

– Fachbeitrag A2-2016 –

27.05.2016

## **Anspruch des Mieters auf Erteilung einer Genehmigung zum behindertengerechten Umbau der Wohnung nach § 554a BGB trotz Mietrückständen<sup>1</sup>**

**Anmerkung zu AG Flensburg, Urteil vom 11. Juli 2014 – 67 C 3/14**

*Von Dipl. jur. Anna-Lena Hoffmann, Martin-Luther Universität Halle (Saale)*

### **I. Thesen**

- 1) Artikel 14 Grundgesetz (GG) umfasst ein Nutzungsrecht der MieterInnen, bei dessen Umfangs- und Inhaltsbestimmung Art. 3 Abs. 3 S. 2 GG einbezogen werden muss. Danach besteht ein verfassungsrechtlich geschütztes Besitzrecht auf eine behindertengerechte Nutzung der Mietsache.**
- 2a) Ist der barrierefreie Umbau nicht mietvertraglich geregelt, erteilt § 554a Abs. 1 S. 1 BGB MieterInnen das Recht auf Zustimmung des Vermieters zu dieser Umbaumaßnahme.**
- 2b) VermieterInnen können die Zustimmung verweigern, wenn ihre Interessen, beispielsweise die Unversehrtheit der Mietsache, das Umbauinteresse der MieterInnen übersteigen. Die Tatsachen, aus denen sich diese Interessen ergeben, sind vom Vermieter darzulegen und im Streitfall zu beweisen und mit dem MieterInneninteresse abzuwägen.**
- 3) Sind VermieterInnen zu einer Zustimmung verpflichtet, können sie unter den gesetzlichen Voraussetzungen dennoch von ihrem Zurückbehaltungsrecht nach § 273 BGB Gebrauch machen. Angesichts der hohen verfassungsrechtlichen Bedeutung der behindertengerechten Nutzung der Mietsache ist ein geringer Mietrückstand für die Begründung eines Zurückbehaltungsrechts jedoch unverhältnismäßig.**

---

<sup>1</sup> Dieser Beitrag wurde unter [www.reha-recht.de](http://www.reha-recht.de) als Fachbeitrag A2-2016 in der Kategorie A: Sozialrecht veröffentlicht; Zitiervorschlag: Hoffmann: Anspruch des Mieters auf Erteilung einer Genehmigung zum behindertengerechten Umbau der Wohnung nach § 554a BGB trotz Mietrückständen; Beitrag A2-2016 unter [www.reha-recht.de](http://www.reha-recht.de); 27.05.2016.

## II. Sachverhalt

Der Kläger ist Mieter in der Wohnung des Beklagten und macht einen Anspruch aus § 554a Abs. 1 S. 1 BGB auf eine Erteilung der Zustimmung für die barrierefreie Umgestaltung der Wohnung geltend. Der Kläger leidet an einer Wirbelsäulenerkrankung, weshalb die Nutzung der in der Wohnung befindlichen Badewanne für ihn nicht (mehr) möglich ist. Der Anspruch auf barrierefreie Umgestaltung richtet sich deshalb auf den Umbau zu einem Duschbad.

Der beklagte Vermieter verweigert die Erteilung der Zustimmung wegen bestehender Mietrückstände im Mietverhältnis.

## III. Entscheidung des Gerichts

Die Klage des Mieters ist begründet. Er hat einen Anspruch auf Erteilung der Zustimmung zum Umbau, da die Voraussetzungen für einen barrierefreien Umbau nach § 554a BGB vorliegen. Mithin ist der Anspruch durchsetzbar, da dem Beklagten kein Zurückbehaltungsrecht zusteht.

### 1. Anspruchsvoraussetzungen nach § 554a BGB

Gemäß § 554a Abs. 1 S. 1 BGB haben MieterInnen einen Anspruch auf Erteilung der Zustimmung zum barrierefreien Umbau durch ihre VermieterInnen. Die MieterInnen tragen die Beweislast, dass die Umbaumaßnahmen wegen der Behinderung erforderlich sind, um die Wohnung weiterhin nutzen zu können.<sup>2</sup>

Der Behinderungsbegriff ist in diesem rechtlichen Kontext nicht mit der sozialrechtlichen Definition aus § 2 SGB IX gleichzusetzen.<sup>3</sup> Es reicht eine physische oder psychische Beeinträchtigung, die der bisherigen Nutzung der Wohnung entgegensteht, auf den versorgungsrechtlichen Grad der Behinderung (§ 69 SGB IX) kommt es nicht an. Ebenfalls kann nicht auf den Eintritt der Behinderung abgestellt werden oder lediglich die Dauerhaftigkeit der Beeinträchtigung berücksichtigt werden.<sup>4</sup> Der Wortlaut spricht von einer „behindertengerechten Nutzung“, dadurch sollen auch Angehörige oder andere in der Wohnung lebende Menschen vom Umbauanspruch umfasst werden, wenn sie berechtigterweise in die Wohnung aufgenommen wurden.<sup>5</sup>

Die Erforderlichkeit der Umbaumaßnahmen setzt voraus, dass der Umbau für den behinderten Menschen das Leben in der Wohnung erleichtert oder erst ermöglicht, wenn keine andere Maßnahme mit einem geringeren Eingriff möglich ist und wenn der Um-

---

<sup>2</sup> K. Lützenkirchen, in: Erman (Hrsg.) BGB Kommentar Band I, § 554a BGB Rn.11, Köln 2011.

<sup>3</sup> BT-Drs. 14/5663 S.78; Bieber, in: MüKo BGB Kommentar, § 554a Rn.5, 6. Aufl. 2012.

<sup>4</sup> Dazu BT-Drs. 14/5663 S.78, Bieber, in: MüKo BGB Kommentar, § 554a Rn.5, 6. Aufl. 2012, aA. hinsichtlich Art, Schwere der Behinderung Ehlert, in: Beck'scher Online-Kommentar BGB, Bamberger/Roth (Hrsg.), § 554a BGB Rn.11, 37.Edition.

<sup>5</sup> Siehe BT-Drs. 14/5663 S.78.

bau gerade eine Maßnahme darstellt, die der durch die Behinderung entstandenen Wohnbeeinträchtigung entspricht.<sup>6</sup> Der Kläger kann die Badewanne in der Wohnung nicht mehr nutzen, sodass der Umbau zu einem Duschbad eine Maßnahme darstellt, die ihm das Leben in der Wohnung ermöglicht.

In Fällen, in denen die Möglichkeit zu barrierefreien Umbaumaßnahmen nicht bereits mietvertraglich geregelt ist, sind VermieterInnen in der Regel verpflichtet, der Umbaumaßnahme nach § 554a BGB zuzustimmen. Diese Verpflichtung besteht nicht, wenn ihrerseits Einwendungen geltend gemacht werden, dass bestehende Interessen der VermieterInnen den Umbauanspruch der MieterInnen entgegenstehen. Hinsichtlich der Darlegung dieser Interessen und des Überwiegens dieser Interessen tragen die VermieterInnen die Darlegungs- und Beweislast.<sup>7</sup> Diese Interessen können den Umfang der baulichen Maßnahme, die bauliche Substanzerhaltung, die Bauzeit, und die den VermieterInnen obliegende Verkehrssicherungspflicht umfassen.<sup>8</sup> Die Interessen der übrigen MieterInnen sind bei der Bewertung ebenfalls zu berücksichtigen. Wenn also Belange der übrigen MieterInnen in berechtigter Weise gegen den Umbau sprechen, können diese im Einzelfall die Zustimmungsverweigerung der VermieterInnen rechtfertigen oder stützen. Diese Möglichkeit ist vom Bundesverfassungsgericht in einem Fall erwogen worden, in dem ein Treppenlift im gemeinsamen Treppenhaus eingebaut werden sollte; gleichwohl ist im damaligen Fall die Zustimmungsverweigerung verworfen worden, weil auch von den anderen MieterInnen eine Rücksichtnahmepflicht verlangt werden kann. In dem Flensburger Fall spielen die Interessen anderer MieterInnen keine Rolle, da sich die Umbaumaßnahme auf Veränderungen der Mieterwohnung beschränkte. Die kurzfristige Belästigung durch Umbaulärm und -schmutz ist in jedem Fall hinzunehmen.

Im Rahmen einer Interessenabwägung müssen die VermieterInnen darlegen, dass ihre Interessen die der MieterInnen überwiegen. Diese Interessenabwägung beinhaltet die verfassungsrechtlich geschützten Rechtspositionen: Das Benachteiligungsverbot der MieterInnen aus Art. 3 Abs. 3 S. 2 GG, welches in die Auslegung des Privatrechts einbezogen werden muss, sowie das Eigentumsschutzrecht der VermieterInnen aus Art. 14 Abs. 1 GG.

## 2. Zurückbehaltungsrecht nach § 320 BGB

Der Anspruch des Mieters ist auch durchsetzbar, da dem Vermieter trotz der bestehenden Mietrückstände kein Leistungsverweigerungsrecht aus § 320 BGB zusteht. Voraussetzung des § 320 BGB ist das synallagmatische Verhältnis der vertraglichen Hauptleistungspflichten.<sup>9</sup> Gemäß § 535 Abs. 2 BGB hat der Mieter an den Vermieter die vereinbarte Miete zu entrichten. Diese Hauptleistungspflicht steht nicht in einem

---

<sup>6</sup> *Bieber*, in: MüKo BGB Kommentar, § 554a Rn.8, 6. Aufl. 2012.

<sup>7</sup> *K. Lützenkirchen*, in: Erman (Hrsg.) BGB Kommentar Band I, § 554a BGB Rn.11, Köln 2011.

<sup>8</sup> *Bieber*, in: MüKo BGB Kommentar, § 554a Rn.11, 6. Aufl. 2012; vgl. auch BT-Drs. 14/5663 S.78; zu den Interessen ausführlich Drasdo, WM 2002, 123 ff.

<sup>9</sup> *Stadler*, in: Jauerling (Hrsg.) BGB Kommentar, § 320 Rn.7, 16. Auflage.

Gegenseitigkeitsverhältnis zu § 554a BGB, welcher das Nutzungsrecht der Mieter erweitert, aber keine Hauptleistungspflicht darstellt.

### 3. Zurückbehaltungsrecht nach § 273 BGB

Das AG Flensburg entschied, dass dem Beklagten ebenso kein Zurückbehaltungsrecht aus § 273 BGB zusteht.

Eine wichtige Voraussetzung des Zurückbehaltungsrechts ist, dass Leistung und Gegenleistung aus demselben rechtlichen Verhältnis entstammen müssen.<sup>10</sup> Diese Voraussetzung kann bejaht werden, da der Anspruch aus § 554a BGB und die Mietforderung aus demselben rechtlichen Verhältnis entstammen.<sup>11</sup> Allerdings kann das Zurückbehaltungsrecht nach den Grundsätzen von Treu und Glauben (§ 242 BGB) ausgeschlossen sein, da das Zurückbehaltungsrecht im konkreten Schuldverhältnis unverhältnismäßig sein kann.<sup>12</sup> Dieser Ausschluss liegt auch vor, wenn die formalen Voraussetzungen des § 273 BGB vorliegen.

§ 273 BGB erfüllt eine Sicherungsfunktion für SchuldnerInnen, diese Sicherung ist jedoch nicht mit Befriedigung gleichzusetzen. Im Anwendungsbereich des § 554a BGB steht dem Vermieter gemäß Abs. 2 eine Sicherungsleistung in Form einer Sonderkaution zu, die der Sicherung der Rückbaukosten dienen kann.<sup>13</sup> Eine darüberhinausgehende Sicherung übersteigt den Regelungsgehalt der Norm, die eine Befriedigung gerade nicht bezweckt, auch wenn in dem Mietverhältnis Mietrückstände bestehen.

Im vorliegenden Fall ist die Ausübung des Zurückbehaltungsrechts nach den Grundsätzen von Treu und Glauben ausgeschlossen, da die Ausübung dieses Rechts bei geringen Mietrückständen und der im Vergleich dazu hohen Bedeutung des behindertengerechten Wohnens unverhältnismäßig ist.

## IV. Die Reform des Mietrechts und die „Treppenliftentscheidung“ des Bundesverfassungsgerichts

Der im Zuge der Reform des Mietrechts eingefügte § 554a BGB diente dazu, die Nutzung von Mietsachen für Menschen mit einer Behinderung zu erleichtern.<sup>14</sup>

Das Bundesverfassungsgericht hatte zuvor im Jahr 2000 in seiner „Treppenliftentscheidung“ entschieden, dass bei der Prüfung der VermieterInnenentscheidung eine Abwägung nach § 242 BGB zwischen dem eigentumsrechtlichen Interesse der VermieterInnen und dem Interesse der MieterInnen an einer behindertengerechten Nutzung

---

<sup>10</sup> Krüger, in: MüKo BGB Kommentar, § 273 Rn.13, 7. Aufl. 2016.

<sup>11</sup> siehe Lassen, WuM 2015, 733.

<sup>12</sup> Stadler, in: Jauerling (Hrsg.) BGB Kommentar, § 273 Rn.17, Aufl. 2015; BGH NJW 2014, 55 (57).

<sup>13</sup> Bieber, in: MüKo BGB Kommentar, § 554a Rn.18, 6. Aufl. 2012.

<sup>14</sup> BT-Drs. 14/5663, S.78.

der Wohnung stattfinden müsse.<sup>15</sup> Aus Art. 14 Abs. 1 S. 1 GG ergibt sich außerdem auch ein Nutzungsrecht der MieterInnen, die Bestimmung von Umfang und Inhalt dieses Nutzungsrechts richtet sich wiederum nach Art. 3 Abs. 3 S. 2 GG, der auch bei der Auslegung des Zivilrechts zu beachten sei.<sup>16</sup> Der Rechtsausschuss begrüßte die Entscheidung des BVerfG und die dadurch entstandene Rechtslage. Da die Verhandlungsposition von MieterInnen gegenüber VermieterInnen verbessert werden sollte, weil MieterInnen möglicherweise die Auseinandersetzung mit ihren VermieterInnen meiden, sollte durch die Einfügung der Norm zusätzlich Rechtsklarheit und -sicherheit für die Beteiligten hergestellt werden, indem die Rechtsprechung des BVerfG normativ verfestigt und transparent in das BGB aufgenommen wurde.<sup>17</sup>

## V. Bedeutung für die Praxis

Die Entscheidung zeigt Voraussetzungen und Grenzen des Anspruchs aus § 554a BGB auf: Die Norm sichert MieterInnen das Recht zu, einen Anspruch auf Zustimmung zu barrierefreien Umbaumaßnahmen gegenüber ihren VermieterInnen geltend zu machen. Wenn VermieterInnen ihre Zustimmung verweigern, müssen sie die diesem Anspruch entgegenstehenden Interessen darlegen und beweisen. Außerdem ist es notwendig, zusätzlich die zivilrechtlichen Grenzen etwaiger Zurückbehaltungsrechte zu prüfen – insbesondere das Gebot nach Treu und Glauben gem. § 242 BGB, wonach die Ausübung des Zurückbehaltungsrechts unverhältnismäßig ist, wenn wegen geringer Mietrückstände die Zustimmung zu barrierefreien Umbaumaßnahmen verweigert wird.

Die Zuschüsse der Pflegekasse zu Pflegehilfsmitteln und wohnumfeldverbessernden Maßnahmen nach § 40 SGB XI ist zuletzt von 2600 Euro auf 4000 Euro erhöht worden. MieterInnen mit Leistungsansprüchen nach dem SGB XII können einen Anspruch aus § 61 SGB XII geltend machen. Damit hat die Zahl von MieterInnen, die solche kleineren Umbaumaßnahmen wie im hier besprochenen Fall finanzieren können, deutlich zugenommen, so dass es sich um einen praxisrelevanten Fall handelt. Auch nach dem bisherigen Recht spielte der Umbau des Bades eine wichtige Rolle bei der Nutzung von § 40 SGB XI<sup>18</sup>.

Prozessrechtlich sollte aus Bestimmtheitserfordernissen im Wege der Klagehäufung eine Klage auf Abgabe einer Willenserklärung und eine weitere auf Duldung der Umbaumaßnahmen gerichtet sein.

---

Ihre Meinung zu diesem Fachbeitrag ist von großem Interesse für uns.  
Wir freuen uns auf Ihren Kommentar auf [www.reha-recht.de](http://www.reha-recht.de).

---

<sup>15</sup> BVerfG NJW 2000, 2658 (2659).

<sup>16</sup> BVerfG NJW 2000, 2658 (2659).

<sup>17</sup> BVerfG NJW 2000, 2658 (2659).

<sup>18</sup> BSG 25.11.2015 – B 3 P 3/14 R.