



vom 02.04.2019

Der **tz**-Mietertag – Diese Rechte haben Münchner Senioren

Rudolf Kluge bangt mit 89 Jahren um seine Wohnung. Nach 44 Jahren! Er sagte vor Gericht, wegen seines Alters könne man ihn nicht einfach rauswerfen

Alt, aber nicht machtlos!



Welche Rechte haben betagte Mieter? Einige! Geht es um Pflegepersonal, Kündigung, Umbauten oder einen Treppenlift, haben Senioren in manchen Fällen gute Karten. Wie man sie richtig ausspielt, lesen Sie heute auf dieser Seite. Mieterschützerin Anja Franz vom Mieterverein und Rudolf Stürzer von Haus und Grund geben Tipps. S. SASSE



Rudolf Stürzer
Haus und Grund



Anja Franz
Mieterverein München

■ **Altersgerechter Umbau**

Der Badewannenrand ist zu hoch, und um die Treppe weiterhin bewältigen zu können, braucht es einen Treppenlift. Ein altersbeziehungswise behindertengerechter Umbau erleichtert es Senioren, selbstständig zu bleiben. Wenn die Interessen der Mieter an solchen Umbauten die des Vermieters überwiegen, muss er zustimmen. Sogar ein Treppenlift im Treppenhaus ist drin. Der Vermieter kann diesen nur bei gewichtigen Nachteilen für andere Mieter ablehnen, etwa wenn für Kinderwagen oder Rollatoren kein Platz mehr bleibt. Oder, wenn Fluchtwege versperrt werden oder der Brandschutz entgegensteht.

Bezahlen muss der Vermieter den Umbau nicht. Er hat auch das Recht zu verlangen, dass der Mieter die Umbauten beim Auszug wieder zurückbaut. Er kann fordern, dass der Mieter eine zusätzliche finanzielle Sicherheit für den Umbau leistet. Apropos Finanzen: Wie Sie einen altersgerechten Umbau Ihrer Wohnung finanzieren können, lesen Sie im Extratext.

■ **Schützt hohes Alter vor Kündigung?**

Rudolf Kluge, der kurz vor seinem 90. Geburtstag nach 44 Jahren wegen Eigenbedarfs aus seiner Wohnung geworfen werden soll, bekommt nun Unterstützung von Ex-SPD-Chef



Den Einzug von Pflegeern muss der Vermieter genehmigen

Sigmar Gabriel. Der 59-Jährige twitterte: „Einem 89-jährigem Rentner soll in München nach 44 Jahren die Wohnung gekündigt werden. Das ist unsozial. Ich finde, ein Gesetz muss her: Menschen über 70 darf die Wohnung nicht mehr gekündigt werden.“

Der Bundesgerichtshof entschied im März dieses Jahres, dass alleine hohes Alter ausreicht, dass langjährige Mieter in einer Wohnung bleiben können – allerdings wollte die Vermieterin im entschiedenen Fall die Wohnung nur zeitweilig nutzen, da sie im Ausland lebt (Aktenzeichen: 67 S 345/18).

Wichtig: Einer Kündigung wegen Eigenbedarf muss man bis mindestens zwei Monate vor Ablauf der Kündigungsfrist widersprechen. Vor Gericht muss man die Härtegründe darlegen. Hohes Alter alleine ist in der Regel zu wenig, es müssen weitere Gründe vorliegen. Etwa Gesundheitszustand, Verwurzelung, Mietdauer und, ob dem Mieter konkret ein Umzug zugemutet werden kann.

■ **Einzug von Pflegepersonal**

Der Vermieter muss erlauben, dass Pflegepersonal für die Mieter einzieht. Dies bedarf auch keiner Genehmigung, es muss dem Vermieter lediglich mitgeteilt werden.

■ **Kann man seinen Mietvertrag vererben?**

Voraussetzung dafür, dass beispielsweise ein Enkel im Erbfall die Wohnung übernehmen kann, ist, dass der Erbe mit dem Verstorbenen – wie es im Gesetz heißt, „einen auf Dauer angelegten gemeinsamen Haushalt geführt“ hat. Aber: Sobald das Mietverhältnis mit einem Ehegatten oder dem Kind durch einen „automatischen Eintritt“ fortgesetzt wird, kann der Vermieter mit einer Drei-Monats-Frist (egal, wie lange

das Mietverhältnis gedauert hat) kündigen. Das aber nur, wenn es gegen den neuen Mieter einen Ablehnungsgrund gibt. Zudem braucht der Vermieter auch einen Kündigungsgrund, z. B. Eigenbedarf.

■ **Müssen ältere Mieter umfangreiche Bauarbeiten dulden?**

Instandhaltungsarbeiten muss man hinnehmen. Modernisierungsarbeiten dagegen muss der Mieter nicht dulden, wenn er Härtegründe hat. Bei Modernisierungen handelt es sich um Arbeiten, die dazu dienen, die Wohnsituation zu verbessern oder neuen Wohnraum zu schaffen. Hohes Alter und Gebrechlichkeit beim Mieter sind gerichtlich anerkannte Härtegründe. Dabei spielen verschiedene Faktoren eine

Rolle: Einem 90-Jährigen sind beispielsweise beim Neueinbau von Fenstern eine monatlang hängende Plane, ständiges Hämmern und Bohren weniger leicht zuzumuten als einem 30-Jährigen, der den ganzen Tag nicht da ist. Das Gericht wägt den Einzelfall ab.

■ **Wann kann man kündigen, wenn ein Umzug ins Seniorenheim ansteht?**

Ist der Mietvertrag unbefristet, gilt die normale Kündigungsfrist von drei Monaten. Bei einem befristeten Mietvertrag ist in der Rechtsprechung anerkannt, dass der Mieter einen Anspruch auf vorzeitige Entlassung aus dem Mietvertrag haben kann, wenn er dem Vermieter zumutbare Nachmieter anbietet.



Hans Berning hat nun eine Dusche mit Haltestange im Bad

So kommen Sie an Geld für den Umbau

Hans Berning ist 83 und agil. Nur mit dem Bad hat es in letzter Zeit nicht mehr so gut funktioniert. Aber deshalb die 46-Quadratmeter-Wohnung in Haidhausen verlassen, die er seit drei Jahrzehnten bewohnt, das kam für ihn nicht infrage. „Es gibt keine schönere Wohnung, und ich liebe die Umgebung“, sagt er. Als seine Frau Anfang 2015 starb, kamen beispielsweise auch die Nachbarn zur Beerdigung.

Mehr als zehn Jahre lang hat er seine Ehefrau selbst gepflegt, daher weiß der 83-Jährige, worauf es bei einer barrierefreien Wohnung ankommt. Beim Umrüsten seines Badezimmers half ihm die Beratungsstelle Wohnen in Haidhausen bei der Pla-

nung, der Pflegedienst „Agaplesion“ beantwortete Fragen zur Finanzierung, und auch sein Vermieter, die Vonovia, kam dem Wunsch ihres Mieters gerne nach. Im Bad verbreiterten Handwerker die Tür und bauten eine ebenerdige Dusche statt der Badewanne ein.

Tipps zur Finanzierung: Die Pflegekasse gewährt beim Umbau eines barrierefreien Bades bis zu 4000 Euro Zuschuss. Eigentümer können bei der Kreditanstalt für Wiederaufbau Förderung beantragen. Geld gibt es zudem bei Kommunen, dem Land Bayern, Stiftungen oder Sozialhilfeträgern. Um kein Geld zu verschenken, sollte man sich beraten lassen. Wichtig: Kein Baubeginn vor Antragstellung!