

Rechtliche Probleme der Barrierefreiheit

A. Gesetzestext

B. Die Intention des Gesetzgebers

1. Der Anspruch und der gute Wille
2. Die Wirklichkeit und die Gefahr der Desinformation

C. § 554a Abs. 1 BGB, die Barrierefreiheit im einzelnen:

I. Anspruchsvoraussetzungen

1. behindertengerecht
2. Nutzung
3. Bauliche Veränderungen
4. Sonstige Einrichtungen
5. Mietsache
6. Zugang zur Mietsache
7. Erforderlichkeit
8. Interessenabwägung

II. Vermieterzustimmung

1. Zustimmung statt Vornahme der Arbeiten
2. Verweigerung bei Eigenleistungen des Mieters?
3. Zustimmung zu *bestimmten* baulichen Veränderungen

D. § 554a Abs. 2 BGB, Kautionsregelung

1. Höhe einer "angemessenen" Sicherheit
2. Nachträgliche Erhöhung der Sicherheit?
3. Kostentragung für die Ermittlung der Kautionshöhe
4. Arten der Kaution
5. Rückbaukaution und Mietkaution
6. Rückbaukaution bei Ende des Mietverhältnisses

E. § 554a Abs. 3 BGB, Unabdingbarkeit zum Nachteil des Mieters

F. Verhältnis des § 554a BGB zu anderen Bestimmungen

¹ Der Verfaasser ist Richter am Landgericht Bochum. Es handelt sich um die bearbeitete und erweiterte Fassung des Vortrags auf dem 4. Deutschen Mietgerichtstag am 1./2. März in Dortmund.

1. Auswirkungen auf andere Sonderkautionen

2. Übernahme der behindertengerechten Umbauten durch den Vermieter bei Ende des Mietverhältnisses
3. Barrierefreiheit im WEG

A. Gesetzestext

"§ 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 Abs. 1 abweichende Vereinbarung ist unwirksam."

B. Die Intention des Gesetzgebers

1. Der Anspruch und der gute Wille

Mit dem Mietrechtsreformgesetz vom 19.06.01 (BGBl. I S. 1149 ff.) ist das Mietrecht nicht nur neu gegliedert, sondern auch um einige neue Bestimmungen erweitert worden. Hierzu gehört auch der § 554a BGB –Barrierefreiheit-, der erst relativ spät in das Gesetzgebungsverfahren eingeflossen ist.

Die Aufnahme einer Bestimmung über barrierefreies Wohnen ist das Ergebnis der Beratungen des Rechtsausschusses und soll die sogenannte "Treppenlift-Entscheidung" des Bundesverfassungsgerichts vom 28.03.2000² in allgemeinverbindliche Gesetzesform umsetzen.

Der Rechtsausschuß sah diese gesetzgeberische Umsetzung für notwendig an, weil "gerade ältere Menschen, für die ein Umbau wegen einer altersbedingten Gebrechlichkeit wichtig werden kann, um in der angestammten Wohnung bleiben zu können, ... häufig eine Auseinandersetzung mit dem Vermieter scheuen" werden. "Der Ausschuß möchte deshalb mit einer ausdrücklichen Norm im Bürgerlichen

² 1 BvR 1460/99 = ZMR 2000, S. 435 = WM 2000, S. 539 = NZM 2000, S. 539

Gesetzbuch für mehr Rechtsklarheit und Rechtssicherheit sorgen, sowie die Verhandlungsposition behinderter Menschen gegenüber dem Vermieter stärken und ein Signal setzen.⁶

2. Die Wirklichkeit und die Gefahr der Desinformation

Wie bei vielen gesetzlichen Neuerungen eilen allerdings der sachlichen Information viele Verkürzungen und Halbwahrheiten voraus, die der Intention des Gesetzgebers nicht förderlich sind. Weder muß der Vermieter jedem Wunsch des behinderten Mieters auf Umbau der Mietwohnung zustimmen, noch muß der Vermieter nun dem behinderten Mieter die Wohnung behindertengerecht umbauen.

Gerade bei dem sensiblen Thema der Behinderungen ist eine weitverbreitete Kenntnis der abgestuften Regelung über die Barrierefreiheit in § 554a BGB äußerst wichtig, um zu verhindern, daß die neue Bestimmung sich kontraproduktiv auswirkt, weil ein möglicherweise unzureichend informierter Vermieter z.B. dann aus Angst vor einem von ihm nicht mehr beeinflussbaren Umbau seines Hauses "vorsichtshalber" seine Mietwohnungen gar nicht mehr an behinderte Mitbürger vermietet.

C. § 554a Abs. 1 BGB, die Barrierefreiheit im einzelnen:

I. Anspruchsvoraussetzungen

Ausgangspunkt des § 554a Abs. 1 BGB ist, daß der Mieter vom Vermieter die Zustimmung zu baulichen Veränderungen oder sonstigen Einrichtungen verlangen kann, die für eine behindertengerechte Nutzung der Mietsache oder den Zugang zu ihr erforderlich sind. Es hat allerdings eine mehrstufige Interessenabwägung stattzufinden. Im einzelnen:

1. behindertengerecht

³ Drucksache des Bundestags 14/5663 vom 27. 03. 2001, S. 78

Ermöglicht werden soll mit der neugeschaffenen Vorschrift eine behindertengerechte Nutzung der Wohnung oder des Zugangs zu ihr. Dabei ist der Begriff behindert nicht nur im engen Sinne des Sozialrechts zu verstehen, wie etwa in § 3 Schwerbehindertengesetz. Erfasst werden soll vielmehr "insbesondere jede erhebliche und dauerhafte Einschränkung der Bewegungsfähigkeit, unabhängig davon, ob sie bereits bei Mietbeginn vorhanden ist oder erst im Laufe des Mietverhältnisses, z.B. aufgrund eines Unfalls oder des Alterungsprozesses entsteht. Damit gilt die Regelung vor allem auch für die Gruppe der alten Menschen, die ihre Wohnung altersbedingt umgestalten müssen, um nicht in ein Pflegeheim zu ziehen."⁴

2. Nutzung

Mit der Formulierung behindertengerechte Nutzung soll klargestellt werden, daß der Anspruch auf Zustimmung des Vermieters zu baulichen Veränderungen nicht nur im Falle einer Behinderung des Mieters besteht, sondern auch Behinderungen etwa von in der Wohnung des Mieters lebenden Angehörigen oder des Lebensgefährten erfaßt werden sollen; letztlich Behinderungen von allen Personen, die der Mieter berechtigterweise in die Wohnung aufgenommen hat, ohne daß diese selber Mietpartei sind. Zu beachten ist allerdings, daß in diesem Fall nach der gesetzlichen Formulierung Anspruchsinhaber "der Mieter" ist. Der vorstehend genannte erweiterte Personenkreis hat also keine eigene Anspruchsberechtigung dem Vermieter gegenüber.

3. Bauliche Veränderungen

Bauliche Veränderungen für eine behindertengerechte Nutzung der Mietsache sind zum Beispiel der Einbau einer behindertengerechten Naßzelle, der Einbau einer Behindertentoilette, die Verbreiterung von Türen, das Neuverlegen von Leitungen und das anschließende Versetzen zu hoch angebrachter Schalter und Armaturen, die Schaffung eines schwellenfreien Übergangs zum Balkon oder zur Terrasse.

4. Sonstige Einrichtungen

Der Begriff der sonstigen Einrichtungen für eine behindertengerechte Nutzung soll ein Auffangmerkmal für Maßnahmen darstellen, "die begrifflich nicht unbedingt unter eine bauliche Veränderung fallen, weil sie nicht massiv die bauliche Substanz verändern, etwa wenn besondere Griffe an eine Wanne anzubringen sind oder eine Vorrichtung an der Decke befestigt werden soll, an der sich der behinderte Mensch hochziehen

⁴ Drucksache des Bundestags 14/5663 vom 27. 03. 2001, S. 78

⁵ Drucksache des Bundestags 14/5663 vom 27. 03. 2001, S. 78

kann". Da gerade die genannten Beispiele zwanglos auch unter den Begriff der baulichen Veränderungen fallen, ist der Begriff der sonstigen Einrichtungen eigentlich überflüssig. Auch kleine bauliche Veränderungen (wie die beiden genannten Beispiele) sind bauliche Veränderungen. Der daneben stehende Begriff der sonstigen Einrichtungen wird allenfalls zu Abgrenzungsproblemen führen, auch wenn sie für das Ergebnis ohne große Auswirkungen sein dürften.

Hierzu wird vertreten, daß mit "sonstigen Einrichtungen" Einrichtungen im Sinne des § 539 Abs. 2 BGB zu verstehen seien. Dies erscheint allerdings fraglich, weil dann unter allen von § 539 BGB erfaßten Einrichtungen die Teilmenge der behindertengerechten Einrichtungen über § 554a Abs. 2 BGB einer gesonderten Kautionspflicht unterworfen würde. Auch hat der Gesetzgeber mit der Formulierung "sonstige" Einrichtungen und mit der o.g. Erläuterung in der Bundestagsdrucksache deutlich gemacht, daß hier nur ein Auffangtatbestand für "kleine Baumaßnahmen" geschaffen werden sollte. Letztlich ist aber auch dies ein eher akademischer Streit, der für die Frage, ob der Vermieter nach § 554a Abs. 1 BGB einer solchen Maßnahme zustimmen muß, ohne Belang ist.

5. Mietsache

Bauliche Veränderungen zur behindertengerechten Nutzung der Mietsache bezeichnen solche baulichen Veränderungen, die innerhalb der Wohnung stattfinden. Darunter fallen nach der ratio legis aber auch Balkone, Terrassen oder mitvermietete Nebenräume wie zum Beispiel Kellerräume.

6. Zugang zur Mietsache

Bauliche Veränderungen mit dem Ziel eines behindertengerechten Zugangs zur Mietsache betreffen zum Beispiel den Eingangsbereich des Hauses (etwa Bau einer Rampe), die Haustür (etwa eine Verbreiterung) oder den Hausflur (etwa zusätzliche Haltegriffe oder Einbau eines Treppenlifts).

Hier können durchaus Probleme auftauchen, zumal nach den Materialien ausdrücklich auch die Altersgebrechlichkeit Anlaß zur Schaffung der Bestimmung gegeben hat. Ab wann ist ein Mensch so gebrechlich, daß er den Einbau eines Treppenlifts beanspruchen kann? Hier dürfte die Lösung in den Anforderungen liegen, die man an die "Erforderlichkeit" stellt:

⁶ Drucksache des Bundestags 14/5663 vom 27. 03. 2001, S. 78

⁷ *Palandt-Weidenkaff*, 61. Aufl., § 554a Rn 7

7. Erforderlichkeit

Die baulichen Veränderungen oder sonstigen Einrichtungen müssen für eine behindertengerechte Nutzung der Wohnung oder des Zugangs zu ihr erforderlich sein. Eine bloße Nützlichkeit oder gar nur der bloße Wunsch des Mieters reichen mithin nicht aus. Aus dem Begriff der Erforderlichkeit wird vielmehr zu folgern sein, daß es sich um eine Veränderung handeln muß, ohne die eine behindertengerechte Nutzung der Wohnung oder des Zugangs zu ihr nicht erfolgen kann, die also insoweit unerlässlich ist.

Diese restriktive Interpretation des Begriffs der Erforderlichkeit bedeutet z.B., daß ein Anspruch auf Einbau eines Treppenlifts nicht schon besteht, wenn der Mieter (noch) unter großen Mühen seine Wohnung erreichen kann, sondern erst dann, wenn er es ohne den Treppenlift gar nicht mehr schafft.

8. Interessenabwägung

Sodann hat eine Interessenabwägung zu erfolgen: Der Mieter kann die baulichen Veränderungen für eine behindertengerechte Nutzung der Wohnung überhaupt nur verlangen, wenn er ein berechtigtes Interesse daran hat. Auch dann kann der Vermieter aber 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. Bei dieser Abwägung muß der Vermieter auch die berechtigten Interessen anderer Mieter in dem Gebäude berücksichtigen.

Die mehrfache Verwendung ausfüllungsbedürftiger Begriffe -berechtigtes Interesse des Mieters, überwiegendes Interesse des Vermieters, berechnigte Interessen der anderen Mieter- macht auch gleich mehrfach deutlich, daß es hier in besonderer Weise auf die Umstände des Einzelfalles ankommt. Dabei sind nach der Bundestagsdrucksache in die Abwägung "alle generell und im konkreten Einzelfall erheblichen Umstände einzustellen, wie z.B. Art, Dauer, Schwere der Behinderung, Umfang und Erforderlichkeit der Maßnahme, Dauer der Bauzeit, Möglichkeit des Rückbaus, bauordnungsrechtliche Genehmigungsfähigkeit, Beeinträchtigung der Mitmieter während der Bauzeit, Einschränkungen durch die Maßnahme selbst sowie mögliche Haftungsrisiken des Vermieters etwa aufgrund der ihm obliegenden Verkehrssicherungspflicht. Daneben können die Gerichte ... in der Abwägung auch berücksichtigen, ob durch Auflagen an den Mieter wie etwa den Abschluß einer Haftpflichtversicherung mögliche Nachteile für den Vermieter gemildert werden können, so daß dies insgesamt zur Zulässigkeit der Umbaumaßnahme führt."

⁸ Drucksache des Bundestags 14/5663 vom 27.03.2001, S. 78, vgl. dazu auch LG Duisburg WE 2001, 150 = ZMR 2000, S. 464

Dabei ist bemerkenswert, daß in der Bundestagsdrucksache sogleich zu lesen ist, was "die Gerichte" alles in die Abwägung noch einstellen können; z.B über die - ohnehin komplizierte- Gegenüberstellung von den berechtigten Interessen des Mieters, dem Interesse des Vermieters und den berechtigten Interessen anderer Mieter hinaus auch noch Überlegungen möglicher Kompensation, mit denen dem Mieter ein eigentlich nach § 554a Abs. 1 BGB zu versagender Anspruch dann doch noch zugesprochen werden kann (im Beispiel durch eine spezielle Haftpflichtversicherung). Damit folgt der Gesetzgeber zwar den Überlegungen des BVerfG in der "Treppenliftentscheidung" Aber *erwartet* der Gesetzgeber mit seiner neuen Bestimmung, daß die Frage ihrer Anwendung stets oder doch überwiegend bei Gericht "landet", weil die Parteien des Mietvertrages mit ihr nicht zurecht kommen?

Dabei muß doch in der Praxis die in § 554a Abs. 1 BGB genannte Prüfung der Anspruchsvoraussetzungen, dabei vor allem die schwierige Frage der umfassenden Interessenabwägung, zunächst einmal der Vermieter vornehmen, an den das Ansinnen des Mieters auf behindertengerechten Umbau der Wohnung oder des Zugang herangetragen wird. Ist es dabei dann *seine* Aufgabe, sich auch noch zu überlegen, wie ein eigentlich nicht bestehender Anspruch durch Kompensationen (s.o.) doch noch für den Mieter realisierbar würde? -Möglicherweise ist der Vermieter selbst bei gutem Willen hier einfach überfordert, und möglicherweise ist § 554a BGB dann (leider) eine derjenigen Bestimmungen, die ohne Einschaltung juristischen Beistands vom "Normalbürger" nicht angewandt werden kann.

Ist die Frage dann erst einmal bei Gericht, bietet (in noch größerem Umfang als bei der Definition der "Erforderlichkeit") die vom Gericht vorzunehmende umfassende Interessenabwägung Spielraum für richterliche Wertungen. Gerade *weil* die Abwägung so umfassend ist, können hier von den Gerichten bei ähnlichen Sachverhalten leicht ganz andere Schwerpunkte gesetzt werden. Wenn man eine vorsichtige Prognose wagt, ist hier allerdings zu erwarten, daß die Gerichte die Interessen des behinderten Mieters in der Interessenabwägung recht großzügig gewichten werden. Dies war in der Vergangenheit gerade bei den Eingangsgerichten bei Mieterschutzbestimmungen der Fall (wobei hier nicht darüber diskutiert werden soll, ob das nun im Einzelfall "gut" oder "schlecht" war); jedenfalls aber kann gerade

⁹ 1 BvR 1460/99 = ZMR 2000, S. 435 = WM 2000, S. 539 = NZM 2000, S. 539. "Dazu kann es geboten sein, etwaigen Bedenken des Vermieters hinsichtlich der Schaffung zusätzlicher Gefahrenquellen im Treppenhaus durch Nachweis zweckdienlicher Versicherungen, Haftungsfreistellungen oder Sicherheitsleistungen zu begegnen ...".

§ 554a BGB Anlaß zu einer mieterfreundlichen Rechtsprechung geben. Die psychologische Barriere ist doch recht hoch, einem behinderten Mitbürger im Gerichtssaal ins Gesicht zu sagen, daß seine Interessen denjenigen des nicht behinderten Vermieters und der nicht behinderten übrigen Mieter des Hauses unterzuordnen sind. Und in der Presse mag man dann ggf. zudem noch in verkürzenden Darstellungen von dem "behindertenfeindlichen" Gericht nachlesen.

Dabei sollte allerdings nicht vergessen werden, daß § 554a BGB einen sehr weitgehenden Eingriff in das -allerdings sozialpflichtige - Eigentum des Vermieters zuläßt. War er bislang in der Regel allenfalls mit der tatsächlich Vermietererfahrung belastet, z.B. zwangsgeräumte Wohnungen in einem stark renovierungsbedürftigen, aber in ihrem Grundriß doch unangetasteten Zustand zurückzubekommen; und war er bislang allenfalls mit der rechtlichen Frage befaßt, ob er eine Satellitenschüssel des Mieters an der Hauswand dulden mußte (und schon das hat die Gerichte nachhaltig beschäftigt), erreicht der mögliche Eingriff in das -sozialpflichtige- Eigentum des Vermieters nun ganz andere Dimensionen. Der Vermieter, der "sein" Haus mit "seinem" Geld möglicherweise in bestimmter Hinsicht geplant hat, z.B. einen bestimmten optischen Eindruck des Eingangsbereichs erreichen wollte, muß nun ggf. hinnehmen, daß ein Dritter seine Planungen an die Stelle seiner (des Vermieters) eigener Planungen setzt und das Haus dann auch noch nach den Vorstellungen des Dritten umgebaut wird. Die spätere Rückbauverpflichtung ändert im Beispielsfall nichts daran, daß der Vermieter vielleicht schon kurz nach Fertigstellung des Hauses und dann ggf. über Jahre einen Eingangsbereich vorfindet, den er selber als Erbauer des Hauses so nicht gewollt hat. Diese (mögliche) Schwere des Eingriffs in das -sozialpflichtige- Eigentum sollte jedenfalls bei der Interessenabwägung nicht ganz aus den Augen verloren werden.

II. Vermieterzustimmung

1. Zustimmung statt Vornahme der Arbeiten

Sind alle der in § 554a Abs. 1 BGB genannten Voraussetzungen im Sinne des Mieters zu bejahen, kann er vom Vermieter die Zustimmung zu baulichen Veränderungen für eine behindertengerechte Nutzung der Wohnung oder ihres Zugangs verlangen.

Die Vornahme der Arbeiten durch den Vermieter kann der Mieter nicht verlangen. Das bedeutet, daß der Mieter die Arbeiten selbst und auf eigene Kosten vornehmen lassen muß.

2. Verweigerung bei Eigenleistungen des Mieters?

Problematisch erscheint der Fall, daß der Mieter die Arbeiten dann aus Kostengründen in Eigenleistung oder "Verwandtschaftshilfe" ausführen möchte. Das Problem wird um so größer, je mehr die Arbeiten sicherheitsrelevante Teile des Hauses betreffen (Statik) oder Gebäudeteile, die auch von anderen Hausbewohnern genutzt werden (Haustür, Hausflur). Hier wird man entsprechend der Rechtsprechung zur Anbringung von Parabolantennen durch den Mieter dem Vermieter das Recht zuzubilligen haben, daß er auf die Ausführung durch einen anerkannten Fachbetrieb bestehen kann.

Bezogen auf die Zustimmung bedeutet das, daß der Vermieter die Zustimmung verweigern kann, wenn der Mieter sogleich erklärt, er werde die Arbeiten in "Verwandtschaftshilfe" ausführen lassen. In der Praxis wird sich dieses Problem aber meist erst stellen, nachdem der Vermieter die Zustimmung zu bestimmten Umbauten bereits erteilt hat. Beginnt dann die "Verwandtschaftsmannschaft" mit den Umbauarbeiten, bleibt dem Vermieter kaum etwas anderes übrig, als dies zunächst durch einstweiligen Rechtsschutz zu unterbinden.

3. Zustimmung zu *bestimmten* baulichen Veränderungen

Nach § 554a Abs. 1 BGB muß eine bauliche Veränderung zur behindertengerechten Nutzung erforderlich und durch überwiegende Interessen des Mieters gerechtfertigt sein (s.o.), und logisch ist zu ergänzen, daß sich das immer nur auf eine *bestimmte* bauliche Veränderung beziehen kann, nicht auf eine generelle Erlaubnis zur Umgestaltung des Hauses. Es sind allerdings durchaus Fälle denkbar, in denen der Vermieter nach § 554a Abs. 1 BGB *einer* baulichen Veränderung zustimmen müßte, aber nicht gerade der konkret vom Mieter gewollten. Ob man diese Frage unter dem Gesichtspunkt der Erforderlichkeit oder der Interessenabwägung behandelt oder selbständig unter dem Gesichtspunkt, welcher von mehreren denkbaren Maßnahmen der Vermieter zustimmen muß, ist dabei für das Ergebnis ohne Belang.

Beispiel: Mieter und Vermieter sind sich darüber einig, daß es eines erleichterten Zugangs des behinderten Mieters zu der im Obergeschoß gelegenen Wohnung bedarf. Der Mieter möchte einen Treppenlift einbauen, der an der Wand des Hausflurs entlang in die erste Etage führt. Dadurch würde das Transportieren von Gegenständen, z.B. das Herauftragen von Kinderwagen durch den Hausflur erschwert. Der Vermieter möchte den Hausflur deshalb von diesem Hindernis freihalten und favorisiert einen technisch ebenfalls möglichen Aufzug, der neben dem Haus zum Balkon des Mieters führt. Wenn beide Möglichkeiten das Ziel der Schaffung eines erleichterten Zugangs zur Wohnung gleichermaßen erreichen, wird man hier diejenige Maßnahme zu wählen haben, die für die übrigen Bewohner am wenigsten störend ist, auch wenn sie für den behinderten Mieter -im Beispiel etwa wegen des weiteren Weges bis zum Aufzug neben dem Haus- möglicherweise unbequemer ist.

Die Problematik verstärkt sich, wenn von mehreren technischen Möglichkeiten eine deutlich teurer bzw. preiswerter ist.

Beispiel: Im obigen Beispiel soll der Außenlift zum Balkon teurer sein als der Treppenlift. Auch hier kann die Abwägung trotzdem zugunsten des Außenlifts ausfallen, da dieser die übrigen Mieter weniger stört und § 554a BGB dem Mieter keinen Anspruch auf den jeweils preiswertesten Weg zum barrierefreien Wohnen gibt.

Und schließlich verstärkt sich die Problematik ein weiteres Mal, wenn als Grund für die unterschiedlichen Kosten lediglich ästhetische Gesichtspunkte maßgeblich sind. Hier dürfte die Entscheidung schwieriger werden, da geringere optische Beeinträchtigungen ("weniger schön") nicht das Gewicht geringerer tatsächlicher Beeinträchtigungen haben dürften.

Beispiel: Vermieter und Mieter sind sich einig, daß zur Ermöglichung eines behindertengerechten Zugangs anstelle von bisher drei Stufen zur Haustür nun dort eine Rampe gebaut werden muß. Der Vermieter soll im Beispiel das Haus mit einer sehr aufwendigen äußeren Fassade und teuren Außenanlagen ausgestattet haben. Kann er vom Mieter nun den Bau einer optisch zu diesem äußeren Eindruck des Hauses passenden Rampe mit hochwertigem Keramikbelag verlangen, oder kann umgekehrt der Mieter auf eine einfache Betonrampe bestehen? Auch hier dürfte gelten, daß § 554a BGB dem Mieter keinen Anspruch auf die absolut preiswerteste bauliche Veränderung gibt. Allerdings wird man hier den Punkt, an dem man zugunsten des Mieters entscheiden muß, schneller erreichen; dabei sind aber auch die individuellen Vermögensverhältnisse des Mieters zu berücksichtigen.

Prozessual birgt die Fallgestaltung, daß der Vermieter zwar mit dem Ziel der baulichen Veränderungen grundsätzlich einverstanden ist, aber Streit über die zweckmäßigste Maßnahme zur Erreichung des Zieles besteht, einige Tücken. Im Interesse eines schließlich auch vollstreckbaren Tenors muß der Mieter wohl oder übel auf Zustimmung des Vermieters zu einer bestimmten Maßnahme klagen. Klagt er auf Zustimmung zu einem Treppenlift, und wäre (stattdessen) ein Außenlift von § 554a Abs. 1 BGB umfaßt, muß die Klage insgesamt abgewiesen werden. Der Außenlift ist nicht ein Weniger zum Treppenlift, so daß der Außenlift zugesprochen und die Klage im übrigen abgewiesen werden könnte. Kann der Mieter aber, um dieser prozessualen Folge zu entgegen, die Klage vom Treppenlift auf den Außenlift umstellen? Ist das (noch) nach § 263 ZPO sachdienlich, oder doch schon etwas ganz anderes, das in einem neuen Rechtsstreit erörtert werden muß?

Auch hier ist der Punkt, an dem die Juristen streiten werden, schnell erreicht: Z.B. mag ein Mieter auf Zustimmung zu einem an der rechten Seite des Hausflurs angebrachten Treppenlift klagen. Im Prozeß stellt sich heraus, daß dann andere Mieter mit Kinderwagen aufgrund der Sperrigkeit derselben nicht mehr in ihre Wohnungen kämen (= Berücksichtigung der berechtigten Interessen anderer Mieter in dem Gebäude, § 554a Abs. 1 Satz 3 BGB). An der linken Hausflurseite angebracht würde der Treppenlift aber nicht stören. Kann dann unter Abweisung im übrigen "links" ausgeurteilt werden (wohl kaum), oder wäre zumindest eine

entsprechende Klageänderung sachdienlich (wohl ja). Oder kann eine Verurteilung unter der Auflage erfolgen, daß der Mieter den Treppenhauslift nicht an der rechten, sondern an der linken Hausflurseite anbringt, da eine solche Verurteilung unter Auflagen lediglich als ein Minus gegenüber dem Klageantrag anzusehen wäre?

D. § 554a Abs. 2 BGB, Kautionsregelung

Nach § 554a Abs. 2 BGB kann der Vermieter seine Zustimmung von der Leistung einer angemessenen zusätzlichen Sicherheit für die Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes abhängig machen.

1. Höhe einer "angemessenen" Sicherheit

Angemessen ist eine Sicherheit, wenn sie sich an den Kosten des späteren Rückbaus orientiert. Dazu wird vorgeschlagen, daß diese Kosten etwa mit einem Kostenvoranschlag belegt werden können. Da die Kosten eines späteren Rückbaus gesichert werden sollen, wird man dem Vermieter aber einen großzügigen Aufschlag zubilligen müssen, da ein Kostenvoranschlag lediglich das gegenwärtige Preisniveau wiedergibt und ein allein daran orientierter Sicherheitsbetrag den Zweck dieser Sicherheit, die Kosten eines *zukünftigen* Rückbaus zu *decken*, nicht erfüllen kann. Die im Laufe der Zeit den Kautionsbetrag erhöhenden Kautionszinsen (§ 554a Abs. 2 S. 2 BGB) dürften hierfür allein kaum ausreichen.

2. Nachträgliche Erhöhung der Sicherheit?

Fraglich ist, ob der Vermieter eine Erhöhung der Sicherheit verlangen kann, wenn nach geschehenem Umbau bei entsprechend langer Fortdauer des Mietverhältnisses absehbar wird, daß der ursprüngliche Kautionsbetrag ggf. trotz eines "Zukunftsaufschlags" angesichts gestiegener Baukosten für einen Rückbau nicht mehr ausreichend sein wird. Nach dem Wortlaut des § 554a Abs. 2 S. 1 BGB dürfte dies nicht möglich sein, da der Vermieter seine Zustimmung von der Leistung einer angemessenen zusätzlichen Sicherheit abhängig machen kann. Hat er seine Zustimmung erst einmal erteilt, läßt der Wortlaut des Gesetzes für eine nachträgliche Aufstockung der Sicherheit keinen Raum. Dies steht allerdings dem Zweck der

¹¹ Einen solchen Weg geht das LG Duisburg, ZMR 2000, S. 464, 466, das das dortige Urteil gleich mit mehreren Auflagen versehen hat, z. B. der Verpflichtung des Mieters, die Einlagerung des abgenommenen Treppengeländers bis zum Zeitpunkt des späteren Rückbaus zu übernehmen.

¹² Drucksache des Bundestags 14/5663 vom 27. 03. 2001, S. 78

Kautionsregelung, den Vermieter bzgl. der späteren Rückbaukosten abzusichern, entgegen. Dem Vermieter soll gerade die Befürchtung genommen werden, "daß ein Umbau nach dem Auszug oder dem Tod des Mieters vom Vermieter bezahlt werden muß". Vor diesem Hintergrund erscheint es vertretbar, jedenfalls in Fällen eines extremen Abweichens der zu erwartenden Rückbaukosten von der ursprünglich vereinbarten Kautionshöhe dem Vermieter gem. § 554a Abs. 2 i.V.m. § 242 BGB einen Anspruch auf Aufstockung der Kautionshöhe zuzubilligen.

3. Kostentragung für die Ermittlung der Kautionshöhe

Vermieter und Mieter können -dies ist der günstigste Fall- die Höhe der späteren Rückbaukosten (und damit die Kautionshöhe) einvernehmlich festlegen. Vielfach werden sie damit aber mangels Fachkenntnis überfordert sein. Dann kann die Kostenschätzung z.B. durch einen Sachverständigen erfolgen. In § 554a BGB ist aber nicht geregelt, wer dann die Kosten der Kostenschätzung tragen muß.

Daraus, daß der Vermieter nur eine angemessene Sicherheit verlangen kann, somit der Vermieter die Angemessenheit der Sicherheit im Streitfall belegen und beweisen muß, könnte man folgern, daß die Kosten für die Ermittlung der späteren Rückbaukosten vom Vermieter zu tragen sind.

Dies würde jedoch der ratio legis widersprechen, nach der alle Umbau- und Rückbaukosten vom Mieter zu bezahlen sind. § 554a BGB kann nur so verstanden werden, daß den Vermieter *insgesamt* keine Kosten aus der behindertengerechten Umgestaltung der Wohnung treffen sollen. Eine Verpflichtung zu eigenen finanziellen Aufwendungen des Vermieters in diesem Zusammenhang läßt sich weder aus der Intention des Gesetzgeber, noch aus sonstigen Erwägungen heraus begründen. Angesichts dessen wird man davon ausgehen müssen, daß die Kosten für die Ermittlung der späteren Rückbaukosten der Mieter zu tragen hat.

4. Arten der Kautionsleistung

Die Kautionsleistung kann in unterschiedlicher Form geleistet werden (zum Beispiel als Barkautionsleistung, Bürgschaft, Abtretung einer Sparbuchforderung oder Verpflichtung eines öffentlichen Trägers zur Kostenübernahme). Wird keine ausdrückliche Vereinbarung getroffen, wird von einer Barkautionsleistung auszugehen sein.

Wenn die Parteien keine ausdrückliche Fälligkeitsvereinbarung treffen, ist die Kautionsleistung in einer Summe vor Beginn der Baumaßnahmen zu leisten. Eine dem § 551

¹³ Drucksache des Bundestags 14/5663 vom 27. 03. 2001, S. 78

¹⁴ Drucksache des Bundestags 14/5663 vom 27. 03. 2001, S.

Abs. 2 S. 1 BGB entsprechende Regelung über das Recht des Mieters zur ratenweisen Zahlung der Kautions ist in § 554a BGB nicht enthalten.

5. Rückbaukaution und Mietkaution

Die Kautions für die spätere Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes kann neben der Mietkaution des § 551 BGB verlangt werden. Sie ist auch nicht auf die dortige Höhe von drei Nettomieten begrenzt.

Die Verweisung in § 554a Abs. 2 S. 2 BGB auf § 551 Abs. 3 BGB stellt klar, daß auch die Kautions für die spätere Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes, wenn sie als Barkautions geleistet wird, bei einem Kreditinstitut zu dem für Spareinlagen mit 3-monatiger Kündigungsfrist üblichen Zinssatz anzulegen ist (wenn die Parteien keine andere Anlageform vereinbaren), und daß die Geldanlage vom Vermögen des Vermieters getrennt erfolgen muß und die bei der Geldanlage erwirtschafteten Zinsen der Kautions zugeschlagen werden und diese erhöhen. Die weitere Verweisung in § 554a Abs. 2 S. 2 BGB auf § 551 Abs. 4 BGB stellt klar, daß eine zum Nachteil des Mieters abweichende Vereinbarung unwirksam ist.

6. Rückbaukaution bei Ende des Mietverhältnisses

Es ist denkbar, daß bei Beendigung des Mietverhältnisses der Vermieter (auch anderweitige Forderungen gegen den Mieter hat, die mit der speziell für die Rückbaukosten gegebenen Kautions nichts zu tun haben, die aber gleichzeitig die "normale" Mietkaution übersteigen. Es ist ein offenes Geheimnis, daß insbesondere bei streitigem Ende des Mietverhältnisses die Mietkaution von drei Monaten Kaltmiete gem. § 551 BGB regelmäßig nicht ausreicht, um die Schulden des Mieters aus Mietrückständen, Betriebskostenabrechnungen, Gerichts- und Räumungskosten und ggf. Schadensersatzleistungen wegen des Zustands der Wohnung zu decken. Ist in einem solchen Fall die Rückbaukaution höher als die anfallenden Rückbaukosten (oder will der Vermieter etwa wegen des Marktvorteils einer behindertengerecht nutzbaren Wohnung gar keinen Rückbau vornehmen und steht daher die Rückbaukaution sogar in voller Höhe zur Verfügung) stellt sich die Frage, ob sich der Vermieter aus der Rückbaukaution wegen seiner anderweitigen Forderungen aus dem Mietverhältnis befriedigen darf.

Dafür spricht zunächst einmal, daß eine Aufrechnungslage grundsätzlich zu bejahen ist.

Jedoch dürfte dies nicht der Intention des Gesetzgebers entsprechen (wenn er dieses Problem bedacht hätte). Denn unter dem Strich würde dann dem Vermieter eines behinderten Mieters eine allgemeine Mietkaution zur Verfügung stehen, die über die gesetzlich festgeschriebene Grenze von drei Monatskaltmieten hinausgeht. Man wird daher davon ausgehen müssen, daß die Zweckbindung der Rückbauktion, nichts anderes als eben den Rückbau zu sichern, über das Ende des Mietverhältnisses hinausgeht. Das hat dann zur Folge, daß der Vermieter sich aus dieser Kautio nur für Rückbaukosten befriedigen darf, sie im übrigen aber zurückzahlen muß.

E. § 554a Abs. 3 BGB, Unabdingbarkeit zum Nachteil des Mieters

§ 554a Abs. 3 BGB bestimmt, daß eine zum Nachteil des Mieters von Abs. 1 abweichende Bestimmung unwirksam ist. Vereinbarungen, die zum Vorteil des Mieters von den in Abs. 1 getroffenen Regelungen abweichen, sind dagegen gültig.

F. Verhältnis des § 554a BGB zu anderen Bestimmungen

1. Auswirkungen auf andere Sonderkautionen

Schon bisher war in Rechtsprechung und Literatur anerkannt, daß der Vermieter für bestimmte Umbauten des Mieters, die über den vertragsgemäßen Gebrauch der Mietsache hinausgehen, einen Anspruch auf eine neben der Mietkaution bestehende Sonderkaution für den späteren Rückbau verlangen kann. Der häufigste Anwendungsfall dieser Rechtsprechung dürfte die Anbringung einer Parabolantenne ("Satellitenschüssel") durch den Mieter sein. Aber auch an das Aufstellen von Trennwänden oder das Herausbrechen einer Zwischenwand ist hier zu denken. Es ist nicht ersichtlich, daß der Gesetzgeber durch die Einfügung des § 554a BGB an dieser Rechtslage etwas ändern wollte. Die Regelung des § 554a BGB (nur) für die Barrierefreiheit läßt nicht den Schluß zu, daß andere Sonderkautionen nun nicht mehr verlangt werden könnten. Vielmehr hat der Gesetzgeber nur einen bestimmten Fall (eben den des behindertengerechten Wohnens) speziell geregelt.

¹⁵ OLG Frankfurt, NJW 1992, S. 2490 = DWW 1992, S. 308; OLG Karlsruhe, DWW 1993, S. 294; MK-*Voel skow*, 3. Aufl., § 550b Rn 9; *Gel dmacher*, DWW 2000, S. 180, 186/187

¹⁶ OLG Frankfurt, NJW 1992, S. 2490

¹⁷ so auch *Gel dmacher*, DWW 2001, S. 178, 184

2. Übernahme der behindertengerechten Umbauten durch den Vermieter bei Ende des Mietverhältnisses

Nicht speziell geregelt ist der Fall, daß der Vermieter bei Ende der Mietzeit die vom Mieter vorgenommenen baulichen Maßnahmen nicht zurückgebaut wissen will, sondern im Gegenteil an einer Übernahme interessiert ist. Denn die behindertengerechte Ausstattung einer Wohnung kann für zukünftige Vermietungen durchaus ein Marktvorteil sein. Mangels einer Sonderregelung wird man hier auf die allgemeinen Grundsätze über das Wegnahmerecht des Mieters und die Übernahme von mieterseitigen Einbauten durch den Vermieter zurückgreifen können, die in §§ 539 und 552 BGB geregelt sind.

3. Barrierefreiheit im WEG

Der Gesetzgeber ist bei Schaffung des § 554a BGB "offensichtlich" davon ausgegangen, daß der Vermieter Alleineigentümer nicht nur der Mietwohnung selber, sondern auch des gesamten Gebäudes ist; bzw. -wenigstens- daß er dort eine rechtliche Stellung hat, die der eines Alleineigentümers weitgehend gleichkommt (z.B. aufgrund eines Erbbaurechts, oder auch einer vertraglichen Regelung mit ggf. anderen Berechtigten). Die Klippe, daß die alleinige Berechtigung des Vermieters an der Wohnungstür der Mietwohnung endet, hat der Gesetzgeber nicht gesehen. Trotzdem hat er den Konfliktfall explizit in das Gesetz hineingeschrieben, indem er dem Mieter auch einen Anspruch auf behindertengerechten "Zugang zur Mietsache" zugebilligt hat. Das ist konsequent, denn was nutzt dem Mieter die behindertengerechte Wohnung, wenn er sie nicht behindertengerecht erreichen kann. Im Falle des Wohnungseigentums führt dieser Zugang aber regelmäßig über Bereiche des Grundstücks oder durch Bereiche des Gebäudes, die im Gemeinschaftseigentum aller Wohnungseigentümer stehen und damit dem alleinigen Bestimmungsrecht des einzelnen (vermietenden) Wohnungseigentümers entzogen sind.

§ 554a BGB gibt "dem Mieter" einen Anspruch gegen "den Vermieter". Der Anspruch besteht zwischen den Vertragspartnern des Mietvertrages; etwas anderes wäre auch systemwidrig. Tatsächlich erfüllen kann der Vermieter diesen Anspruch aber im Falle des WEG nur gemeinsam mit den übrigen Wohnungseigentümern, die dem Mieter jedoch nach dem Gesetz -jedenfalls unmittelbar- nicht verpflichtet sind. Mehrere Lösungen dieses Problems sind hier denkbar:

Die einfachste Möglichkeit bestünde darin, dem Mieter gegen alle Miteigentümer einen Anspruch in analoger Anwendung des § 554a BGB zuzubilligen. Dies wäre

durchaus praktikabel, begegnet aber erheblichen rechtlichen Bedenken. Da zwischen den übrigen Miteigentümern und dem Mieter nunmal überhaupt keine vertraglichen Beziehungen bestehen, fehlt auch die Grundlage, Bestimmungen zur Ausgestaltung des Mietverhältnisses zwischen Mieter und Vermieter auf sie analog anzuwenden. Auch ist in höchstem Maße fraglich, ob die Sozialpflichtigkeit des Eigentums der jeweiligen Wohnungseigentümer so weit reicht, daß sie dem Mieter eines anderen Wohnungseigentümers aufgrund eines analogen -eigenen- Anspruchs direkt selber verpflichtet wären.

Eine weitere recht einfache Möglichkeit könnte dahin gehen, dem Mieter in einem solchen Fall zwar einen Anspruch gegen den Vermieter auf Zustimmungen zum behindertengerechten Umbau der Wohnung selber zuzubilligen, aber einen Anspruch auf behindertengerechten Umbau des Zugangs bzw. solcher Bereiche des Grundstücks und des Gebäudes zu versagen, die im Gemeinschaftseigentum stehen. Das dürfte aber -genauso "offensichtlich", wie der Gesetzgeber hier ein Problem ignoriert hat - "offensichtlich" dem Willen des Gesetzgebers widersprechen, da in diesen Fällen dann das Ziel, Mietern ein behindertengerechtes Wohnen zu ermöglichen, ins Leere laufen würde.

Bleibt der dornige Weg: Wenn die Voraussetzungen des § 554a BGB im übrigen erfüllt sind, kann der Mieter vom Vermieter die Zustimmung in der Weise verlangen, daß der Vermieter auch alles unternehmen muß, die Zustimmung erteilen zu können. Dazu muß er die übrigen Wohnungseigentümer zu deren Zustimmung bewegen, notfalls gerichtlich in Anspruch nehmen. *Ob* dieser Schritt von ihm verlangt werden kann, ist bei der Frage, ob er die Zustimmung erteilen muß, mitzuprüfen und ggf. bei der Interessenabwägung nach § 554a BGB zu berücksichtigen. Das kann z.B. von der Schwere der Behinderung des Mieters abhängen.

Wenn ein Vermieter mit der Begründung, er könne einen entsprechenden Duldungsanspruch nach § 14 Nr. 3 WEG nicht gegen die übrigen Wohnungseigentümer durchsetzen, seine Zustimmung gegenüber dem Mieter verweigert, stellt sich das nächste Problem, ob die Frage der Duldungspflicht der übrigen Wohnungseigentümer dann im mietrechtlichen Klageverfahren, in dem der Mieter den Vermieter auf Zustimmung in Anspruch nimmt, inzidenter geprüft werden muß. Dies dürfte zu bejahen sein, denn der Mieter kann nur insoweit einen Anspruch auf Veränderung des Gebäudes haben, als der Vermieter dies im Rahmen des § 14 Nr. 3 WEG von den übrigen Wohnungseigentümern verlangen kann. Auch für den Fall der Anbringung einer Parabolantenne hat die Rechtsprechung entschieden, daß der Mieter einer Eigentumswohnung nur dann einen Anspruch haben kann, wenn der

¹⁸ so auch *Palandt-Weidenkaff*, 61. Aufl., § 554a Rn 3

Vermieter seinerseits einen Anspruch gegen die übrigen Wohnungseigentümer auf Zustimmung zum Anbringen einer Parabolantenne hat.

Selbst wenn der Richter der mietrechtlichen Streitigkeit bei der Inzidenterprüfung diese Frage bejaht, ist damit aber noch nicht gesagt, daß die Entscheidung in dem WEG-Streit zwischen dem vermietenden Eigentümer und den übrigen Wohnungseigentümern genauso ausfällt. Vorsorglich sollte der vermietende Eigentümer daher bereits in dem mietrechtlichen Verfahren, in dem ihn der Mieter auf Zustimmung in Anspruch nimmt, den übrigen Wohnungseigentümern den Streit verkünden. Dies kann faktisch allerdings gerade bei großen Wohnungseigentümergeinschaften zu einer Aufblähung des Verfahrens in tatsächlicher und insbesondere auch in zeitlicher Hinsicht führen, die die Intention des Gesetzgebers möglicherweise zu vereiteln vermag.

Außerdem paßt § 554a BGB auf diesen Lösungsansatz auch nur bedingt, da nach dem Wortlaut des Gesetzes die zusätzliche Belastung des Vermieters, die übrigen Wohnungseigentümer notfalls mit einem Rechtsstreit überziehen zu müssen, im Gesetz bei der vorzunehmenden Interessenabwägung nicht als Gewicht in der Waagschale des Vermieters vorgesehen ist. Nach § 554a Abs. 1 Satz 2 BGB kann der Vermieter 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." Nach dem Wortlaut des § 554a BGB kann der Vermieter bei der Interessenabwägung noch nicht einmal die Interessen der übrigen Miteigentümer reklamieren, sondern es sind nur "die berechtigten Interessen anderer Mieter in dem Gebäude zu berücksichtigen". Dies führt bei wörtlicher Anwendung sogar zu dem widersinnigen Ergebnis, daß der Vermieter einer Wohnung in einem eigenen Haus mit 10 weiteren Mietern die Zustimmung leichter verweigern kann als in einem Haus, in dem ihm nur eine Wohnung gehört, weil die übrigen Bewohner dann im Verhältnis zu ihm keine Mieter sind und deren Interessen nicht berücksichtigt werden. Oder muß man "Mieter" dann so verstehen, daß es gleichgültig ist, *wessen* Mieter sie in dem in Wohnungseigentum aufgeteilten Haus sind? Dann blieben aber immer noch die Interessen der übrigen, selbstnutzenden Wohnungseigentümer unberücksichtigt.

Bejaht man trotz dieser Bedenken, daß der Mieter nach § 554a BGB gegen den Vermieter einen Anspruch (auch) darauf hat, daß der Vermieter alles unternehmen muß, damit er die Zustimmung auch rechtlich uneingeschränkt erteilen kann, verlagert man das Problem auf den Streit zwischen dem vermietenden Wohnungseigentümer und den anderen Wohnungseigentümern. Auch hier gäbe es eine einfache Lösung, wenn die Teilungserklärung eine entsprechende Regelung enthalten würde, aber §

¹⁹ OLG Frankfurt/M., NJW 1992, S. 2490

§ 554a BGB ist jünger als die bisher bestehenden Teilungserklärungen. Entscheiden könnte man den Streit der Wohnungseigentümer etwa nach dem Gesichtspunkt, was die Eigentümergeinschaft dem selbstnutzenden Wohnungseigentümer zugestehen hätte. Hätte also der selbstnutzende Wohnungseigentümer gegen die übrigen Wohnungseigentümer einen Anspruch darauf, daß sie bei einer entsprechenden Behinderung z.B. dem Einbau eines Treppenlifts zustimmen, so müssen sie auch zustimmen, wenn der vermietende Wohnungseigentümer einen Mieter mit entsprechenden Behinderungen hat. De facto wird dann § 554a BGB bei dieser Prüfung doch angewandt, wobei die berechtigten Interessen anderer Mieter im Gebäude dann eben diejenigen der anderen Eigentümer sind.

Unterliegt der Vermieter in dem Rechtsstreit mit den übrigen Wohnungseigentümern, ist fraglich, wer -letztlich- die insoweit entstandenen Kosten zu tragen hat. Konsequenterweise müßte das im Innenverhältnis der Mieter übernehmen, da den Vermieter nach der hier vertretenen Ansicht *insgesamt* keine Kosten aus dem behindertengerechten Umbau der Wohnung treffen sollen.

Obsiegt der Vermieter in dem Rechtsstreit mit den übrigen Wohnungseigentümern, ist fraglich, wem der Mieter dann die Rückbaukaution stellen muß; dem Vermieter und der Eigentümergeinschaft? Aufgrund der vertraglichen Beziehungen dürfte eine entsprechende Pflicht nur gegenüber dem Vermieter bestehen, und dieser muß dann ggf. seinerseits eine Kautionsleistung gegenüber der Eigentümergeinschaft stellen.