



Zuschlags anders erfolgen muss<sup>27)</sup>, etwa mit einem **linearen Zuschlag von 2 % des Zeitwerts monatlich**<sup>28)</sup>. Frei vereinbar ist der Möblierungszuschlag jedenfalls nicht; der Vermieter riskiert sonst, dass die Mietvereinbarung als **sittenwidrig** (§ 138 BGB) und damit als teilnichtig angesehen wird<sup>29)</sup>. Eine ortsübliche Miete für „**möblierte Wohnungen**“, bei der die unzulässigen Mietsteigerungen der jüngsten Vergangenheit für möblierte Wohnungen berücksichtigt werden, gibt es **nicht**<sup>30)</sup>. Eine andere Auslegung widerspräche Sinn und Zweck der „Mietpreisbremse“ bei einem angespannten Wohnungsmarkt. Schließlich sind die Mieten für möblierten Wohnraum auch nicht bei der Erstellung eines Mietspiegels zu berücksichtigen<sup>31)</sup>, der – jedenfalls als qualifizierter Mietspiegel nach § 558d BGB – maßgeblich zur Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete herangezogen wird.

10. Will der Vermieter den möblierten Wohnraum nur **vorübergehend vermieten**, um die Mieterschutzbestimmungen zu umgehen, ergeben sich zusätzliche Probleme aus dem **Zweckfremdungsverbot**. Zwar ist eine Zweitwohnung davon nicht betroffen<sup>32)</sup>; Voraussetzung ist aber, dass der Wohnungsinhaber die Räume nicht nur unwesentlich zu Wohnzwecken nutzt<sup>33)</sup>. Bei der Vermietung von mehreren Ferienwohnungen liegt darüber hinaus eine eigenständige planungsrechtliche Nutzungsart vor, die einer Baugenehmigung bedarf<sup>34)</sup>.

11. **Fazit:** Die Vermietung von möbliertem Wohnraum bietet dem Vermieter **nur geringe Vorteile**, da in den meisten Fällen voller Mieterschutz besteht. Der größere Mieterhöhungsspielraum wird durch die Instandhaltungspflicht für die Einrichtungsgegenstände<sup>35)</sup> beinahe ausgeglichen.

27) zu den verschiedenen Berechnungsmethoden vgl. die Tabelle bei Schmidt-Futterer/Börstinghaus, Rn. 65 zu § 558a BGB

28) KG GE 1980, 863

29) LG Hamburg GE 2016, 917

30) anders möglicherweise das Bundesjustizministerium, wonach Maßstab der Wert sein soll, „um den die möblierte Wohnung üblicherweise teurer vermietet wird“ (Berliner Morgenpost, 6. September 2016, „Möbliert und teuer“)

31) Schmidt-Futterer/Börstinghaus, Rn. 35 Anhang zu §§ 558c, 558d BGB

32) VG Berlin, Urteil vom 9.8.2016 - 6 K 91.16 -; strenger aber für Hamburg, OVB Hamburg, Beschluss vom 6. Februar 2015 - 4 Bs 158/14 -

33) VG Berlin, Urteil vom 9.8.2016 - 6 K 112.16 -; ähnlich schon OVG Lüneburg NJWE-MietR 1996, 18

34) VG Berlin, Beschluss vom 21.2.2014 - 13 L 247.13 -; vgl. auch OVG Berlin-Brandenburg, GE 2016, 799

35) die jedenfalls formularmäßig nicht auf den Mieter abgewälzt werden darf, weil nur eine Kleinreparaturklausel zulässig ist (Blank/Börstinghaus, Miete, Rn. 410 ff. zu § 535)

## Keine Zauberei mehr: Die Haustür und manch andere öffnen sich von selbst

### KIWI – schlüsselloses Zugangssystem aus Berlin

Eines der großen Themen, die in der Immobilienwirtschaft diskutiert werden, ist die **Digitalisierung**. Grundlegende Veränderungen soll sie der Branche bringen. Ob wir alle **künftig von den Urlaubsstränden aus die Rollläden herunterlassen oder die Heizung an- und abdrehen, sei dahingestellt. Aber das eine oder andere wird sich durchsetzen. Dazu gehören nach unserer Auffassung schlüssellose Türzugangssysteme für Hauseingangs- und Kellertüren von Mehrfamilienhäusern. Das Prinzip kennen wir schon lange aus der Auto-Fernbedienung. Ein Start-up aus Berlin hat es praxistauglich gemacht.**

KIWI nennt sich das schlüssellose Türzugangssystem für Hauseingangs- und Kellertüren von Mehrfamilienhäusern. Damit können von Mietern, Handwerkern, Dienstleistern wie BSR oder Post Türen bequem geöffnet werden – auch aus der Ferne. Ohne Suchen, ohne Knöpfe, ohne Schlüssel. Nur einen Transponder braucht man dabeizuhaben oder ein Smartphone. KIWI verfügt über zwei grundlegende Funktionen: die ferngesteuerte Erteilung von Zutrittsrechten und die Entriegelung der Türen über einen kleinen RFID-Transponder, den der Nutzer bei sich trägt. Dieser sogenannte KIWI Ki sendet, sobald sich der Träger der Haustür bis auf mindestens 3 m nähert, ein Signal im 2,4-Gigahertz-Frequenzbereich. Der KIWI-Türsensor, der hinter dem Klingelpanel eingebaut wird, empfängt dieses und prüft, ob der Träger zum Zutritt berechtigt ist. Ist er es, wird der Türsummer aktiviert und die Tür muss nur noch aufgedrückt werden – ohne Suchen, ohne Knöpfe, ohne Schlüssel.

Der Türsensor ist ständig mit der KIWI-Infrastruktur verbunden und kann so neue Zutrittsberechtigungen erhalten oder bestehende ändern oder löschen.

Die zugrunde liegende Technologie lässt sich mit den Keyless-Go-Systemen zum Öffnen von Autotüren vergleichen, wurde speziell für Mehrfamilienhäuser entwickelt, ist technologieoffen, wird in bestehenden Schließanlagen installiert und verträgt sich mit nahezu allen gängigen Schließ- und Türsystemen von Mehrfamilienhäusern. Bisherige Schlüssel funktionieren weiterhin parallel. Für alle, die auch auf den KIWI Ki (Transponder) verzichten möchten, ermöglicht eine App den Zugang per Tablet, PC oder Smartphone. Wer sich anschauen will, wie KIWI in der Praxis funktioniert, nutze das Video auf [www.kiwi.ki/video](http://www.kiwi.ki/video).

#### Einsatzszenarien

**Privatanwender:** Jeder, der schon einmal schwer bepackt vor der Haustür stand und gerade keine Hand frei hatte, um den Schlüssel zu suchen, wird sich über das KIWI-Türzugangssystem freuen. Das clevere Tool entriegelt die Tür automatisch. Und in

KIWI steckt noch mehr: Private KIWI-Nutzer können beispielsweise auch temporäre Zugangsberechtigungen an Freunde und Bekannte vergeben. Praktisch, wenn der Anwender noch unterwegs ist, aber Besuch erwartet, oder während eines Festes nicht ständig zur Tür springen will.

**Business-Anwender:** Für Eigentümer von Mehrfamilienhäusern, Hausverwaltungen, Dienstleister rund um Mehrfamilienhäuser (BSR, Post, Reinigungsunternehmen usw.) und Zustelldienste bringt die schlüsselfreie Technologie erhebliche Vorteile und kann beispielsweise die herkömmlichen Schlüsseltresore gut ersetzen. Bestehende Schließanlagen lassen sich leicht und kostengünstig aufrüsten. Ist das Türzugangssystem einmal installiert, fallen Schlüsselbeschaffung, -rückgaben und -austausch mitsamt dem damit verbundenen Verwaltungsaufwand weg. Zugangsberechtigte wie die Abfallentsorgung, Post- und Paketdienste oder Reinigungsunternehmen müssen nicht länger riesige Schlüsselbünde mit sich führen, denn ein entsprechend eingerichteter KIWI Ki öffnet gleich mehrere Türen vollautomatisch. Auch für lebenswichtige Dienste wie Notrufzentralen oder die Feuerwehr bietet die Technologie neue Möglichkeiten, um im Fall des Falles schnell Zugang zu Gebäuden oder kritischen Gefahrenbereichen zu erhalten.

Die System-Architektur und das zum Patent angemeldete Verschlüsselungsverfahren ([www.kiwi.ki/patent](http://www.kiwi.ki/patent)) verhindern, dass an Haustüren getrackt werden kann, wann eine Tür geöffnet hat.

Dabei setzen die KIWI-Entwickler auf das Open-Source-Modell: Das Unternehmen veröffentlicht regelmäßig die für die Sicherheit und den Datenschutz relevanten Bestandteile. So wurden sie bereits in der Entwicklungsphase mehrfach von Verschlüsselungsexperten und sog. White-Hat-Hackern getestet und für „sehr gut“ befunden. Die Sicherheitsstandards von KIWI seien, so das Unternehmen, um ein Vielfaches höher als die der gebräuchlichen Zylinderschlösser und erfüllten die internationalen Sicherheitsstandards für Online-Banking. Die IT-Sicherheitslösungen



von KIWI werden komplett in Deutschland entwickelt und hergestellt.

## Privatsphäre der Nutzer

Das KIWI-System wurde unter der Prämisse entwickelt, dass zu keiner Zeit eine Zuordnung möglich sein darf, wer wann welche Tür geöffnet hat. KIWI erstellt keine Nutzungsprofile. Nachvollziehbar ist mit KIWI lediglich, für welchen KIWI Ki zu einem gegebenen Zeitpunkt die Berechtigung zum Öffnen einer bestimmten Tür vorlag. Es ist jedoch nicht zurückzufolgern, welcher KIWI Ki das Signal zum Öffnen gegeben hat. Damit ist sichergestellt, dass für die Bewohner eines Hauses weiterhin die gleiche Anonymität besteht, die auch mit einem normalen Schlüssel gegeben ist.

## Partnerschaften und Pilotprojekte

KIWI kooperiert mit der Deutschen Post für den Bereich Tür- und Zugangssysteme. Darüber hinaus setzen sowohl die ALBA Group als auch Berlin Recycling und Bartscherer KIWI ein.

Eine Reihe von großen Wohnungsunternehmen setzen das schlüssellose Türöffnungssystem bereits ein und rüsten ihre Gebäude um (Gewobag, GESOBAU, degewo, Vonovia und die TAG Wohnen).

Auch die Berliner Feuerwehr nutzt KIWI. Alle Fahrzeuge der Feuerwache Prenzlauer Berg sind mit KIWI Ki ausgestattet, so dass die Rettungskräfte im Notfall schlüssellos Zutritt zu allen mit dem KIWI Türzugangssystem ausgestatteten Hauseingangstüren haben und damit wertvolle Zeit sparen.

Exklusiver Versicherungspartner von KIWI ist die Allianz. Jeder Premium-Kundenvertrag beinhaltet eine kostenfreie Allianz-Schlüsselsicherung. Geht der Wohnungs- oder Hausschlüssel verloren, wählt der Kunde einfach die kostenlose Allianz-Notfallrufnummer, und die Allianz sendet kostenfrei einen Schlüsseldienst, der die Tür öffnet.

## Die nächsten Schritte

KIWIs Experten arbeiten derzeit an der Entwicklung einer Technologie zum schlüssellosen Öffnen von Wohnungstüren – Ziel ist das schlüsselfreie Wohnen. Dazu wurde im August 2016 ein Pilotprojekt gestartet.

## Im Angebot

### Vier Vertragsarten

Wohnungsunternehmen bzw. Eigentümer gestatten KIWI den Einbau des KIWI-Türzugangssystems in seine Objekte. Für Vermieter gibt es vier mögliche Vertragsarten: Gestattungsvertrag, anwachsender Sammelvertrag, Sammelvertrag und Kaufvertrag.

#### Gestattungsvertrag

*Kurzbeschreibung:*

- Nutzung von Wohnungsunternehmen (WoU)/Vermieter und Bewohner wird optional separat abgeschlossen. Mieter und Vermieter können jeweils optional Nutzungsverträge mit KIWI abschließen. Die monatliche Servicegebühr für die Nutzung von KIWI beträgt für den Vermieter pro Tür 2 € oder 4 € (je nach Unterstützung bei der Mieteransprache), Bewohner zahlen monatlich pro Haushalt 3,90 € (Komfort) oder 5,90 € (Premium) inkl. MwSt.

#### Anwachsender Sammelvertrag

*Kurzbeschreibung:*

- Nutzung inklusive für WoU.
- Jeder neue Mieter bekommt KIWI.
- KIWI wird bei Neuvermietung explizit als sonstige Betriebskosten aufgenommen.
- Sammelrechnung an WoU für die Menge der Wohneinheiten, die KIWI bereits über Betriebskosten bezahlen. KIWI wird bei Neuvermietung explizit als sonstige Betriebskosten aufgenommen, und jeder neue Mieter bekommt KIWI automatisch. Die Nutzungsgebühren der Mieter sind über den anwachsenden Sammelvertrag geregelt und Teil der Nebenkosten (Kosten pro WE ab 3,80 € inkl. MwSt.). Vermieter und Vertragsdienstleister können KIWI kostenfrei nutzen.

#### Sammelvertrag

*Kurzbeschreibung:*

- Nutzung inklusive für WoU.
- Jeder Mieter bekommt KIWI.



Foto: keeweboy/iStock

- Sammelrechnung an WoU/Vermieter für die Menge der Wohneinheiten.
- Es gibt die Möglichkeit, KIWI als Modernisierungsumlage aufzunehmen oder anderweitig weiterzuberechnen.

Alle Mieter bekommen KIWI. Der Nutzungsvertrag für die Mieter ist Bestandteil des Sammelvertrags. Vertragspartner ist also der Vermieter. Die Nutzungsgebühren der Mieter trägt der Vermieter. Er kann die Kosten für KIWI an den Mieter weitergeben.

#### Kaufvertrag

*Kurzbeschreibung:*

- Nutzung inklusive für WoU.
- Jeder Mieter kann KIWI optional nutzen. WoU entscheidet über die Gebühren. Empfohlen wird ein Preis von 3,80 € für den ersten Zugang.
- Kosten können als Modernisierungsmaßnahme auf die Mieter umgelegt werden.

WoU/Vermieter kauft das KIWI-Türzugangssystem (inkl. KIWI-Portal) und gestattet KIWI die Nutzung und Vermarktung an Dienstleister. Die Kosten für das KIWI-Türzugangssystem können als Modernisierung nach § 559 BGB auf die Mieter umgelegt werden. WoU ist Eigentümer des KIWI-Türzugangssystems und kann es für sich und direkte Dienstleister ohne Mehrkosten nutzen. Bewohnernutzung ist inkludiert, d. h. Bewohner können KIWI bei Interesse kostenfrei nutzen. KIWI Ki (Transponder) können optional zugekauft werden.

**Hinweis:** Wie sich das System auf die Miete (Modernisierungsumlage) und auf die Betriebskosten auswirkt, lesen Sie auf der folgenden Seite.

## Mentzel Reparatur und Service GmbH Heizung • Sanitär • Kundendienst

Planung – Ausführung – Wartung – Notdienst

Kolonnenstr. 33 - 10829 Berlin - Tel.: 030 787 97 40 - Fax 030 787 97 418 - info@mrs-berlin.de - www.mrs-berlin.de





Der Einzug der digitalen Welt beginnt an der Haustür

## Schlüsselloses Türöffnungssystem – Wer trägt die Kosten für den Betrieb?

Von RiAG a. D. RUDOLF BEUERMANN

1. Bereits in GE 2015, 712 wurde das Türöffnungssystem KIWI (vgl. Seite 1134) vorgestellt, das ein schlüssel- und **berührungsloses Entriegeln** der jeweiligen Tür mit einem Transponder<sup>1)</sup> ermöglicht. Dazu wird in das Klingeltableau ein Sensor eingebaut, wobei die bisherige Funktion erhalten bleibt. Die vorhandenen Schlüssel können weiterbenutzt werden. Zusätzlich kann über eine App auch mit dem Smartphone die Tür geöffnet werden. Das System kann auch zum Entriegeln von Kellertüren eingesetzt werden, ebenso kann über ein im Keller eingebautes Gateway die Tür über das Internet entriegelt werden.

2. Vermieter und Hausverwaltungen können dadurch **Handwerkern** vom Büro aus den Zutritt ermöglichen; **Post, Feuerwehr** und andere Dienstleistungsunternehmen kommen über einen eigenen Transponder in das Haus; eine Verwaltung von zahllosen Schlüsseln, die mitgeführt werden müssen, erübrigt sich. In Berlin sind inzwischen<sup>2)</sup> über 2% aller Haustüren von Mehrfamilienhäusern mit diesem System ausgestattet; die GESOBAU lässt es in ihren Häusern in Mitte, Reinickendorf und Charlottenburg-Wilmersdorf einbauen<sup>3)</sup>. Das Türöffnungssystem kann entweder gekauft<sup>4)</sup> werden, oder aber das System wird von dem Hersteller betrieben, in diesem Falle fallen nur eine Einrichtungsgebühr sowie monatliche „Servicegebühren“<sup>5)</sup> an.

3. Auch die Bewohner haben zahlreiche Vorteile; schwer bepackt oder mit Fahrrad oder Kinderwagen können sie problemlos in das Haus. Ein **Schlüsselverlust** ist nicht mehr mit erheblichen Kosten für den Ausbau der zentralen Schließanlage verbunden, da die Zutrittsberechtigung jederzeit per Mausclick oder durch einen Anruf beim Anbieter gesperrt werden kann.

4. Die Installation in einer **Wohnungseigentumsanlage** ist eine bauliche Veränderung i.S.d. § 22 WEG. Die Sondereigentümer werden dadurch aber nicht rechtserheblich beeinträchtigt, so dass ein **Mehrheitsbeschluss** ausreicht. Die Rechtsprechung hat das beim erstmaligen Einbau einer Gegensprechanlage in ein Klingeltableau angenommen<sup>6)</sup> und beim Einbau einer Videokamera, die eine kurzzeitige Übertragung eines Videobildes nach Klingelbetätigung ermöglicht<sup>7)</sup>. Ein Wohnungseigentümer, der beim Beschluss

über den Einbau des Türöffnungssystems überstimmt wurde, ist von der Nutzung ausgeschlossen und braucht sich nicht an den Kosten zu beteiligen<sup>8)</sup>.

5. Nicht nur Vermieter, Hausverwaltungen oder Dienstleister wie Post, Feuerwehr und Müllabfuhr haben von dem System Vorteile, sondern auch der Mieter, so dass es für **Mieter** als eine **Modernisierung** (Wohnwertverbesserung) nach § 555 b Nr. 4 BGB anzusehen ist. Eine förmliche **Ankündigung** nach § 555 c BGB ist **nicht** erforderlich, da es sich um eine **Bagatellmaßnahme** nach § 555 c Abs. 4 BGB handelt. Eine formlose und nicht fristgebundene Ankündigung ist allerdings schon wegen der späteren Umlage der Betriebskosten empfehlenswert.

6. Der einmalige **Kaufpreis**<sup>9)</sup> berechtigt die Eigentümer nach § 559 BGB zu einer **Mieterhöhung**. Die laufenden monatlichen Kosten im Betreibermodell von 3,90 €<sup>10)</sup> oder 5,90 €<sup>11)</sup> sind Betriebskosten, die allerdings nicht im Betriebskostenkatalog aufgeführt sind<sup>12)</sup>. Es handelt sich somit um **sonstige Betriebskosten** im Sinne des § 2 Nr. 12 BetrKV, die grundsätzlich nur vom Mieter zu übernehmen sind, wenn sie konkret im Mietvertrag oder einer späteren Vereinbarung bezeichnet sind. Eine **Mehrbelastungsklausel**, wonach der Vermieter berechtigt ist, neu eingeführte Betriebskosten umzulegen, hilft da nicht weiter, weil sie nach überwiegender Auffassung unzulässig ist<sup>13)</sup>.

7. Die nach einer **Modernisierung etwaig neu entstehenden Betriebskosten** können jedoch auf den Mieter umgelegt werden, auch wenn eine ausdrückliche Vereinbarung dazu fehlt<sup>14)</sup>. Die Modernisierung führte zu einer Änderung des Vertragsgegenstandes; wenn der Mieter die Maßnahme zu dulden hat, hat er auch die sich daraus ergebenden Kosten (Mieterhöhung, Betriebskosten) zu übernehmen<sup>15)</sup>. Wenn etwa bei einer Bruttomiete für eine Ofenheizungswohnung der Vermieter eine Zentralheizung einbauen lässt, dürfte niemand auf die Idee kommen, dass die Heizkosten (auch das sind Betriebskosten) vom Vermieter zu tragen sind. Geboten ist vielmehr nach Treu und Glauben eine ergänzende Vertragsauslegung, wonach der Mieter die sich aus der Modernisierung notwendigerweise ergebenden neuen Betriebskosten zu tragen hat<sup>16)</sup>. Wie im vergleichbaren Fall

des nachträglichen Einbaus von Rauchmeldern<sup>17)</sup> ist die Umlage der laufenden Kosten für das Türöffnungssystem daher **auch bei bestehenden Mietverträgen** ohne ausdrückliche Regelung<sup>18)</sup> möglich.

8. Zu achten ist aber auf die **Vertragsgestaltung** zwischen Vermieter und Unternehmen. Angeboten wurde auch ein „anwachsender Sammelvertrag“, bei dem der Vermieter sich verpflichtete, mit allen neuen Mietern zu vereinbaren, dass die Betriebskosten als sonstige Betriebskosten zu tragen sind. Im Gegenzug sollte die **Hausverwaltung** für ihre Mitarbeiter und sonstige Personen (Handwerker) das System **kostenfrei** nutzen können. Dagegen würden Bedenken bestehen, denn der Vermieter ist verpflichtet, bei der Betriebskostenabrechnung Rabatte und Skonti an die Mieter weiterzugeben<sup>19)</sup>. Vermieter sollten sich also davor hüten, solche „unentgeltlichen“ Leistungen für sich entgegenzunehmen.

**Fazit:** Das schlüssellose Türzugangssystem bietet bei geringen Kosten einen deutlich erhöhten Komfort. Es ist auch nach menschlichem Ermessen sicher<sup>20)</sup>; die jeweiligen Daten werden nicht als Nutzungsprofile gespeichert. Für alle Beteiligten eine **Win-win-Situation**.

1) RFID Technik (radiofrequenzierte Identifizierung)

2) Stand Sommer 2016

3) Mitteilung vom 5. Juli 2016

4) pro Tür ab 2.500 € exkl. MwSt.

5) für Bewohner pro Haushalt 3,90 € (Komfort) oder 5,90 € (Premium) inkl. MwSt., Einrichtungsgebühr ab 1.200 € exkl. MwSt.

6) BayObLG NZM 2002, 869

7) BGH GE 2011, 825

8) § 16 Abs. 6 WEG

9) Kaufpreis pro Tür ab 2.500 € exkl. MwSt.

10) Einzelpersonen

11) Mehrpersonenhaushalte

12) vgl. AG Schöneberg GE 1998, 1343; Wartungskosten für eine Türschließeanlage sind nicht als Betriebskosten umlegungsfähig

13) vgl. Langenberg/Zehlelein, Betriebskosten- und Heizkostenrecht, 8. Aufl. 2016, Rn. I 19; anders wohl BGH, VIII ZR 80/06, GE 2006, 1473

14) anders wäre es nur, wenn eine solche Umlage vertraglich ausgeschlossen ist

15) Sternel NZM 2015, 873

16) BGH, VIII ZR 101/03, GE 2004, 229 (Fahrstuhl einbau); BGH, VIII ZR 202/06, GE 2007, 1310 (Kabelanschluss statt Antenne); Langenberg/Zehlelein, Rn. V 69; Bub-Treier/Schultz, 4. Aufl. 2014, Rn. III 1582; MüKo-Schmid, 6. Aufl. 2012, Rn. 24 zu § 556; a.A. Schmidt-Futterer/Eisenschmid, Rn. 47 zu § 555 c BGB

17) LG Magdeburg, GE 2012, 131

18) mit Wirkung für die Zukunft

19) Berliner Zeitung vom 13. Februar 1999 „Ermittlungen der Bochumer Staatsanwaltschaft gegen Berliner Hausverwaltungen“

20) Es wurde von Verschlüsselungsexperten überprüft und steht für Hacker nach dem Open Source Prinzip zur Verfügung, um Sicherheitslücken (gegen Belohnung) aufzudecken.