

Barrierefreies Wohnen erfordert die Zustimmung des Vermieters

Komplizierter Umbau



Ein Mieter hat Anspruch auf einen barrierefreien Umbau, sofern ein „berechtigtes Interesse“ besteht.

MIETER mit Behinderungen oder plötzlich bedürftige Mieter, die ihre Wohnung beziehungsweise den Zugang zur Wohnung barrierefrei umbauen möchten, benötigen das Einverständnis des Vermieters. Dieser muss solchen Vorhaben grundsätzlich zustimmen, wenn Umbauten oder Wohnraumanpassungen erforderlich sind, um die Wohnung behindertengerecht zu nutzen.

Ein plötzlicher Unfall, ein Schlaganfall oder das fortgeschrittene Alter – all das kann den Umbau der Mietwohnung erforderlich machen: eine ebenerdige Dusche, eine erhöhte Toilette oder ein unterfahrbares Waschbecken erleichtern diesen Mietern das Leben und vermeiden teilweise sogar den Umzug zum Beispiel in eine betreute Wohnanlage. Dafür ist jedoch die Zustimmung des Vermieters nötig. „Allerdings hat der Gesetzgeber die Rechte der Mieter in

den letzten Jahren gestärkt“ weiß Claus O. Deese, Geschäftsführer des Mieterschutzbund e.V. „Seit einigen Jahren kann der Mieter vom Vermieter die Zustimmung zu baulichen Veränderungen verlangen, sofern diese für eine behindertengerechte Nutzung der Wohnung erforderlich sind.“

Regelungen durch das Bürgerliche Gesetzbuch

Man hat also einen Anspruch auf einen barrierefreien Umbau, sofern ein „berechtigtes Interesse“ besteht. Dies ist auch in § 554a des Bürgerlichen Gesetzbuchs (BGB) unter „Barrierefreiheit“ festgelegt. Darin heißt es in Absatz 1: Der Mieter kann vom Vermieter die Zustimmung zu baulichen Veränderungen oder sonstigen Einrichtungen verlan-

gen, die für eine behindertengerechte Nutzung der Mietsache oder den Zugang zu ihr erforderlich sind, wenn er ein berechtigtes Interesse daran hat. Der Vermieter kann seine Zustimmung verweigern, wenn sein Interesse an der unveränderten Erhaltung der Mietsache oder des Gebäudes das Interesse des Mieters an einer behindertengerechten Nutzung der Mietsache überwiegt. Dabei sind auch die berechtigten Interessen anderer Mieter in dem Gebäude zu berücksichtigen. Stimmt der Vermieter zu, kann er für den eventuellen Rückbau eine angemessene Kautions verlangen, die zu verzinsen ist.

Darüber hinaus ist folgendes zu beachten: „Sofern der Umbau nur die Wohnung betrifft, wird der Mieter seinen Wunsch in den meisten Fällen durchsetzen können“, erklärt Deese. „Dann dürfen zum Beispiel Türen verbreitert,

ebenerdige Duschen eingebaut oder die Toiletten ausgetauscht werden. Soll der Umbau außerhalb, also zum Beispiel im Eingangsbereich des Miethauses stattfinden, kann der Vermieter seine Zustimmung verweigern. Ein Kündigungsgrund für derartige Anfragen besteht allerdings nicht.

Ist sich der Mieter mit dem Vermieter einig, muss er die Umbauten dennoch selber bezahlen. Allerdings besteht die Möglichkeit von Zuschüssen durch die Pflegeversicherung, die Krankenkasse oder das Sozialamt. „Grundsätzlich ist es zu empfehlen, dass sich Vermieter und Mieter zu diesem Thema gemeinsam beraten lassen“, rät Experte Claus O. Deese. „Vielleicht ist eine Wohnraumanpassung sogar im Interesse des Vermieters, denn diese steigert den Wert der Immobilie oft beträchtlich.“ > BSZ

Automatisierung als Beitrag zum barrierefreien Wohnen

Ausgeklügelte Technik managt Wohnanlagen

Ob in der Privatwohnung oder in Wohnanlagen: Will man barrierefrei bauen, gehören bodengleiche Duschen und schwellenfreie Übergänge längst zum Standardprogramm. In Zeiten der zunehmenden Vernetzung rückt eine weitere Frage in den Fokus der Gebäudeplaner: Wie kann man dem Bewohner durch den gezielten Einsatz von Technik den Alltag erleichtern? So leistet zum Beispiel auch das Rollladen- und Sonnenschutzhandwerk einen entscheidenden Beitrag zur barrierefreien Wohnung: Indem sich die Beschattung auf Tastendruck oder sogar völlig automatisch bewegt, bleiben den Bewohnern unnötige Wege erspart.

Ein wichtiges Kriterium für die Barrierefreiheit bei automatisiertem Sonnenschutz ist die nutzerfreundliche Steuerung: Die Tasten auf den Hand- oder Wandsendern sollten für Menschen mit eingeschränktem Sehvermögen möglichst groß und haptisch hervorgehoben sein. Hinzu kommen gut lesbare Displays und Beschriftungen. Funktional sind Mehrkanalsender, mit denen sich einzelne Rollläden unabhängig voneinander mühelos bedienen lassen, wie beispielsweise der VarioTel von elero. Hier ist eine deutlich erkennbare Aufschrift wichtig – der Nutzer muss klar ablesen können, welche Kanäle den einzelnen Behängen zugeordnet sind.

Bus-System verknüpft verschiedene Geräte

Komplexer gestaltet sich die Ausgangssituation in großen Wohnanlagen wie Seniorenwohnhäusern. Hier müssen sich Rollläden oder Sonnenschutz sowohl zentral steuern lassen als auch individuell regulierbar sein. Beim Einsatz von Wittersensoren kommt eine weitere Herausforderung hinzu: Die Sonneneinstrahlung variiert entsprechend der Tageszeit und ist abhängig von der Ausrichtung der Fassade – ein einzelner Sensor reicht hier also nicht aus. Die Lösung: Zentralsteuerungen wie die Objecta von

elero. Vier getrennte Kanäle sorgen für die Auswertung der Wittereinflüsse.

Dabei können die Sensoren je nach Bedarf kombiniert werden – etwa vier Sonnensensoren mit einem oder mehreren Windsensoren in exponierter Lage. Wird die Zentralsteuerung mit passenden Hand- oder Wandsteuerungen gekoppelt, kann der Nutzer den Sonnenschutz weiterhin individuell bedienen.



Ein kleiner Handsender sorgt bei Jung und Alt für maximalen Komfort: Per Tastendruck lassen sich Rollläden oder Jalousien problemlos vom Sofa aus bedienen. FOTO ELERO

In modernen Wohnanlagen kommt häufig eine noch umfassendere Technik zum Einsatz: der Schnittstellenstandard SMI (Standard Motor Interface). Dieser ermöglicht eine störungsfreie Verbindung zwischen verschiedenen Geräten, da die Signale über die einheitliche Schnittstelle ausgetauscht werden – von der Steuerung zum Antrieb und umgekehrt.

Über ein SMI-System lässt sich auch der Sonnenschutz in ein umfassendes Gebäudemanagementsystem integrieren und in Abstimmung mit anderen Komponenten wie Klimaanlage und Heizung problemlos steuern. Das Rollladen- und Sonnenschutzhandwerk wird so zu einem wichtigen Wegbereiter in Sachen Barrierefreiheit – sei es in den eigenen vier Wänden oder in Wohnanlagen. > BSZ

Aufzüge verrichten zuverlässig Transportdienste

Langfristig funktionssicher

Die Produkte und Serviceleistungen des Feldkirchener Aufzughäufers Riedl sind von besonderer technischer und handwerklicher Qualität. Die Produktion ist auf dem neuesten technologischen Stand und die moderne Fertigung in hauseigener Produktion spezialisiert das Feldkirchener Unternehmen für Sondermodelle und Einzelanfertigungen. Die Geschäftsbereiche von Riedl Aufzughäufers sind Neuanlagen, Modernisierung, Wartungsservice, Türen- und Komponentenherstellung sowie ein zuverlässiger und schneller Störungs- und Notdienst.

Langfristige Beziehungen zu den Kunden, Lieferanten und Mitarbeitern sind Riedl als Familienbetrieb mit über 70-jähriger Tradition sehr wichtig. Das technische Know-how und die handwerkliche Kompetenz der Firma garantieren die langfristige Betriebs- und Funktionssicherheit ihrer Produkte. Bisher hat das Unternehmen über 8500 Riedl-Anlagen errichtet. Einige davon verrichten bereits seit über 40 Jahren zuverlässig ihren Transportdienst.

Umweltschutz ist für den Aufzughäufers mehr als korrekte, gesetzestreue Entsorgung oder Recycling. Der Einsatz von Gefahrstoffen in Produktion, Montage und Kundendienst sowie das Abfallvolumen wird ständig verringert. > BSZ



Aufzüge des Feldkirchener Unternehmens Riedl sind auf dem neuesten technologischen Stand. FOTO RIEDL

DER RIEDL-KOMFORTLIFT

RIEDL
AUFZÜGE

Bewegungsfreiheit und Komfort im eigenen Zuhause. Im Gegensatz zu einem Treppenlift wird der Komfortlift von der ganzen Familie genutzt. Ob mit Wäschekorb, Rollstuhl, Getränkekästen oder Kinderwagen: **Der Komfortlift erleichtert jeder Generation den Alltag.** Der Riedl-Komfortlift, die günstige und platzsparende Alternative zum herkömmlichen Aufzug. **Machen Sie es sich bequem!**

Besuchen Sie uns auf der **Donau-Ausstellung „DONA 2010“** in Regensburg vom **20.3. – 28.3.10** und testen Sie unseren **Komfortlift**.

Sie finden uns in Halle 12 – Stand 1225.

Riedl Aufzughäufers GmbH & Co. KG • 85622 Feldkirchen bei München
Telefon 089 90001-28 • www.komfortlift.de • komfortlift@riedl-aufzuege.de

> **Mediadaten der BSZ anfordern:**

TELEFON
089-290942-50
TELEFAX
089-290942-70
anzeigen@bayerische-staatszeitung.de

BSZ Bayerische Staatszeitung
und Bayerischer Staatsanzeiger



Das Buch zur Energie

Die novellierte EnEV 2009 bringt weitreichende Neuerungen, insbesondere zum Thema „Energiesparendes Bauen“.

Energieeinsparverordnung (EnEV) mit ergänzenden Vorschriften.

Johannes Volland
Rehm Verlag, 210 Seiten, 19,95 Euro
zzgl. Porto. ISBN 978-3-8073-0104-4

Bestelladresse:

Verlag Bayerische Staatszeitung GmbH, Herzog-Rudolf-Str. 3, 80539 München.
Tel.: 089/290142-59, Fax: -99, E-Mail: vertrieb@bsz.de, www.bsz.de