

**Mieterbund Darmstadt  
Region Südhessen e.V.**  
Nieder-Ramstädter Straße 209  
64285 Darmstadt

Telefon: 06151 49799 0

info@mieterbund-darmstadt.de  
www.mieterbund-darmstadt.de



## Wohnen im Alter

Die Anforderungen an das Wohnen stellen sich in jedem neuen Lebensabschnitt neu. Für ältere Menschen stellt sich dabei grundsätzlich die Frage, ob sie im Alter in ihrer Wohnung bleiben und welche Alternativen es für sie gibt.

### **Mieter:innen bleiben in ihrer Wohnung:**

#### **Anspruch auf altersgerechten Umbau der Wohnung**

Möchten Mieter:innen ihre Wohnung barrierefrei umbauen (z.B. Lift im Treppenhaus, Verbreiterung von Türen, behindertengerechte Nasszelle, besondere Haltegriffe oder eine Notrufeinrichtung) so sind Vermieter:innen gesetzlich verpflichtet, bauliche Veränderungen und sonstigen Einrichtungen zuzustimmen, die für eine behindertengerechte Nutzung der Wohnung oder des Zugangs zu ihr erforderlich sind.

Vermieter:innen können ihre Zustimmung nur verweigern, wenn ihr Interesse (einschließlich des Interesses anderer Mieter:innen im Haus) an einem unveränderten Zustand des Gebäudes die Interessen an einer barrierefreien Nutzung überwiegen. Müssen Vermieter:innen den baulichen Änderungen zustimmen, können sie diese Zustimmung davon abhängig machen, dass Mieter:innen eine zusätzliche Sicherung leistet. Damit können Vermieter:innen sicherstellen, dass die Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes nicht zu seinen Lasten geht, wenn Mieter:innen sterben oder ausziehen. Die zusätzliche Sicherheitsleistung muss wie die Kaution vom übrigen Vermögen von Vermieter:innen getrennt angelegt und zu Gunsten von Mieter:innen verzinst werden. Vermieter:innen können verlangen, dass Mieter:innen die Veränderungen auf ihre Kosten rückgängig machen und den alten Zustand der Wohnung wiederherstellen.

#### **Pflegende Personen in die Wohnung**

Wenn erwachsene Kinder in die Wohnung einziehen, um Eltern oder ein Elternteil zu pflegen, so ist dies in der Regel unproblematisch. Dies müssen Vermieter:innen auch nicht genehmigen, sondern nur angezeigt werden.

Sollen andere Personen in die Wohnung aufgenommen werden, um Pflegetechniker zu verrichten, handelt es sich um eine Untervermietung, die

grundsätzlich genehmigungspflichtig ist. Bei der Pflege eines älteren Mieters liegt jedoch ein berechtigtes Interesse an einer Untervermietung vor, so dass der Vermieter eine Genehmigung nicht verweigern kann.

## **Duldungspflicht bei umfangreichen Bauarbeiten**

Modernisierungen müssen von Mieter:innen geduldet werden, wenn sie sich nicht auf einen Härtegrund berufen können. Hohes Alter und Gebrechlichkeit können im Falle von Modernisierungsmaßnahmen als Härtegrund anerkannt werden. Eine Modernisierungsmaßnahme liegt vor, wenn Wohnraum verbessert oder neu geschaffen wird sowie wenn die Maßnahmen der Einsparung von Energie und Wasser dienen. Weitere Informationen zu Modernisierungen haben wir auf unserem Merkblatt Mieterhöhung nach Modernisierung zusammengestellt. Wichtig: Instandhaltung oder Instandsetzung sind keine Modernisierungen und berechtigen Vermieter:innen nicht zur Mieterhöhung! Sie sind für Vermieter:innen verpflichtend und müssen von Mieter:innen geduldet werden.

## Mieterhöhungsverlangen

Verlangen Vermieter:innen eine höhere Miete, so kann dieses Verlangen nicht mit einem niedrigen Einkommen oder fehlender Zahlungsfähigkeit zurückgewiesen werden. Vermieter:innen können, außer bei einer Sozialwohnung, eine Mieterhöhung auf die ortsübliche Vergleichsmiete unter folgenden Voraussetzungen verlangen:

- Das Mieterhöhungsverlangen ist formell wirksam.
- Die ortsübliche Vergleichsmiete wird nicht überschritten.
- Die Miete war 12 Monate unverändert.
- Die Kappungsgrenze wird eingehalten: Die Miete darf in Frankfurt und einigen weiteren hessischen Gemeinden um nicht mehr als 15 Prozent in drei Jahren erhöht werden.

Weitere Informationen haben wir auf unserem Merkblatt Mieterhöhung: Prüfung mit dem Mietspiegel zusammengestellt. Wir raten unseren Mitgliedern, Mieterhöhungsverlangen von unseren Jurist:innen prüfen zu lassen.

## Kündigungsschutz im Alter

Ältere Menschen sind nicht besser vor Kündigungen von Vermieter:innen geschützt als andere Mieter:innen. Grundsätzlich können Vermieter:innen nur bei Vorliegen eines berechtigten Interesses kündigen (z.B. Eigenbedarf, Hinderung an der wirtschaftlichen Verwertung oder Pflichtverletzung durch Mieter:innen). Mieter:innen haben auch die Möglichkeit, der Kündigung zu widersprechen, wenn die Beendigung des Mietverhältnisses eine nicht zu rechtfertigende Härte bedeuten würde. Ob eine solche Härte vorliegt, wird nach einer Interessensabwägung zwischen Vermieter:innen und Mieter:innen entschieden. Hohes Alter und ein schlechter gesundheitlicher Zustand können zugunsten des Mieters ins Gewicht fallen, so dass das Mietverhältnis trotz Kündigungsgrund von Vermieter:innen fortgesetzt werden muss.

### Wenn Mieter:innen kündigen möchten

**Mietvertrag kündigen:** Wenn es keine abweichende Vereinbarung im Mietvertrag gibt, sind Mieter:innen grundsätzlich an die dreimonatige Kündigungsfrist gebunden. Ein außerordentliches Kündigungsrecht ist bei einem Umzug in ein Seniorenwohnheim nicht vorgesehen. Mit Vermieter:innen kann auch vor Ablauf der Kündigungsfrist durch Abschluss eines gegenseitigen Aufhebungsvertrages eine vorzeitige Beendigung des Mietverhältnisses vereinbart werden.

**Schönheitsreparaturen:** Wenn Mieter:innen wirksam zu Schönheitsreparaturen verpflichtet sind, müssen sie diese auch durchführen. Davor schützt auch hohes Alter nicht. Wer keine Unterstützung aus dem Familien- oder Freundeskreis hat, muss die Renovierungsarbeiten beauftragen.

### Andere Wohnformen im Alter

**Seniorenwohnung:** Eine eigene, abgeschlossene Wohnung mit einem Mietvertrag. Eigene Möbel können mitgebracht werden. Seniorenwohnungen sind barrierearm oder barrierefrei gestaltet.

**Betreutes Wohnen:** Ergänzend gibt es in den meisten öffentlich geförderten Seniorenwohnanlagen einen Betreuungsdienst („Betreutes Wohnen“). Sein Ziel ist es, den Bewohnern ein hohes Maß an Selbstbestimmung, Selbstständigkeit und Sicherheit zu gewährleisten. Dafür hält der Betreuungsdienst eine tägliche, 24-stündige Rufbereitschaft für Notfälle vor und bietet vor Ort eine regelmäßige Beratung zu hauswirtschaftlichen oder pflegerischen Hilfen an.

**Alternative Wohnformen:** Gemeinschaftliche Wohnformen sind auch für ältere Menschen zunehmend interessant. In Frankfurt sind in den letzten

Jahren zahlreiche Initiativen für gemeinschaftliche Wohnformen entstanden. Auf der jährlich stattfindenden „Frankfurter Informationsbörse für gemeinschaftliches und genossenschaftliches Wohnen“ der Stadt Frankfurt finden Interessierte auch direkt Ansprechpartner von Wohninitiativen. Die Börse wird vom Amt für Wohnungswesen jährlich in Zusammenarbeit mit dem Netzwerk Frankfurt für gemeinschaftliches Wohnen e.V. organisiert.

## **Pflegestützpunkt**

Pflegebedürftige Menschen und ihre Angehörigen können sich beim Pflegestützpunkt Darmstadt rund um das Thema Pflege beraten lassen.

### **Kontakt:**

#### **Pflegestützpunkt Darmstadt**

<https://www.darmstadt.de/leben-in-darmstadt/gesundheits/pflegestuetzpunkt>

06151 13-4256

[pflegestuetzpunkt@darmstadt.de](mailto:pflegestuetzpunkt@darmstadt.de)

## **Termin für Rechtsberatung**

### **Mieterbund Darmstadt**

#### **Region Südhessen e.V.**

Nieder-Ramstädter Str. 209

64285 Darmstadt

06151 49799 0

[info@mieterbund-darmstadt.de](mailto:info@mieterbund-darmstadt.de)

[www.mieterverein-darmstadt.de](http://www.mieterverein-darmstadt.de)