

## SENIORENGERECHTES WOHNEN

**Abforderungen und Umsetzung**

von RA Dr. Hans-Reinold Horst, Hannover/Solingen

Im Alter werden langjährige und bekannte Wohnstrukturen geschätzt. Die Mehrheit der Menschen möchte so lange wie möglich in ihrer eigenen Wohnung bleiben. Denn auf lang vertraute, gewohnte und „eingetübte“ Wohnsituation mit sozial verwurzeltem Umfeld will niemand verzichten. Dies kann bei steigender Pflegebedürftigkeit im Alter nur funktionieren, wenn die Wohnung altersgerecht hergerichtet ist. |

**1. Definition einer Seniorenwohnung**

Der Begriff „Seniorenwohnung“ beschreibt also keine spezielle Wohnform, sondern zeigt die Ausstattung einer einzelnen Wohnung als tauglich für ältere Menschen. In ihrer Grundform lässt sich die Seniorenwohnung als abgeschlossene Wohnung ohne Zusatzpflegeleistungen und ohne angeschlossene Pflegeservices für ältere Menschen begreifen, die in ihrem Zuschnitt und in ihrer Ausstattung auf die speziellen gesundheitlichen Bedürfnisse älterer oder altersgebrechlicher Menschen Bedacht nimmt. Das bedeutet nicht, dass sie behindertengerecht gestaltet sein muss (OLG Koblenz, NZM 11, 832). Typisch für ältere Menschen sind dabei Einschränkungen im Sehvermögen, in der Hörfähigkeit und in der Mobilität. Näher beschrieben ist ihre Ausstattung in der DIN 18040 Teil 2 Barrierefreies Bauen-Planungsgrundlagen-Wohnungen ([www.aknw.de](http://www.aknw.de)). Sie gibt z.B. Empfehlungen zu Bewegungsflächen sowie Türen und Fenstern, macht Vorgaben zur Überwindung von Höhenunterschieden und regelt unter anderem Küchen- und Bädereinrichtungen. Zusätzlich werden viele visuelle, akustische und taktile Anforderungen (an die Erstattbarkeit von Ausstattungen und Einrichtungen) einbezogen.

Es leuchtet ein, dass „alt sein“ z.B. nicht mit „pflegebedürftig“ gleichzusetzen ist, andererseits aber individuell bisweilen stark unterschiedlich pathologische Degenerationen den Alterungsprozess begleiten können. Aufgrund dieser stark subjektiven Komponente kann nicht ein in jedem Fall passender Wohnungszustand als altersgerecht betrachtet werden, sondern nur eine „durchschnittliche“ Beschaffenheit, die die Situation der meisten Menschen in dieser Zielgruppe berücksichtigt. Beispiele hierfür sind:

- Ebenerdiger und schwellenfreier Hauseingang,
- Einbau von Hilfsmitteln wie z.B. Rampen, Fahrstuhl oder Treppenlift,
- Einbau eines Aufzugs,
- nachträglicher Einbau eines Außenfahrstuhls,
- Verbreiterung von Türen,
- rutschsicherer Bodenbelag,
- Montage fehlender Handläufe,
- Versetzen von Fenster- und Möbelgriffen oder von Steckdosen,
- Einbau von Orientierungshilfen (z.B. Farbgestaltungen der Räume),
- Einbau von Alltagshilfen wie z.B.:

**Seniorengerecht ist nicht mit behindertengerecht gleichzusetzen**

**Durchschnittliche Beschaffenheit für Mehrheit der Zielgruppe genügt**

- erhöhte Toiletten,
  - Spezialeinrichtungen für Spülklosett und Badewanne,
  - Wannenlift,
  - ebenerdige Duschen,
  - Handläufe und Haltegriffe,
  - Optisch gestützte Türklingel,
  - Videogestützter Türspion,
- Hausnotruf und andere Kommunikationsmittel,
  - Sonstige intelligente Haustechnik,
  - Umbauten z.B. größeres Bad, barrierefrei gestaltet,
  - Innentüren mindestens 90 cm breit,
  - Aus- und Übergänge schwellenfrei z.B., wenn die Bewohner auf Rollator oder Rollstuhl angewiesen sind (Beratung und Hilfe unter [www.wohnungsanpassung-bag.de](http://www.wohnungsanpassung-bag.de))

Allerdings kommt es nicht nur auf einen altersgerechten Zuschnitt bzw. auf eine altersgerechte Ausstattung der Wohnung selbst, sondern auch der Gemeinschaftsflächen, insbesondere der Zugänge, an. Auch das Wohnumfeld ist von Bedeutung und auf Alltagstauglichkeit zu prüfen. Besonders zu achten ist auf ein ausreichendes Betreuungsangebot in Form von hauswirtschaftlichen, pflegerischen, sozialen und gesundheitlichen Dienstleistungen im Umfeld, die ein selbstständiges Wohnen mittragen und so garantieren. Was die Rechtsform angeht, kann es sich sowohl um eine Miet- als auch um eine Eigentumswohnung handeln. Seniorenwohnungen oder -appartements in Altenheimen oder Seniorenzentren werden gesondert dargestellt. Dies gilt ebenso für die geläufigen Formen betreuten Wohnens. Stellt der Mieter fest, dass seine Wohnung nicht altengerecht und nicht für seine speziellen gesundheitlichen Bedürfnisse zugeschnitten ist, stellt sich die Frage, unter welchen Voraussetzungen er die Wohnung seniorengerecht herrichten lassen kann.

## 2. Mieter möchte Wohnung auf eigene Kosten herrichten

§ 554a Abs. 1 BGB gibt dem Mieter einen Anspruch auf Zustimmung gegen den Vermieter zu baulichen Veränderungen, um die Mieträume altersgerecht herzurichten. Dies aber nur, wenn dies aus Sicht des Mieters erforderlich ist und wenn er ein entsprechendes berechtigtes Interesse an dem Umbau hat. Dieses Interesse muss das Interesse der übrigen Hausbewohner und das des Vermieters, die Wohnung unverändert im Bestand erhalten zu können, überwiegen. Der Vorschrift unterfallen insbesondere Hochbetagte, die mit Einschränkungen der körperlichen Funktionen zu kämpfen haben (Barfknecht, WuM 12, 252). Typisch ist der alte Mieter, der die Wohnung seniorengerecht herrichten möchte, um nicht in ein Pflegeheim umziehen zu müssen.

Der Gesetzgeber bringt mit dieser Regelung klar zum Ausdruck, dass ein barrierefreier, altersgerechter Umbau nicht etwa für den Mieter zum vertragsgemäßen Gebrauch gehört. Dies auch dann nicht, wenn er selbst wegen seiner altersbedingten Gebrechlichkeit eine entsprechende Wohnungsausstattung benötigt. Ansonsten wäre der gesetzlich normierte Anspruch auf Zustimmung gegen den Vermieter überflüssig – dann könnte der Mieter ohne Zustimmung

**Neben der Wohnung muss auch das Umfeld seniorengerecht sein**

**Interesse des Mieters am Umbau muss das anderer Mieter überwiegen**

**Altersgerechter Umbau gehört nicht zum vertragsgemäßen Gebrauch**

des Vermieters unmittelbar handeln. Insgesamt geht der Gesetzgeber also von einer „baulichen Veränderung“ (§ 554a Abs. 1 S. 1 BGB im Wortlaut) aus, die außerhalb des Bereichs des vertraglich geschuldeten Wohnungszustandes anzusiedeln ist. Die herrschende Auffassung sieht dem folgend die Regelung als Anspruch auf Vertragsänderung (Veränderungstheorie) an, nicht aber als inhaltliche Neubestimmung des vertragsgemäßen Gebrauchs unter Berücksichtigung der Interessen von Menschen mit Behinderungen (Rips, Barrierefreiheit im Mietrecht gemäß § 554a BGB, Diss. 03).

### 3. Vermieter möchte Wohnung seniorengerecht herrichten

In gleicher Weise ist es denkbar, dass der Vermieter eine vermietete Wohnung altengerecht herrichten möchte, weil er sich z.B. an den Erfordernissen des künftigen Wohnungsmarkts unter demografischem Blickwinkel orientieren und seine Immobilie kundenfähig halten möchte.

Der altersgerechte Umbau der Wohnung selbst ist als mietrechtliche Modernisierung zu begreifen, wenn die Nachhaltigkeit im Sinne eines dauernden Gebrauchsvorteils allein durch den Umfang der Baumaßnahmen und durch die Intensität der damit in Zusammenhang stehenden Eingriffe in die Bausubstanz gegeben ist (§ 555b Nr. 4 BGB). Eine dauerhafte Zweckbindung des Wohnraums als Seniorenwohnung zur Annahme einer Modernisierung ist in dieser Alternative nicht notwendig (anders noch § 4 Abs. 1 S. 2 ModEnG a.F.). Dabei ist die Gebrauchswerterhöhung rein objektiv zu beurteilen. Auf subjektive Gebrauchsvorteile des Mieters kommt es nicht an. Anders ausgedrückt: Es bleibt für die Annahme einer Gebrauchswerterhöhung ohne Belang, ob der Mieter der Wohnung alt oder jung, nicht behindert oder tatsächlich „gebrechlich“ ist. Wird die Mietsache durch einen altersgerechten Umbau nachhaltig verbessert, hat der Mieter diese Maßnahmen im Grundsatz zu dulden (§ 555b Nr. 4 BGB), soweit dem keine persönlichen Härteeinwände entgegenstehen (§ 555d Abs. 2 BGB). Der Vermieter kann die Miete modernisierungsbedingt erhöhen, nachdem er die Baumaßnahmen beendet hat (§ 559 Abs. 1 BGB).

Da es zur Ausfüllung des Begriffs der Barrierearmut, hier verstanden als altersgerechter Wohnungsumbau, nicht nur auf die Nutzbarkeit des Rauminnen, sondern gleichrangig auf die Barrierearmut und Schwellenfreiheit der Zugänge zum Haus und zur Wohnung ankommt, könnten entsprechende Maßnahmen im Gemeinschafts- und Grundstücksaußenbereich als Verbesserung der allgemeinen Wohnverhältnisse auf Dauer einzuordnen sein. Auch in diesem Fall hat der Mieter entsprechende Baumaßnahmen unter dem Vorbehalt persönlicher Härteeinwände zu dulden (§ 555b Nr. 5 BGB). Der Vermieter kann nach beendeten Baumaßnahmen die Miete modernisierungsbedingt erhöhen (§ 559 Abs. 1 BGB).

Beispiele einer Verbesserung der allgemeinen Wohnverhältnisse sind im aufgehobenen § 4 Abs. 2 ModEnG aufgezählt. Danach können die Anlage von Verkehrsanlagen auf dem Grundstück die allgemeinen Wohnverhältnisse verbessern. In Betracht kommen etwa Verbesserungsmaßnahmen an Hauseingängen und im Treppenhaus, der Einbau eines Lifts, einer Gegensprechanlage sowie eines elektrischen Türöffners. Schaffen sie Barrierefreiheit oder zumindest Barrierearmut, ist im hier betrachteten Kontext der Tatbestand erfüllt.

H.M.:

Es gibt nur Anspruch des Mieters auf Vertragsänderung

Gebrauchswert-  
erhöhung der  
Wohnung ist objektiv  
zu beurteilen

Baumaßnahmen sind  
zu dulden, der Mieter  
kann aber Härte-  
einwände erheben