

Barrierefreiheit

Mit der Mietrechtsreform wurde auch ein spezielles Behindertenrecht in § 554 a BGB eingebracht. So können körperlich behinderte Mieter vom Vermieter die Zustimmung zu baulichen Veränderungen oder sonstigen Einrichtungen verlangen, die für eine behindertengerechte Nutzung der Mietsache oder dem Zugang zu ihr erforderlich sind, so genannte Barrierefreiheit. Voraussetzung ist, dass der Mieter ein berechtigtes Interesse daran hat. In Betracht kommen beispielsweise der Einbau eines Liftes im Treppenhaus, die Verbreiterung von Türen, Anbringung von Gehhilfen, sowie der Einbau einer behindertengerechten Nasszelle (besondere Haltegriffe oder eine Notrufeinrichtung). Der Vermieter kann seine Zustimmung nur dann verweigern, wenn sein Interesse an der Erhaltung der Mietsache oder des Gebäudes das des Mieters an einer behindertengerechten Nutzung überwiegt. Auch die Interessen der übrigen Mieter sind zu berücksichtigen. Es ist demnach eine Interessenabwägung vorzunehmen. Dabei sind Kriterien wie Art, Dauer und Schwere der Behinderung ebenso wie der Umfang und die Erforderlichkeit der Maßnahme, die Dauer der Bauzeit, die Möglichkeit des Rückbaus sowie etwaige Haftungsrisiken aufgrund der Verkehrssicherungspflicht des Vermieters etc. zu berücksichtigen.

Die Kosten für die erforderlichen baulichen Maßnahmen trägt der Mieter. Das Gleiche gilt für die später ggf. erforderlichen Rückbaumaßnahmen.

Ergibt die Abwägung, dass der Vermieter den baulichen Änderungen zustimmen muss, kann er diese Zustimmung davon abhängig machen, dass der Mieter eine zusätzliche Sicherheit leistet. Damit kann der Vermieter sicherstellen, dass die Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes nicht zu seinen Lasten geht, wenn der Mieter stirbt oder auszieht. Die Sicherheit ist der Höhe nach angemessen, wenn sie die voraussichtlichen Kosten des Rückbaus abdeckt. Sie ist in voller Höhe vor Beginn der baulichen Veränderungen zu leisten. Im Übrigen gelten hinsichtlich der Sicherheit die gleichen Grundsätze wie bei der Mietsicherheit, so dass der Vermieter diese von seinem Vermögen getrennt anzulegen und zugunsten des Mieters zu verzinsen hat.