



# BEHUTSAME STADTERNEUERUNG

## SANIERUNGSTIPS 4

### MODERNISIERUNG DURCH MIETER

#### SANIERUNGSTIPS

Leipzig wird entscheidend von seinen gründerzeitlichen Quartieren geprägt, die das historische Stadtzentrum ringförmig umgeben. Mit ihrer im Vergleich zu anderen Städten außergewöhnlichen Dimension von etwa 12500 Gebäuden stellen sie ein Markenzeichen der Stadt dar.

In den letzten Jahren erlebte Leipzig einen gewaltigen Bauboom, in dessen Verlauf die Erneuerung der gründerzeitlichen Bausubstanz ein erhebliches Stück voran gebracht wurde. Befand sich 1989 noch nahezu die gesamte Bausubstanz in einem besorgniserregenden Zustand, so sind heute zwei Drittel modernisiert und instandgesetzt oder zumindest teilsaniert und damit in ihrem Bestand für die kommenden Jahre gesichert. Ein knappes Drittel jedoch ist nach wie vor völlig unsaniert, massiv in der Substanz gefährdet und vom Verfall bedroht. Mit dem Wegfall steuerlicher Begünstigungen und bei einer insgesamt hohen Leerstandsrate mit weiter fallenden Mietpreisen, bedarf es neuer Konzepte, um Eigentümer zur Sanierung zu ermutigen. Neue Strategien bauen auf die schrittweise Sanierung der Häuser, auf neue Nutzungs- und Trägerformen sowie die Einbeziehung der Mieter in den Sanierungsprozeß.

Die Heftreihe Sanierungstips dient Leipziger Eigentümern, Hausverwaltungen und Mietern gründerzeitlicher Wohngebäude zur Information und als Entscheidungshilfe für eine behutsame und werterhaltende Sanierung. Die Sanierungstips geben Ratschläge zu Themen wie Fehlervermeidung und -behebung, Kostenersparnis, Wahl der geeigneten Sanierungsverfahren und Selbsthilfefansätze sowie Einbeziehung der Mieter bei Planung und Durchführung von Sanierungsmaßnahmen.

In der Heftreihe Sanierungstips sind folgende Themen erschienen oder in Planung:

*Vorgärten und Höfe*  
*Kastenfenster*  
*Fassaden*  
*Modernisierung durch Mieter*  
*Kleine Sünden bei der Sanierung*



## VORWORT



Seit 1989 konnten etwa zwei Drittel der gründerzeitlichen Bausubstanz Leipzigs erneuert bzw. in ihrem Bestand für die kommenden Jahre gesichert werden. Trotzdem besteht nach wie vor ein erheblicher Instandsetzungsbedarf, denn ein knappes Drittel ist noch unsaniert und z. T. in einem bedenklichen Bauzustand. Angesichts von fast viertausend unsanierten Altbauten sind weiterhin große Anstrengungen notwendig, das wertvolle und für Leipzig prägende Erbe der Gründerzeit zu erhalten.

Dabei wird sich das bisherige Tempo der Erneuerung unter veränderten steuerlichen Rahmenbedingungen nicht in gleichem Maße wie in den zurückliegenden Jahren fortsetzen. Nachdem in den vergangenen Jahren das Sanierungsgeschehen sehr stark von Kapitalanlegern und auswärtigen Investoren bestimmt war, werden in Zukunft Leipziger Altbaueigentümer und Selbstnutzer stärkere Akzente im Sanierungsgeschehen setzen. Unzureichende Eigenkapitalausstattung und fehlende Nachfrage nach teuren sanierten Altbauwohnungen sind oft Ursachen dafür, daß Gründerzeithäuser bisher noch nicht saniert wurden.

In dieser Situation kann die aktive Mitwirkung und Selbsthilfe der Mieter und die Kooperation mit lokalen Handwerksbetrieben eine wichtige Komponente sein, die Altbausanierung voranzubringen. Eigentümer sind gut beraten, wenn sie sich im Sanierungsgeschehen stärker als bisher auf nachfragegerechte, individuelle Standards orientieren. Das kann auch Eigenleistungen der Mieter einschließen.

Die vorliegende Publikation soll den an der Altbausanierung beteiligten Akteuren Empfehlungen für die Mietermitwirkung vermitteln. Die Darstellung besonders gelungener Vorhaben und Lösungsansätze kann Anregungen und Hinweise für maßgeschneiderte Sanierungskonzepte geben. Natürlich ist es in dem beschränkten Umfang der Broschüre nicht möglich, alle Varianten und Fragen der Mieterselbsthilfe zu erörtern. Dies muß am einzelnen Projekt durch Unterstützungen und Beratung von Fachleuten erfolgen.

Im Rahmen des Städtischen Pilotprojektes Behutsame Stadterneuerung werden neue Kooperationsformen und Lösungsansätze für die Einbeziehung der Mieterselbsthilfe gefördert. Eigentümer, Mieter und andere Interessierte erhalten dort weitergehende Beratung und konkrete Unterstützung für die Durchführung entsprechender Vorhaben.

Dr. Engelbert Lütke Daldrup  
Beigeordneter für Planung und Bau

## IMPRESSUM

### HERAUSGEBER

Stadt Leipzig  
Der Oberbürgermeister  
Dezernat für Planung und Bau  
Amt für Stadtsanierung und  
Wohnungsbauförderung  
Pilotprojekt  
Behutsame Stadterneuerung  
gefördert von der Europäischen  
Kommission, GD XVI

### REDAKTION

Karsten Gerkens, Leiter des  
Amtes für Stadtsanierung und  
Wohnungsbauförderung

### AUTOR

Dr. Stefan Fuchs

### KONZEPTIONELLE BERATUNG

Frank Samol

### FOTOS

Amt für Stadtsanierung und  
Wohnungsbauförderung,  
Pilotprojekt Behutsame  
Stadterneuerung,  
Harald Kirschner,  
und private Aufnahmen

### ZEICHNUNGEN

Achim Jordan

### GESTALTUNG

Thomas Liebscher

### SATZ/PRODUKTION

PASSAGE-Verlag, Leipzig

### DRUCK

Klingenberg Buchkunst  
Leipzig GmbH

### REDAKTIONSSCHLUSS

Juli 1999

### ANSCHRIFT

Pilotprojekt  
Behutsame Stadterneuerung  
Nikolaistraße 27/29  
04109 Leipzig  
Telefon: 0341 / 14 08 90  
Telefax: 0341 / 14 08 920  
e-mail: eu.spp@leipzig.de

<b>EINFÜHRUNG</b>	<b>2</b>
<b>MIETERSELBSTHILFE – WAS UND WIE</b>	<b>4</b>
<b>BEWERTUNG UND ABGELTUNG VON MIETERLEISTUNGEN</b>	<b>9</b>
<b>ABLAUF EINER MIETERSELBSTHILFE</b>	<b>14</b>
<b>KLÄRUNGSBEDARF BEI MIETERSELBSTHILFE</b>	<b>15</b>
<b>VERSICHERUNGSRECHTLICHE FRAGEN</b>	<b>16</b>
<b>MIETRECHTLICHE FRAGEN EINER MIETERSELBSTHILFE</b>	<b>20</b>
<b>FÖRDERUNGS- UND BERATUNGSMÖGLICHKEITEN</b>	<b>22</b>
<b>CHECKLISTE ZU MÖGLICHKEITEN FÜR BAULEISTUNGEN IN SELBSTHILFE</b>	<b>23</b>

## EINFÜHRUNG

Eigenleistungen bei Instandsetzung und Modernisierung sind nicht neu für die Leipziger Bürger. Denn Eigenleistungen waren zu Zeiten der staatlichen Vernachlässigung der Altbausubstanz in der damaligen DDR für viele Familien oft der einzige Weg zu einer akzeptablen Wohnqualität. Auch nach 1990 haben vielfach Mieter zur Verbesserung der Wohnbedingungen selbst Hand angelegt bzw. entsprechende Leistungen selbst finanziert.

Der vom Städtischen Pilotprojekt Behutsame Stadterneuerung im Frühjahr 1998 ausgelobte Mietermodernisierungs-Wettbewerb lieferte viele gelungene Beispiele dafür, daß Mieterselbsthilfe unverzichtbarer Teil des Engagements zu Erhalt und Erneuerung der gründerzeitlichen Substanz in Leipzig ist und auch künftig bleiben wird.



Bis vor etwa zwei Jahren war der Wohnungsmarkt durch einen Nachfrageüberschuß an Mietwohnungen geprägt. Dadurch war es für die Eigentümer möglich, auch weniger attraktive Wohnungen zu akzeptablen Konditionen zu vermieten.

Heute dagegen ist der Wohnungsmarkt durch ein Überangebot an Mietwohnungen nahezu aller Größen- und Ausstattungsvarianten geprägt. Allerdings haben die Interessen, Möglichkeiten und Wünsche der Mieter bisher kaum Einfluß auf Sanierungskonzepte gehabt. Zahlreiche leerstehende Wohnungen in sanierten Gebäuden sind Beleg für nicht bedarfsgerechte Lösungen.

Unter den veränderten Wohnungsmarktbedingungen wird es für Eigentümer und Vermieter immer wichtiger, Sanierungsvorhaben gemeinsam mit den Mietern zu planen und zu realisieren. Und das heißt auch, auf deren Wünsche und Bedürfnisse individuell einzugehen.

Ein Weg, derartige Wünsche zu verwirklichen, sind bauliche bzw. finanzielle Eigenleistungen der Mieter bei der Instandsetzung und Modernisierung von Altbauwohnungen.

Erfahrungen aus der Beratungspraxis belegen, daß manches Sanierungsvorhaben erst durch die Mobilisierung der Mieterbeteiligung ermöglicht wird. Insbesondere für Eigentümer mit geringem Eigenkapital ist die Mieterselbsthilfe oftmals die einzige Möglichkeit die Sanierung zu beginnen.

Das vorliegende Heft der Reihe Sanierungstips soll eine Arbeitshilfe für die Vorbereitung und Verwirklichung solcher Vorhaben sein.



In den ersten beiden Abschnitten wird erläutert, was unter Mieterselbsthilfe zu verstehen ist. Außerdem wird auf die Vielfalt der Möglichkeiten und die Vorteile sowohl für Mieter als auch für Eigentümer eingegangen. Diese Abschnitte sollen einen umfassenden Überblick zur Thematik vermitteln.

Die Abschnitte 3 bis 5 vermitteln wichtige Aspekte der Mieterselbsthilfe und sind als Anregung gedacht. Weitere Abschnitte befassen sich vor allem mit den rechtlichen Aspekten der Mieterselbsthilfe. Damit soll den häufigen Unsicherheiten zur Regelung der Mieterselbsthilfe begegnet werden. Außerdem sind Hinweise auf Beratungs- und Unterstützungsangebote aufgeführt.

## MIETERSELBSTHILFE – WAS UND WIE

Von Mieterselbsthilfe wird gesprochen, wenn Mieter von Wohnraum durch eigene Leistungen in ihrer Wohnung oder am Wohngebäude Maßnahmen zur Instandsetzung, Instandhaltung bzw. Modernisierung durchführen. Mieterselbsthilfe kann auch für die Gestaltung oder Pflege des Wohnumfeldes bzw. von Gemeinschaftseinrichtungen genutzt werden.



**Mieterselbsthilfe**  
**Bauliche Selbsthilfe**  
**Mieterdarlehen**  
**Muskelhypothek**  
**Finanzielle Beteiligung**  
**Mietermodernisierung**

Für Mieterselbsthilfe sind eine Reihe unterschiedlicher Begriffe gebräuchlich, die nebenstehend aufgelistet sind. Eine solche Beteiligung des Mieters verfolgt das Ziel, eine auf den Mieter abgestimmte individuelle Lösung zu realisieren.

Mieterselbsthilfe kann

- die Planung
- die Ausführung
- die Finanzierung

einzelner Maßnahmen betreffen.

Mieterselbsthilfe wird durch die aktuellen Entwicklungen auf dem Wohnungsmarkt zunehmend auch und gerade für private Eigentümer relevant. Für sie spielen dabei wirtschaftliche Überlegungen, wie die Vermeidung von Leerstandsrisiken und die Neuvermietung, eine wesentliche Rolle.

Auch für Mieter sind Eigenleistungen bei der Sanierung von Wohnungen aus wirtschaftlichen Gründen interessant: Sie wirken sich günstig auf die Wohnkosten aus. Darüber hinaus lassen sich eigene Gestaltungsideen bei Raumaufteilung und Ausstattung verwirklichen.

Generell ist Mieterselbsthilfe dort angebracht und erfolgversprechend, wo es gelingt, die Interessen von Eigentümer und Mieter in Einklang zu bringen.



#### **VORTEILE VON MIETERSELBSTHILFE FÜR DIE MIETER:**

- Verwirklichung individueller Vorstellungen von Wohnkomfort, z. B. bei Raumaufteilung und Ausstattung
- Stabilisierung des Mietzinses auf einem vergleichsweise niedrigen Niveau
- durch Eigenleistungen erheblich reduzierbare Mietkosten
- Schutz vor modernisierungsbedingten Mieterhöhungen
- Anpassung der Wohnverhältnisse an familiäre Entwicklungen
- Förderung von Selbstvertrauen und Selbstbestätigung.

#### **VORTEILE VON MIETERSELBSTHILFE FÜR DIE EIGENTÜMER:**

- Wertsteigerung der Immobilie
- Senkung leerstandsbedingter Mietausfälle
- Förderung der Bindung von Mietern an die jeweilige Wohnung und damit Verhinderung häufiger und teurer Mieterwechsel
- Mieterselbsthilfe kann ein wichtiger Bestandteil der Finanzierung von Baumaßnahmen sein
- niedrigere Mietzinsen verbessern die Vermietbarkeit
- Zufriedenheit der Mieter trägt zu deren pfleglichem Umgang mit Wohnung, Gebäude und Wohnumfeld bei Förderung der sozialen Bindungen der Mieter untereinander und Minderung sozialer Probleme und deren Auswirkungen (Folgekosten) bei.



Generell ist eine Beteiligung der Mieter bei Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen in vielfältiger Weise möglich. Das Wie ergibt sich jeweils aus der konkreten Situation. Dafür gibt es keine Pauschalösungen. Im folgenden sollen beispielhaft eine Reihe von konkreten Möglichkeiten zur Einbeziehung von Mietern dargelegt werden.

**Möglichkeiten einer Mieterbeteiligung bei der Planung von Modernisierungsvorhaben sind:**

- Festlegung von Modernisierungsstandards (z. B. Aufarbeitung von Türen und Fenstern oder Badmodernisierung)
  - Berücksichtigung von Ausstattungswünschen
  - individuelle Anpassung der Grundrisse
  - „Übersetzung“ einer Wunschmiete in konkrete Ausstattungsvarianten.
- Hintergrund dieser Form der Mieterselbsthilfe ist die Überlegung, daß der Kunde (also Mieter) befragt wird, welches Produkt (Wohnung) er nutzen möchte.

**Möglichkeiten einer finanziellen Beteiligung der Mieter sind:**

- die Einräumung eines Darlehens der Mieter an den Vermieter
  - die Finanzierung von einzelnen Auftragsvergaben bzw. Einrichtungen durch die Mieter (z. B. Einbau einer Heizung)
  - Finanzierung von zusätzlichen Aufwendungen über einen bestimmten festgelegten Mindeststandard hinaus (z. B. bei einer Badmodernisierung)
  - die komplette Übernahme aller Kosten für Baumaterialien und vergebenen Leistungen für die Modernisierung der Wohnung.
- Insgesamt können sich aus solchen Ansätzen erhebliche Liquiditätsvorteile für Eigentümer ergeben.





### **Möglichkeiten der baulichen Mieterselbsthilfe sind:**

- Vorbereitungsarbeiten (z. B. Abbruch, Beräumung, Maurer- und Stenmarbeiten)
- Facharbeiten bei entsprechend vorhandenen Qualifikationen (z. B. bei Installationen)
- Facharbeiten unter Anleitung
- Aufräumarbeiten.

In diesen Bereichen sind sehr umfangreiche Tätigkeiten der Mieter möglich. Wichtig ist zur Einhaltung von Qualitätsstandards, eine durchgängige fachliche Anleitung abzusichern. Die Checkliste im Anhang liefert einen Gesamtüberblick, welche Tätigkeiten durch bauliche Selbsthilfe möglich sind.

**Die bauliche Selbsthilfe ist eine sehr komplexe Thematik. Um nachträglich schwer korrigierbare Fehler zu vermeiden, ist für die Vorbereitung und Durchführung dringend Beratung durch erfahrene Experten zu empfehlen.**

In der Praxis tritt häufig ein Mix aus baulicher Selbsthilfe und finanzieller Beteiligung auf, ohne daß eine Trennung vorgenommen wird. Eine solche ist auch gar nicht erforderlich, sofern es klare Festlegungen zur Verrechnung aller Selbsthilfeleistungen der Mieter gibt.

**Für Mieterselbsthilfe im Bereich der Ausführung gibt es fast unbegrenzte Möglichkeiten über nahezu alle Gewerke hinweg.**



### **TYPISCHE FÄLLE VON MIETERSELBSTHILFE:**

- Zusammenlegung von kleineren Wohnungen zu einer familiengerechten Wohnung
- Erweiterung der Grundfläche einer Wohnung durch Aufteilung von Mittelwohnungen in dreizügigen Häusern
- Komplette Modernisierung einer leerstehenden Wohnung
- Teilweise bzw. schrittweise Instandsetzung und Modernisierung einer leerstehenden Wohnung entsprechend den finanziellen Möglichkeiten der Mieter
- Modernisierung von Bad und Küche im Bestand
- Schrittweise Aufarbeitung von Fußböden und Türen im bewohnten Zustand
- Wohnumfeldgestaltung
- Grundrißveränderungen innerhalb von Wohnungen

Eine Besprechung der durchzuführenden Maßnahmen mit einem Sanierungsexperten ist dringend anzuraten



#### RISIKOFAKTOREN FÜR MIETERSELBSTHILFE:

- Mangelndes Engagement des Eigentümers
- Ungenügende vertragliche Regelungen
- Überschätzung von Zeitvolumen und Fähigkeiten des Mieters
- Fehlende zeitliche Puffer zur Ausführung der Eigenleistungen des Mieters
- Fehlende fachliche Anleitung
- Mangelnde Kommunikation zwischen den Beteiligten während des Mieterselbsthilfeprojektes
- Mangelhafte Qualität der Ausführung

#### ERFOLGSFAKTOREN FÜR MIETERSELBSTHILFE:

- Engagement des Eigentümers
- Bereitschaft beider Seiten zur Berücksichtigung der gegenseitigen Interessen
- Zeitliche und finanzielle Möglichkeiten des Mieters
- Handwerkliche Fähigkeiten des Mieters
- Qualität der Vorbereitung
- Begleitung und Beratung durch Erfahrungsträger

Die Erfahrungen aus der Praxis zeigen deutlich, daß Mieter-selbsthilfe nur dann erfolgreich umgesetzt werden kann, wenn der Eigentümer positiv eingestellt ist.

Unabhängig davon, von wem die Initiative ausging, ist die Bereitschaft des Eigentümers, ein Selbsthilfeprojekt voranzutreiben oder nicht, für den Erfolg eine notwendige und entscheidende Voraussetzung.



# BEWERTUNG UND ABGELTUNG VON MIETERLEISTUNGEN

Zur Abgeltung der im Rahmen einer baulichen Selbsthilfe oder finanziellen Beteiligung erbrachten Mieterleistungen gibt es prinzipiell zwei Möglichkeiten:

- eine dauerhaft stabile (niedrige) Miete ohne Modernisierungserhöhungen oder
- die zeitweise Verrechnung mit den Mietzahlungen, bis die Leistungen vollständig abgegolten sind.

Die erstgenannte Variante – konstante Miete bei ausbleibender Modernisierungsumlage – hat im Mustervertrag des Bundesministeriums der Justiz (als Broschüre beigelegt) Berücksichtigung gefunden. An diesem Vertragsmuster haben Vertreter sowohl von Eigentümern als auch von Mietern mitgearbeitet. Diese Variante ist auch wegen ihrer langfristigen Wirksamkeit besonders geeignet, die Interessen beider Seiten zu berücksichtigen. Diese Variante der Abgeltung der Mieterleistungen ist deshalb auch am weitesten verbreitet.

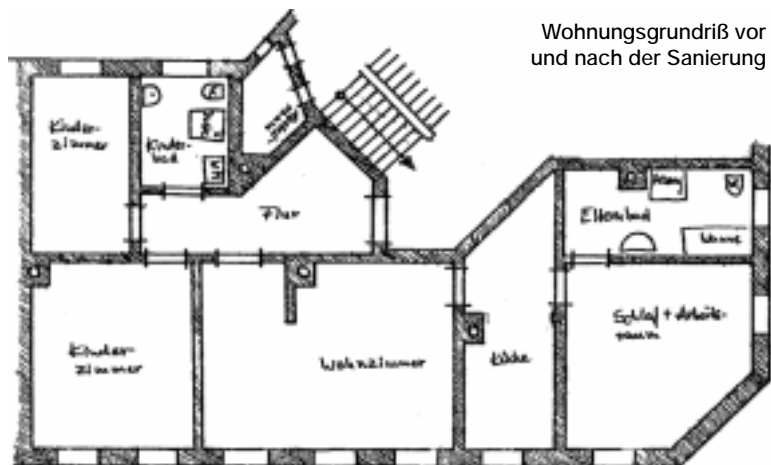
Wird eine Verrechnung der Mieterleistungen mit der Miete vereinbart, so bedarf es eines Bewertungsmaßstabes für die vom Mieter zu erbringenden Leistungen. Dafür kommt zunächst die Bewertung mit Pauschalbeträgen in Frage. Dies hat für den Eigentümer fraglos den Vorteil, daß die entstehenden Kosten bzw. Beträge zur Verrechnung mit den Mietzahlungen im vor hinein zu überschauen sind. Andererseits kann sich dies zum Nachteil des Mieters auswirken, da dieser zumeist nicht in der Lage ist, im Vorfeld alle Kosten exakt abzuschätzen. Eine zweite Möglichkeit ist die Bewertung nach einem speziellen Leistungsverzeichnis. So transparent diese Vorgehensweise auch scheinen mag, hat sie den Nachteil eines erheblichen Vorbereitungsaufwandes.



Leistung	Einzelpreis für Fachfirma in DM/qm	Einzelpreis für Selbsthelfer in DM/qm	Materialanteil in DM/qm
Wandfläche/Mauerwerk mit Stahlbesen reinigen Fugen auskratzen Tapete entfernen	7,00	3,50	Container 7 m <sup>3</sup> ca. 500 DM
– mehrlagig	6,50	2,00	1,20
– einlagig	4,10	1,50	1,20
Makulatur aufbringen	2,80	1,00	0,30
Rauhfaser tapezieren	7,60	5,00	0,50
Dispersionsanstrich 2 x Tapete	5,50	1,00	2,10
Außenputz abschlagen, zweilagig und entsorgen	19,80	10,00	Container 7m <sup>3</sup> ca. 500 DM
Kalkputz, Innenwände abschlagen und entsorgen	23,40	15,00	Container 7 m <sup>3</sup> ca. 500 DM

Beispielhafte Bewertung ausgewählter Bauleistungen

## BEISPIELE FÜR MIETERSELBSTHILFENVORHABEN



### BEISPIEL A: ZUSAMMENLEGUNG ZWEIER WOHNUNGEN

#### DAS VORHABEN

Familie A sucht eine Wohnung, die einer Reihe individueller Vorstellungen entsprechen soll. Sie soll groß genug für die ganze Familie sein und natürlich nicht zu teuer. Was tun? Nach langem Suchen ergibt sich die Möglichkeit, zwei kleinere Wohnungen zusammenzulegen. Beide Wohnungen stehen seit Jahren leer wegen ihres schlechten Zustandes. Die Familie unterbreitet dem Eigentümer den Vorschlag, die Wohnungen zusammenzulegen und nach ihren Vorstellungen zu modernisieren. Der Eigentümer ist jedoch nicht in der Lage, die Kosten allein zu tragen. Deshalb übernehmen die zukünftigen Mieter die Modernisierung der Wohnung zu einem großen Teil selbst.

#### DER NUTZEN

Für die Grundinstandsetzung der beiden Wohnungen sowie die Modernisierung der Elektroanlage hatte der Eigentümer Kosten von ca. 21000 DM zu tragen. Die Mieter investierten in die Installation der Sanitäreinrichtungen und einer speziellen Heizung sowie in verschiedene zusätzliche Arbeiten entsprechend ihren individuellen Vorstellungen ca. 36000 DM. Für den Vermieter ist der Nutzen gleich doppelt: Zum einen wurden die beiden Wohnungen vor weiterem Substanzverlust bewahrt, und zum anderen erfolgen zukünftig Mieteinnahmen.

#### DIE ZAHLEN

Mit der vereinbarten Miete von 5,81 DM/qm ist beiden Seiten gut gedient. Zum Vergleich: Modernisierte Wohnungen im Nachbargebäude des gleichen Eigentümers werden zu einem Mietpreis von 11,50 DM/qm vermietet. Folglich hat Familie A bei der Grundfläche von 104 qm monatlich fast 600 DM weniger Mietkosten. Dagegen steht die einmalige Investition der Mieter. Und: die Wohnung entspricht den Wünschen der Familie soweit, daß ein Umzug auf Jahre hinaus nicht erforderlich ist.



Eine alte, aufgearbeitete Tür sorgt für eine besondere Wohnatmosphäre.



## BEISPIEL B: MODERNISIERUNG MEHRERER WOHNUNGEN IN EINEM HAUS

### DAS VORHABEN

Das Wohnungsunternehmen B verfügt über eine Reihe Häuser mit hohem Sanierungsbedarf. Inzwischen ist wegen fehlender Modernisierung ein zunehmender Trend zum Wegzug der Mieter festzustellen. Eine komplette Sanierung und Modernisierung aller Wohngebäude ist derzeit nicht möglich. Außerdem wäre dies in Anbetracht des überall anzutreffenden Wohnungsleerstandes finanziell für das Unternehmen zu risikant. In Anbetracht dieser Situation wird in der Nutzung des Selbsthilfepotentials interessierter Mieter die Lösung gesucht. Gemeinsam mit diesen werden individuelle Lösungen für die schrittweise Modernisierung der Wohnungen festgelegt. Zum einen sollen diese durch Eigenleistungen und zum anderen durch Aufträge an Handwerker erfolgen.

### DER NUTZEN

Der Nutzen dieser Vorgehensweise für den Eigentümer liegt auf der Hand: ohne den weiteren Verlust von Mietern konnten die Wohnungen modernisiert werden. Damit sank das Finanzierungsrisiko für den Eigentümer erheblich. Auf diese Weise war letztlich auch der erhöhte Planungs- und Koordinierungsaufwand für die Mieterselbsthilfe zu rechtfertigen. Zudem profitierten die Mieter von dieser Vorgehensweise: Individuelle Wünsche fanden Berücksichtigung, das gewohnte soziale Umfeld und auch eine akzeptable Miete blieben erhalten.

### DIE ZAHLEN

Nach Abschluß aller Maßnahmen hat jeder Mieter eine individuelle Miete entsprechend dem von ihm gewünschten und realisierten Ausstattungs- und Modernisierungsstandard. Alle Investitionen des Vermieters refinanzieren sich regulär über die Modernisierungsumlagen, und dies ohne das Risiko eines Leerstandes nach Abschluß der Modernisierungsmaßnahmen.



**BEISPIEL C:  
MODERNISIERUNG  
EINER WOHNUNG NACH  
INDIVIDUELLEN  
VORSTELLUNGEN  
DER MIETER**

**DAS VORHABEN**

Die Studenten Frau und Herr C wünschen sich eine Wohnung in einem Altbau mit Bad und Heizung und möchten diese am liebsten nach ihren eigenen Vorstellungen gestalten. Doch wie viele Studenten sind sie nicht in der Lage, eine entsprechende Miete zu tragen. Schließlich finden sie eine seit längerem leerstehende, unsanierte Wohnung, deren Lage und Größe ihren Vorstellungen entspricht. Sie schlagen dem Eigentümer vor, im Rahmen von Mieterselbsthilfe durch Eigenleistungen diese Wohnung instandzusetzen und zu modernisieren. Der Eigentümer unterstützt dieses Vorhaben gern, da eine Komplettsanierung für ihn derzeit nicht möglich ist.



**DER NUTZEN**

Eigentümer und zukünftige Mieter finden eine beiderseits akzeptable Lösung, die eine Sanierung der Wohnung auf einem niedrigen – und für die Studenten bezahlbaren – Standard vorsieht. Es wird eine pauschale Bewertung der Leistungen der zukünftigen Mieter vereinbart. Im einzelnen sehen die Vereinbarungen so aus:

- Der Eigentümer trägt die Kosten für die Erneuerung der Elektroanlage sowie die Sanierung der Sanitäranschlüsse.
- Als monatlicher Mietzins (Kaltmiete) wird vereinbart: in den ersten beiden Jahren mietfreies Wohnen und für die beiden Folgejahre eine monatliche Pauschale von 300 DM. Damit haben die Studenten die gewünschte Sicherheit, während ihres Studiums über eine preiswerte Wohnung zu verfügen.
- Nach Ablauf der vierjährigen Verrechnungsphase wird die Einführung der Vergleichsmiete vereinbart.

Das Beispiel zeigt, daß auch mit weniger zahlungskräftigen Mietern im Rahmen einer Mieterselbsthilfe beiderseits vorteilhafte Lösungen zu finden sind. Der Eigentümer konnte auf diese Weise eine leerstehende Wohnung vor weiterem Verfall und Substanzverlust bewahren. Andererseits konnten sich die Studenten das scheinbar Unmögliche – eine modernisierte Wohnung zu niedrigem Mietpreis und individuellem Standard – verwirklichen.

**DIE ZAHLEN**

Betrachtet man die Sache finanziell, so sind die Effekte für beide Seiten durchaus positiv zu bewerten. Außer den Kosten von ca. 3000 DM für Material und 8000 DM für die Installation einer Heizung haben die Studenten etwa 300 Stunden Arbeitsleistung eingesetzt. Auf seiten des Vermieters stehen Aufwendungen in Höhe von 5500 DM der Tatsache der Wertsteigerung und Nutzung einer bislang leerstehenden Wohnung gegenüber.



## DAS VORHABEN

Familie D wohnt seit langem in einem unsanierten Gebäude. Weil sie sich in diesem Wohnquartier aber wohlfühlt, möchten sie nicht wegziehen. Auf der Wunschliste ganz oben steht ein modernisiertes Bad. Mit dem Eigentümer wird die Vereinbarung getroffen, daß die Mieter die Badmodernisierung im Rahmen eines Selbsthilfeprojektes selbst in die Hand nehmen. Der größte Diskussionsbedarf besteht anfänglich in der Bewertung und Abgeltung der Eigenleistungen der Mieter. Schließlich kommt eine für beide Seiten akzeptable Lösung zustande:

- Für das Vorhaben wird eine Vereinbarung in Anlehnung an den Mustervertrag des Bundesministeriums der Justiz geschlossen
- Alle Facharbeiten sind durch Handwerksbetriebe auszuführen.
- Diese werden durch die Mieter beauftragt und bezahlt.

## DER NUTZEN

Die Verwirklichung dieses Vorhabens ist letztlich für beide Seiten vorteilhaft. Einerseits blieb dem Eigentümer ein langjähriger Mieter erhalten, der so bald nicht an Umzug denken wird. Andererseits lag die Fortsetzung des Mietverhältnisses auch im Interesse der Mieter. Mit der Badmodernisierung wurde deren einziger Grund für die Unzufriedenheit mit ihrer Wohnung beseitigt.

## DIE ZAHLEN

Auf seiten der Mieter war mit der kompletten Sanierung des Bades ein finanzieller Aufwand in Höhe von 12500 DM verbunden. Im Gegenzug ist eine Modernisierungumlage für die Badmodernisierung auf Dauer nicht möglich.

## BEISPIEL D: MODERNISIERUNG EINES BADES



# ABLAUF EINER MIETERSELBSTHILFE



## 1. AUSGANGSSITUATION

- Mieter möchte durch bauliche und/oder finanzielle Eigenleistungen den Komfort seiner Wohnung verbessern
- Mieter und Eigentümer wägen gemeinsam die Möglichkeiten einer Mieterelbsthilfe ab
- Ausdrückliche Zustimmung des Eigentümers

## 2. VORBEREITUNG

- realistische Einschätzung der zeitlichen, fachlichen und finanziellen Möglichkeiten des Mieters
- Festlegung der Handwerkerleistungen
- Regelungen der Leistungen von Mieter und Eigentümer sowie der Abgeltung der Mieterleistungen
- Vereinbarungen zu Art, Umfang und Zeitablauf der Maßnahmen
- Vertragsabschluss



## 3. DURCHFÜHRUNG

- Ausführungen der Leistungen des Mieters entsprechend den vereinbarten Standards und unter Einhaltung der Zeitplanung
- Koordinierung der Leistungen des Mieters mit denen der Handwerker
- Bereitstellung der finanziellen Mittel durch den Mieter

## 4. ABSCHLUSS

- Qualitätsprüfung und Abnahme der Eigenleistungen des Mieters (Abnahmeprotokoll)
- Abnahme der Handwerkerleistungen
- Evtl. Nacharbeiten





# KLÄRUNGSBEDARF BEI MIETERSELBSTHILFE

In Vorbereitung eines Selbsthilfeprojektes sind eine Reihe von Fragen zu klären, um spätere Mißverständnisse und Differenzen zu vermeiden. Diese Vorbereitungen dürfen nicht unterschätzt werden. Folgende Checkliste unterstützt die Vorbereitung und Durchführung von Mieterselbsthilfe.

## CHECKLISTE

<b>Planung</b>	Ist eindeutig geklärt, wer (Mieter/Vermieter) welche Baumaßnahmen durchführt?	<input type="radio"/>
	Ist vereinbart, welche Arbeiten der Mieter selbst durchführt und welche per Auftragsvergabe an Fachleute realisiert werden?	<input type="radio"/>
	Wurden Leistungsfähigkeit und verfügbare Zeit des Mieters realistisch eingeschätzt?	<input type="radio"/>
	Gibt es einen verbindlichen Zeitplan zur Koordinierung aller Arbeiten?	<input type="radio"/>
<b>Bewertung und Verrechnung</b>	Gibt es eine klare Regelung für die Bewertung der Leistungen des Mieters? Ist die Abgeltung der Mieterleistungen eindeutig geklärt?	<input type="radio"/>
	Ist geregelt, inwieweit Leistungen des Mieters bei der finanziellen Selbsthilfe anerkannt und entgolten werden?	<input type="radio"/>
	Ist ein transparente Lösung zur Mieterhöhung und Mietentwicklung nach Abschluß der Selbsthilfe vereinbart?	<input type="radio"/>
<b>Bauleitung</b>	Wer ist für die Einhaltung der Zeitplanung sowie für die Koordination der einzelnen Maßnahmen zuständig?	<input type="radio"/>
	Wer ist Ansprechpartner bei auftretenden Problemen?	<input type="radio"/>
<b>Abnahme</b>	Sind die einzuhaltenden Fachstandards ausreichend beschrieben und vereinbart?	<input type="radio"/>
	Gibt es ein formal vereinbartes Abnahmeverfahren mit Abnahmeprotokoll und ggf. Nacharbeiten?	<input type="radio"/>
<b>Eigentum an den Einbauten</b>	Wer ist nach Beendigung der Mieterselbsthilfe Eigentümer der Einbauten?	<input type="radio"/>
<b>Vertrag</b>	Sind alle Details vertraglich fixiert?	<input type="radio"/>
	Wurde nach Möglichkeit der anerkannte Mustervertrag des Bundesministeriums für Justiz verwendet?	<input type="radio"/>
	Werden zusätzliche Absprachen stets protokolliert?	<input type="radio"/>

## VERSICHERUNGSRECHTLICHE FRAGEN

Wer ist zuständig, wenn dem Nachbarn ein Balken auf den Kopf fällt?

Wer ersetzt den Schaden, wenn beim Bohren die Wasserleitung im Wege war?

Was ist, wenn ein mithelfender Verwandter von der Leiter fällt?

Wer ist haftbar, wenn der Mieter beim Farbeabbrennen aus Unachtsamkeit die Wohnung oder gar das Haus abbrennen läßt?

Was passiert, wenn der Eigentümer Schadenersatz fordert für den Mietausfall, weil der Selbsthelfer beim Bauen die unter ihm liegenden Wohnungen unter Wasser gesetzt hat?



Bei allem Enthusiasmus, mit dem Selbsthelfer zumeist an ein Modernisierungsvorhaben herangehen, ist eine Betrachtung der Risiken dringend anzuraten. Und dies auch, wenn alle Maßnahmen fachgerecht und vorschriftsmäßig durchgeführt werden.

An erster Stelle stehen immer die **Haftungsrisiken**. Aus der gesetzlichen Haftpflicht sich ergebende Schadenersatzforderungen können durch ihre Höhe eine Person finanziell ruinieren. Dabei kann es sich um Schadenersatzansprüche wegen Personenschäden (Beteiligte, Passanten, andere Mieter) oder Sachschäden (an der gemieteten Wohnung, am Haus, am Nachbarhaus, an parkenden Fahrzeugen, an Kleidungsstücken) oder Vermögensschäden (Mietausfall für den Eigentümer, nachweisbare finanzielle Verluste von beteiligten Unternehmen oder Personen) oder Umweltschäden (in Kanalisation auslaufende giftige Substanzen) handeln.

Außerdem können Schäden an der eigenen Person oder Mithelfenden entstehen (durch Unfall, Krankheit, Berufsunfähigkeit, Todesfall). Und schließlich können Schäden an den eigenen Sachen, teilweise auch ohne „Schuldigen“ – also ohne Zurückgreifen auf eines anderen Haftpflichtversicherung – entstehen an Hausrat, Gebäudeteilen oder Baumaterial.

Dem Schadensverursacher werden sowohl die Reparatur bzw. Ersatz der beschädigten Gegenstände in Rechnung gestellt wie auch die nicht selten noch höheren Folgekosten von Personenschäden: Arzt-, Krankenhaus- und Pflegekosten, Verdienstausschlag, Schmerzensgeld oder lebenslange Renten. Versicherungssummen sollten deshalb mindestens 2 Millionen DM betragen für Personen- und Sachschäden. Mietsachschäden sowie Vermögensschäden sollten mindestens mit 100 000 DM versichert werden. Teilweise verlangen dies bereits die Eigentümer bei Abschluß des Mietvertrages.

Generell ist der Bauherr (d. h. im Falle der Mieterselbsthilfe der Mieter) als Veranlasser von Baumaßnahmen für entstehende Personen-, Sach- und Vermögensschäden haftbar. Selbst wenn sachverständige Personen (Architekten, Bauunternehmen, Handwerker) beauftragt werden, kann der Bauherr sich der Haftung nicht völlig entziehen. Eigene Sorgfaltspflichten bleiben immer bestehen, wie die ordnungsgemäße Beschilderung, Absperrung und Beleuchtung der Baustelle.

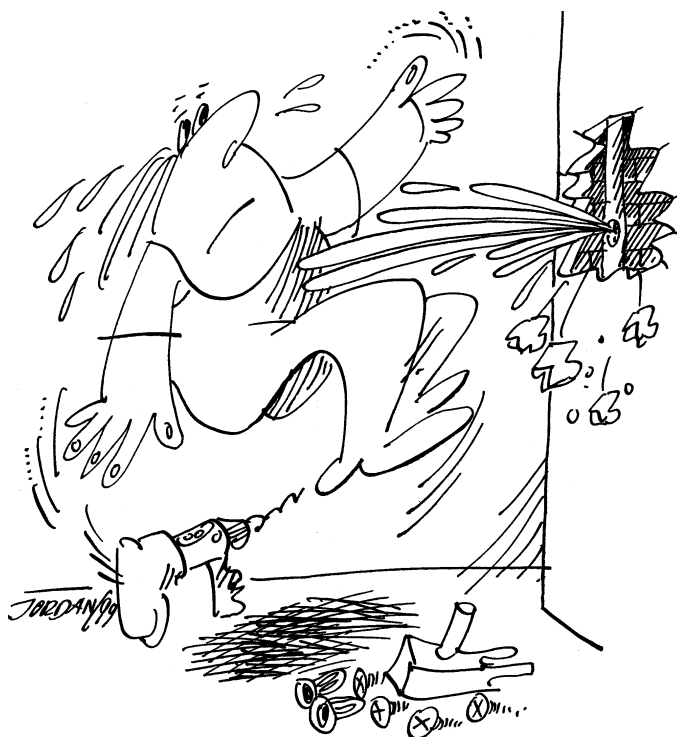
Wichtigste Absicherung für derartige Risiken ist eine **Privathaftpflichtversicherung**. Sie kommt auf für Schäden, die aus Unachtsamkeit einem Dritten gegenüber oder am Eigentum eines Dritten entstehen. Sie wirkt in der Regel für alle Familienmitglieder.

Die Versicherungsprämien reichen von 100 DM bis 200 DM jährlich. Wenn der Einschluß der Bauhaftungsrisiken in die **Privathaftpflichtversicherung** nicht möglich ist bzw. die dort gewährte Höhe überschreitet, wird eine separate **Bauherrenhaftpflichtversicherung** benötigt. Diese ist genauso wichtig wie die Privathaftpflichtversicherung.

Eine **Betriebshaftpflichtversicherung** benötigt der beauftragte Bauhandwerker oder Unternehmer für die beauftragten Leistungen. Schwierig wird die Trennung, wenn Mieter und Handwerker arbeitsteilig eingebunden sind. Deshalb sollte vorher eindeutig geklärt werden, für welche Leistungen der Mieter selbst (Absicherung der Risiken über Haftpflichtversicherung) und für welche der Handwerker (Absicherung der Risiken über Betriebshaftpflichtversicherung) zuständig ist.

**Zu überprüfen ist, ob Mieterselbsthilfe in der geplanten Höhe bei der Privathaftpflichtversicherung bereits eingeschlossen ist. Sofern dies nicht zutrifft, ist eine Bauherrenhaftpflichtversicherung zu empfehlen.**

**Aufgaben genau trennen: Leistungen beauftragter Handwerker und Eigenleistungen des Mieters.**



### Gebäudeversicherung und Bauleistungsversicherung als Ergänzung

Eine **Gebäudeversicherung** schließt in aller Regel der Hauseigentümer ab. Damit wird das Gebäude gegen Feuer (Explosion, Blitzschlag), Leitungswasser (auch Heizung), Sturm (Hagel, Regenwasser nach abgedecktem Dach), evtl. Glasschäden sowie Einbruchs- bzw. Diebstahlschäden abgesichert.

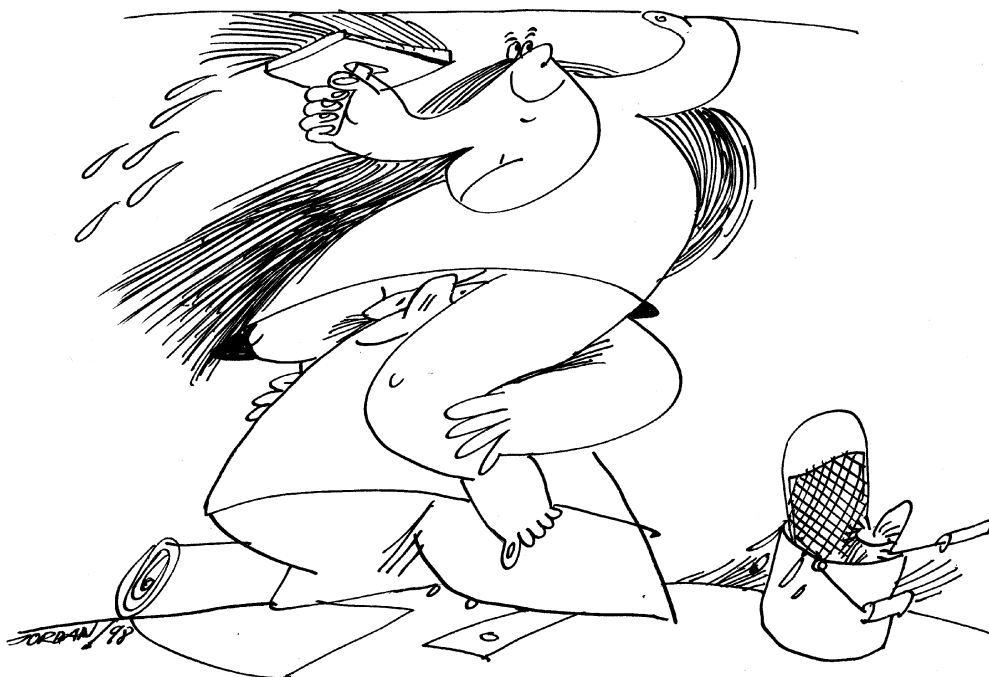
Während der Umbaumaßnahmen sollte der Eigentümer seinen Gebäudeversicherer über die Maßnahmen und damit einhergehende Werterhöhungen, wie Vergrößerung des Wohnraumes, Wohnwertverbesserungen (Parkett statt Linoleum, Zentralheizung u. ä.), in Kenntnis setzen. Der Versicherer übernimmt dann unter Umständen die Absicherung der Sachschäden auf der Baustelle. Sollte die Absicherung des Gebäudes während der Bauzeit nicht möglich sein, müssen sich Mieter und Eigentümer über den Abschluß einer separaten Bauleistungsversicherung verständigen – zu empfehlen ist dies bei Baumaßnahmen über den Umfang von 50 000 DM hinaus.

### Hausratversicherung zur Absicherung zusätzlicher Risiken

Zur **Hausratversicherung**. Selbstverständlich sollte auch der Versicherer dieses Risikos verständigt werden, bevor die Mieterselbsthilfe beginnt. Für die erhöhten Risiken bei einem zeitweiligen Umzug kommt die Hausratversicherung auch für die Risiken bei einer teilweisen auswärtigen Lagerung von Mobiliar auf. Zu empfehlen ist, die Versicherungssumme nach Abschluß der Mieterselbsthilfe zu überprüfen.

### Private Unfallversicherung und Berufsunfähigkeitsversicherung

Es empfiehlt sich – zumindest für die Bauzeit –, über den Abschluß einer privaten Unfallversicherung nachzudenken. Der wichtigste Bestandteil ist hierbei eine Versicherungssumme bei bleibendem Körperschaden (Invalidität) von mindestens 100 000 DM. Den umfassenderen Versicherungsschutz bietet jedoch eine Berufsunfähigkeitsversicherung.



Zu den nicht unbedingt benötigten Versicherungen zählt sicherlich die Rechtsschutzversicherung. Rechtsschutzversicherungen schließen meist Baumaßnahmen aus und sind eher für Streitigkeiten im Rahmen des normalen Mietverhältnisses gedacht.

**Nicht unbedingt benötigte Versicherungen:  
Rechtsschutz und Elementarschäden**

Auf die Versicherung von Elementarschäden (Erdbeben, Erdbeben, Lawinen, Schneedruck, Überschwemmungen ...) kann im Rahmen von Selbsthilfeporhaben in der Regel verzichtet werden.

Trotz Versicherungsschutz muß der Versicherte wissen, daß er einige Pflichten zu erfüllen hat, um im Schadensfall nicht doch den Versicherungsschutz zu verlieren. So sollte ähnlich wie bei Verkehrsunfällen niemals eine sofortige Schuldanerkenntnis gegeben werden, die Klärung der Schuldfrage sollte dem Versicherer überlassen werden.

Auch sollten keine Vorauszahlungen zur Begleichung der Schäden geleistet werden. Die Schadenstelle sollte möglichst unverändert gelassen werden, bis ein Vertreter oder Beauftragter des Versicherers den Schaden begutachtet hat.

Gleichzeitig sollte natürlich der Schaden begrenzt werden. Der Versicherer sollte vom Entstehen des Schadens, von der Höhe der Forderung sowie von allen rechtlichen Schritten in Kenntnis gesetzt werden. Eventuell ist auch eine polizeiliche Anzeige nötig. Aktuelle Wertaufstellungen oder Rechnungsbelege sind hilfreich.

Um die jeweils gegebene Versicherungssituation individuell zu klären sollte sich der Interessierte Zeit für eine Beratung durch einen Versicherungsbetreuer oder eine Verbrauchereinrichtung nehmen.



# MIETRECHTLICHE FRAGEN EINER MIETERSELBSTHILFE



Bei der Durchführung eines Mieterselbsthilfeprojektes sind eine Reihe von rechtlichen Vereinbarungen zu treffen. Manche Vorhaben zur Mieterselbsthilfe scheitern wegen der Unsicherheit gegenüber derartigen Fragestellungen oder kommen erst gar nicht zustande. Alle Probleme rund um die Mieterselbsthilfe lassen sich jedoch schon im Vorfeld eindeutig klären. Die folgenden Fragen und Antworten geben dazu eine erste Orientierung.

**Was sind die rechtlichen Grundlagen für eine Mieterselbsthilfe?**

Der Gesetzgeber hat keine ausdrücklichen Regelungen über die Mieterselbsthilfe im Bürgerlichen Gesetzbuch (BGB) getroffen. Es wird vielmehr davon ausgegangen, daß der Vermieter verpflichtet ist, die vermietete Wohnung in einem vertragsgemäßen Zustand zu halten. In § 57a BGB ist lediglich geregelt, daß der Mieter berechtigt ist, Einrichtungen mit welchen er die Mietsache versehen hat, bei Beendigung des Vertragsverhältnisses wegzunehmen.

**Sollte die Durchführung einer Mieterselbsthilfe zwischen Mieter und Eigentümer vertraglich geregelt werden?**

Modernisierungsmaßnahmen, die keinen erheblichen Eingriff in die Substanz der Wohnung bzw. des Hauses darstellen und sich bei Auszug aus dem Mietbereich problemlos wieder beseitigen lassen, bedürfen nicht der Zustimmung durch den Vermieter. Jedoch darf der Mieter solche Maßnahmen, die einen wesentlichen Eingriff in die Beschaffenheit oder Substanz der Wohnung mit sich bringen, nur mit Einwilligung des Vermieters vornehmen. Hierzu zählen der Einbau eines Bades, einer Etagenheizung oder von Isolierglasfenstern. Vor der Durchführung einer Mieterselbsthilfe ist deshalb die vertragliche Fixierung aller vereinbarten Maßnahmen und deren Konsequenzen zu empfehlen.

**Wer ist nach Abschluß der Baumaßnahmen Eigentümer an diesen Einbauten, wem obliegt die Pflicht zur Wartung und Instandhaltung?**

Entscheidend ist die zwischen den Mietparteien getroffene Vereinbarung. Hat der Mieter die Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt und ist der Vermieter verpflichtet, die Aufwendungen des Mieters zu erstatten, wird der Vermieter Eigentümer der Modernisierungsmaßnahmen und ist zu deren Wartung und Instandhaltung verpflichtet. Erhält der Mieter dagegen für seine Aufwendungen keine Entschädigung vom Vermieter, verbleiben die durch die Modernisierungsmaßnahmen geschaffenen Einrichtungen sein Eigentum. Dies hat zur Folge, daß der Mieter für deren Wartung und Instandhaltung selbst zuständig ist.

**Wer haftet für nachträglich auftretende Schäden an Einbauten, die im Rahmen einer Selbsthilfe entstanden sind?**

Der Mieter haftet gegenüber dem Eigentümer für die Ordnungsgemäßheit der von ihm selbst oder in seinem Auftrag durchgeführten Bauarbeiten.

Bei Durchführung einer Mieterselbsthilfe können die Parteien vereinbaren, daß die Aufwendungen des Mieters mit einer entsprechenden Verzinsung mit dem Mietzins verrechnet werden. In diesem Falle gehen die geschaffenen Einrichtungen in das Eigentum des Vermieters über. Andernfalls ist der Mieter bei Beendigung des Mietverhältnisses verpflichtet, bauliche Veränderungen wieder zu beseitigen. Diese Verpflichtung entfällt nur dann, wenn der Vermieter den Einbauten zugestimmt hat oder durch die Arbeiten des Mieters die Wohnung erst in einen vertragsgemäßen Zustand versetzt wurde.

Bei Beendigung des Mietverhältnisses muß der Vermieter für die Investitionen des Mieters nur dann eine Entschädigung zahlen, wenn eine entsprechende Vereinbarung zwischen den Mietparteien getroffen worden ist. Ebenso kann der Vermieter verlangen, daß die Einbauten in der Wohnung verbleiben sollen.

Dies ist abhängig von der zwischen den Mietparteien getroffenen Vereinbarung. Haben die Parteien vereinbart, daß die Aufwendungen des Mieters mit dem Mietzins verrechnet werden, ist bei einem vorzeitigen Auszug der noch offene Restbetrag fällig. Zu empfehlen ist, daß diese Frage zwischen den Mietparteien vor Durchführung der Mieterselbsthilfe geregelt wird.

Ohne vertragliche Regelung der Mietparteien gelten die Kündigungsfristen des BGB. Dabei ist zu beachten, daß der Vermieter nur beim Vorliegen eines berechtigten Interesses (z. B. Eigenbedarf) ein Mietverhältnis kündigen kann. Üblich ist die vertragliche Vereinbarung eines Kündigungsschutzes für die Abwohndauer der Einbauten.

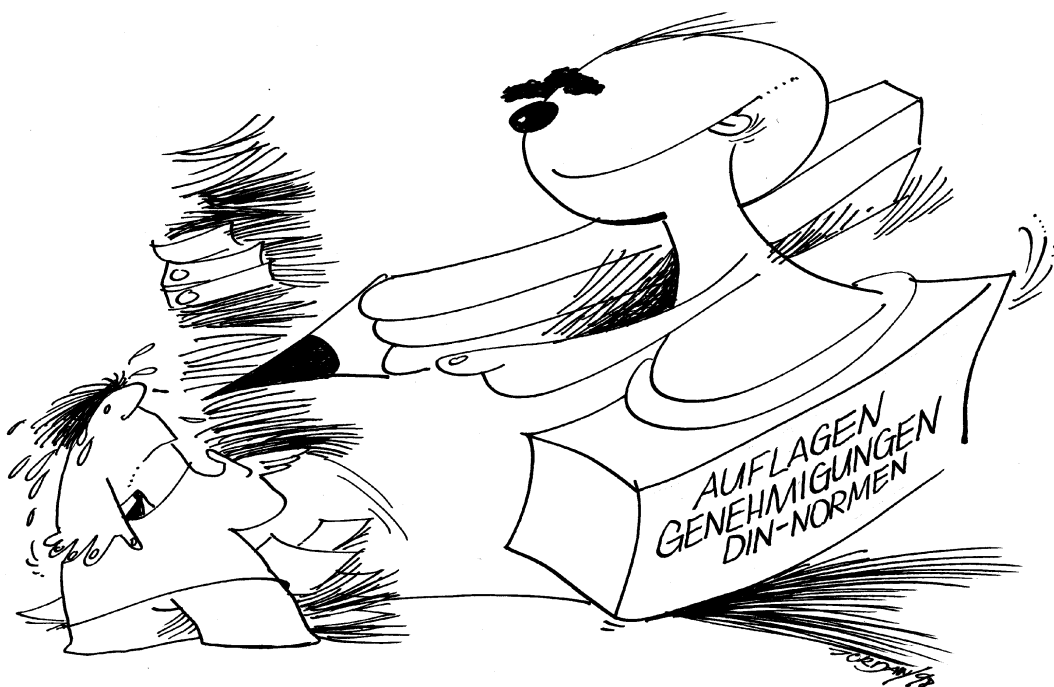
Der Vermieter kann für vom Mieter durchgeführte und finanzierte Modernisierungsmaßnahmen keine Mieterhöhung verlangen. Eine Mieterhöhung nach § 2 Miethöhegesetz (Vergleichsmieterhöhung) kann jedoch ohne vertragliche Regelung nicht ausgeschlossen werden. Bei einer Mieterhöhung dürfen die vom Mieter veranlaßten Wohnwertverbesserungen nicht berücksichtigt werden, solange sie nicht Eigentum des Vermieters sind.

**Welche Möglichkeiten bestehen zur Abgeltung von Leistungen der Mieter?**

**Was passiert, wenn der Mieter vor Ablauf der Abwohndauer der im Rahmen der Mieterselbsthilfe realisierten Einbauten auszieht?**

**Welcher Kündigungsschutz ist nach einer Mieterselbsthilfe gegeben?**

**Kann nach einer Mieterselbsthilfe der Mietzins erhöht werden?**



## FÖRDERUNGS- UND BERATUNGSMÖGLICHKEITEN

Bei der Durchführung einer Mieterselbsthilfe sind eine Reihe von Aspekten zu klären bzw. zu beachten. Wegen der Komplexität dieser Fragen ist eine Beratung der Akteure und Beteiligten dringend zu empfehlen. Dazu bieten vier Institutionen ihre Unterstützung an.

**Pilotprojekt Behutsame Stadterneuerung beim Amt für Stadtsanierung und Wohnungsbauförderung Nikolaistr. 27/29**  
04109 Leipzig  
Tel. (0341) 1 40 89 10

Das Pilotprojekt Behutsame Stadterneuerung unterstützt die Mitwirkung von Mietern bei der Sanierung Leipziger Altbauten. Dies erfolgt insbesondere durch die Erarbeitung und Bereitstellung von Materialien, die Entwicklung und Umsetzung von neuen Kooperationsformen zwischen Mietern und Eigentümern sowie durch individuelle Beratung. Die Beratung durch das Projektteam und durch Fachberater ist kostenlos. Das Angebot reicht von der 1stündigen Orientierungsberatung (Aufklärung über das Beratungsangebot und Planungsvorbereitung), über eine 5stündige Grundberatung (Prüfung von Möglichkeiten zur Mieterselbsthilfe und erste Lösungsansätze) bis hin zur 25stündigen Intensivberatung.

**Amt für Wohnungswesen  
Stelle für Miet- und Wohnrecht  
Prager Str. 27**  
04103 Leipzig  
Tel. (0341) 1 23 40 17

Die beim Amt für Wohnungswesen eingerichtete Schlichtungsstelle hilft bei der außergerichtlichen und gütlichen Einigung zwischen Mietparteien. Dazu gehören auch Fragen zur Mieterselbsthilfe. Für die Inanspruchnahme der Schlichtungsstelle wird eine Gebühr in Höhe von ca. einer halben Monatsmiete (ohne Betriebskosten) erhoben.

**Mieterverein Leipzig e. V.  
Rosa-Luxemburg-Str. 19**  
04103 Leipzig  
Tel. (0341) 2 13 12 77

Der Mieterverein hilft in allen Miet-, Pacht- und Wohnungsangelegenheiten. Als Selbsthilfeeinrichtung setzt er sich für die Interessen von Mietern und Nutzern ein. Eine Rechtsberatung ist im Rahmen einer Mitgliedschaft möglich. Mitglieder des Vereins erhalten kostenlos Rat und Unterstützung, z. B. beim Abschluß von Mietverträgen, bei Mieterhöhungen, bei der Durchsetzung notwendiger Reparaturen, bei geplanten Modernisierungen und vertraglichen Regelungen von Mieterselbsthilfe.

**Haus & Grund Leipzig e. V.  
Zimmerstr. 1**  
04109 Leipzig  
Tel. (0341) 9 60 26 48

Der Verband versteht sich als Interessenvertretung von Eigentümern und Vermietern. Im Rahmen der Sprechstunden werden Erstberatungen zu Mietrecht, Sanierungsvorhaben und Fördermöglichkeiten durchgeführt.





# CHECKLISTE ZU MÖGLICHKEITEN FÜR BAULEISTUNGEN IN SELBSTHILFE (GEMÄSS DIN 276)

Bauleistungen	Eigenleistung des Mieters	Nur Fachmann	Genehmigung erforderlich	Abstimmung mit Bauleitung notwendig	Erhöhte Unfall- gefahr
<b>1. Abbrucharbeiten</b>					
Entrümpelung und Demontage von Einbauten, wie Öfen, Herden und alten Sanitärgegenständen	X			X	X
Entfernen von Bodenbelägen, Steinholzböden, Scheuerleisten	X			X	
Ausbau von bereits getrennten Installationsleitungen	X			X	
Abbruch von als nichttragend definierten Innenwänden und Decken	X			X	X
Ausbau von alten Türen und Türstöcken	X			X	
Ausbau von Fenstern	X			X	
Durchbrüche erstellen, außer Durchbrüche durch Gewölbekappen	X		X	X	
<b>2. Maurerarbeiten</b>					
Öffnungen und Durchbrüche schliessen	X			X	
Einziehen von nichttragenden Innenwänden	X			X	
Verschliessen von Fenster- und Türöffnungen	X			X	
Stürze einziehen		X		X	X
Estricharbeiten im Keller und anderen untergeordneten Räumen	X			X	
<b>3. Putz- und Stuckarbeiten</b>					
Innenputz abschlagen	X			X	
Innenputz erneuern	X			X	
Beiputzarbeiten an Fenstern und Türen	X			X	
Schlitze verputzen	X			X	
Stuck reinigen	X			X	
Stuck kreiden (streichen)	X			X	
<b>4. Trockenbauarbeiten</b>					
Verkleiden von Wänden mit Gipskartonplatten	X			X	
Stellen von Trockenbauwänden	X			X	
Verkoffern von Installationen	X			X	
Einbau kleinflächiger Unterhangdecken	X			X	
Verkleiden von Dachschrägen incl. Dämmarbeiten	X			X	
<b>5. Zimmerer- und Holzarbeiten</b>					
Erneuerung von Balkonbrüstungen	X			X	X
Erneuerung von Schwellen	X			X	
<b>6. Fliesenlegerarbeiten</b>					
Abschlagen von alten Fliesenbelegen	X			X	
Vorbereiten von Fliesenuntergründen an der Wand	X			X	
Verfliesen von Wänden und Trockenbaukonstruktionen	X			X	
Bodenverfliesung		X		X	
<b>7. Malerarbeiten</b>					
Entfernung von alten Anstrichen auf allen Untergründen und Bauteilen	X				
Neuanstriche	X				
<b>8. Tapezierarbeiten</b>					
Entfernung von Tapetenbelägen	X				
Vorbereitung der Untergründe (Spachtelarbeiten)	X				
Tapezieren	X				
<b>9. Metallbau- und Schlosserarbeiten</b>					
Korrosionsschutzarbeiten	X			X	
Austausch von Schlössern und Türbeschlägen	X			X	
Erneuerung von Kellerfenstergittern	X			X	

Bauleistungen	Eigenleistung des Mieters	Nur Fachmann	Genehmigung erforderlich	Abstimmung mit Bauleitung notwendig	Erhöhte Unfall- gefahr
<b>10. Tischlerarbeiten</b>					
Einbau von neuen Innentüren und Rahmen	X			X	
Montage von Einbauschränken	X			X	
<b>11. Bodenlegearbeiten</b>					
Entfernen von altem Dielenbelag	X			X	
Erneuerung von Dielenbelag	X			X	
Schleifen und Versiegeln alter Dielen	X			X	
Aufbringen von Bodenverlegeplatten (Spanplatten – jedoch nicht in Bad/Küche!), ggf. selbstverlaufender Ausgleichsmaße	X			X	
Aufbringen loser Ausgleichsschüttungen und Bodenverlegeplatten		X		X	
Verlegen von Laminat und Fertigparkett	X			X	
Verlegung und Versiegelung von Massivparkett		X		X	
Schleifen von Altparkett	X			X	
<b>12. Arbeiten an Außenwänden</b>					
Fensteröffnungen einbringen		X		X	
Fenster einbauen		X		X	
Fensterbänke einbauen	X			X	
Außendämmung aufbringen, bis 7 m Höhe	X			X	
Außenputz aufbringen, einschl. Dämmputze		X		X	
<b>13. Trockenlegungsarbeiten</b>					
Erdarbeiten: Freilegung der Außenmauern	X			X	
Reinigung des Mauerwerks	X			X	
Aufbringung Vertikalsperre (mineralisch oder bituminös)	X			X	
Aufbringung Schutzmatte oder Dämmung	X			X	
Verfüllen des Erdreichs	X			X	
Horizontalsperren nur Fachmann! (alle Verfahren)		X		X	
<b>14. Elektroinstallationen<sup>1</sup></b>					
Schlitze stemmen	X			X	
Dosen setzen	X			X	
Verkabeln und Inbetriebnahme		X		X	
<b>15. Heizungseinbau</b>					
Bausätze anmontieren	X			X	X
Durchbrüche stemmen	X			X	
Brenneranschluß und Inbetriebnahme		X		X	
<b>16. Sanitärinstallationen</b>					
Sanitärgegenstände montieren	X			X	
Mischbatterien anschließen	X			X	
Arbeiten an Fallsträngen		X		X	
Einbau von Wasseruhren		X		X	
<b>17. Arbeiten in Außenanlagen</b>					
Erdarbeiten, Ziehen von Kanälen für Leitungen	X			X	
Herstellen von Untergründen für Pflaster und andere Befestigungen	X			X	
Bau von Fundamenten für Pergolen, Einfriedungen u.ä.	X			X	
Abbruch von Schuppen und Garagen	X			X	X
Bau von Einfriedungen und Zäunen	X			X	
Pflasterarbeiten (Ausnahme: Abfahrten)	X			X	
Gartengestaltung, Pflanzungen	X			X	
Anlage von Wasser- und Versickerungsflächen	X			X	
Genehmigter Bau von Regenwassersammelanlagen	X			X	

<sup>1</sup> Diese Arbeiten können durch den Laien ausgeführt werden, setzen aber vorher eine fachkundige Einweisung und Anleitung voraus. Die Überwachung der Maßnahmen nach Teilarbeitsschritten ist erforderlich.