

Das Recht auf behindertengerechte Nutzung einer Mietwohnung

Worum geht es bei der sog. Barrierefreiheit eigentlich?

Die Regelung des § 554 a BGB zur **sog. Barrierefreiheit** ist mit der Schuldrechtsreform neu in das BGB eingeführt worden. Grundlage dafür bildete eine Entscheidung des BVerfG, das darüber zu befinden hatte, ob einem Mieter zu Gunsten einer behindertengerechten Nutzung der Mietwohnung bauliche Veränderungen innerhalb und außerhalb dieser zu erlauben sind oder ob insoweit das Recht und der Wille des Vermieters als Eigentümer vorgeht.

Typischerweise geht es hierbei etwa um den Einbau einer behindertengerechten Nasszelle, die Verbreiterung von Türrahmen, den Einbau eines Treppenlifts oder die Vornahme ähnlicher Maßnahmen.

Wie hat das Bundesverfassungsgericht entschieden?

In seiner **sog. Treppenliftentscheidung** führte das BVerfG, Beschl. v. 28.03.2000 – 1 BvR 1460/99 aus, dass Art. 14 I 1 GG nicht nur das Eigentum des Vermieters schütze, sondern auch das Besitzrecht des Mieters an der gemieteten Wohnung, da dieses als Eigentum iSd. Vorschrift angesehen werde. Somit müsse die im Gesetz auf Grund verfassungsmäßiger Grundlage zum Ausdruck kommende Interessenabwägung so vorgenommen werden, dass der beiderseitige Eigentumschutz beachtet und unverhältnismäßige Eigentumsbeschränkungen vermieden werden. Insoweit umfasse das Recht des Mieters aus Art. 14 I 1 GG nicht nur das Recht zur Nutzung der Wohnung, sondern – im zu Grunde liegenden Fall – auch das Recht an der Mitbenutzung des zur Wohnung führenden Treppenhauses. Die Nutzung der Wohnung wäre ihm nämlich verwehrt, wenn ihm der Zugang nicht möglich wäre.

Da der Mieter letztlich nicht auf Grund einer eigenen Behinderung oder einer solchen des Lebenspartners benachteiligt werden darf, müsse das sich aus Art. 14 I 1 GG ergebende Nutzungsrecht des Mieters auch unter Beachtung der grundgesetzlichen Bestimmung des Art. 3 III 2 GG gesehen werden.

Es müsse demzufolge bei der Überprüfung der vom Vermieter getroffenen Entscheidung der Ablehnung der baulichen Veränderung iRd. § 242 BGB zwischen dem eigentumsrechtlich geschützten Interesse des Vermieters an der unveränderten Erhaltung seines Eigentums und dem grundrechtlich geschützten Recht an einer behindertengerechten Nutzung der Mietwohnung des Mieters abgewogen werden. Mit der bloßen Prüfung der Entscheidung des Vermieters hinsichtlich des Schikaneverbots nach § 226 BGB sei dem verfassungsrechtlichen Gebot einer umfassenden und einzelfallbezogenen Abwägung hingegen nicht Genüge getan.

Wer kann eine solche behindertengerechte Nutzung geltend machen?

Die Regelung des § 554 a BGB stellt auf ein berechtigtes Interesse des Mieters an einer behindertengerechten Nutzung der Mietsache ab. Damit wird aber *nicht* zugleich vorausgesetzt, dass es sich bei dem anspruchsberechtigten Mieter selbst um eine behinderte Person iSd. Schwerbehindertengesetz (SchwbG) bzw. des Sozialgesetzbuchs (SGB) handelt.

Vielmehr sind neben dem Mieter selbst **auch Dritte** mit von dem Schutzzweck der Norm erfasst, **die der Mieter berechtigterweise in seine Wohnung aufgenommen hat** ohne dass diese selbst Mietvertragspartei sind – also etwa dessen Lebenspartner oder Kinder. Der Mieter nimmt insoweit aber für sie den Anspruch wahr.

Im Hinblick auf das Interesse an einer behindertengerechten Nutzung der Mietsache gilt, dass auch schon **jede erhebliche und dauerhafte Einschränkung der Bewegungsfreiheit** erfasst wird – und zwar prinzipiell unabhängig davon, ob sie schon bei Vertragsschluss vorhanden war oder erst nachträglich im Laufe des Mietverhältnisses entsteht. Die betreffende Person muss demnach eben nicht zwingend als behindert im Sinne der obig genannten Gesetze gelten.

Auf welche Interessen ist insgesamt Rücksicht zu nehmen?

Um ein berechtigtes Interesse des Mieters an der behindertengerechten Nutzung der Mietsache zu bejahen, gilt es stets eine Interessenabwägung vorzunehmen, in die gem. § 554 a I 2 u. 3 BGB neben den **Interessen** des Mieters auch die **des Vermieters sowie der etwaig anderen Mietparteien im gleichen Haus** einzustellen sind. Schlussendlich müssen aber die Interessen des Mieters überwiegen.

So sind im konkreten Einzelfall etwa auch Umstände mit zu berücksichtigen, wie die Art, Dauer und Schwere der Behinderung, der Umfang und die Erforderlichkeit der betreffenden Maßnahme, die Möglichkeit des Rückbaus, die baurechtliche Genehmigungspflichtigkeit und –fähigkeit sowie die Beeinträchtigung der Mitmieter während der Bauzeit. Sind im Einzelnen etwa auch nachteilige Folgen für den Vermieter zu erwarten, so können diese unter Umständen durch Auflagen an den Mieter gemildert werden – so etwa durch die Verpflichtung des Mieters zum Abschluss einer Haftpflichtversicherung.

Was kann der Mieter letztlich verlangen?

Die Vorschrift des § 554 a BGB sieht vor, dass der Mieter einen **Anspruch** gegenüber dem Vermieter **auf Zustimmung** zu baulichen Veränderungen oder sonstigen Einrichtungen verlangen kann. Der Begriff der sonstigen Einrichtungen ist insoweit ein Auffangtatbestand für all diejenigen Maßnahmen, die keine Umbauten sind.

Der Mieter kann aber nicht etwa verlangen, dass der Vermieter die entsprechenden Maßnahmen ergreift.

Kann der Vermieter zusätzliche Sicherheiten verlangen?

Nach der Regelung in § 554 a II BGB kann der Vermieter seine Zustimmung trotz eines überwiegenden Interesses des Mieters verweigern, wenn der Mieter für die Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes nicht eine angemessene zusätzliche Sicherheit leistet. Insoweit ist der Vermieter nämlich berechtigt, eine solche Sicherheit zu verlangen, um sicherzustellen, dass nach Beendigung des Mietverhältnisses bzw. Wegfall des berechtigten Interesses der eigentliche Zustand der Mietsache wiederhergestellt wird.

Leistet der Mieter diese – zusätzliche – Sicherheit, so bestimmt § 554 a II 2 BGB, dass der Vermieter die betreffende Geldsumme grundsätzlich nach § 551 III, IV BGB bei einem Kreditinstitut zu dem für Spareinlagen mit dreimonatiger Kündigungsfrist üblichen Zinssatz anzulegen hat, wenn keine andere Anlageform vereinbart ist.

Was passiert beim Auszug aus der Wohnung?

Zwar normiert § 554 a BGB nicht ausdrücklich die Pflicht des Mieters, den ursprünglichen Zustand der Mietsache bei Beendigung wieder herzustellen. Und auch aus der Rückgabepflicht des Mieters nach § 546 I BGB allein folgt nicht, dass der Mieter den ursprünglichen Zustand der Mietsache wiederherzustellen hat. Vielmehr hat der Vermieter grundsätzlich nur einen Anspruch auf Rückgabe der Mietsache im Zustand bei Beendigung – also unter Beachtung der vertragsgemäßen Abnutzung der Mietsache.

Abweichend davon kann aber einerseits eine entsprechende Rückgabepflicht in dem Zustand, der bei Beginn des Mietverhältnisses bestand, vereinbart werden. Andererseits hat der Mieter grundsätzlich selbst eingebrachte Gegenstände zu entfernen und nicht vertragsgemäße Abnutzungen zu beheben.

Baut also etwa der Mieter für seinen Lebenspartner einen Treppenlift ein, so hat er diesen als eingebrachten Gegenstand auch wieder zu entfernen bzw. auf seine Kosten entfernen zu lassen.

Für welche Verträge gilt die neue Regelung des § 554 a BGB?

So wie grundsätzlich die Regelungen des Mietrechtsreformgesetzes v. 1.09.2001 auch auf sog. Altverträge anzuwenden sind, gilt auch die Regelung des § 554 a BGB für solche Mietverträge, die vor diesem Zeitpunkt geschlossen wurden.

Durch die Regelung des § 554 a III BGB ist zugleich sichergestellt, dass eine zum Nachteil des Mieters abweichende Vereinbarung unwirksam ist. D.h., der Vermieter kann die diesbezüglichen Rechte des Mieters weder ausschließen noch höhere Anforderungen an diese stellen.

Die einschlägige Vorschrift für die sog. Barrierefreiheit lautet wie folgt:

§ 554a Barrierefreiheit

- (1) Der Mieter kann vom Vermieter die Zustimmung zu baulichen Veränderungen oder sonstigen Einrichtungen verlangen, 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.
- (2) Der Vermieter kann seine Zustimmung von der Leistung einer angemessenen zusätzlichen Sicherheit für die Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes abhängig machen. § 551 Abs. 3 und 4 gilt entsprechend.
- (3) Eine zum Nachteil des Mieters von Absatz 1 abweichende Vereinbarung ist unwirksam.