



Protokoll:  
Informationsveranstaltung Fernprüfbare Rauchmelder  
26.06.2019

Teilnehmer: 51 Mitglieder des Altonaer Spar- und Bauvereins

Altonaer Spar- und Bauverein:

Burkhard Pawils, Vorstandsvorsitzender

Thomas Kuper, Mitglied des Vorstands

Jakob Engelmartin, Leiter IT

Monique Hinzdorf, Beraterin Backoffice

Silke Kok, Leiterin Kommunikation und Soziales

Frank Krolak, Teamleiter Sozialmanagement

Christine Müller, Vorstandsreferentin

Christian Spirgatis, Prozessmanagement und Datenschutzbeauftragter

BRUNATA:

Denny Hromada

Peter Kranz

Moderation: Politik- und Unternehmensberatung Markus Birzer

Protokoll: Silke Kok

Beginn: 18:00 Uhr

Ende: ca. 21:30 Uhr

Ort: Kommunikationszentrum der altoba, Barnerstraße 14 b

## Inhalt

- I. Hinweise zum Protokoll
- II. Präambel – das Ergebnis der Veranstaltung
- III. Einladung und Rahmen der Veranstaltung
- IV. Kommunikation innerhalb der Genossenschaft
- V. Rauchmelder allgemein
- VI. Entscheidung für fernprüfbare Rauchmelder
- VII. Technische Details zum Gerät, Manipulierbarkeit



- VIII. Datenschutz
- IX. BRUNATA
- X. Digitalisierung des Wohnraums
- XI. Weitere Umsetzung
- XII. Ergänzende Informationen

## **I. Hinweise zum Protokoll**

*Dieses Protokoll ist eine Ergänzung zu der Präsentation (Dateiname: 2019\_06\_26\_Präsentation\_Informationsveranstaltung\_Rauchmelder), die unter [www.altoba.de/Rauchmelder](http://www.altoba.de/Rauchmelder) veröffentlicht ist.*

*Informationen, die sich nach der Veranstaltung ergeben haben bzw. die der Verdeutlichung dienen, sind mit eckigen Klammern [ ] gekennzeichnet. Unter Punkt XII sind weitere Hintergrundinformationen aufgeführt, die dem Verständnis des Protokolls dienen können.*

*Zugunsten einer besseren Lesbarkeit wurde auf die chronologische Darstellung des Diskussionsverlaufs verzichtet und eine thematische Sortierung vorgenommen.*

*Redaktionelle Anmerkungen zum Protokoll können gern gesandt werden an [skok@altoba.de](mailto:skok@altoba.de) und werden auf Wunsch als Anlage zum Protokoll online veröffentlicht.*

*Auf Hinweis eines Mitglieds während der Veranstaltung wird das in der Einladung genutzte Wort „fernwartbar“ durch „fernprüfbar“ ersetzt.*

## **II. Präambel – das Ergebnis der Veranstaltung**

Die Genossenschaft wird zu einer weiteren Informationsveranstaltung einladen.

Bis dahin wird auf Wunsch des jeweiligen Mitglieds in den Bauabschnitten 1 und 2 der noch nicht erfolgte Einbau fernprüfbarer Rauchmelder ausgesetzt. Dabei sind ggf. die gesetzlichen Fristen für die Prüfung der bisher verbauten Rauchmelder einzuhalten.

Zu der zweiten Informationsveranstaltung wird ein Vertreter der Feuerwehr Hamburg eingeladen. Auch ein Vertreter der Dienststelle des Hamburgischen Beauftragten für Datenschutz und Informationssicherheit wird zu der Informationsveranstaltung eingeladen.

Die altoba ist bereit, ein Gutachten zu beauftragen bzw. die die Kosten für ein Gutachten zu übernehmen, das die Sicherheit des fernprüfbaren Rauchmelders im Hinblick auf Datenschutz und Manipulierbarkeit auf den Prüfstand stellt. *[Mitglieder senden Ihre Vorschläge für den Gutachter bitte an [skok@altoba.de](mailto:skok@altoba.de).]*

Die altoba organisiert ein Mitglieder-Forum für Interessierte zum Thema Digitalisierung.



Die altoba prüft, welche organisatorischen, wirtschaftlichen und juristischen Folgen eine Wahlmöglichkeit für die Mitglieder zwischen fernprüfbaren und nicht fernprüfbaren Rauchmeldern in den altoba-Wohnanlagen hätte.

Folgende Themen wurden während der Veranstaltung diskutiert:

### **III. Einladung und Rahmen der Veranstaltung**

Die altoba hatten sehr detaillierte Fragen zum Thema fernprüfbare Rauchmelder erreicht. Um eine Veranstaltungsgröße zu erreichen, die Austausch und Diskussion zu diesen Fragen ermöglicht, war folgender Kreis zu der Veranstaltung eingeladen:

- Die altoba-Mitglieder innerhalb der Mieter\*inneninitiative
- altoba-Mitglieder, die sich mit Fragen oder Kritik zu den fernprüfbaren Rauchmeldern an die altoba gewandt haben
- altoba-Mitglieder, die sich an einer der beiden Unterschriftenaktionen beteiligt haben
- Vertreter und Ersatzvertreter der altoba

Ein Teilnehmer kritisiert die „versteckte“ Platzierung der Veranstaltungsankündigung auf der altoba-Homepage. Zudem funktionierte der Link auf die Einladung nicht. *[Anmerkung der Protokollantin: Die Veranstaltungsankündigung wurde dem Einladungsverteiler entsprechend im Bereich [altoba.de/Rauchmelder](http://altoba.de/Rauchmelder) eingestellt und nicht auf der Startseite von altoba.de. Der fehlerhafte Link wurde sofort nach Kenntnisnahme korrigiert.]*

Als Ergebnis u.a. der Protestveranstaltung der Mitglieder\*inneninitiative am 28.05.2019 war die Informationsveranstaltung relativ kurzfristig organisiert und angekündigt worden, mit dem Ziel, diese Veranstaltung noch vor den Sommerferien anbieten zu können. Die Terminauswahl (letzter Tag vor den Sommerferien) wird kritisiert.

### **IV. Kommunikation innerhalb der Genossenschaft**

In einer Vielzahl von Äußerungen wird die Kommunikation bei der Ankündigung der Installation fernprüfbarer Rauchmelder kritisiert. Im ersten Projektteil wurden die Mitglieder lediglich durch einen Treppenhausaushang der Firma BRUNATA über den Austausch der bestehenden Rauchmelder informiert. Von der Installation fernprüfbarer Rauchmelder wurden viele Mitglieder überrascht. Auch die im folgenden Projektteil zur Verfügung gestellten Informationen wurden von einigen Mitgliedern als nicht ausreichend empfunden.

Der Vorstand räumt ein, dass bei der Ankündigung der Installation der fernprüfbaren Rauchmelder Fehler gemacht wurden. Die Verantwortlichen haben das Informationsbedürfnis bei diesem Thema unterschätzt.

Aus den Installationsquoten der bisherigen Projektteile hatten Vorstand/Projektbeteiligte eine hohe Akzeptanz der fernprüfbaren Rauchmelder abgelesen (z.B. 99 % im ersten Bauabschnitt mit lediglich 1 Verweigerung bei 1.430 Wohnungen, siehe Folie 12 ff.). Teilnehmer der Informationsveranstaltung vermuten, dass Mitglieder mit den fernprüfbaren Rauchmeldern nicht einverstanden gewesen seien, die Installation jedoch trotzdem zugelassen hätten, „weil sie keinen Stress wollen“.



Auch am Kommunikationsstil der altoba wird Kritik geübt: Einzelne Schreiben, beispielsweise an die Mieter\*inneninitiative, wurden als persönlich und angreifend empfunden und hätten bei den Mitgliedern Angst ausgelöst, Fragen zu stellen. Es gebe Angst, auf eine „schwarze Liste“ zu kommen. Gewünscht werde eine kooperative Kommunikation. Von Vorstand und Mitarbeitern der Genossenschaft werde erwartet, auch bei Angriffen und trotz persönlicher Befindlichkeit sowie zeitlicher Belastung professionell zu kommunizieren.

Der Vorstand bekräftigt, dass es keine „schwarze Liste“ gibt und keinen Anlass, mit der Verwaltung der altoba auf anonymem Wege zu kommunizieren. Vorstand und Mitarbeiter der Genossenschaft sind nicht bereit, mit anonymen Adressaten in Kommunikation zu treten.

Ein Vertreter der Genossenschaft kritisiert eine zu späte und unzureichende Information über die Installation fernprüfbarer Rauchmelder an die Vertreter. Zudem habe er sich die Teilnahme von Mitgliedern des Aufsichtsrats an der Veranstaltung gewünscht.

Es wird gefordert, die „Sorgen und Ängste aller Anwesenden“ ernst zu nehmen. Einige Teilnehmer erläutern, dass sie die Installation der fernprüfbaren Rauchmelder als Eingriff in ihren privaten Bereich empfinden: „Ich fühle mich in meiner Wohnung überhaupt nicht mehr wohl.“ Der Vorstand betont, dass er diese Wahrnehmung bedauert. Bei der Entscheidung für die fernprüfbaren Rauchmelder ging es darum, eine größtmögliche Sicherheit für die Mitglieder in den Wohnanlagen zu erzielen.

Der bisherige Umgang der altoba-Verwaltung mit dem Thema werde als nicht genossenschaftlich empfunden: „Wir werden auf unser Vertragsverhältnis als Mieter reduziert, wo wir hier die Basis der Genossenschaft sind.“

Es wird der Wunsch geäußert, alle Mitglieder zu einer Informationsveranstaltung einzuladen.

## V. Rauchmelder allgemein

*[Ergänzende Information zur Verdeutlichung: Es ist grundsätzlich zwischen einem Fehlalarm zu unterscheiden und einer Störungsmeldung des Vorgängermodells GeniusH bei nachlassender Batteriekapazität („Battery-Low“-Signal). Das Battery-Low-Signal ist ein (leiser) Piepton. Von einem Fehlalarm spricht man bei einer Alarmierung mit 85 db ohne Grund (z.B. Rauch).]*

Folie 3 bis Folie 6 (Präsentation durch Monique Hinzdorf, altoba,) geben einen Überblick über Historie und Hintergründe des Einbaus von Rauchmeldern sowie über den Ablauf der jährlichen Prüfungen.

Ergänzend werden folgende Fragen beantwortet:

Frage: Was geschieht bei einem Fehlalarm, zum Beispiel im Urlaub?

➔ Unabhängig davon, ob es sich um ein fernprüfbares Rauchmelder handelt oder nicht: Wird bei einem Fehlalarm die Feuerwehr verständigt, rückt diese aus. Die Feuerwehr verschafft sich ggf. Zutritt zur Wohnung, prüft die Alarmquelle und verschließt die Wohnung anschließend wieder. Die Rechnung für die entstandenen Schäden reicht die altoba an die BRUNATA weiter.

Frage: Warum genehmigt die altoba keine Selbstwartung (wie z.B. bei der SAGA?)



➔ Der altoba obliegt die Verkehrssicherungspflicht für ihre Wohnanlagen (siehe Punkt XII. Ergänzende Informationen) und sie trägt das Risiko. Mit einer Übertragung der Prüfpflicht auf das Mitglied/den Mieter kann die Genossenschaft nicht die Verantwortung für die Sicherheit aller Personen abgeben, die sich in ihrer Wohnanlage aufhalten. Wenn ein Mitglied seinen Verpflichtungen im Rahmen der Selbstwartung nicht nachkommt (Gründe können sein z.B. das voraussetzende technische Verständnis, Sprachbarrieren, Altersgründe), dann gefährdet diese Person damit nicht nur sich, sondern auch seine Nachbarn. Der Vorstand der altoba hat mit der Beauftragung eines Dienstleisters die Entscheidung getroffen, mit der sich das Risiko eines Brandfalls am weitesten reduzieren lässt.

Frage: Wieso sinkt die Anzahl der Klagen? (Folie 6)

➔ Monique Hinzdorf, altoba, schildert die (zeit-)intensiven Bemühungen der altoba zur Kontaktaufnahme mit den Mitgliedern, um juristische Konsequenzen für diese abzuwenden. Diese Bemühungen tragen offensichtlich Früchte.

Frage: Warum bietet BRUNATA nicht Termine außerhalb der üblichen Arbeitszeiten an ?

➔ Das Ergebnis der Verhandlungen mit BRUNATA ist: Ein Termin vormittags, einer nachmittags. Mindestens ein Termin findet außerhalb der Ferien statt.

## **VI. Entscheidung für fernprüfbare Rauchmelder**

Folie 7 bis Folie 14 (Vortrag Monique Hinzdorf) erläutern die Entscheidung für die fernprüfbaren Rauchmelder und den Ablauf des Projekts. Zu den Sicherheitsvorteilen für jedes einzelne Mitglied zählt ein wesentlich höherer Schutz davor, dass die Demontage eines Rauchmelders beispielsweise in einer Nachbarwohnung unbemerkt bleibt. Auch können Fehlfunktionen viel schneller identifiziert werden, da die altoba für die Funktionsprüfung bislang stets auf die Mitwirkung der Mitglieder angewiesen ist.

Frage: Wie viele Mitglieder haben tatsächlich die konventionellen Rauchmelder von der Decke abgebaut?

➔ In diesem Zusammenhang wurden zwei Klagen durch die altoba geführt. Die altoba schreibt aber immer wieder Mitglieder an, deren Rauchmelder entfernt sind. Häufig ist der Verbleib der Rauchmelder unbekannt. Die Schätzung von Monique Hinzdorf beläuft sich auf zwischen 5 und 8 % aller verbauten Rauchmelder. Peter Kranz geht von einer hohen „Dunkelziffer“ von Rauchmeldern aus, die nur zur Wartung an- und dann wieder abgeschraubt werden.

Frage: Wie viele Fälle von Bränden gab es in den Wohnungen der altoba, die nicht verhindert wurden, weil die verbauten Rauchmelder nicht fernprüfbar waren?

➔ Bei der Entscheidung für fernprüfbare Rauchmelder geht es darum, Gefahr für Leib und Leben abzuwenden. Hierfür ist die Statistik minderschwere Brandfälle in den vergangenen Jahren nicht aussagekräftig. Der letzte sehr schwere Brandfall bei der altoba, der zu einer völligen Zerstörung eines Wohnhauses führte, fand 2009 statt.



[Im Kalenderjahr 2018 gab es in Hamburg 14 Brandtote; 2017 waren es 12; Quelle u.a. <https://www.hamburg.de/contentblob/12674196/9bc8836efeb9830b6ad5e0ea0403a3e6/data/jahresbericht-2018.pdf>)

Frage: Viele Mitglieder befürworten den Einbau der fernprüfbaren Rauchmelder. Warum bietet die altoba keine individuelle Auswahl zwischen dem fernprüfbaren Gerät und dem nicht fernprüfbaren Gerät an?

➔ Es wurde die Lösung gewählt, die den größtmöglichen Schutz vor einem Brandfall bietet. Dazu zählt auch der Schutz eines jeden Mitglieds vor der Ausdehnung eines Brands aus einer Nachbarwohnung. Dadurch hätte die individuelle Entscheidung für einen geringeren Sicherheitsstandard Auswirkungen auf die Sicherheit Dritter. Die Entscheidung für ein Gerät mit geringerem Sicherheitsstandard als dem, der verfügbar ist, kann zudem im Falle eines Brandes juristische Folgen für den Vorstand haben.

## VII. Technische Details zum Gerät, Manipulierbarkeit

Folie 18 bis Folie 51 (Vortrag Peter Kranz, BRUNATA) erläutern die Rahmenbedingungen und Produktanforderungen für fernprüfbare Rauchmelder sowie die Eigenschaften und Funktionsweise des gewählten Modells Rauchmelder<sup>star</sup>.

Frage: Welche Firma stellt die Rauchmelder her und wo?

➔ Peter Kranz: Der Rauchmelder<sup>star</sup> wird von der Firma ATRAL hergestellt und zu 80 Prozent in Deutschland gefertigt (Rest: Frankreich).

Frage: Wie oft sendet der Rauchmelder<sup>star</sup> seine Funktionstüchtigkeit? In den Unterlagen steht: einmal jährlich.

➔ Peter Kranz: Der Rauchmelder<sup>star</sup>, der in den Wohnanlagen der altoba installiert ist/wird, sendet einmal monatlich seine Funktionstüchtigkeit.

Frage: Wie werden die Daten vom Datensammler aus an die BRUNATA übermittelt?

➔ Peter Kranz: Die Datensammler nutzen GPRS, einen Datendienst innerhalb des Mobilfunknetzes. Die Übertragung erfolgt verschlüsselt (keine IP-Adresse, sondern Mobilfunknummer).

Frage/unterschiedliche Wortmeldungen zum Thema: Ich kann mir vorstellen, dass die Geräte sicherer sind, wenn sie die Gefahr einer Demontage verhindern. Ist das so? Ist eine DIN[14676]-gerechte Wartung auch bei Fernprüfung möglich? Dann müsste es eine zimmerspezifische Ortung der Geräte geben. Ansonsten habe ich die Befürchtung, dass es Personen gibt, die alle Geräte abnehmen und in den Keller bringen. Wenn die Wartung vor Ort entfällt, würde ggf. erst nach 10 Jahren auffallen, dass das Gerät abmontiert wurde.





➔ Peter Kranz: Da eine Vollaussattung in allen Räumen erfolgt, entfällt das Risiko bei einer Veränderung der Wohnräume (z.B.: Wohnzimmer wird Schlafzimmer). Wie bei herkömmlichen Rauchmeldern, erfolgt bei der Montage eine Zuordnung der Melder durch die einmalige Serien- und Geräte-Nummer zur jeweiligen Wohnung und zum Raum. Eine zimmerspezifische Ortung gibt es jedoch nicht. *[Der Datensammler kann nicht erkennen, wo sich das Gerät befindet. Falls dieses allerdings außer Funkreichweite gebraucht wird (sehr geringe Sendeenergie), wird eine Fehlfunktion erkannt.]*

➔ altoba: Auch die neuen Geräte schaffen keine hundertprozentige Sicherheit. Aber die neuen Geräte erhöhen die Sicherheit. Die Möglichkeit zur Demontage wird reduziert, kann aber nicht völlig ausgeschlossen werden. Wer die Rauchmelder in seiner Wohnung demontiert, begeht einen Vertragsbruch gegenüber seinem Dauernutzungsvertrag.

*[Die Gefahr, dass eine Demontage unentdeckt bleibt, reduziert sich. Allerdings kann BRUNATA bei einer Demontage mit Sockel und Verbringung an einen anderen Ort die Demontage nicht erkennen, sofern die Abstandskontrolle kein Hindernis feststellt und solange der Datensammler per Funk vom Rauchwarnmelder aus erreicht wird.]*

Frage: Kann man in die Geräte eine Kamera einbauen?

➔ Peter Kranz: Das ist theoretisch möglich – ebenso wie in einem Blumentopf oder auch einem nicht fernprüfbar Rauchmelder. Die Funktechnik bzw. die Geräteeigenschaften des fernprüfbar Rauchmelders bieten der Person, die das Gerät manipulieren möchte, keinen Vorteil gegenüber einem nicht fernprüfbar Gerät. Außerdem funktionieren die Geräte nach einer Manipulation nicht mehr, was wiederum durch die Fernprüfung festgestellt wird.

Frage: Protokolliert der Lichtsensor das An- und Ausschalten des Lichts?

➔ Peter Kranz: Der Lichtsensor dient dazu, während der Schlafenszeit ungewünschte Störungsmeldungen (Warnton und LED-Blinken bei Battery-Low, Abnahme, Abdeckung etc.) zu unterdrücken. Das Gerät hat nicht die Möglichkeit, die Information Licht an/Licht aus nach außen zu senden oder zu protokollieren.

Frage: Wir haben die Information erhalten, dass das Gerät nur in eine Richtung („unidirektional“) sendet. Aber was ist mit der Infrarotschnittstelle?

➔ Peter Kranz: Die Infrarotschnittstelle dient dazu, bei der Montage die Gerätenummer auszulesen und die Abstandskontrolle auf weniger als 50 cm anzupassen. Beides funktioniert nicht auf Distanz, sondern nur, wenn sich der Mitarbeiter mit einem Lesegerät (mobiles Handheld mit Lesekopf) in unmittelbarer Nähe des Rauchmelders befindet.

Zahlreiche Fragen rund um das Thema Infrarotschnittstelle: Lässt sich die Abstandskontrolle auf mehr als 50 cm erweitern? Ist die Infrarotschnittstelle tatsächlich nur vor Ort zu erreichen? Wie stellen Sie die Begrenzung her? Mit einer Fernbedienung war ich in der Lage, auf größere Distanz Fernsehgeräte zu erreichen und das Programm zu ändern. Auch Fledermäuse haben eine größere Sendedistanz. Wellen enden nicht. Ich kann die Software nicht sehen und nicht erkennen, was dort programmiert wurde. Wo gibt es ein unabhängiges Gutachten, das die Aussagen der BRUNATA zur Infrarotschnittstelle



belegt? „Sie antworten aus der Perspektive: Was sollen die Geräte nicht? Aber die Frage ist: Was können die Geräte, wie können Sie manipuliert werden?“ Ist es möglich, dass Personen mit krimineller Energie in das Gerät eingreifen?

➔ Die altoba ist bereit, ein Gutachten zu beauftragen bzw. die Kosten für ein Gutachten zu übernehmen, das die Sicherheit des fernprüfbaren Rauchmelders in Bezug auf den Datenschutz und Manipulierbarkeit auf den Prüfstand stellt. *[Hinweis an die Mitglieder: Bitte senden Sie Ihre Vorschläge für den Gutachter an [skok@altoba.de](mailto:skok@altoba.de).]*

Wortmeldung: Der Hersteller Ei Electronics, Philip Kennedy, hat Zweifel an den fernprüfbaren Geräten geäußert.

➔ Peter Kranz: Herr Kennedy ist inzwischen kein Gegner fernprüfbarer Rauchwarnmelder mehr – er ist Mitglied im DIN-Ausschuss, der die Grundlage für den Einsatz der fernprüfbaren Geräte erarbeitet hat.

Frage: Verwendet Techem die gleichen Geräte?

➔ Peter Kranz: Ja, die Hardware und die Sensorik zur Rauchdetektion und die Überprüfung der funktionsrelevanten Eigenschaften nach DIN 14676 sind gleich. Das Funkmodul und die dazugehörige Software sind unterschiedlich. Die Geräte können sich nicht gegenseitig auslesen. *[Die Techem-Geräte sind nicht kompatibel mit denen von Brunata. Ein Brunata-Rauchmelder kann nicht mit einem Techem-Datensammler kommunizieren und ein Techem-Rauchmelder nicht mit einem Datensammler von Brunata.]*

Wortmeldung: Die altoba hat zum Thema Sicherheit offensichtlich nicht mit der Feuerwehr kommuniziert. Die ZEIT berichtet über ein Experten-Symposium *[Link: <https://www.zeit.de/hamburg/2018-11/elbvertiefung-09-11-2018>]*. Der Oberbrandmeister Franz Petter wolle „zurück zu den ursprünglichen einfachen Geräten“ und dem persönlichen Kontakt. Auch empfehle die Feuerwehr Hamburg die Eigenwartung.

➔ Die altoba nimmt Kontakt zur Feuerwehr Hamburg auf. (Punkt II)

## VIII. Datenschutz

Anwendbarkeit und Auswirkung der Datenschutzgrundverordnung werden diskutiert.

Aus Sicht des Datenschutzbeauftragten der altoba, Christian Spirgatis, senden die fernprüfbaren Rauchmelder keine personenbezogenen Daten.

Es wird ein Schreiben des Hamburger Datenschutzbeauftragten vom 24.09.2018 zitiert. Diesem zufolge ist es „streitig“, „ob überhaupt personenbezogene Daten verarbeitet werden. Die Informationen zu den Funktionalitätsparametern der jeweiligen Warnmelder dürften keine solchen personenbezogenen Daten darstellen.“ Anders verhält es nach Einschätzung des Hamburger Datenschutzbeauftragten „aber mit der Information der ‚Demontage und Funktionsstörung‘“. *[Link zum Schreiben: <https://annaelbe.net/rauchmelder/bilder-recht/180924-datenschutzamt-Antwort-Hansa.pdf>]*





→ Die altoba lädt einen ein Vertreter der Dienststelle des Hamburger Datenschutzbeauftragten zur nächsten Informationsveranstaltung.

## IX. BRUNATA

Frage: Wieso fiel die Wahl des Dienstleisters auf die BRUNATA?

→ altoba: Grundlage für die Auswahl des Dienstleisters waren Qualität, Preis und ordnungsgemäße Ausführung. Die Verträge werden durch den Prüfungsverband Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen e.V. geprüft.

Frage: Was geschieht, wenn sich in 2 Jahren die rechtliche Grundlage ändert und die gewählten Geräte dann nicht mehr rechtskonform sind?

→ altoba: Durch die Gewährleistung ist vertraglich geregelt, dass der altoba in diesem Fall keine Kosten durch den Austausch der Geräte entstehen.

Frage: Wo ist der Firmensitz von BRUNATA?

Herr Kranz bestätigt, dass der Firmensitz von BRUNATA seit 1954 unverändert in Hamburg ist.

## X. Digitalisierung des Wohnraums

In mehreren Wortbeiträgen wünschen sich die Teilnehmer mehr Information und Austausch in Bezug auf die Digitalisierung in der Genossenschaft. Es wird die Frage nach einem Digitalisierungskonzept gestellt.

Teilnehmer wünschen sich, dass die Genossenschaft auf den Fortschritt der Digitalisierung und ihren Einfluss auf den privaten Lebensraum Einfluss nimmt.

→ Vorstand altoba: Die Ausstattung mit fernprüfbaren Funkrauchmeldern bedeutet keinen Einstieg in die Digitalisierung der altoba-Wohnungen. Die Geräte sind weder „smart“ noch bedeuten sie einen Einstieg in das Smart Metering. Die altoba hat keine eigenen Pläne für die Digitalisierung bzw. den Einsatz „smarter“ Technologien in den altoba-Wohnungen. Sollte es Ausnahmen geben, sind diese allen einziehenden Mitgliedern bekannt: Aktuell ist dies beim Neubau Finkenau der Fall, bei dem Smart-Meter-Zähler Teil des innovativen Energiekonzepts [*Energie-Effizienzhaus Plus*] sind.

Weitere Ausnahmen werden sich künftig aus gesetzlichen Bestimmungen ergeben: Am 25.12.2018 trat die novellierte Energieeffizienz-Richtlinie in Kraft. Diese wird zu einer Novelle der Heizkostenverordnung führen. In diesem Zusammenhang wird auch eine Anforderung an die Fernauslesbarkeit von Zählern und Heizkostenverteilern für die Wärme-, Kälte- und Trinkwasserverordnung definiert.

Der Vorstand führt aus, dass es die Kapazitäten der Genossenschafts-Verwaltung überfordert, beispielsweise auf gesetzgebende Verfahren rund um die Digitalisierung in der Wohnung Einfluss zu nehmen bzw. diese zu verhindern.



## XI. Weitere Umsetzung

Frage: Ich habe bereits einen Termin für die Installation des fernprüfbaren Rauchmelders abgestimmt – kann ich diesen Termin absagen?

➔ altoba: Wenn gewünscht, kann in Bauabschnitt 1 und 2 der Austausch des Rauchmelders bis zur nächsten Informationsveranstaltung ausgesetzt werden. Sofern die gesetzlichen Prüffristen überschritten sind, muss allerdings eine kostenpflichtige Wartung des installierten Rauchmelders erfolgen. Der Austausch der ISTA-Messtechnik in den wenigen ehemals von der ISTA betreuten Wohnanlagen wird, sofern noch nicht durchgeführt, auch noch in den restlichen Wohnanlagen erfolgen. Diese ist Voraussetzung für die Heizkostenabrechnung. Ferner ist die Messtechnik Grundlage für die Umsetzung der gesetzlichen Verpflichtungen ab 2020.

## XII. Ergänzende Informationen

### Rechtlicher Hintergrund

Auf welcher gesetzlichen Grundlage wurde die Entscheidung für den Austausch der Rauchmelder getroffen?

- § 45 Absatz 6 (HBauO) Hamburgische Bauordnung schreibt die Ausstattung aller Schlaf- und Kinderzimmer sowie Flure als Fluchtwege vor
- Im Sommer 2018 wurde die DIN Norm 14676 novelliert. Insbesondere umfasst Teil 1 erstmalig ausdrücklich Verfahren zur Ferninspektion von Rauchwarnmeldern. Die Rauchmelder entsprechen damit den anerkannten Regeln der Technik.

Auf welcher Grundlage basiert die Prüfpflicht des Rauchmelders?

- Aus der Verpflichtung, die Wohnung in einem nutzbaren Zustand zu erhalten (§ 535 Abs. 1 BGB) resultiert eine dem Vermieter obliegende „Verkehrssicherungspflicht“: Sie umfasst diejenigen Maßnahmen, die ein umsichtiger, in vernünftigen Grenzen vorsichtiger Mensch für notwendig und ausreichend erachtet, um andere vor Schaden zu bewahren.
- Kommt der Vermieter dieser Pflicht in fahrlässiger oder gar vorsätzlicher Weise nicht nach und erleidet der Mieter deshalb einen Schaden, so kann er Schadensersatz wegen Verletzung nebenvertraglicher Sorgfalts- und Fürsorgepflichten gemäß § 280 Abs. 1 i. V. m. § 241 Abs. 2 BGB verlangen.
- Der Vermieter kann seine Einbau- und Wartungspflicht auch auf Dritte (Fachunternehmer oder Mieter) vertraglich übertragen.
- Für Fehler/Mängel des Erfüllungsgehilfen bei der Ausführung der dem Mieter gegenüber obliegenden vertraglichen Verpflichtung muss der Eigentümer jedoch voll einstehen (§ 278 BGB, Haftung für Erfüllungsgehilfen). In jedem Fall haftet der Vermieter, wenn er seine Verordnungsgehilfen nicht sorgfältig ausgesucht, angeleitet und erforderlichenfalls kontrolliert hat!
- Bei der Übertragung der Prüfpflicht auf den Mieter haftet der Vermieter ebenfalls, sofern die Einhaltung der Prüf- und Dokumentationspflicht durch den Mieter beim Vermieter nicht nachgehalten wird.