

Anspruch des Mieters auf behindertengerechten Umbau ist nicht unbegrenzt

Die Bestimmungen des § 554 BGB u.a. zur Barrierereduzierung geben dem Mieter ein Recht, die Erlaubnis des Vermieters für die Durchführung von Maßnahmen, die den Gebrauch der Wohnung durch Menschen mit Behinderung erleichtern, zu verlangen.

Allerdings kann der Mieter nicht die Erlaubnis zu jeder gewünschten baulichen Veränderung durchsetzen. Insbesondere dann nicht, wenn es mehrere Möglichkeiten eines Umbaus gibt und der Mieter nicht darlegt, dass nur die konkret gewünschte Maßnahme erforderlich ist. Der Mieter kann dann nur die bauliche Veränderung mit dem geringsten Eingriff in die Gebäudesubstanz und in die Interessen des Vermieters und der übrigen Bewohner verlangen.

Dies zeigt eine Entscheidung des Landgerichtes Wuppertal vom 29.08.2023 (8 S 5/23)

Sachverhalt

Der Mieter verlangte vom Vermieter die Zustimmung zum Einbau einer barrierefreien Dusche in das Bad seiner Wohnung unter Entfernung der vorhandenen Wanne, unter Verweis auf seine diesbezüglichen Ansprüche aus § 554 BGB. Aufgrund der gegebenen Umstände machte der Einbau auch bauliche Veränderungen in der darunterliegenden Wohnung erforderlich, die zu räumlichen, optischen und akustischen Beeinträchtigungen eines dortigen Mieters führen konnten. Der Vermieter lehnte daher den Umbau ab.

Das Amtsgericht wies die daraufhin eingereichte Klage des Mieters auf Zustimmung ab. Der Mieter verfolgte seine Ansprüche im Berufungsverfahren weiter.

Entscheidung

Das Landgericht entschied durch Beschluss, dass dem Kläger die Kosten des Rechtsstreits aufzuerlegen sind, da er ohne das inzwischen eingetretene erledigende Ereignis im Rechtsstreit unterlegen gewesen wäre. Die Berufung wäre ohne Erfolg geblieben.

Zur Begründung verwies das Landgericht darauf, dass vom Tatbestand des § 554 BGB nur solche baulichen Veränderungen umfasst sind, die erforderlich sind. Der Mieter hat die Erforderlichkeit der gewünschten Maßnahmen darzulegen und zu beweisen. Insbesondere muss er darlegen, dass es neben der gewünschten Maßnahme keine anderen Möglichkeiten der Barrierereduzierung entsprechend seiner Bedürfnisse als behinderter Mensch gibt. Das hat der Kläger nicht ausreichend getan. Das Amtsgericht hat daraufhin eine Interessenabwägung gemäß Satz 2 des § 554 BGB zum Nachteil des Klägers vorgenommen. Dabei waren seine sozialen und gesundheitlichen Belange zu berücksichtigen. Auf Seiten des Vermieters ist dessen Erhaltungsinteresse abzuwägen, insbesondere, wenn wie hier, der Eingriff sehr umfangreich ist und zudem andere Mieter in ihrer Wohnungsnutzung beeinträchtigen kann. Die Interessenabwägung des Amtsgerichtes war nicht zu beanstanden.

Praxistipp

Welche baulichen Maßnahmen gemäß § 554 BGB der Vermieter zu erlauben hat, hängt neben der Abwägung der Interessen des Mieters wegen seiner Behinderung auch von den baulichen Gegebenheiten des Gebäudes ab. Die Interessenabwägung wird immer eine Einzelfallentscheidung sein. Es ist allerdings

zuerst Sache des Mieters, darzulegen, dass die gewünschte bauliche Veränderung alternativlos für eine behindertengerechte Wohnungsnutzung ist. Erst dann ist der Vermieter gehalten, seine Interessen gegenüberzustellen.

Im Übrigen wurde aktuell der § 554 BGB im Absatz 1 Satz 1 ergänzt durch die Einbeziehung der Stromerzeugung durch Steckersolargeräte. Das heißt, dem Mieter steht nunmehr ein gesetzlicher Anspruch auf Erlaubnis der Installation solcher Balkonanlagen zu (BGBl. Teil I, Nr. 306 vom 16.10.2024).

Martin Alter
Rechtsanwalt