

S 22

„Smarte“ Rauchmelder als mögliche Überwachungsgeräte?

**Anfrage der Abgeordneten Sofia Leonidakis, Nelson Jansen und Fraktion
Die Linke**

Wir fragen den Senat:

1. Ist dem Senat bekannt, in wie vielen Haushalten in der Stadt Bremen die Vonovia sogenannte „Multisensor Plus“-Rauchwarnmelder installiert hat, die nicht nur vor Hitze und Kohlenmonoxid warnen, sondern auch die Luftfeuchtigkeit und Temperatur erfassen können und zudem über Funktechnologie verfügen, mit der die gesammelten Daten von Mieter:innen übertragen werden können, sodass Rückschlüsse auf das Wohnverhalten möglich scheinen?
2. Ist dem Senat bekannt, in wie vielen Haushalten in der Stadt Bremen aufgrund der Installation der smarten Rauchwarnmelder die Mieten erhöht wurden, und um wieviel Prozent beziehungsweise welchen monatlichen/jährlichen Betrag die Mieten erhöht wurden?
3. Handelt es sich bei der Installation beziehungsweise dem Austausch der Smart-Rauchmelder nach Auffassung der zuständigen Stellen im Senat rechtlich und tatsächlich um eine Modernisierungsmaßnahme nach §555b BGB, die eine Mieterhöhung rechtfertigen würde?

Zu Frage 1:

Sogenannte „Smarte Rauchmelder“ werden in Bremen von mehreren Wohnungsunternehmen eingesetzt. Die Pflicht zum Einbau von Rauchwarnmeldern in Wohnungen regelt § 48 Absatz 4 Satz 1 der Bremischen Landesbauordnung. Eine Verpflichtung zum Einbau smarterer Geräte besteht nicht.

Die Vonovia hat auf Anfrage mitgeteilt, dass sie alle Gebäude sukzessive im Rahmen des turnusmäßigen Austausches mit „smarten Rauchmeldern“ ertüchtigt. Begründet wird dies mit besseren Sicherheits- und Wohnkomfortfunktionen. Die Übertragung der Raumklimadaten ist standardmäßig deaktiviert. Über die „mein Vonovia-App“ haben Mietende die Möglichkeit, diese Funktionen zu nutzen. Dies erfolgt nur nach ausdrücklicher Einwilligung der Mietenden.

Zu Frage 2:

Dem Senat ist nicht bekannt in wie vielen Haushalten in der Stadt Bremen aufgrund der Installation der smarten Rauchwarnmelder Mieten erhöht wurden. Der Deutsche Mieterbund hat auf Nachfrage mitgeteilt, dass aktuell in Bremen die Anfragen aufgrund von Modernisierungsankündigungen hinsichtlich der Installation smarter Rauchwarnmelder zunehmen. Konkrete Zahlen liegen aber auch hier nicht vor.

Zu Frage 3:

Modernisierungsmaßnahmen sind gemäß § 555b Nr. 4 und Nr. 5 BGB unter anderem bauliche Veränderungen, durch die der Gebrauchswert der Mietsache nachhaltig erhöht wird oder durch die die allgemeinen Wohnverhältnisse auf Dauer verbessert werden. Deshalb kann die Installation von Rauchmeldern als Modernisierungsmaßnahme gelten, da sie die Mietsache mit einem erhöhten Sicherheitsstandard versehen (siehe u.a. AG Halle an der Saale ZMR 2014, 649).

Allerdings stellt der bloße Austausch bereits vorhandener Geräte gegen im Kern nur neue Geräte keine technische Verbesserung und damit auch keine Modernisierung dar. In diesen Fällen fehlt es nach Ansicht des Senates auch an der notwendigen baulichen Veränderung, denn durch den bloßen Austausch wird kein neuer baulicher Zustand geschaffen (BGH, Urt. v. 24.5.2023 - VIII ZR 213/21 (LG Halle)).