

## 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.

### **Der Mieter bleibt in seiner Wohnung:**

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

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

Der Vermieter kann seine Zustimmung nur verweigern, wenn sein Interesse (einschließlich des Interesses anderer Mieter im Haus) an einem unveränderten Zustand des Gebäudes die Interessen an einer barrierefreien Nutzung überwiegen. Muss der Vermieter den baulichen Änderungen zustimmen, kann er diese Zustimmung davon abhängig machen, dass der Mieter eine zusätzliche Sicherheit leistet. Damit kann der Vermieter sicherstellen, dass die Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes nicht zu seinen Lasten geht, wenn der Mieter stirbt oder auszieht. Die zusätzliche Sicherheitsleistung muss wie die Kautionsleistung vom übrigen Vermögen des Vermieters getrennt angelegt und zu Gunsten des Mieters verzinst werden. Der Vermieter kann verlangen, dass der Mieter die Veränderungen auf seine Kosten rückgängig macht und den alten Zustand der Wohnung wiederherstellt.

#### **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 muss vom Vermieter auch nicht genehmigt, sondern nur angezeigt werden. Sollen andere Personen in die Wohnung aufgenommen werden, um Pflegearbeiten zu verrichten, handelt es sich um eine Unterver-

mietung, 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 den Mietern 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 den Vermieter nicht zur Mieterhöhung! Sie sind für den Vermieter verpflichtend und müssen vom Mieter geduldet werden.

#### **Mieterhöhungsverlangen**

Verlangt der Vermieter eine höhere Miete, so kann dieses Verlangen nicht mit einem niedrigen Einkommen oder fehlender Zahlungsfähigkeit zurückgewiesen werden. Der Vermieter kann, 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 Juristen prüfen zu lassen.

### **Kündigungsschutz im Alter**

Ältere Menschen sind nicht besser vor Kündigungen des Vermieters geschützt als andere Mieter. Grundsätzlich kann der Vermieter nur bei Vorliegen eines berechtigten Interesses kündigen (z.B. Eigenbedarf, Hinderung an der wirtschaftlichen Verwertung oder Pflichtverletzung durch den Mieter). Ein Mieter hat 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 und Mieter entschieden. Hohes Alter und ein schlechter gesundheitlicher Zustand können zugunsten des Mieters ins Gewicht fallen, so dass das Mietverhältnis trotz Kündigungsgrund des Vermieters fortgesetzt werden muss.

### **Wenn der Mieter kündigen möchte:**

#### **Mietvertrag kündigen**

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

#### **Schönheitsreparaturen**

Wenn ein Mieter wirksam zu Schönheitsreparaturen verpflichtet ist, muss er sie 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:**

#### **Seniorenwohnheim/Betreutes Wohnen**

**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 Frankfurt rund um das Thema Pflege beraten lassen.

#### **Kontakt:**

Rathaus für Senioren, Jugend- und Sozialamt  
Hansaallee 150  
60320 Frankfurt am Main  
Tel. (069) 212 49911  
E-Mail [rathaus-fuer-senioren@stadt-frankfurt.de](mailto:rathaus-fuer-senioren@stadt-frankfurt.de)

#### **Wohnungsvermittlung bei Umzug aus der Wohnung**

#### **Kontakt:**

Amt für Wohnungswesen  
Adickesallee 67-69  
60322 Frankfurt am Main  
Tel. (069) 212 38350  
[www.wohnungsamt.frankfurt.de](http://www.wohnungsamt.frankfurt.de)

#### **Termin für mietrechtliche Beratung**

#### **Kontakt:**

DMB Mieterschutzverein Frankfurt/Main e.V.  
Eckenheimer Landstraße 339  
60320 Frankfurt  
Tel. 069 5601057-0  
E-Mail [info@msv-frankfurt.de](mailto:info@msv-frankfurt.de)