

### **Barrierefreier Umbau der Mietwohnung**

Was tun, wenn der Mieter im Alter oder aufgrund eines Schicksalsschlages auf einen barrierefreien Umbau der Wohnung oder im Bereich des Zugangs der Wohnung angewiesen ist. Droht ein Umzug oder besteht die Möglichkeit Umbauarbeiten auch in der Mietwohnung durchzuführen? § 554 a BGB gibt hierzu Antworten.

„Zunächst einmal sollte jeder Mieter, der auf eine behindertengerechte Nutzung seiner Wohnung angewiesen ist, genau prüfen, welche Maßnahmen und Umbauarbeiten in seinem konkreten Fall notwendig sind“ sagt Claus O. Deese, Vorstand des Mieterschutzbund e. V. „Grundsätzlich sind zahlreiche Maßnahmen denkbar, die das Leben in der Wohnung erleichtern und verbessern können. Nicht für alle benötigt der Mieter eine Genehmigung“. Maßnahmen, die nicht in die Bausubstanz der Wohnung eingreifen, die also keinen Schaden anrichten und jederzeit rückstandslos zurückgebaut werden können, benötigen keine Genehmigung des Vermieters. So wird beispielsweise eine Toilettensitzerhöhung vom vertragsgemäßen Gebrauch der Mietsache gedeckt sein.

Andere Umbaumaßnahmen greifen jedoch stark in die Bausubstanz ein und stellen erhebliche Umbaumaßnahmen dar. Denkbar ist beispielsweise die Verbreiterung von Türschwellen, eine ebenerdige Nasszelle oder aber auch der Einbau eines Treppenlifts im Hausflur. Diese Maßnahmen sind sowohl vom Bauumfang, als auch von den zu erwartenden Kosten erheblich. Besonders häufig fallen diese Arbeiten im Badezimmer an. Ältere Bäder sind meistens recht klein und verfügen über eine Badewanne. Mit zunehmendem Alter wird es für die Bewohner häufig schwer, sich in diesen Bädern zu bewegen. Eine ebenerdige Dusche wird notwendig. Auch Mieter, die auf einen Rollstuhl angewiesen sind, haben häufig besondere Anforderungen an ein Badezimmer.

§ 554 a BGB gibt in solchen Fällen dem Mieter einen Anspruch gegenüber dem Vermieter auf Zustimmung zu den Umbaumaßnahmen. Danach kann der Mieter vom Vermieter die Zustimmung zu baulichen Veränderungen oder sonstigen Einrichtungen verlangen, die für eine behindertengerechte Nutzung der Mietsache oder den Zugang zu ihr erforderlich sind. Voraussetzung ist, dass der Mieter ein berechtigtes Interesse hat und der Vermieter kein höherwertiges Interesse an der Erhaltung des Status Quo. Es ist daher eine Interessenabwägung durchzuführen. Auf Seiten des Vermieters kann ein überwiegendes Interesse an der Ablehnung der Maßnahmen bestehen, wenn z. B. der Verkaufswert der Mietsache dadurch sinkt oder aber wenn andere Nachbarn im Haus durch die Arbeiten zu sehr beeinträchtigt werden. Dies kann beispielsweise passieren, wenn durch den eingebauten Treppenlift im Hausflur die Benutzung der Treppe nicht mehr gefahrlos möglich wäre.

Außerdem gibt § 554 a Abs. 2 BGB eine weitere wichtige Einschränkung vor. Der Mieter muss nicht nur den Umbau selbst bezahlen. Der Vermieter kann seine Zustimmung auch von der Leistung einer angemessenen zusätzlichen Sicherheit für die Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes abhängig machen. Den Mieter trifft bei einem Auszug eine Rückbaupflicht. Als finanzielle Absicherung hierfür kann der Vermieter eine weitere Sicherheit zusätzlich zu einer bereits vorhandenen Kautions verlangen.

Dies stellt in der Praxis häufig ein Problem dar. Der Mieter muss nicht nur die Kosten für den Umbau übernehmen, sondern zeitgleich auch eine zusätzliche Sicherheit zur Kautions für die Kosten des Rückbaus leisten. Diese finanzielle Hürde ist in vielen Fällen schwer zu bewältigen. Betroffene Mieter sollten daher überprüfen, ob finanzielle Hilfen und Zuschüsse bezogen werden können. Ansprechpartner können hierfür beispielsweise die Pflegekasse, die Krankenkasse oder aber auch die staatliche Förderbank KfW sein.

Eine weitere Möglichkeit zur barrierefreien Umgestaltung der Wohnung ist eine freiwillige Modernisierungsvereinbarung mit dem Vermieter. In dieser einigen sich Mieter und Vermieter auf die Durchführung der Maßnahmen. Häufig werden in diesem Fall die Arbeiten vom Vermieter beauftragt und finanziert. Dieser kann selbst ein Interesse an den Umbauarbeiten haben, da diese sicherlich auch den Wert der Immobilie erhöhen können. Der Mieter muss jedoch in diesen Fällen mit einer Erhöhung der Miete im Gegenzug rechnen.

4.242 Zeichen (inkl. Leerzeichen)

*Der Mieterschutzbund e.V. ([www.mieterschutzbund.de](http://www.mieterschutzbund.de)) hat über 46.000 Mitglieder im ganzen Bundesgebiet, deren Interessen kompetent vertreten werden. Der Hauptsitz des Mieterschutzbundes ist in Recklinghausen, weitere Büros gibt es in Bochum, Bottrop, Dorsten, Dortmund, Herne und Wuppertal.*