

**Kurz und gut**

**Mit dem Erbbaurecht gegen die Preisspirale**

Um die Wohnungsmärkte auf den Ostfriesischen Inseln zu entlasten, plant das Land Niedersachsen, landeseigene Grundstücke mit einer Bestellung von Erbbaurechten zur Verfügung zu stellen. Wenn auf den Grundstücken ausschließlich Bauwerke für Zwecke des Wohnens errichtet werden, solle der Erbbauszinssatz um drei Viertel reduziert werden, so ein Sprecher des niedersächsischen Finanzministers. Damit schafft Niedersachsen einen Ausweg aus dem Dilemma, dass Länder und Kommunen Grundstücke nicht unter Marktwert verkaufen dürfen. Auf Juist seien zwischen 2009 und 2018 die Preise um 333 Prozent und auf Langeoog um 467 Prozent gestiegen, so der Sprecher. Über das Erbbaurecht informiert auch eine Bremer Veranstaltung der Heinrich-Böll-Stiftung in Kooperation mit der Stadtteilgenossenschaft Hulsberg. (taz) Di, 20. 11., 19 Uhr, Villa Ichon, Goetheplatz 4, Bremen

**Wohn-Dimensionen**

Mit Wohnzeitschriften befasst sich die aktuelle September-Ausgabe der Bremer Zeitschrift für Geschlechterforschung und visuelle Kultur (FKW). Der Band ist das Ergebnis eines Forschungsprojekts an der Universität Bremen. Die Herausgeberinnen schreiben, es gehe um „Ideale und Handlungsweisen des Wohnens“ und deren „soziale, geschlechtliche, politische und didaktische Dimensionen“. (taz) Zeitschrift für Geschlechterforschung und visuelle Kultur #64, „Seitenweise Wohnen“, www.fkw-journal.de

**Schöner wohnen in Altona**

Unter diesem Titel zeigt das Altonaer Museum noch bis zum Juni kommenden Jahres eine Ausstellung über die Entwicklung in der einst preußischen Stadt, die seit 1937 zu Hamburg gehört, im 20. und 21. Jahrhundert. In verschiedenen Räumen geht es um Geschichte, Gegenwart und Zukunft der Stadtentwicklung in Altona – und darüber hinaus. (taz) bis 24. 6. 2019, Altonaer Museum, Museumstraße 23; www.altonaermuseum.de

 Sylvia Sonnemann  
Der Miethai

**Untervermieten wieder erlaubt**

Viele Vermieter, auch Genossenschaften und die großen Wohnungskonzerne, reagieren auf die Bitte um Untermieterlaubnis mit einem „Ja, aber“. Trend ist, für die Erteilung einer entsprechenden Erlaubnis Geld zu verlangen: einen Untermietzuschlag. Bisher waren Untermietzuschläge eher die Ausnahme. Im Gesetz ist geregelt, dass ein Mieter, der nach Abschluss des Mietvertrages ein berechtigtes Interesse daran hat, einen Teil seiner Wohnung einem Dritten zu überlassen, einen Anspruch auf Erlaubniserteilung hat (§ 553 Abs. 1 BGB). Nur für den Fall, dass dem Vermieter diese Überlassung nur bei einer angemessenen Erhöhung der Miete zuzumuten sei, kann er die Erlaubnis davon abhängig machen, dass der Mieter einen Untermietzuschlag zahlt (§ 553 Abs. 2 BGB). Das klingt nicht nur nach einer Ausnahme von der Regel, es ist auch lange so von der Gerichten ausgelegt worden. Einige Amtsgerichte sahen das aber anders und haben Zuschläge befürwortet. Jetzt hat das Amtsgericht Hamburg Mitte den alten Grundsatz wieder gerade gerückt (48 C 28/17). Und es ist damit am 21. März dieses Jahres vom Landgericht Hamburg bestätigt worden (311 S 84/17). Die betroffene Mieterin hatte nach Auszug ihres Lebensgefährten, der nicht mit im Mietvertrag stand, aber nach Kenntnis der Vermieterin mit eingezogen war, um eine Untermieterlaubnis gebeten. Die Vermieterin, eine Genossenschaft, forderte einen Zuschlag. Das Amtsgericht bestätigte, dass eine Untermieterlaubnis ohne eine Erhöhung der Miete erteilt werden muss. Das Interesse der Mieterin, die Miete weiterhin zu teilen, sei stärker zu bewerten als die Sorge vor stärkerer Abnutzung. Da die Mieterin die Wohnung mit Kenntnis der Vermieterin bereits vorher zu zweit bewohnt hat und mit der Untermiete keinen Gewinn erzielt, entsteht demnach keine Erweiterung des vertraglichen Gebrauchs. Der Zweck der Genossenschaft, günstigen Wohnraum anzubieten, ist auch nicht gefährdet: Die Hauptmieterin ist Genossin.

Sylvia Sonnemann ist Juristin beim Verein Mieter helfen Mieters, Bartelsstraße 30, Hamburg, ☎ 040/431 39 40, www.nhmhamburg.de

Vorher, nachher: Am Hulsberg ist Bremens schmalstes Haus entstanden – das sich aber nicht unbedingt auch so anfühlt  
Fotos (2): Florian Maier



**Wo vorher eine Lücke war**

Sind so kleine Heime: Das „Tiny House Movement“ scheint den Sprung in das Bewusstsein vieler Großstädter geschafft zu haben: Auch Lücken zwischen Häusern werden bebaut, egal wie wenig Platz da ist



Über Hausbrände führt die Feuerwehr keine Statistik. Zahlen gibt es für Brände und Explosionen allgemein – und die steigen: von 188.429 im Jahr 2010 auf 192.078 (2015). Ursache für Wohnungsbrände ist selten Brandstiftung, sondern die auf dem Herd vergessene Pfanne, das defekte Elektrogerät – oder die in Blumenerde (nicht ganz) ausgedrückte Zigarette

**Ein Haus für 90.000 Euro**

Anderer Anbieter bieten ganze Siedlungen aus Tiny Houses an. Manchmal sogar ganze Dörfer, die nur aus diesen bestehen. So beispielsweise auch an der Elbe, circa 30 Minuten von Lüneburg entfernt. Hier soll in den nächsten Jahren ein Dorf auf einem „drei Hektar großen Gelände direkt hinter dem Deich inmitten freier Natur“ namens Elorado entstehen, wie die Betreiber und Erbauer auf ihrer Website schreiben. Für knapp 90.000 Euro plus monatliche Pacht- und Betreiberkosten kann man sich ein 30-Quadratmeter-Haus kaufen – nicht gerade günstig, vergleicht man es mit den Kaufpreisen in der Umgebung. Wo eine gute Bewegung startet, gibt es immer auch Trittbrettfahrer, die versuchen, das anfangs noch Do-it-yourself-Movement zu kapitalisieren: ein Lifestyle-Produkt daraus zu machen. Es gibt Baumhaushotels und Übernachten im Tiny House in Bayern und Niedersachsen. Bei Übernachten in Baumhäusern denkt man allerdings erst mal an Kindergeburtstage auf dem Land oder an den Hambacher Forst, was beides günstiger, allerdings auch deutlich weniger luxuriös scheint. Beide haben zumindest keine Badewanne, womit die meisten

man sich in einem sehr schmalen Einzimmerapartment befand. Schränke mit Fenster waren zusätzlich mit Schiebetüren versehen, um Platz einzusparen. All diese Architekten haben durchaus auch heute noch Einfluss auf die aktuelle Tiny-House-Bewegung. Zu dieser gehört auch der Architekt und Möbeldesigner Van Bo Le-Mentzel. Er kreierte eine sogenannte „100-Euro-Wohnung“: Auf 6,4 Quadratmetern Wohnfläche soll alles enthalten sein: Küche, Bad, Schlaf-, Arbeits- und Aufbewahrungsmöglichkeiten. Das Ganze lässt sich sogar auf einem Anhänger transportieren oder aufeinander stapeln, um eine Art Mehrfamilienhaus zu konstruieren. Mit seinem Projekt versucht er darauf aufmerksam zu machen, dass es eine Alternative zur aktuellen Wohnsituation geben kann. In Europa lebt jede Person gerade durchschnittlich auf ungefähr 45 Quadratmetern, sieben Mal so viel wie eine seiner Wohnungen. Weiterhin vertritt er das Motto „Konstruieren statt Konsumieren“. Dadurch versucht er, das aktuelle Stilbewusstsein, das oft auf mehr Konsum ausgelegt ist, zu verändern und Minimalismus als Lebensweise und auch durchführbare Praxis einzuführen, auch beim Wohnen. Umgekehrt kann es natürlich auch gehen. Der Möbelhersteller Ikea versucht auf dieses Prinzip aufzuspüren, wenn er in seinen Ausstellungsräumen Wohnkonzepte mit viel Stauraum auf wenigen Quadratmetern präsentiert. Der Verzicht gerät hier allerdings völlig in den Hintergrund. Hier gilt eher das Motto: „Konsumieren statt Konstruieren“.

**Piepen unter der Zimmerdecke**

Genervte Nachbarn, anrückende Feuerwehr: Mit der Pflicht, Rauchmelder zu installieren, kommt es wohl zu mehr Fehlalarmen

Von Joachim Görös

Die Zahl steigt: Von rund 167.000 im Jahr 2010 auf 295.000 im Jahr 2015. „Wir haben keine Statistik über die Gründe für die Fehlalarme“, sagt Silvia Darmstädter, Sprecherin des Deutschen Feuerwehrverbandes. „Aber vom Gefühl nimmt diese Zahl seit der Einführung der Rauchmelderpflicht zu.“ Es ist anzunehmen, dass es seit dem vergangenen Jahr noch mal mehr Fehlalarme gegeben hat. Die Rauchmelderpflicht gilt in den meisten Bundesländern erst seit Ende 2015.

Gerufen wird die Feuerwehr oft dann, wenn niemand zu Hause ist und die Nachbarn beunruhigt und genervt sind von dem mindestens 82 Dezibel lauten, mindestens vier Minuten andauernden Alarmton. „In Zweifelsfällen sollte man immer die Feuerwehr verständigen“, so Darmstädter. „Niemand muss Angst haben, dass er bei einem Fehlalarm unsere Einsatzkosten übernehmen muss. Die Sprecherin ist froh, dass Rauchmelder mittlerweile überall vorgeschrieben sind: So seien in den vergangenen Jahren in Deutschland weniger Menschen durch ein Feuer in einem Privathaus gestorben; 2010 gab es laut Statistischem Bundesamt 328 Tote, 2015 waren es 290.

Warum schlägt ein Rauchmelder Alarm, obwohl es gar nicht brennt? Für Hans-Peter Brix von der Stiftung Warentest spielt Staub eine wichtige Rolle. Durch das Absaugen der Rauchmelder einmal im Jahr könne das Risiko eines Fehlalarms gesenkt werden. Auch Wasserdampf oder Kochdunst können Auslöser sein – mit ein Grund für die Empfehlung, Rauchmelder nicht in Küche oder Bad anzubringen. Bei einem 2015 durchgeführten Test von 14 Rauchmeldern hatten die meisten Geräte eine „Kompensationschaltung“: Eine verbesserte Software sorgte dafür, dass Staub, Ruß oder Fett nicht so schnell zu einem Fehlalarm führten. „Bei Handwerkerarbeiten fällt vermehrt Staub an“, sagt Brix, „da ist es von Vorteil, wenn man den Rauchmelder stumm schalten kann. Auch Kerzenrauch kann einen Fehlalarm auslösen. Wegen Kerzen am Weihnachtsbaum sollte man allerdings nicht den Rauchmelder abschalten oder abmontieren – lieber einen Fehlalarm riskieren, denn im Falle eines Brandes kann der Rauchmelder Leben retten.“

Rauchmelder geben auch schrille Töne von sich, wenn ihre Batterie leer ist, und das bevorzugt, wenn diese abkühlt – nachts. Bei Billigprodukten wird man also häufiger aus dem Schlaf gerissen als bei den von Brix getesteten Rauchmeldern mit zehnjähriger Garantie. „Auf Billigrauchmelder sollten Verbraucher besser verzichten“, sagt Brix. „Die Ersparnis beträgt allenfalls wenige Euro“ und stehe in keinem Verhältnis zum Aufwand fürs Wechseln der Batterien oder der Unfallgefahr beim Leiterklettern.

**Sichert auch ohne Rauchwarngerät**

Gesundheitliche Schäden durch einen Fehlalarm muss indes niemand befürchten. „Erst oberhalb von 90 Dezibel sind bei einer Dauerbeschallung negative Auswirkungen möglich“, sagt Michael Deeg, Sprecher des Deutschen Berufsverbandes der Hals-Nasen-Ohrenärzte. „Bei 82 Dezibel muss niemand Angst vor einem Tinnitus oder einem Schalltrauma haben.“ Er habe erst einen Patienten gehabt, der Hörprobleme auf einen plötzlich einsetzenden Rauchmelder zurückgeführt habe, so Deeg. Auch bei den ihm bekannten Kollegen spiele dieses Thema keine Rolle. Vollkommene Entwarnung wiederum kann das auch nicht bedeuten: Laut Brix lag der gemessene Höchstwert bei 95 Dezibel, und eine gesetzliche Obergrenze gebe es nicht.

Wer auf einen Fehlalarm hin die Rauchmelder abbaut, der braucht bei eines späteren Brand keine Angst zu haben, dass seine Versicherung nicht zahlt. Zwar müsse, wer eine Hausrat- oder Gebäudeversicherung abschließt, „grundsätzlich alle gesetzlichen und behördlichen Sicherheitsregelungen beachten“, sagt Matthias Zunk vom Gesamtverband der Deutschen Versicherungswirtschaft, das Fehlen oder der unsachgemäße Betrieb eines Rauchmelders müsse gegebenenfalls aber für den Schaden beziehungsweise dessen Höhe ursächlich sein, so Zunk weiter – und, ein solcher Zusammenhang lässt sich in der Regel nicht herstellen.

**KREIDEZEIT** Martin Krampfer  
Telefon: 040-490 87 68  
Händler/Verarbeiter/Seminare Naturfarben GmbH

**Verkauf • Vermietung**  
sprechen Sie doch mit einem Profi  
**KURWAN IMMOBILIEN IVD**  
Immobilienkompetenz seit 1993  
Inhaber: Dipl.-Volkswirt H.-J. Kurwan  
Tel.: 31 79 45 40 · Fax: 31 79 46 06  
www.kurwan.de · info@kurwan.de  
Für unsere Kunden suchen wir Eigentumswohnungen, Mehrfamilienhäuser und Grundstücke zum **Ankauf** (Wohnen und Gewerbe).

**ad fontes**  
Solarwärme • Holzpellets • Bäder  
Photovoltaik • Gasbrennwert  
  
Elbe-Weser Drangstedter Str. 37 27624 Geestland Tel. 047 45-5162  
Lüneburg Südergellerser Str. 5 21394 Kirchgellersen Tel. 041 35-8333  
Hamburg Gaußstraße 158 22765 Hamburg Tel. 040-430 60 41  
www.adfontes.de

**Nonstop Beratung beim MhM-Team**  
**Extra Beratung Nebenkosten**  
27. November 2018 von 10 bis 16 Uhr in der MhM-Zentrale Bartelsstraße 30  
**Mieter helfen Mietern**  
Hamburger Mieterverein e.V.  
www.mhmhamburg.de  
040 / 431 39 40

**Heizkostenhals?**  
Unser Rat zählt.  
Jetzt Mitglied werden  
**Mieterverein zu Hamburg**  
im Deutschen Mieterbund DMB  
879 79-0  
mieterverein-hamburg.de  
**Tipps für Klima und Konto**  
040 24832-250  
Energie- und Klimahotline  
unabhängig, kompetent, kostenfrei  
Montag – Donnerstag: 9:30 – 16 Uhr  
Freitag: 9:30 – 14 Uhr  
Anfragen können auch per E-Mail gestellt werden: klima@vzhz.de

**Natur trifft Farbe**  
Teppich mit Kaschmir-Ziegenhaar  
  
**umbau**  
der ökobaumarkt  
www.umbau-hannover.de