

Wohnungsanpassung und Rechtsansprüche

Mieterinnen/Mieter	
Ein Rechtsanspruch auf Wohnungsanpassung?	Seit dem 1. September 2001 gibt es den § 554 a BGB im Mietrecht. Mieterinnen und Mietern wird darin ein Anspruch gegen den Vermieter auf Zustimmung zu baulichen Veränderungen zugestanden.
Die Vorschrift des § 554 a BGB lautet:	<p><u>Absatz 1:</u> „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.</p> <p>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.</p> <p>Dabei sind auch die berechtigten Interessen anderer Mieter in dem Gebäude zu berücksichtigen.“</p> <p><u>Absatz 2:</u> „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.“</p> <p><u>Absatz 3:</u> „Eine zum Nachteil des Mieters von Abs. 1 abweichende Vereinbarung ist unwirksam.“</p>
Finanzierung und Durchführung	<p>Die Mieterin/der Mieter kann nicht verlangen, dass der Vermieter die notwendigen Arbeiten durchführen lässt. Er muss es vielmehr selbst und auf eigene Kosten tun.</p> <p>Bei kleineren Maßnahmen ist „Nachbarschaftshilfe“ möglich. Fachhandwerkervorbehalt muss ausdrücklich vereinbart werden.</p>
Welcher Personenkreis wird geschützt?	<p>Die Mieterin/der Mieter selbst sowie alle Personen, die sie/er berechtigterweise in die Wohnung aufgenommen hat (Lebenspartner, Kinder) sind geschützt.</p> <p>Nicht geschützt ist, wer sich nur vorübergehend in der Wohnung aufhält.</p>

<p>Welche Art von Behinderungen sind geschützt?</p>	<p>„Insbesondere jede erhebliche und dauerhafte Einschränkung der Bewegungsfähigkeit unabhängig davon, ob sie bereits beim Mietbeginn vorhanden ist oder erst im Laufe des Mietverhältnisses, z. B. aufgrund eines Unfalls oder des Alterungsprozesses entsteht.“</p> <p>Damit gilt die Regelung vor allem auch für die Gruppe der alten Menschen, die ihre Wohnung altersbedingt umgestalten wollen, um nicht in ein Pflegeheim ziehen zu müssen.</p>
<p>Um welche baulichen Veränderungen geht es?</p>	<p>Gemeint sind bauliche Veränderungen oder sonstige Einrichtungen, die für eine behindertengerechte Nutzung der Mietsache oder den Zugang zu ihr erforderlich sind.</p>
<p>Mögliche bauliche Veränderungen innerhalb der Wohnung:</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Behindertengerechte Nasszelle • Behindertengerechte Toilette • 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 • sonstigen Einrichtungen: <ul style="list-style-type: none"> ○ Anbringung von verlängerten Griffen an der Badewanne ○ Vorrichtung an der Decke, an der sich die behinderte Mieterin/der behinderte Mieter hochziehen kann ○ Andere kleinere bauliche Maßnahmen
<p>Mögliche bauliche Veränderungen außerhalb der Wohnung:</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Schaffung einer Rampe • Verbreiterung der Haustür • Zusätzliche Haltegriffe im Hausflur • Anbringung eines Treppenlifts oder eines Fahrstuhls
<p>Wann ist das Merkmal der Erforderlichkeit erfüllt?</p>	<p>Der Begriff der Erforderlichkeit beinhaltet, dass es sich um eine Veränderung handeln muss, ohne die die Mieterin/der Mieter oder eine zu seinem Hausstand gehörende Person die Mietsache nicht nutzen kann, die also für den Wohngebrauch unerlässlich ist. (Beispiel Treppenlift)</p>
<p>Interessenabwägung:</p>	<p>Nach dem Gesetz ist eine umfassende Interessenabwägung zwischen den Belangen des Vermieters oder anderer Mieter im Hause gegenüber den berechtigten Interessen des Mieters notwendig.</p> <p>Zu berücksichtigen sind dabei alle Umstände, wie z. B.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Art, Dauer, Schwere der Behinderung • Umfang und Erforderlichkeit der Maßnahme • Dauer der Bauzeit • Möglichkeit des Rückbaus

	<ul style="list-style-type: none"> • bauordnungsrechtliche Genehmigungsfähigkeit • Beeinträchtigung der Mitmieter während der Bauzeit • Einschränkungen durch die Maßnahme selbst sowie mögliche Haftungsrisiken des Vermieters etwa aufgrund der ihm obliegenden Verkehrssicherungspflicht
Vermieterinnen/Vermieter	
Sicherheitsleistung/ Rückbauverpflichtung:	<p>Wenn die Mieterin/der Mieter Anspruch auf die bauliche Veränderung der Wohnung hat, kann der Vermieter eine angemessene, zusätzliche Sicherheit für die Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes bei Beendigung des Mietverhältnisses verlangen.</p> <p>Der Vermieter muss diese - wie bei normalen Mietkautionen auch - konkursicher anlegen und verzinsen (§ 551 BGB).</p> <p><i>Anm.: Diese Rückbauverpflichtung/ Sicherheitsleistung sieht das Gesetz vor. Der Mieter/die Mieterin kann über deren Aussetzung verhandeln. Viele Vermieter betrachten einen barrierearmen Umbau mittlerweile als Gewinn für ihre Immobilie und sehen von der Rückbauverpflichtung ab.</i></p>
Wohnungseigentümergeinschaft	
Wie sieht die Rechtslage bei einer (vermieteten) Eigentumswohnung aus?	<p>Das Eigentum teilt sich in Gemeinschaftseigentum (z. B. Grundstück, Treppenhaus, Balkone, Gemeinschaftsräume) und Sondereigentum (Wohnung).</p> <p>Der einzelne Wohnungseigentümer kann nur über sein Sondereigentum allein verfügen.</p> <p>Bei Beeinträchtigung des Gemeinschaftseigentums ist immer das Einverständnis der Eigentümergeinschaft einzuholen</p>
Anspruch auf Zustimmung (§ 554 a BGB) – siehe unter „Mieter“:	
(Duldungs-) Anspruch auf barrierefreien Wohnungszugang	<p>Grundsätzlich haben Menschen mit Behinderung und ältere Menschen, egal ob Eigentümerinnen/Eigentümer oder Mieterinnen/Mieter, Anspruch auf barrierefreien Zugang zu ihrer Wohnung sowie den dazugehörigen gemeinschaftlichen Einrichtungen.</p> <p>Die Kosten, Rückbaukosten oder entsprechende Sicherheitsleistungen (hier: auf Verlangen der Eigentümergeinschaft) sind von der Bewohnerin/vom Bewohner selbst zu tragen.</p>
Tendenzen bisheriger Rechtsprechung:	<p>Auch wenn es so im §554 a nicht formuliert ist: Bei der Interessenabwägung sind auch die berechtigten Interessen der selbst nutzenden Wohnungseigentümerin-</p>

	<p>nen/Wohnungseigentümer und der Mieterinnen/Mieter der vermieteten Wohnungen zu berücksichtigen.</p> <p>Das verfassungsrechtliche Verbot, behinderte Menschen gegenüber gesunden Menschen zu benachteiligen, müsse auch im Wohnungseigentumsrecht gelten.</p>
--	---