

**Gießen** - „Pflegerbedürftige und alte Menschen dürfen Bäder oder Treppen selbst dann sanieren, wenn sie nicht Eigentümer der Wohnung sind. Aber dabei muss einiges beachtet werden, sonst drohen unnötige Kosten“, heißt es in einer Mitteilung des Mietervereins Gießen.

Viele Senioren und Behinderte wollen trotz Einschränkung in der Mietwohnung bleiben, in der sie schon seit Langem leben. Doch dazu sind oft bauliche Veränderungen notwendig. „Der Aufwand ist abhängig von der vorhandenen Wohnsituation, den individuellen Anforderungen und den Bedürfnissen der Bewohner“, sagt man beim Bundesverband für Gesundheitsinformation und Verbraucherschutz in Bonn. „Wichtig sind dabei vor allem ausreichende Bewegungsflächen, breite Durchgänge, barrierefreie Bäder und Küchen, der Verzicht auf Bodenschwellen und ein Treppenlift.“

„Die umfangreichsten Änderungen fallen meist im Bad an. In vielen älteren Wohnungen fehlt einfach der Platz, um sich dort wirklich bewegen zu können. Das Bad muss dann komplett umgestaltet und mit neuen Sanitäreinrichtungen ausgestattet werden. Der Einbau einer bodengleichen Duschtasse kann bei älteren Decken- und Bodenkonstruktionen des Hauses schwierig werden. Wesentlich unproblematischer als gedacht gestaltet sich dagegen oft der Einbau eines Aufzugs oder Lifts; hierfür stehen inzwischen die verschiedensten Systeme zur Verfügung, so dass es für fast jede Wohnsituation eine Lösung gibt“, sagt der Vorsitzende des Mietervereins, Stefan Kaisers.

Doch wenn ein großer Umbau erforderlich ist: Was darf eigentlich wer? „Ist der Eigentümer eines Hauses oder einer Wohnung in seiner Mobilität eingeschränkt, kann er selber natürlich ziemlich problemlos seine Immobilie barrierefrei umbauen lassen. Aber auch pflegebedürftige



Foto: imago

## Barrierefrei umbauen? Das geht auch als Mieter

tige und alte Mieter haben seit dem Jahr 2001 ein Recht auf einen barrierefreien Umbau. Mieter benötigten aber vor großen Baumaßnahmen die Einwilligung des Vermieters.“

„Die Grundlage für dieses Umbaurecht ist Paragraph 554a des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB). Dort ist festgelegt, in welcher Form eine barrierefreie Modernisierungsarbeit innerhalb und außerhalb der Wohnung vorgenommen werden darf“, erklärt der Mietervereinschef. Nach Paragraph 554 BGB kann der Mieter vom Vermieter die Zustimmung zu baulichen Veränderungen oder sonstigen Einrichtungen verlangen, falls dies für eine behindertengerechte Nutzung der Mietsache oder den Zugang zu ihr erforderlich ist. Der Mieter muss aber ein berechtigtes Interesse daran haben. Selbstständig bleiben trotz Behinderung, das geht auch in der Mietwohnung. Wer umbauen will oder muss, sollte sich mit dem Vermieter besprechen.

Es gibt aber auch körperliche Einschränkungen, für die ein kleinerer Umbau schon ausreicht. „Der Einbau von Haltegriffen oder Toilettensitzerhöhungen, der jeder-

zeit wieder rückgängig gemacht werden kann, ist von der grundsätzlichen Genehmigungspflicht des Vermieters ausgenommen“, erläutert Kaisers weiter. Solche Maßnahmen sind kein Eingriff in die Bausubstanz eines Gebäudes. Sie sind vergleichbar mit Maßnahmen wie zum Beispiel das Anbringen eines Toilettenpapierhalters oder Spiegelschranks und gehören zur vertragsgemäßen Nutzung einer Wohnung.

Wenn Baumaßnahmen in die Bausubstanz eines Gebäudes eingreifen, muss der Vermieter allerdings nicht in jedem Fall zustimmen. „Nach geltendem Mietrecht kann der Vermieter erforderliche Umbaumaßnahmen dann verweigern, wenn eigene Interessen dadurch gefährdet sind, etwa wenn durch den geplanten Umbau der Verkaufswert des Hauses sinkt.“ Zudem seien auch die Interessen der anderen Mieter zu berücksichtigen. Beispielsweise wenn durch einen Treppenlift die Sicherheit der anderen Hausbewohner auf der Treppe gefährdet werde – etwa weil dann die Lauffläche der Stufen zu klein wird.

Und es gibt noch etwas zu beachten. „Der Vermieter kann seine

Zustimmung von einer Sonderkaution als Sicherheit für die Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes abhängig machen“, so der Mieterverein. Ein Verweis auf die beim Einzug bereits gezahlte übliche Kautions für die Mietwohnung reiche da nicht aus, die Sonderkaution müsse angemessen sein – ebenso hoch, dass der Vermieter einen Rückbau damit bezahlen könne. Viele Vermieter ließen sich davon überzeugen, dass eine barrierefreie Umgestaltung der Wohnung zur Werterhaltung oder sogar zur Wertsteigerung beitragen könne. „Liegt das Einverständnis des Vermieters vor, gibt es zwei Möglichkeiten, den Umbau durchzuführen“, sagt Kaisers. Der Mieter könne zum einen mit dem Eigentümer eine „Modernisierungsvereinbarung“ treffen. In solchen Fällen lässt der Vermieter die notwendigen Baumaßnahmen machen. Der Mieter muss aber wegen der Modernisierung mit einer Erhöhung der Miete rechnen.

Zum anderen könne der Mieter die Baumaßnahmen selbst in Auftrag geben. In diesem Fall müsse er den altersgerechten Umbau der Wohnung dann auch

bezahlen. Der Vermieter habe bei der Umsetzung der Maßnahmen kein Mitspracherecht und dürfe auch keine Bedingungen stellen oder Auflagen machen, etwa beim Material oder zur Gestaltung.

„Beim Auszug kann dann aber der Vermieter auf seinem Recht auf Rückbau bestehen“, betont Kaisers. Das bedeutet: Der Mieter muss beim Auszug den ursprünglichen Zustand der Mietsache wiederherstellen. „Deshalb ist es sinnvoll, wenn Mieter und Vermieter vor den Umbauarbeiten schriftlich alle Punkte in einer Vereinbarung klären“, rät er.

Und was ist zu tun, wenn man sich nicht einig wird? Hat der Mieter nach dem Gesetz Anspruch auf Zustimmung zu einem barrierefreien Umbau und der Vermieter erteilt die Erlaubnis nicht, kann der Mieter klagen, wenn er seinen Anspruch durchsetzen will.

Vom Einklagen des Anspruchs

hält der Mieterverein aber aufgrund seiner Erfahrungen nur wenig. Seine Empfehlung: Sich unbedingt mit dem Vermieter zu einigen und dessen Einverständnis einzuholen. „Wird geklagt, so ist die Sache in der Praxis in der Regel schon gestorben.“ Werde der Umbau durch Klage erzwungen, werde der Vermieter auch auf seinem Recht auf Rückbau bestehen. Dann fielen für den Mieter die Kosten für Umbau und für den Rückbau an. „Meist ist dann die Maßnahme schon aus finanziellen Gründen gescheitert.“

Um den Vermieter mit ins Boot zu bekommen, empfiehlt Kaisers, die Dienste eines Wohnberaters in Anspruch zu nehmen. Außerdem informiert dieser darüber, welche unterschiedlichen Förder- und Finanzierungsmöglichkeiten zur barrierefreien Umgestaltung es zum Beispiel bei der Pflegekasse, Krankenkasse oder der staatlichen Förderbank KfW gibt. ■

## Mieterbund Friedberg und Wetteraukreis Jahreshauptversammlung

Der Mieterbund Friedberg und Wetteraukreis lädt seine Mitglieder zur Jahreshauptversammlung am Samstag, den **18. März 2017**, um 14.30 Uhr in das CONPARC Hotel & Conference Centre Bad Nauheim, vormals „Hotel Dolce“, Eingang: Elvis-Presley-Platz 1 (Terrassenstraße), ein.

### Tagesordnung

1. Begrüßung, Feststellung der Beschlussfähigkeit
2. Geschäftsbericht des Vorsitzenden Michael Klaus
3. Bericht des Schatzmeisters
4. Prüfbericht der Revisoren
5. Aussprache über den Geschäftsbericht und den Bericht des Schatzmeisters
6. Entlastung des Vorstandes
7. Vorstandswahlen gemäß Paragraph 8 Ziffer 2 der Satzung
8. Wahl der Revisoren gemäß Paragraph 8 Ziffer 4 der Satzung
9. Beitragsänderung ab 2018 gemäß Paragraph 5 Ziffer 2 der Satzung
10. Ehrung langjähriger Mitglieder
11. Behandlung von Anträgen
12. Verschiedenes

Anträge zur Tagesordnung sind nach Paragraph 9 Ziffer 1 der Satzung schriftlich an die Geschäftsstelle des Mieterbundes Friedberg und Wetteraukreis, Kaiserstraße 82, 61169 Friedberg, zu richten.

**Michael Klaus, Vorsitzender**

# Lockmittel: Niedrige Betriebskostenvorauszahlungen

**Gießen** - „Wer zum ersten Mal in seinem Leben eine Mietwohnung sucht und eine passende gefunden hat, dem passiert es nicht eben selten, dass er sich beim Abschluss des Mietvertrages täuschen lässt. Das dicke Ende kommt dann spätestens mit der ersten Betriebskostenabrechnung, die eine hohe Nachforderung enthält“, berichtet der Vorsitzende des Mietervereins, Stefan Kaisers, aus den Erfahrungen der Rechtsberatung seines Vereins.

„Unerfahrene Neumieter achten beim Anmieten der Wohnung primär auf die Höhe der Kaltmiete. Der Höhe der monatlichen Vorauszahlungen auf die Betriebskosten wird jedoch kaum ein Augenmerk geschenkt. Da vertraut man ganz auf die Angaben des Vermieters, der die richtige Höhe schon festlegen wird“, heißt es beim Mieterverein. Doch der Vermieter sei nicht verpflichtet, die

Summe so zu gestalten, dass sie annähernd den voraussichtlichen Abrechnungsbetrag erreicht. Das habe der Bundesgerichtshof (BGH) im Jahre 2004 entschieden, der dazu in seinem Urteil ausführte: „Nach Paragraph 556 Absatz 2 Satz 2 des Bürgerlichen Gesetzbuches dürfen Vermieter vom Mieter nur angemessene Vorauszahlungen verlangen. Das bedeutet, der Vermieter kann ruhig zu niedrige, aber nicht zu hohe Vorauszahlungen verlangen. Setzt der Vermieter die Kosten zu niedrig an, schädigt er sich nur selbst.“ Vorauszahlung, so befanden die Richter, heiße nur, dass der Vermieter dem Mieter das, was er vorausgezahlt habe, bei der Betriebskostenabrechnung am Jahresende gutschreiben müsse.

„Der BGH hat dabei nicht berücksichtigt, dass zu niedrig angesetzte Betriebskosten die Wohnung preiswerter erschei-

nen lassen, als sie ist, und ein Lockmittel für den Mietvertragsabschluss darstellen, das manche Vermieter ausnutzen. Mieter sollten deshalb immer überschlägig kalkulieren, ob sich die durchschnittlichen Betriebskosten in Höhe von 3,45 Euro pro Quadratmeter laut Betriebskostenspiegel des Mieterbundes in den Vorauszahlungen widerspiegeln, um vor Überraschungen sicher zu sein“, rät Kaisers. Vor hohen Betriebskosten bewahre auch der Blick in den Energieausweis, den der Vermieter spätestens beim Mietvertragsabschluss vorlegen muss. Eigentlich sei der Vermieter dazu verpflichtet, schon in der Wohnungsanzeige bestimmte energetische Kennwerte wie die Energieklasse anzugeben. Aber leider würden sich an diese Vorschrift immer noch zu wenige halten.

„An dem Dokument erkennt

auch der Laie, ob es sich um eine energetisch gute oder eher schlechte Wohnung handelt. Natürlich kann man den Vermieter auch um die Zusicherung bitten, dass zumindest die nicht verbrauchsabhängigen Betriebskosten, wie die Grundsteuer, die Müllabfuhr oder die Hausversicherung, in den Vorauszahlungen so kalkuliert sind, dass es nicht zu hohen Nachzahlungen kommt. Eine solche Zusicherung, am besten schriftlich, wäre gut. Aber dazu sind viele Vermieter nicht bereit. Allein die Frage des Mieters danach führt auf angespannten Wohnungsmärkten, wo viele Bewerber um eine Mietwohnung konkurrieren, schnell dazu, dass man die Wohnung nicht bekommt.“ ■

DMB-Landesverband Hessen e. V., Adelheidstraße  
70, 65185 Wiesbaden, Tel. 06 11/41 14 05-0.  
Verantwortlich für den Inhalt der Seiten 16-17:  
Eva-Maria Winkelmann, Wiesbaden