digitale Dienstleistungen in unseren Wohnungen erbringen zu können.

Im Kontext von Smart Homes entstehen spannende Fragen für die Zukunft:

- Wer kommt für die hohen Kosten einer smarten Wohnung auf?
- Falls ein Vermieter eine Infrastruktur für eine smarte Wohnung installiert und finanziert, kann er die Kosten auf den Mieter umleiten?
- Darf ein Vermieter Algorithmen installieren lassen, die bei unsachgemäßer Verwendung der Wohnung automatisch höhere Beträge für die Abnutzung der Wohnung in Rechnung stellen?
- Wie ist die Privatsphäre der Bewohner geschützt?
- Wer darf für welchen Zweck auf Daten in der Wohnung zugreifen?
- Dürfen gespeicherte Daten und Muster, geeignet anonymisiert, in der Wohnung für die Nutzung durch einen Nachmieter verbleiben?

Sind wir auf diese Fragen vorbereitet?

## **2. Das Kognihome Projekt**

Im Projekt Kognihome erforschen Wissenschaftler am Exzellenzcluster "Cognitive Interaction Technology" (CITEC) an der Universität Bielefeld, wie die smarte Wohnung der Zukunft aussehen könnte und wie die Bewohner auf die smarte Technologie reagieren werden.



Das Projekt wird als Teil des Förderschwerpunktes "Mensch-Technik-Interaktion im demografischen Wandel" vom Bundesministerium für Bildung und Forschung (BMBF) im Umfang von insgesamt 8 Millionen gefördert.

Für das Projekt arbeiten folgende Organisationen zusammen: Universität Bielefeld, Fachhochschule Bielefeld, Universität Paderborn, achelos GmbH (Paderborn), v. Bodelschwingsche Stiftungen Bethel (Bielefeld), Bielefelder Gemeinnützige Wohnungsgesellschaft mbH, DMW Schwarze GmbH & Co. Industrietore KG (Bielefeld), Hanning & Kahl GmbH & Co KG (Oerlinghausen), helectronics GmbH (Büren), Hella KGaA Hueck & Co. (Lippstadt), Hettich (Kirchlengern), HJP Consulting GmbH (Borchen), Miele & Cie. KG (Gütersloh), Neue Westfälische GmbH & Co. KG (Bielefeld).

In dem Projekt befassen sich Partner aus Industrie, Forschung, Dienstleistung sowie Sozial- und Gesundheitswesen mit der Frage, wie sich "mitdenkende" und "vertrauenswürdige" technische Systeme verwirklichen lassen, die Menschen im Alltag unterstützen können. Bei der Entwicklung der technologischen Basis stehen für die Forscher auch ethische, gesellschaftliche und rechtliche Aspekte im Fokus.

Zu diesem Zweck hat das CITEC eine Wohnung eingerichtet, die aus einer Küche, einem Wohnzimmer, einem Bad und einem weiteren Zimmer besteht. In dieser Wohnung, die rundum intelligent ist, wird das Verhalten und die Interaktion der Bewohner mit der smarten Wohnung untersucht. Die intelligente Wohnung ist mit einem sog. *episodischen Gedächtnis* (siehe unten) ausgestattet, sie speichert wer wann in der Wohnung war, wie lange er sich dort aufgehalten hat, was er gemacht hat, mit wem er gesprochen hat, was gesagt wurde, etc.

Die Wohnung ist mit über 100 Sensoren (Tiefensensoren, HD Kameras, Mikrophone, Bodensensoren etc.) ausgestattet. Die Wohnung erfasst das Leben der Bewohner auf Schritt und Tritt, zu Forschungszwecken natürlich. Die smarte Wohnung im CITEC soll Alltagssituationen erkennen können:

- Sind die Bewohner gerade konzentriert am Arbeiten und brauchen Ruhe?
- Schauen sie gemeinsam fern?
- Findet in der Wohnung gerade eine Party statt?
- Hält ein Bewohner gerade einen Mittagsschlaf?

Auf Basis der Erkennung kann die Wohnung entsprechend handeln und die Situation unterstützen.

### **3. Ökosystem "Smart Home"**

Smarte Wohnungen oder Häuser werden in einem Ökosystem verschiedener Akteure und Anbieter eingebettet sein. Zum einen gibt es Mieter oder Vermieter, die sich dafür entscheiden können, ihre Wohnung "Smart" zu machen. Darüber hinaus wird es Anbieter von Smart Home Infrastruktur geben, die durch den Einbau moderner Infrastruktur für die Datenübertragung gemäß aktueller Standards (KNX) sorgen. Dadurch wird ein sog. *Intranet* im Smart Home geschaffen, über das alle Geräte Daten austauschen können und auch Geräte angesteuert werden können. Dieses Smart Home Intranet schafft die Basis für jegliche Dienste in der smarten Wohnung. Darüber hinaus wird es Anbieter von smarten Küchen, smarten

Wohnzimmern, smarten Heiz- und Lüftungssystemen, smarten Lichtsystemen etc. geben. Aufbauend auf dieser Infrastruktur wird es auch Anbieter von "Apps" geben, die aus einem Store bezogen werden können und die auf einen Knopfdruck in der Wohnung installiert werden können und die eine bestimmte Funktionalität oder Dienstleistung erbringen. Somit wird es im Ökosystem Smart Home Abhängigkeiten und Verträge zwischen verschiedenen Akteuren geben, die sich gegenseitig oder dem Mieter/Vermieter bestimmte "Service Level Agreements" zusichern. Es entsteht somit eine unübersichtliche Lage, in der die Haftungsfrage für Schäden, die die intelligente Wohnung anrichtet, nur schwer zu klären ist. Als weitere Akteure kommen im Ökosystem auch Versicherer hinzu, die entsprechenden Schutz (Haftpflicht, Hausratversicherung) gegen Schäden anbieten, die durch einen der Akteure oder das Zusammenspiel verschiedener Dienstleister in der Wohnung entstanden ist. Zuletzt wird es im Ökosystem externe Parteien geben, die Zugriff auf die Daten in der Wohnung erhalten möchten. Das könnten Krankenkassen sein, die das Verhalten der Bewohner analysieren möchten und dafür auch Prämien anbieten. Oder gar der Vermieter einer Wohnung selbst, der Algorithmen zur Überwachung seines Eigentums installieren möchte und dafür die Reduktion der Miete bietet.

#### **4. Die "mitdenkende" Wohnung**

Die smarte Wohnung der Zukunft wird "mitdenken". Sie wird anhand unserer Gewohnheiten lernen und Muster in unserem Verhalten identifizieren, um unsere Bedürfnisse antizipieren können, bevor sie überhaupt geäußert werden. Die mitdenkende Wohnung wird damit für uns Entscheidungen treffen und uns proaktiv Vorschläge machen, darüber, wie wir am besten und wann heizen sollten, wann wir lüften sollen, welche Musik oder Fernsehprogramme wir vielleicht hören bzw. sehen könnten, etc. Technisch gesehen kommen da maschinelle Lernalgorithmen zum Einsatz, die anhand von gesammelten Daten lernen, welches Verhalten zu einem gegebenen Zeitpunkt "wahrscheinlich" ist. Eine entscheidende Frage ist, ob dadurch im Endeffekt unsere Wahlfreiheit und unser Recht auf Selbstbestimmung eingeschränkt werden.

Eine interessante Frage ist, wer für falsche Entscheidungen der Wohnung haftet, z.B. wenn einem Mieter zusätzliche Kosten aufgrund der Entscheidungen der smarten Wohnung entstehen, die ein Vermieter eingerichtet hat und deren Einrichtungskosten er auf den Mieter umgelegt hat.

#### **5. Das "Gedächtnis" der Wohnung**

Wir Menschen sind mit einem sogenannten "episodischen Gedächtnis" ausgestattet, in dem wir Informationen über vergangene Begegnungen, Situationen etc. speichern. So können wir uns bei einem Gespräch mit einem Gegenüber an die vorangegangenen Gespräche und Erlebnisse erinnern.

Eine smarte Wohnung, die sich nicht daran erinnert, was gestern war, und nicht mehr weiß, wer wir sind, oder sich nicht daran erinnert, was wir ihr gestern gesagt haben, würden wir als nicht besonders hilfreich empfinden. Um das Verhalten der Wohnung optimal an die Bewohner und ihre Bedürfnisse anpassen zu können, muss sich die smarte Wohnung an alle Situationen und Erlebnisse erinnern. Dazu müssen Unmengen von persönlichen Daten in einem künstlichen episodischen Gedächtnis gespeichert werden.

In dem Apartment im Kognihome Projekt entstehen an einem Tag Daten im Umfang von 120 TB, das entspricht der Speicherleistung von 2 Mio. Smartphones.

Unser gesamtes Leben in der Wohnung wird dann digital vorgehalten.

Es ergibt sich die Frage, wie unsere Privatsphäre effektiv geschützt werden kann, und wie wir steuern können, wer zu welchem Zweck auf unsere Daten zugreifen kann.

- Darf der Stromanbieter ohne Erlaubnis den digitalen Stromzähler unserer Wohnung auslesen?
- Darf der Vermieter überprüfen, ob auch sachgerecht gelüftet wird in der Wohnung?
- Darf die Wohnung einen Notruf absenden, wenn Bewohner der Wohnung in Gefahr sind?
- Falls der Mieter/Inhaber der Wohnung wechselt, in welchem Umfang können anonymisierte Daten oder gelernte Muster in der Wohnung "verbleiben". Welche Daten und auf welcher Aggregationsstufe dürfen bleiben? Was muss gelöscht werden?

## **6. Die autonom agierende Wohnung**

Besonders spannend wird es, wenn die Wohnung nicht nur "mitdenken" sondern auch "agieren" kann. Das ist der Fall, wenn die smarte Wohnung mit Robotern vernetzt ist, die in der Wohnung Aufgaben erledigen. Ein Roboter könnte für die Reinigung der Wohnung zuständig sein und die Wohnung saugen, wischen, aufräumen und die Spülmaschine einräumen, etc. Ein anderer Roboter könnte für die Pflege der Pflanzen zuständig sein und für die Zeit des Urlaubs gemietet werden.

Wer haftet dafür, wenn der Aufräumroboter das iPad auf dem Küchentisch für ein Küchentablett hält und es in die Spülmaschine einräumt? Wer haftet dafür, wenn der gemietete Roboter regelmäßig neben die Pflanzen gießt und täglich während des Urlaubs das hochwertige Parket wässert?

Auch hier wird die Haftungsfrage schwierig zu klären sein.

## **IV. Duldung des "smarten Wohnens" im laufenden Mietverhältnis durch den Mieter**

Bei der Frage, ob Maßnahmen des Vermieters die die Wohnung während des laufenden Mietverhältnisses "smart" machen, vom Mieter zu dulden sind, kommt es neben den formalen Anforderungen und den gegebenenfalls vom Mieter erhobenen Härtefalleinwand darauf an, ob die Maßnahme in den Katalog des § 555 b BGB einzuordnen ist, also eine Modernisierungsmaßnahme darstellt.

Außer Betracht sollen hier Maßnahmen bleiben, die etwa eine energetische Modernisierung nach § 555 b BGB darstellen oder die aufgrund von Umständen durchgeführt werden, die der Vermieter nicht zu vertreten hat, und die keine Erhaltungsmaßnahmen nach § 555 a BGB sind, vgl. § 555 b Nr. 6 BGB. "Nicht zu vertretende Maßnahmen" sind hier solche, die dem Vermieter durch Gesetz, Verordnung oder gemeindliche Satzung auferlegt werden. Hierzu zählen beispielsweise Maßnahmen nach der Energieeinsparverordnung, der Einbau

von Wärmezählern für die Erfassung des verbrauchten Warmwassers oder der Einbau von Rauchwarnmeldern<sup>22</sup>

Betrachtet soll allein die Frage, ob der Gebrauchswert der Mietsache durch die intelligente Wohnung i.S.v. § 555 b Nr. 4 BGB nachhaltig erhöht wird oder sich i.S.v. § 555 b Nr. 5 BGB die allgemeinen Wohnverhältnisse auf Dauer verbessern.

## 1. Bauliche Veränderung

Jede Modernisierungsmaßnahme setzt voraus, dass es sich überhaupt um eine "bauliche Veränderung" handelt, vgl. § 555 b BGB. Handelt es sich nicht um eine bauliche Veränderung, so entfällt die weitere Prüfung der Einordnung in den Katalog der Modernisierungsmaßnahmen des § 555 b Nr. 1 – 7 BGB.

Gegenüber dem alten Recht des § 554 BGB wurde mit dem Gesetz über die energetische Modernisierung von vermietetem Wohnraum und über die vereinfachte Durchsetzung von Räumungstiteln, dem Mietrechtsänderungsgesetz vom 01.05.2013 der Begriff der "Maßnahmen" durch den Begriff der "Veränderung" ersetzt.<sup>23</sup>

"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 das damit eine Zielrichtung der die Veränderung herbeiführenden Handlung verbunden ist.<sup>24</sup>

Allerdings ist der Begriff weit auszulegen und erfasst neben Eingriffen in die bauliche Substanz etwa auch Veränderungen der Anlagentechnik des Gebäudes.<sup>25</sup> Bei noch herkömmlichem Verständnis meint Anlagentechnik den Bereich der Stromversorgung, der Versorgung mit Kalt- und Warmwasser oder etwa Möglichkeiten des Empfangs von Radio- oder TV-Programmen.

Technische Vorkehrungen also, die allein melden, dass der Kühlschrank leer ist oder der Zusammenstellung des Fernsehprogramms dienen, sind – trotz der weiten Auslegung – selbstverständlich keine baulichen Veränderungen. Sie stehen nicht im Zusammenhang mit der Anlagentechnik. Zu verlangen ist, dass dieses "intelligente" System der technischen Funktion des Gebäudes selber dient und etwa nicht dem verständlichen Wunsch des Mieters nach einem vollen Kühlschrank.

Der Anlagentechnik des Gebäudes selber dient hingegen ein intelligentes Gebäudemanagement, soweit sich die Steuerungsmöglichkeiten auf Bereiche beschränken, die mit der Beleuchtung oder der Heizung in Verbindung stehen.<sup>26</sup>

---

<sup>22</sup> vgl. hierzu etwa Eisenschmid in: Schmidt-Futterer, Mietrecht, § 555b Rn. 50, 151 m.w.N.

<sup>23</sup> vgl. Mietrechtsänderungsgesetz v. 01.05.2013, BGBl. I S. 434.

<sup>24</sup> vgl. Eisenschmid in: Modernisierungshandbuch Wohn- und Geschäftsraum, Kap. 3 Rn. 16

<sup>25</sup> vgl. BT-Drs. 17/10485, zu § 555b – neu

<sup>26</sup> vgl. zum Begriff Eder/vom Wege, IR 2008, S. 50, Albrecht in: Intelligente Stromzähler als Herausforderung für den Datenschutz – Tatsächliche und rechtliche Betrachtung, S. 8.

## **2. Gebrauchswerterhöhung und Verbesserung gem. § 555b Nr. 4 und 5 BGB**

Intelligente Heiz- und Lüftungssysteme, intelligente Lichtsysteme könnten bereits unter den Anwendungsbereich des § 555 b Nr. 1 fallen. Wird etwa erst 15 Minuten vor Eintreffen die Wohnung auf Wohlfühltemperatur gestellt, so kann hierdurch Wärme und somit Endenergie eingespart werden.

Für das Vorliegen einer Gebrauchswerterhöhung oder Verbesserung i.S.d § 555 b Nr. 4 und 5 BGB ist für Maßnahmen, die nicht der Energieeinsparung dienen, zu prüfen, ob nach der Verkehrsanschauung eine Gebrauchswerterhöhung oder Verbesserung vorliegt.<sup>27</sup>

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 – bei gleichen Konditionen (!) – eher angemietet wird als eine vergleichbare Wohnung, bei der diese Maßnahme nicht durchgeführt worden ist.<sup>28</sup>

In Abgrenzung zu einer Gebrauchswerterhöhung, die sich nach der Verkehrsauffassung bestimmt, fallen unter Luxusmodernisierungen solche Maßnahmen, die so hochwertig sind, dass sie nur von einem kleinen vermögenden Interessenkreis nachgefragt werden. Luxusmodernisierungen fallen nicht unter den Modernisierungsbegriff. Sie sind vom Mieter weder zu dulden, noch zu bezahlen.

Die Abgrenzung hängt vom Einzelfall ab. Maßnahmen, die heute nur von einem begrenzten Personenkreis angefragt werden, können morgen Standard sein.

## **V. Smart Metering und Datenschutz**

Die Begriffe "Smart Metering" und "Intelligente Zähler" sind synonym zu verwenden. Smart Metering ist ein intelligentes Messverfahren, das auf den Einsatz und der Nutzung intelligenter Zähler sowie gegebenenfalls der gemessenen Daten beruht.<sup>29</sup>

Dies birgt selbstverständlich datenschutzrechtliche Probleme.<sup>30</sup> Der Grundsatz der Direkterhebung ist durch die technisch mögliche Zugriffsmöglichkeit auf den Zähler ohne Mitwirkung des Verbrauchers in großem Umfang einer Verschlechterung im Vergleich zur gegenwärtigen Situation der Ablesung des Zählers ausgesetzt. Fraglich ist im Hinblick auf das Erforderlichkeitsgebot der Umfang der erforderlichen Datenerhebung. Weiter verlangt

---

<sup>27</sup> vgl. Schüller in: Bub/Treier, Handbuch der Geschäfts- und Wohnraummiete, Kap. 3 Rn. 2666

<sup>28</sup> vgl. BGH, Urt. v. 20.07.2005 – VIII ZR 253/04

<sup>29</sup> Eder/vom Wege, IR 2008, 50 Albrecht, Intelligente Stromzähler als Herausforderung für den Datenschutz – Tatsächliche und rechtliche Betrachtung, S. 5

<sup>30</sup> Grundlegend: Albrecht, Intelligente Stromzähler als Herausforderung für den Datenschutz – Tatsächliche und rechtliche Betrachtung, 2015

das Prinzip der Datensparsamkeit und Datenvermeidung ein umfassendes Gebrauchmachen von den Instrumenten der Anonymisierung und Pseudonymisierung. Schließlich sind zur Gewährleistung der Datensicherheit modernste Verschlüsselungstechniken anzuwenden und die Grundsätze des Privacy by Design von Anfang an in die Entwicklung einzustellen. Nicht nur die neue Datenschutzrichtlinie der Europäischen Union verlangt daher in Art. 23 EU-DSGVO die Förderung von technischen Datenschutzlösungen und damit entsprechende technische und organisatorische Maßnahmen (insbesondere Pseudonymisierung und Datenminimierung) und ein entsprechendes Privacy Impact Assessment, welches die Risiken dieser Datenverarbeitung bewertet.<sup>31</sup>

Insofern wurde gefordert, die Datenschutzbestimmungen des Bundes zu überprüfen, um den auf der technischen Entwicklung beruhenden Anforderungen gewachsen zu sein.<sup>32</sup> Allerdings ist erkennbar, dass der Gesetzgeber einen anderen Weg wählt. Im Kern verlangt der Gesetzgeber, dass sich die technischen Voraussetzungen dem Datenschutz anpassen und folgt damit den Vorgaben zur Anwendung moderner Verschlüsselungstechnik und dem Grundsatz des Privacy by Design.

Dies zeigt der Entwurf eines Gesetzes zur Digitalisierung der Energiewende.<sup>33</sup> Die 1. Lesung erfolgte am 26. Februar 2016 im Deutschen Bundestag. Der Gesetzentwurf bildet die Grundlage zur Ausstattung der Verbraucher von Strom und Gas mit sogenannten intelligenten Messsystemen. Kernstück und zentrales Element ist der Entwurf des Messstellenbetriebsgesetzes. Mit dem Entwurf sollen u.a. auch die notwendigen technischen Mindestanforderungen für die Datensicherheit und die Kommunikation der von Systemen ermittelten Daten sowie der Zugriff auf diese geregelt werden. Zwar gibt es keinen verpflichtenden "Roll-out", jedoch wird nach und nach der Einsatz intelligenter Messsysteme zugelassen. Bereits heute schon wird über eine Erweiterung der Messsysteme auf andere Bereiche der Versorgung diskutiert. Kernstück hier sind die technischen Vorgaben zur Gewährleistung von Datenschutz und Datensicherheit beim Einsatz von Smart-Meter-Gateways und intelligenten Messsystemen. Gerade über Smart-Meter-Gateways wird sichergestellt, dass die Informationen etwa über den Verbrauch nur an die Stelle gelangt, die die Informationen auch tatsächlich benötigt und – viel entscheidender – auch erhalten darf. So benötigt das Energieversorgungsunternehmen lediglich Informationen über den Verbrauch, der Netzstellenbetreiber benötigt hingegen die Informationen der Kunden-Strom-Spannung. Vereinfacht gesagt gewährleistet das Gateway, dass Informationen nur an den gelangen, den es rechtmäßig auch angeht.

## **VI. Smart Metering und Betriebskosten**

Das Betriebskostenrecht kennt keine spezielle Vorschrift über die Umlage von "Smart-Meter - Kosten". Die Kosten für Wartung und Pflege von Wärme- oder Wasserzählern findet sich "verstreut" in § der in 2 BetrKV ersichtlichen Aufstellung der einzelnen Betriebskostenarten.

---

<sup>31</sup> Art. 33 EU-DSGVO

<sup>32</sup> vgl. Karg, DuD 2010, 365-372.

<sup>33</sup> vgl. BT-Drs. 18/7555

Nun könnte man die Ansicht vertreten, dass es trotz der neuen Ablesetechnik keinen Unterschied macht, ob die einzelnen Kostenpositionen zusammengefasst oder – wie bisher – getrennt in der BetrKV behandelt werden.

Im Unterschied zu den bisherigen Messsystemen unterscheidet sich die Messung über Smart-Metering aber dahingehend, dass beim Smart-Metering eine einheitliche digitale Infrastruktur vorgehalten werden muss, die über die herkömmliche hinausgeht. Wie unter V. dargestellt, sind auch im Hinblick auf die datenschutzrechtlichen Erfordernisse sogenannte Smart-Meter-Gateways insbesondere bei Weiterführung der im Gesetz zur Digitalisierung der Energiewende aufgezählten verbundenen Messeinrichtungen zwingend.

Nun dürfte die Umlagefähigkeit auch dieser Infrastruktur aufgrund der technischen Sachnähe mit der eigentlichen Messeinrichtung bejaht werden können, zur Vereinfachung und Klarstellung sollte jedoch gleichfalls eine neue Betriebskosten-Position geschaffen werden. Dies vermeidet auch den Streit zwischen Vermieter und Mieter.

## **VII. Schlussbemerkung**

Das Wohnen wird in der Tat "smart". Die mietrechtlichen Bestimmungen im BGB ermöglichen jedoch eine gute Handhabe zur Beherrschung der sich daraus ergebenden Problematiken. Für den Bereich des Smart-Meterings wird jedoch eine eigenständige Kostenposition in der BetrKV empfohlen. Dies schafft Rechtsklarheit und vermeidet Streit zwischen Vermieter und Mieter. Insbesondere mit Blick auf das Gesetz zur Digitalisierung der Energiewende ist eine erfreuliche Tendenz dahingehend erkennbar, dass der Gesetzgeber den Datenschutz ernst nimmt und im Hinblick auf die Vorgabe des Privacy by Design verlangt, dass die Technik die Einhaltung der datenschutzrechtlichen Vorgaben ermöglichen muss. Hierbei zeichnet sich eine Entwicklung ab, dass bereits heute schon die Technik in der Lage ist, sich dem Datenschutz anzupassen und nicht – wie vor einigen Jahren noch anzunehmen war – umgekehrt. Zu konstatieren ist, dass es neue Techniken, neue Möglichkeiten der Kommunikation gibt. Entscheidend ist, wie mit den neuen Möglichkeiten umgegangen wird. Für den Bereich des Wohnraum-Mietrechts gilt dabei, dass hierfür ein hohes Maß an Miteinander zwischen Vermieter und Mieter erfolgen muss; so wie dies auch der Struktur des Mietvertrages als Dauerschuldverhältnis entspricht.