

Altersgerechter Umbau als Modernisierungsmaßnahme¹

Rechtsanwalt Dr. Hans Reinold Horst, Hannover / Solingen²

I. Vorbemerkungen

„In Deutschland leben etwa 16 Millionen Menschen, die älter als 65 Jahre sind. Das sind 20 % der Bevölkerung. Davon sind ca. 4.000.000 Menschen mindestens 80 Jahre alt. Experten gehen davon aus, dass sich bis zum Jahre 2020 die Zahl der über 65-Jährigen um 20 %, der Hochbetagten gar um etwa 50 % erhöhen wird. Durch die demografische Entwicklung in Deutschland wird sich die Notwendigkeit der Schaffung von Möglichkeiten des altersgerechten Wohnens noch vergrößern. Seniorengerechte Wohnungen sind bisher absolute Mangelware. Bundesweit gibt es weniger als 500.000 altersgerechte Wohnungen. Experten schätzen, dass in Deutschland nur 1 bis 2 % des gesamten Wohnraums altersgerecht gestaltet sind. Jährlich werden ca. 100.000 zusätzliche seniorengerechte Wohnungen benötigt, bis zum Jahre 2025 etwa 1,5 Millionen.“

So formuliert die Bundesregierung bereits im Jahre 2011 in ihrer Antwort³ auf die Kleine Anfrage⁴ der SPD-Bundestagsfraktion „Altersgerechtes Umbauen und Wohnen“ das schon seit Jahren bekannte Problem fehlenden ausreichenden seniorengerechten Wohnraums im Zuge der fortschreitenden demografischen Entwicklung der Bevölkerung.

Schon zuvor im Jahre 2010 heißt es im Wohngeld- und Mietenbericht der Bundesregierung⁵ deutlich:

Im Zuge der demografischen Entwicklung nimmt der Anteil älterer Menschen in Deutschland stetig zu. Der Anteil der Bürgerinnen und Bürger, die älter als 64 Jahre alt sind, wird sich Bevölkerungsprognosen zufolge bis 2030 auf 29 Prozent bzw. 21 Mio. Menschen erhöhen. 6 Mio. Bürgerinnen und Bürger werden dann älter als 79 Jahre sein. Damit ältere Menschen so lange wie möglich selbständig und in ihrer vertrauten Wohnung bleiben können, sind erhebliche Investitionen in die Anpassung von Wohnungsbestand und -umfeld erforderlich. Derzeit leben nach dem Bericht der Kommission „Wohnen im Alter“ des Deutschen Verbandes für Wohnungswesen, Städtebau und Raumordnung e. V. rund 2,5 Mio. Seniorenhaushalte, die unter Mobilitätseinschränkungen leiden, in Wohnungen mit Zugangs- und Nutzungsbarrieren.

¹ Erweiterte schriftliche Fassung eines Vortrages des Verfassers innerhalb des 16. Deutschen Mietgerichtstages am 4. 4. 2014 in Dortmund

² Der Verfasser ist Rechtsanwalt (www.rechtsanwalt-horst.de) sowie geschäftsführender Vorstand und Vorsitzender des Landesverbandes Haus & Grund Niedersachsen e.V.

³ Deutscher Bundestag, Drucksache 17/5853 vom 16.5.2011, S. 1

⁴ Deutscher Bundestag, Drucksache 17/5544 vom 13.4.2011

⁵ Wohngeld- und Mietenbericht 2010, Deutscher Bundestag, Drucksache 17/12075, S. 21

Bis zum Jahr 2030 wird jeder vierte Deutsche älter als 65 Jahre sein⁶, bis zum Jahre 2050 dürfte sich Schätzungen zufolge die Zahl der über 80-jährigen auf gut 10.000.000 Menschen erhöhen. Es kann keinem Zweifel unterliegen, dass dieser demografische Wandel nicht nur Auswirkungen auf die Gesellschaftsstruktur selbst hat, sondern vor allen Dingen Folgen für die Angebots- und für die Nachfragesituation auf dem Wohnungsmarkt in Deutschland. Unternehmerische und private Wohnungswirtschaft haben dieses sich zunehmend vergrößernde strukturelle Defizit im Angebot seniorengerechter Wohnungen klar erkannt.⁷ Die mit dem sich abzeichnenden demografischen Wandel einhergehenden Herausforderungen für den Wohnungsmarkt haben sich auch in der Politik als zentrale Aufgabe verankert. Schon die alte Bundesregierung hat eine Demografiestrategie entwickelt, die die neue Bundesregierung⁸ fortführen möchte⁹. Man setzt dabei auf einen wohnungspolitischen Dreiklang aus einer Stärkung der Investitionstätigkeit durch Förderung¹⁰, einer

⁶ Lihs, Wohnen im Alter – Bestand und Bedarf altersgerechter Wohnungen, ZdWBay 2013, S. 196 ff (196) unter Zitat einer BBSR-Raumordnungsprognose – Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR)

⁷ Vergleiche die Statements von Axel Gedaschko, Präsident des GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen sowie von Dr. Rolf Kornemann, Präsident des Bundesverbandes Haus & Grund Deutschland, in: Haus & Grund Württemberg Spezial/2014, S. 24 f und S. 26 f, eingehend auch Lihs, Wohnen im Alter – Bestand und Bedarf altersgerechter Wohnungen, ZdWBay 2013, S. 196 ff

⁸ Im Verein mit den Landesregierungen – vgl. auch für das Land Niedersachsen: Entschließungsantrag der Landtagsfraktionen der SPD und Bündnis 90/die Grünen an den Nds. Landtag mit der Formel "Bezahlbares Wohnen - Herausforderungen für den Städte- und Wohnungsbau in Niedersachsen gestalten", Landtag-Drucksache 17/1218 vom 11.2.2014

⁹ Für die Bundesregierung in der 17. Legislaturperiode vergleiche: Wohngeld- und Mietenbericht 2010, Deutscher Bundestag, Drucksache 17/12075, S. 21 ff; Deutscher Bundestag, Drucksache 17/5853 vom 16.5.2011; für die amtierende Bundesregierung in der 18. Legislaturperiode vergleiche Koalitionsvertrag „Deutschlands Zukunft gestalten“ unter 4.2. „Lebensqualität in der Stadt und auf dem Land / Gutes und bezahlbares Wohnen, S. 82 - wörtlich heißt es:

"Bündnis für Wohnen

Eine hohe Wohn- und Lebensqualität der Menschen in Deutschland sind ein wichtiges Ziel unserer Politik. Dem weiter wachsenden Wohnungsbedarf in den Ballungszentren und vielen Groß- und Hochschulstädten, dem notwendigen energetischen Umbau sowie den demografischen und sozialen Herausforderungen muss entsprochen werden. Dazu setzen wir auf einen wohnungspolitischen Dreiklang aus einer Stärkung der Investitionstätigkeit, einer Wiederbelebung des Sozialen Wohnungsbaus und einer ausgewogenen mietrechtlichen und sozialpolitischen Flankierung. Alle Maßnahmen werden wir in einem Aktionsprogramm zur Belebung des Wohnungsbaus und der energetischen Gebäudesanierung zusammenfassen. Wir streben dazu ein Bündnis mit den Ländern, Kommunen und allen relevanten gesellschaftlichen Akteuren an. Den Immobilienwirtschaftlichen Dialog werden wir ausbauen."

Und deutlicher noch auf S. 83:

„Generationen- und altersgerechter Wohnraum

Wir wollen die Schaffung von mehr generationengerechtem Wohnraum unterstützen. Gerade ältere Menschen benötigen barrierefreie und -arme Wohnungen und ein Wohnumfeld, um selbstbestimmt und altersgerecht wohnen zu können. Zur Förderung des generationengerechten Umbaus werden wir ein neues Programm „Altersgerecht Umbauen“ auflegen, mit Investitionszuschüssen ausstatten und damit das bestehende KfW-Darlehensprogramm ergänzen. Im CO₂-Gebäudesanierungsprogramm soll bei zusätzlichen Maßnahmen zum altersgerechten und barrierefreien Umbauen ein Förderbonus verankert werden. Gemeinschaftliche Wohnformen von älteren Menschen wollen wir unterstützen und modellhaft fördern.“

¹⁰ Vgl. die Fördermöglichkeiten über die KfW – Programm „Altersgerecht Umbauen“, der Förderinstitute der Bundesländer sowie der Pflegekasse – Überblick bei www.nullbarriere.de; www.kfw.de; www.nbank.de; Bericht der Bundesregierung über die Lage behinderter Menschen und die Entwicklung ihrer Teilhabe, Deutscher Bundestag, Drucksache 16/13829 vom 17. Juli 2009, Seite 58 - 59; Antwort der Bundesregierung auf die Kleine Anfrage der SPD-Bundestagsfraktion „Altersgerechtes Umbauen und Wohnen“, Deutscher Bundestag, Drucksache 17/5853 vom 16.5.2011, S. 1 ff; für das Land

Wiederbelebung des Sozialen Wohnungsbaus und einer ausgewogenen mietrechtlichen und sozialpolitischen Flankierung. Alle Maßnahmen sollen in einem Aktionsprogramm zur Belebung des Wohnungsbaus und der energetischen Gebäudesanierung zusammengefasst werden.¹¹ Gefordert wird insbesondere ein Austausch unter den verschiedenen gesellschaftspolitischen Akteuren, der auch stattfindet.¹²

Geplant ist daneben ein Demografie-Check, mit dem Gesetzesvorhaben, Richtlinien und Investitionen daraufhin überprüft werden, welche Auswirkungen damit auf kommende Generationen verbunden sind.

Alle angesprochenen Kreise und Institutionen sind sich darin einig, dass von der Alterung der Bevölkerung in den nächsten Jahren ein deutlicher Nachfrageimpuls nach barrierearmen Wohnungen ausgehen wird. Die Deckung dieses Bedarfs muss in erster Linie aus dem Wohnungsbestand entwickelt werden, da der Wohnungsneubau das gesamte Angebot nur sehr langsam verändert.¹³

Hinzu kommt, dass insbesondere langjährige Wohnstrukturen im Alter geschätzt werden: Die Mehrheit der älteren Menschen möchte so lange wie möglich in ihrer eigenen Wohnung bleiben. Denn für sie zeigen sich eine lang vertraute, gewohnte und „eingeübte“ Wohnsituation mit sozial verwurzeltum Umfeld, auf das nicht verzichtet werden soll.

Und schließlich: Renten- und Gesundheitsreform werden im Verein mit ständig steigenden Lebenshaltungskosten weite Bevölkerungskreise in eine Altersarmut drängen. Ausreichende Finanzmittel für die Unterbringung in einem Altenheim oder in einer betreuten Wohnform stehen dann in vielen Fällen nicht mehr zur Verfügung. Institutionenübergreifend wird vor einer „grauen Wohnungsnot“¹⁴ gewarnt. All dies unterlegt den Wunsch, möglichst lange in der bisher genutzten Wohnung leben zu können. Dies kann bei steigender Pflegebedürftigkeit im Alter nur dann funktionieren, wenn die Wohnung altersgerecht hergerichtet ist.

Diese Einschätzung trifft neben Eigentümern in ihrer Eigenschaft als Wohnungsnutzer in gleicher Weise für Mieter zu. Für Vermieter entwickelt sich daraus die Chance, durch energetische Sanierung und vor allem durch altersgerechten Umbau des am Markt

Niedersachsen: Entschließungsantrag der Landtagsfraktionen der SPD und Bündnis 90/die Grünen an den Nds. Landtag mit der Formel "Bezahlbares Wohnen - Herausforderungen für den Städte- und Wohnungsbau in Niedersachsen gestalten", Landtag-Drucksache 17/1218 vom 11.2.2014

¹¹ S. vorvorige Fußnote

¹² Vergleiche die Studie „Wohnen 65plus“, abrufbar unter www.igbau.de/Binaris/Binary21521/AKI_20_2013_Studie-65plus.pdf, in Auftrag gegeben von Sozialverband VdK Deutschland, dem Bund Deutscher Baumeister, Architekten und Ingenieure (BDB), der IG Bauen-Agrar-Umwelt (IG Bau), der Deutschen Gesellschaft für Mauerwerks- und Wohnungsbau (DGfM), Deutschem Mieterbund (DMB), und dem Bundesverband Deutscher Baustoff-Fachhandel; dazu die Pressemeldung „Studie: Rentnern in Deutschland droht der soziale „Wohn-Abstieg“, vom 25.6.2013, abzurufen unter www.pestel-institut.de/sites/aktuelles.html; vergleiche die Broschüre "Barriere frei umbauen und bauen - mehr Lebensqualität für alle, herausgegeben vom Verband der privaten Bausparkassen e.V.; "Wohnen in Niedersachsen 2012 - 2030: Investieren in zukunftssichere Bestände" – Wohnungsmarktbericht 2013 der Niedersächsischen Förderbank (NBank)

¹³ Wohnungsmarktbericht 2013 der Niedersächsischen Förderbank (NBank) - "Wohnen in Niedersachsen 2012 - 2030: Investieren in zukunftssichere Bestände", S. 8

¹⁴ So wörtlich das Pestel-Institut in seiner Pressemeldung „Studie: Rentnern in Deutschland droht der soziale „Wohn-Abstieg“, vom 25.6.2013 anlässlich der Vorstellung der im verbändeübergreifenden Auftrag erstellten Studie „Wohnen 65plus“, abzurufen unter www.pestel-institut.de/sites/aktuelles.html;

angebotenen Wohnraums einen Beitrag für die langfristige Kundenfähigkeit und Wertstabilität ihrer Immobilie, insbesondere aber für eine langfristige Kundenbindung, will meinen: Bindung ihrer Mieter an das Mietverhältnis, zu leisten¹⁵. Entwickelt sich der angebotene Wohnraum dagegen nicht kongruent zu den sich ändernden Marktverhältnissen, erhöht sich die Gefahr eines mittelfristigen Leerstandes, mit dem Immobilienbewirtschaftung auskömmlich nicht mehr betrieben werden kann. Mit diesem Vorverständnis ist es im Rahmen dieser Fachtagung Ziel der folgenden Darlegungen, die mietrechtliche Einordnung eines altersgerechten Wohnungsumbaus als Modernisierungsmaßnahme aus Sicht des Vermieters und des Mieters sowie ihre Voraussetzungen und Folgen für den weiteren Vertragsverlauf zu skizzieren.

II. Altersgerechter Umbau – was ist das? Eine Bestandsaufnahme

Vor seiner mietrechtlichen Bewertung als Modernisierungsmaßnahme ist der Begriff des altersgerechten Umbaus von Wohnraum schärfer zu konturieren. Denn das Gesetz verwendet diesen Begriff als terminus technicus nicht.

1. Barrieregerechter Umbau

Barrieregerechter Umbau mit dem Ziel der Schaffung eines barrierearmen oder –freien Wohnraums meint eine Nutzung ohne Hindernisse für die jeweilige Nutzerklientel, sei sie älter und pflegebedürftig oder darüber hinaus geistig und körperlich behindert. Bisher bestehende Barrieren sollen also abgebaut werden, dies zumindest soweit, das der Nutzer ohne fremde Hilfe und ohne besondere Erschwernisse seinen Alltag gestalten kann. Dies bezieht sich neben der eigentlichen Nutzung des Rauminnen schon auf den Zugang zur Wohnung.

Leitlinien werden im Detail in der DIN 18040 Teil 2¹⁶ „Barrierefreies Bauen – Planungsgrundlagen - Wohnungen“ definiert. Sie gibt zum Beispiel Empfehlungen zu Bewegungsflächen sowie Türen und Fenstern, macht Vorgaben zur Überwindung von Höhenunterschieden und regelt unter anderem Küchen- und Bädereinrichtungen. Zusätzlich werden viele visuelle, akustische und taktile Anforderungen (an die Er tastbarkeit von Ausstattungen und Einrichtungen) einbezogen.

Die Barrierefreiheit von Wohnraum in Neubauten wird zusätzlich in den Landesbauordnungen näher beschrieben, so zum Beispiel in der BauO NW (§§ 49 Abs. 2 und 5, 39 Abs. 6 und 7) sowie in der Nds. BauO. § 49 Abs. 1 Nds. BauO bestimmt dazu:

In Gebäuden mit mehr als vier Wohnungen müssen die Wohnungen eines Geschosses für Menschen mit Behinderung in der allgemein üblichen Weise, ohne besondere Erschwernis und grundsätzlich ohne fremde Hilfe zugänglich und nutzbar (barrierefrei) sein. Abstellraum für Rollstühle muss in ausreichender Größe zur Verfügung stehen und barrierefrei sein. In jeder achten Wohnung eines Gebäudes müssen die Wohn- und Schlafräume, ein

¹⁵ Andeutend auch: ; Lihs, Wohnen im Alter – Bestand und Bedarf altersgerechter Wohnungen, ZdWBay 2013, S. 196 ff (201);

¹⁶ Abzurufen z. B. unter www.nullbarriere.de/din18040-2 unter www.wikipedia.org/wiki/DIN_18040 oder unter www.aknw.de

Toilettenraum, ein Raum mit einer Badewanne oder Dusche und die Küche oder Kochnische zusätzlich rollstuhlgerecht sein.

Exemplarisch sind darüber hinaus zu nennen sind die Begehbarkeit ohne Stufen und Schwellen, eine bodengleiche Dusche oder ein anderweitig gesichertes Bad, ausreichende Türbreiten und Bewegungsflächen für die Nutzung mit einem Rollator in Bad, Flur und Küche, eine gute technische Ausstattung und Beleuchtung sowie bei Bedarf weitere Hilfsmittel wie zum Beispiel Haltegriffe, Sitz- und Aufstehhilfen.

2. Behindertengerechter Umbau

Speziell für körperlich und geistig behinderte Menschen als Nutzer ordnet § 4 BGG¹⁷ an:

„Barrierefrei sind bauliche und sonstige Anlagen, Verkehrsmittel, technische Gebrauchsgegenstände, Systeme der Informationsverarbeitung, akustische und visuelle Informationsquellen und Kommunikationseinrichtungen sowie andere gestaltete Lebensbereiche, wenn sie für behinderte Menschen in der allgemein üblichen Weise, ohne besondere Erschwernis und grundsätzlich ohne fremde Hilfe zugänglich und nutzbar sind.“

Schon der Wortlaut verdeutlicht, dass es hier letztlich auch um einen barrierearmen Umbau geht. Barrierefreiheit dagegen ist nicht unbedingt angestrebt, wie der letzte Halbsatz ...*“ohne besondere Erschwernis“*... zeigt. Für die Beurteilung eines barrierearmen Zustandes abzustellen ist hier ebenso auf die Zugänglichkeit der Mieträume von außen sowie auf ihre Nutzbarkeit.

3. Rollstuhlgerechter Umbau

Das gilt ebenso für das Begriffsverständnis des rollstuhlgerechten Umbaus. Auch hier sind Zugänglichkeit und Nutzbarkeit ohne besondere Erschwernisse einschlägig. Wie bereits dargelegt folgen Details aus den LBauOen und der DIN 18040 Teil 2. Wesentlich sind die Schaffung von Bewegungsflächen, ausreichenden Türbreiten sowie von Haltegriffen und Aufstehhilfen insbesondere im Sanitärbereich.

4. Altersgerechter Umbau

Mit den bisherigen Begriffsinhalten zur Barrierearmut beim Zugang der Wohnung und bei der Nutzung des Rauminnen lässt sich der altersgerechte Umbau verstehen als die Schaffung eines alltagstauglichen Wohnungszustandes für die Zielgruppe des älteren oder alten Menschen. Mit der Vollendung des 60. Lebensjahres gilt der Mensch

¹⁷ Gesetz zur Gleichstellung behinderter Menschen - Behindertengleichstellungsgesetz vom 27. April 2002, in Kraft getreten am 1. Mai 2002, BGBl. I 2002, S. 1467, 1468), zuletzt geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 19. Dezember 2007, BGBl. I S. 3024

als „alt.“ Insofern wird zu dieser Eingrenzung auf § 26 Abs. 2 S. 2 II. WoBauG¹⁸ zurückgegriffen.¹⁹ Andere Ansätze tragen der statistisch steigenden höheren Lebenserwartung Rechnung²⁰ oder stellen auf die Eigenschaft des älteren Menschen als Ruheständler, bzw. auf die Erreichung des Rentenalters ab.²¹ Dabei können die Begriffe „älterer Mensch“ und „Senior“²² synonym verwendet werden. Kann diese Bevölkerungsgruppe der über 60-Jährigen die Wohnung ohne fremde Hilfe und ohne besondere Erschwernis erreichen und nutzen, so ist sie „altersgerecht“ oder „seniorengerecht.“

Schon auf erste Sicht leuchtet ein, dass „alt sein“ z. B. nicht mit „pflegebedürftig“ gleichzusetzen ist, andererseits aber individuell bisweilen stark unterschiedlich pathologische Degenerationen den Alterungsprozess begleiten können. Aufgrund dieser stark subjektiven Komponente kann nicht ein in jedem Fall passender Wohnungszustand als altersgerecht betrachtet werden, sondern nur eine „durchschnittliche“ Beschaffenheit, die die pathologische Situation der meisten Menschen in dieser Zielgruppe berücksichtigt. Beispiele²³ hierfür sind:

- Ebenerdiger und schwellenfreier Hauseingang, ggfls. mit Rampe
- Einbau von Hilfsmitteln zum Überwinden von Stufen (z.B. Rampen, Fahrstuhl oder Treppenlift)
- Einbau eines Aufzugs
- nachträglicher Einbau eines Außenfahrstuhls
- Verbreiterung von Türen,
- rutschsicherer Bodenbelag
- Montage fehlender Handläufe
- Versetzen von Fenster- und Möbelgriffen oder von Steckdosen
- Einbau von Orientierungshilfen (z. B. Farbgestaltungen der Räume)
- Einbau von Alltagshilfen wie z. B.
 - erhöhte Toiletten,
 - Spezialeinrichtungen für Spülklosett und Badewanne
 - Wannelift
 - ebenerdige Duschen,
 - Handläufe und Haltegriffe.
 - Optisch gestützte Türklingel
 - Videogestützter Türspion
- Hausnotruf und andere Kommunikationsmittel
- Sonstige intelligente Haustechnik
- Umbauten z.B. größeres Bad, barrierefrei gestaltet
- Innentüren mindestens 90 cm breit,
- Aus- und Übergänge schwellenfrei so zum Beispiel, wenn die Bewohner auf Rollator oder Rollstuhl angewiesen sind.

¹⁸ Außer Kraft seit dem 1.1.2001. Die Vorschrift lautete: Als junge Ehepaare sind diejenigen zu berücksichtigen, bei denen keiner der Ehegatten das 40. Lebensjahr vollendet hat; als ältere Menschen sind diejenigen zu berücksichtigen, die das 60. Lebensjahr vollendet haben.

¹⁹ So etwa Eisenschmid, in Schmidt-Futterer, Mietrecht, 10. Aufl 2011, § 559 BGB Rn. 59; ebenso Lihs, Wohnen im Alter – Bestand und Bedarf altersgerechter Wohnungen, ZdWBay 2013, S. 196 ff (196)

²⁰ Lihs, Wohnen im Alter – Bestand und Bedarf altersgerechter Wohnungen, ZdWBay 2013, S. 196 ff (196) – Grenze – 65 Jahre

²¹ Nachweise bei wikipedia.org/wiki/Senioren

²² „Senior“ bezeichnet einen älteren Menschen, einen Menschen im Rentenalter oder Ruheständler, so wörtlich die Definition unter www.wikipedia.org/wiki/Senioren

²³ Vgl. die umfassende Aufzählung bei Rips, Barrierefreiheit gemäß § 554a BGB, Diss. 2003, S. 108 ff

Altersgerecht Umbauen bedeutet nach alledem barrierearm umbauen für eine Zielgruppe, deren häufiger anzutreffender körperlicher und geistiger Situation durch Umgestaltung und Veränderung des Wohnumfeldes und der Bausubstanz, sowie durch den Einsatz alltagserleichternder und / oder sicherheitsfördernder Haustechnik Rechnung getragen wird.: Dies meint vor allem den Ausgleich von Seh- und Hörbeeinträchtigungen, Mobilitätsproblemen und ggfls. nachlassender Körperkraft. Ziel ist die Verbesserung der Wohnqualität durch bedarfsgerechte Verminderung von Barrieren und das Anpassen des Wohnungsbestandes an die Anforderungen der Zukunft.

III. Abgrenzungsfragen

Unterzieht man nun die vorgestellten Begriffe einer vergleichenden Betrachtung, so wird man den Begriff des barrierearmen Umbaus als den Oberbegriff für alle weiter unterschiedenen Fälle bezeichnen dürfen. Denn um Barrierearmut, nicht Barrierefreiheit²⁴, geht es in jedem Fall des behindertengerechten, rollstuhlgerechten und altersgerechten Umbaus. Je nach den genannten Zielgruppen kommen weitere Spezifika zur Erreichung der Barrierearmut hinzu, die speziell in der pathologischen Situation der entsprechenden Zielgruppen angesiedelt sind. So bedarf es besonderer Beschaffenheiten beim rollstuhlgerechten Umbau (z. B. schwellenfreie Zugänge, breitere Türen, Bewegungsflächen).

Der altersgerechte Umbau verkörpert von der zu schaffenden Ausstattung her eine Mischform: Während es beim rollstuhlgerechten Umbau nur um die Funktionalität einer Wohnungsnutzung mit Rollstuhl geht, kann es sich beim altersgerechten Umbau sowohl um Maßnahmen zum Ausgleich von Bewegungs- und Mobilitätseinschränkungen handeln, genauso aber auch um Maßnahmen zum Ausgleich anderer altersbedingter Degenerationen wie zum Beispiel nachlassender Sehkraft (so zum Beispiel der videogestützte Türspion mit entsprechendem Vergrößerungseffekt für den Betrachter).

Auch der behindertengerechte Umbau lässt sich im Grunde aufgrund der vielfältig denkbaren pathologischen Situationen von seinem Ausstattungsniveau her nicht abschließend beschreiben; zu viele Möglichkeiten oder Notwendigkeiten zum Ausgleich körperlicher oder geistiger Behinderungen sind hier denkbar.

Bei alledem unterliegt es keinem Zweifel, dass es bei den fraglichen Umbaumaßnahmen niemals um Maßnahmen der Instandhaltung oder Instandsetzung (Erhaltungsmaßnahmen, § 555a BGB) gehen kann, wenn sie als Modernisierungsmaßnahmen eingeordnet werden sollen. Denn sie sind bereits ex lege aus dem Kanon der wertverbessernden Baumaßnahmen auszusondern. Die bauliche Veränderung mit dem Charakter einer Wohnwertverbesserung ist aber prägendes Merkmal einer Modernisierungsmaßnahme (§ 555b BGB). Darauf wird im Folgenden näher einzugehen sein.

²⁴ Die amtliche Überschrift von § 554a BGB (Barrierefreiheit) ist hier unscharf; in diese Richtung auch Rips, Barrierefreiheit gemäß § 554a BGB, Diss. 2003, S.90, der als Ziel von § 554a BGB auf ein Leben frei von vermeidbaren Beschränkungen in der eigenen Wohnung abstellt; ebenso Sternel Mietrecht aktuell, 4. Aufl. 2009, Rn. VI 93, S. 760

IV. Die rechtliche Einordnung des altersgerechten Umbaus als Modernisierungsmaßnahme

Zu untersuchen bleibt die rechtliche Einordnung des altersgerechten Umbaus als Modernisierungsmaßnahme im mietrechtlichen Sinne. In diesem Fall könnte der Vermieter unter den Voraussetzungen einer Duldungspflicht des Mieters die Wohnung auch gegen dessen Willen entsprechend herrichten. Unter den Voraussetzungen von § 554 a BGB könnten entsprechende Initiativen mit dem Ergebnis einer rechtlichen Duldungspflicht des Vermieters auch vom Mieter ausgehen. Schließlich könnten die Vertragsparteien im Rahmen von § 555 f BGB eine Modernisierungsvereinbarung über die seniorengerechte Umgestaltung der Wohnung treffen.

1. Öffentlich rechtliche Voreingriffe insbesondere in den LBauOen

Zwar regeln die Landesbauordnungen für den Neubau die notwendige Quote zur Erstellung barrierefreier Wohnungen und geben auch Leitlinien zur baulichen Ausführung vor, doch haben diese rein öffentlich rechtlichen Normen lediglich verpflichtende Wirkung gegenüber den Bauaufsichtsbehörden, können jedoch keine Rechtsreflexe für das Wohnungsmietrecht als rein privatrechtliches Rechtsverhältnis entfalten. Sie bleiben deshalb außer Betracht.

2. Das ModEnG als Basis

Seit der Entscheidung des BGH vom 24. September 2008²⁵ wird auch in der Literatur²⁶ einmütig der Inhalt der ehemals geltenden §§ 3, 4 ModEnG²⁷ für die Ausfüllung des mietrechtlichen Modernisierungsbegriffs herangezogen. Dies wird auch für die mit dem MietRÄndG 2013²⁸ neugefassten Vorschriften zur mietrechtlichen Modernisierung so vertreten.²⁹ § 4 Abs. 1 Satz 2 ModEnG ordnet ausdrücklich an:

Der Gebrauchswert von Wohnungen kann auch durch besondere bauliche Maßnahmen für Behinderte und alte

²⁵ BGH, Urteil vom 24. September 2008 - VIII ZR 275/07, NZM 2008, S. 883 = NJW 2008, S. 3630 = DWW 2008, S. 376 = WuM 2008, 667, insbesondere Rn. 27 der Entscheidungsgründe – nach juris

²⁶ Scholz, Wohnraummodernisierung und Mieterhöhung, WuM 1995, S. 12 (13); Sternel, Mietrecht aktuell, 4. Auflage 2009 Teil IV Rn. 306, S. 453; Lützenkirchen, in: Erman, Kommentar zum Bürgerlichen Gesetzbuch Teil I, 13. Auflage 2011, § 554 BGB Rn. 12; Mersson, Mieterhöhung bei Modernisierung – Ein Überblick über die Voraussetzungen des § 559 BGB, DWW 2009, S. 122 (122); Diese Kriterien des aufgehobenen § 4 ModEnG können weiterhin zur Auslegung und Anwendung des geltenden Rechts herangezogen werden (BR-Drucks. 90/86, S. 29), ebenso BGH, Urteil vom 24.9.2008 – VIII ZR 275/07.; Dickersbach in Lützenkirchen AHB-Mietrecht 4. Aufl. 2010 – H Rn. 81, S. 1045

²⁷ Gesetz zur Förderung der Modernisierung von Wohnungen und von Maßnahmen zur Einsparung von Heizenergie – Modernisierungs- und Energieeinsparungsgesetz (ModEnG), BGBl. I 1978, 993 (994 bis 995) - §§ 3 und 4m, außer Kraft getreten am 1.1.2002, BGBl. I 2001, S. 2376

²⁸ Gesetz über die energetische Modernisierung von vermietetem Wohnraum und über die vereinfachte Durchsetzung von Räumungstiteln (Mietrechtsänderungsgesetz – MietRÄndG) vom 11.3.2013, in Kraft getreten am 1.5.2013, BGBl. I 2013, S. 434 ff

²⁹ Hannemann, Das Mietrechtsänderungsgesetz 2013, IMR 2013, S. 435 (438); Börstinghaus, in: Schmidt-Futterer, Mietrecht, 11. Auflage 2013 Anhang 1 zu § 559 BGB; Dickersbach, in: Lützenkirchen, Kommentar zum Mietrecht, 2013, § 555 b BGB Rn. 65; Schüller, in: Bub/Treier, Handbuch der Geschäfts- und Wohnraummiete, 4. Auflage 2014, Teil III. A Rn. 2668, Seite 1053

Menschen erhöht werden, wenn die Wohnungen auf Dauer für sie bestimmt sind.

Dem folgend wird der altersgerechte Umbau als Modernisierungsmaßnahme begriffen, wenn sich der Umbau als dauerhaft darstellt.³⁰ Die Maßnahmen müssen nach dieser Ansicht also auf Dauer erfolgt und die Wohnung ebenso auf Dauer für Behinderte oder für alte Mieter bestimmt sein. Indizien können hierfür auf der einen Seite der Umfang der Arbeiten und die Möglichkeit des Rückbaus sein; auf der anderen Seite aber auch rechtliche Bindungen aus Förderverträgen³¹. Weiter wird nach dieser Auffassung gefordert, dass durch die bauliche Maßnahme die Anforderungen der DIN 18040 an die Ausstattung der behinderten- oder seniorengerechten Wohnung erreicht werden.³²

3. Das Merkmal der Dauerhaftigkeit einer Zweckbestimmung als Altenwohnung

Eisenschmid³³ betrachtet die behindertengerechte Ausstattung wie auch den altersgerechten Umbau einer Wohnung nicht als Modernisierung, weil die Baumaßnahme lediglich den Anforderungen bestimmter Mieterkreise diene. Nur ausnahmsweise sei eine andere Betrachtung geboten, wenn die Wohnung auf Dauer für den Kreis der Mieter mit Behinderungen zur Verfügung gestellt werde.³⁴

Die Auffassung von Eisenschmid ist bereits auf erste Sicht aus zwei Gesichtspunkten heraus nicht überzeugend. So ist es schon auf erste Sicht systemwidrig, innerhalb des Modernisierungsbegriffs bei der Erörterung des Vorteils auf subjektive Komponenten des Mieters abzustellen. Subjektiven Gesichtspunkten des Mieters wird innerhalb der Interessenabwägung im Rahmen seiner Duldungspflicht Rechnung getragen. So kann er insbesondere baumaßnahmenbedingte Härtegründe geltend machen und hierbei seine eigene nicht behinderte gesundheitliche Situation sowie sein noch „junges“ Lebensalter und damit seine subjektive Sichtweise im Sinne eines bei ihm fehlenden Bedarfs an altersgerechter Wohnungsausstattung ins Feld führen. Deshalb ist bei der näheren Ausfüllung des Modernisierungsbegriffs eine objektive Sichtweise angezeigt. Dies wurde so bereits nach altem Recht vertreten. Ob eine Baumaßnahme die Wohnung verbessert oder nicht, hängt also nicht vom persönlichen Geschmack des Vermieters oder des Mieters ab. Entscheidend ist, ob nach objektiver Sicht die Baumaßnahme eine Wohnwertverbesserung darstellt oder nicht.³⁵

³⁰ Lutz, in: Hannemann/Wiegner, Münchener Anwalts Handbuch Mietrecht, 3. Auflage 2010, § 20 Rn. 31, S. 569; Börstinghaus, in: Schmidt-Futterer,, Mietrecht, 10. Auflage 2011, § 559 BGB Rn. 97; Eisenschmid, in: Schmidt-Futterer,, Mietrecht, 11. Auflage 2013, § 555b BGB Rn.109

³¹ Börstinghaus, in: Schmidt-Futterer,, Mietrecht, 10. Auflage 2011, § 559 BGB Rn. 97

³² So: Börstinghaus, a.a.O Rn. 97, der zu Unrecht auf die Vorläuferfassung DIN 18025 abstellt und sie ebenfalls zu Unrecht als Norm bezeichnet; bei einer DIN handelt es sich um eine rein private technische Empfehlung, nicht um eine Norm mit Rechtsetzungscharakter

³³ Eisenschmid, in: Schmidt-Futterer,, Mietrecht, 11. Auflage 2013, § 555b BGB Rn.109, ebenso auch: Franke, Modernisierungs- und Erhaltungsmaßnahmen – Duldungspflicht des Mieters, DWW 2009, S. 138 (140) und auch Dickersbach, in Lützenkirchen, Anwalts Handbuch Mietrecht, 4. Aufl. 2010, Teil H Rn. 82, S 1046 m. w. N.

³⁴ Eisenschmid, a.a.O.

³⁵ Dickersbach, in Lützenkirchen, Kommentar zum Mietrecht, 2013, § 555 b BGB, Rn. 56, S. 999; Köhler / Kossmann / Meyer-Abich, Handbuch der Wohnraummiete, 7. Aufl. 2014, § 44 Rn. 24, S. 189; Lützenkirchen, in Erman, Handkommentar zum BGB Band 1, 13. Aufl. 2011, § 554 BGB, Rn. 12, LG München I, Urteil vom 24.11.2005 – 31 S 9700/05, InfoM 2006, 120; KG Berlin, RE, WM 1985, S. 248; LG Karlsruhe, WM 1992, S. 121

Auch nach dem mit dem MietRÄndG 2013³⁶ neu gefassten § 555 b Nr. 4 BGB ist lediglich entscheidend, ob es zu einer nachhaltigen Gebrauchswerterhöhung kommt. Dass sie aus Sicht des Mieters in seiner besonderen und eigenen Situation vorliegen muss, wird als Annahme vom Gesetz keinesfalls gestützt.

Zum zweiten ist es inkonsequent, mit einer versubjektivierten Betrachtung bei der Bestimmung des Gebrauchswertvorteils dann eine Ausnahme zu machen, wenn die Maßnahmen von Dauer sind und die Wohnung dauerhaft als Seniorenwohnung dienen soll. Denn wenn man den von Eisenschmid zu Unrecht gewählten subjektiven Ansatz ernst nimmt, besteht er unabhängig davon, ob die Maßnahmen vorübergehender oder dauernder Natur sein sollen und auch unabhängig von der späteren Zweckwidmung der Wohnung. Offensichtlich sieht er sich lediglich durch die Fassung von § 4 Abs. 2 S. 3 ModEnG³⁷ zu dieser Ausnahme genötigt, was seine Argumentation aber insgesamt inkonsequent werden lässt. Nach alledem sind subjektive Sichtweisen des Mieters für die Bestimmung der Gebrauchswerterhöhung beiseite zu lassen. Entscheidend ist eine rein objektive Betrachtungsweise.

Auch wenn der Mieter nach der Auffassung von Eisenschmid vor Mieterhöhungen aufgrund von Maßnahmen geschützt würde, die ihm nicht unmittelbar selbst nutzen müssen,³⁸ vermag seine Ansicht auch aus den folgenden Gründen nicht zu überzeugen:

§ 555 b BGB stellt zunächst einmal rein auf eine bauliche Veränderung ab. Durch diese bauliche Veränderung muss der Gebrauchswert der Mietsache „nachhaltig“ erhöht werden oder die allgemeinen Wohnverhältnisse „auf Dauer“ verbessert werden. Dies ist zunächst einmal – objektiv - von den neu geschaffenen baulichen Verhältnissen aus zu beurteilen. Bedingen sie aufgrund ihres Umfangs, dass der Gebrauchswert nachhaltig steigt, liegt eine Modernisierung vor, ohne dass es weiter auf die von der Gegenansicht geforderte Dauerhaftigkeit der Zweckbindung als Seniorenwohnung ankommen kann. Denn abzustellen ist auf die Nachhaltigkeit der Gebrauchswerterhöhung aus objektiver Sicht. Denn eine Modernisierungsmaßnahme wird regelmäßig als bauliche Veränderung definiert, die den objektiven Gebrauchs- und Substanzwert der Räume oder Gebäudeteile im Rahmen ihres Zwecks erhöht und eine bessere Benutzung ermöglicht.³⁹ Schon aus den eingangs vorgestellten Darlegungen zum soziologischen Hintergrund des Themas zeigt sich ein geändertes Bewusstsein in der Gesellschaft im Hinblick auf die Notwendigkeit barrierefreier Ausstattung von Wohnungen. Aufgrund dieses geänderten Bewusstseins gilt die barrierefreie Ausstattung als Kriterium, welches sowohl beim Bau- als auch bei Kaufentscheidungen immer häufiger berücksichtigt wird.⁴⁰ Legt man dies zu Grunde,

³⁶ Gesetz über die energetische Modernisierung von vermietetem Wohnraum und über die vereinfachte Durchsetzung von Räumungstiteln (Mietrechtsänderungsgesetz – MietRÄndG) vom 11.3.2013, in Kraft getreten am 1.5.2013, BGBl. I 2013, S. 434 ff

³⁷ Die Vorschrift stellt auf den dauerhaften altersgerechten Umbau ab.

³⁸ Hinweisend: Barfknecht, Barrierefreies Wohnen aus mietrechtlicher Sicht, WuM 2012, S. 252 (254)

³⁹ Zu Recht: Barfknecht, Barrierefreies Wohnen aus mietrechtlicher Sicht, WuM 2012, S. 252 (254); Stempel, Mietrecht aktuell, 4. Auflage 2009, Teil IV, Rn. 306 f; Both, in: Herrlein/Kandelhard, Mietrecht, 4. Auflage 2010, § 554 Rn. 36

⁴⁰ So zu Recht: Barfknecht, Barrierefreies Wohnen aus mietrechtlicher Sicht, WuM 2012, S. 252 (254); ausdrücklich auch: Bericht der Bundesregierung über die Lage behinderter Menschen und die Entwicklung ihrer Teilhabe, Deutscher Bundestag, Drucksache 16/13829 vom 17. Juli 2009, Seite 52 – wörtlich heißt es: „Bauliche Barrierefreiheit ist inzwischen ein allgemeines Qualitätsmerkmal geworden, das die Werthaltigkeit von Gebäuden sichert und beim Bau- und Kaufentscheidungen immer häufiger berücksichtigt wird. Gleiches gilt für die Informations- und Kommunikationstechnologien: auch hier ist Barrierefreiheit wichtiger geworden.“

so erhöht sich durch den Umbau zur Barrierefreiheit der Wert der Wohnung objektiv und unabhängig davon, ob bei dem Mieter eine Behinderung vorliegt oder nicht.⁴¹

Zudem kommen viele Umbaumaßnahmen wie zum Beispiel von Sanitäranlagen, die Errichtung einer Rampe oder Handläufe auf beiden Treppenseiten⁴² Behinderten, Familien mit Kindern und Senioren gleichermaßen zugute, weil sie für alle das Leben erleichtern können und somit eine bessere Benutzung ermöglichen.⁴³

Zu Recht weist Barfknecht⁴⁴ schließlich darauf hin, dass die Gegenansicht unplausibel und inkonsequent wird, wenn sie gleichzeitig die Errichtung eines Kinderspielplatzes als unbestrittenes Beispiel einer Verbesserung der allgemeinen Wohnverhältnisse nennt,⁴⁵ ohne dass hier auf den Mieterkreis abgestellt wird. Denn auch der Spielplatz diene schließlich nur den Anforderungen eines bestimmten Mieterkreises, nämlich dem der jungen Familien mit kleinen Kindern, so Barfknecht⁴⁶ zutreffend. Menschen mit Behinderungen seien aber schon allein aufgrund ihrer hohen Anzahl genauso wenig oder genauso sehr wie Familien mit Kindern eine exklusive Mietergruppe, so dass die Ungleichbehandlung bei diesem Argumentationsansatz nicht nachvollziehbar sei. Dies gilt unter Berücksichtigung der demografischen Entwicklung erst recht für Senioren.

Nach alledem kann es auch auf eine dauerhafte Zweckbindung der umgebauten Wohnung als „Altenwohnung“ oder „Seniorenwohnung“ für die Einordnung des altersgerechten Umbaus als Modernisierungsmaßnahme nicht ankommen. Allein entscheidend muss der baulich geschaffene Wohnungszustand nach Beendigung der Umbaumaßnahmen sein. Zeigt er sich vom Umfang und von den Eingriffen in die Bausubstanz durch Umbau und Veränderung her nachhaltig, so muss im Gleichklang mit dem Gesetz eine Modernisierungsmaßnahme⁴⁷ angenommen werden (§ 555 b Nr. 4 und 5 BGB).

4. Ansatz über § 554 a BGB

Die gezeigte Einordnung des altersgerechten Wohnungsumbaus als Modernisierungsmaßnahme mit rein objektivem Betrachtungsansatz im Rahmen von § 555b BGB wird durch einen systemorientierten Vergleich mit dem Anspruch des Mieters auf barrierefreien Umbau der Mietwohnungen aus § 554a Abs. 1 BGB durchaus gestützt. Dabei ist zunächst festzuhalten, dass der altersgerechte Umbau der Norm unterfällt. Denn behindertengerechter Umbau meint jede Form von Bewegungseinschränkung, auch die altersbedingte.⁴⁸ Deshalb unterfallen der

⁴¹ Ebenso Barfknecht, Barrierefreies Wohnen aus mietrechtlicher Sicht, WuM 2012, S. 252 (254); Franke, Modernisierungs- und Erhaltungsmaßnahmen – Duldungspflicht des Mieters, DWW 2009, S. 138 (140)

⁴² Anderer Ansicht: LG Köln, Urteil vom 30. Juni 2011 - 29 S 246/10, ZMR 2013, 65

⁴³ Zu Recht ausdrücklich: Barfknecht, Barrierefreies Wohnen aus mietrechtlicher Sicht, WuM 2012, S. 252 (254)

⁴⁴ Barfknecht, Barrierefreies Wohnen aus mietrechtlicher Sicht, WuM 2012, S. 252 (254)

⁴⁵ Eisenschmid in: Schmidt-Futterer, Mietrecht, 10. Auflage 2011, 554 BGB Rn. 66

⁴⁶ Barfknecht, Barrierefreies Wohnen aus mietrechtlicher Sicht, WuM 2012, S. 252 (254)

⁴⁷ Ebenso im Ergebnis für den altersgerechten Umbau: Barfknecht, Barrierefreies Wohnen aus mietrechtlicher Sicht, WuM 2012, S. 252 (255); Schüller, in: Bub/Treier, Handbuch der Geschäfts- und Wohnraummiete, 4. Auflage 2014, Teil III. A Rn. 2668, Seite 1053;

⁴⁸ Begründung der Beschlussempfehlung des Rechtsausschusses Mietrechtsreform, BT-Drucks. 14/5663, S. 75-85 zu § 554 a neu, NZM 2001, 798, 801); Barfknecht, Barrierefreies Wohnen aus

Vorschrift insbesondere Hochbetagte, die mit Einschränkungen der körperlichen Funktionen zu kämpfen haben.⁴⁹ Typisch ist der alte Mieter, der die Wohnung seniorengerecht herrichten möchte, um nicht in ein Pflegeheim umziehen zu müssen.⁵⁰

Die Vorschrift gibt dem Mieter einen Anspruch auf Zustimmung gegen den Vermieter zu baulichen Veränderungen, um die Mieträume altersgerecht herzurichten; dies aber nur dann, wenn dies aus Sicht des Mieters erforderlich ist und wenn er ein entsprechendes berechtigtes Interesse an dem Umbau hat. Dieses Interesse muss das Interesse der übrigen Hausbewohner und das des Vermieters, die Wohnung unverändert im Bestand erhalten zu können, überwiegen. Der Gesetzgeber bringt mit dieser Regelung klar zum Ausdruck, dass ein barrieregerechter altersgerechter Umbau nicht etwa für den Mieter zum vertragsgemäßen Gebrauch gehört; dies auch dann nicht, wenn er selbst wegen seiner altersbedingten Gebrechlichkeit eine entsprechende Wohnungsausstattung benötigt. Ansonsten wäre der gesetzlich normierte Anspruch auf Zustimmung gegen den Vermieter überflüssig – dann könnte der Mieter ohne Zustimmung des Vermieters unmittelbar handeln. Insgesamt geht der Gesetzgeber also von einer „*baulichen Veränderung*“ (vergleiche § 554 a Abs. 1 Satz 1 BGB im Wortlaut) aus, die außerhalb des Bereichs des vertraglich geschuldeten Wohnungszustandes anzusiedeln ist. Die herrschende Auffassung sieht dem folgend die Regelung als Anspruch auf Vertragsänderung (Veränderungstheorie) an⁵¹, nicht aber als inhaltliche Neubestimmung des vertragsgemäßen Gebrauchs unter Berücksichtigung der Interessen von Menschen mit Behinderungen⁵². Dies sowie die Abstimmung des Wortlauts in § 554 a Abs. 1 Satz 1 BGB, wörtlich identisch mit dem in § 555 b (1. Halbs.) BGB geregelten Modernisierungsbegriff, belegt die Auffassung des Gesetzgebers, dass er den altersgerechten Umbau von Mietwohnungen mietrechtlich als Modernisierung versteht.

5. Ansatz über § 555 b Nr. 4 bis 6 BGB

Wenn aber der altersgerechte Umbau als Modernisierungsmaßnahme einzuordnen ist, dann bleibt zu untersuchen, welchen gesetzlichen Alternativen des Modernisierungsbegriffs derartige bauliche Maßnahmen zur Schaffung seniorengerechten Wohnraums im Einzelnen unterfallen.

a) Nachhaltigkeit der Gebrauchswerterhöhung - Nr. 4

mietrechtlicher Sicht, WuM 2012, S. 252 (256 m.w.N.); Dickersbach, in Lützenkirchen (Hrsg.), Anwalts Handbuch Mietrecht, 4. Aufl. 2010, Teil H Rn. 226, S. 1106; Stornel, Mietrecht aktuell, 4. Aufl. 2009, Rn. VI 93, S. 760

⁴⁹ Hinweisend auch: Barfknecht, Barrierefreies Wohnen aus mietrechtlicher Sicht, WuM 2012, S. 252 (256)

⁵⁰ Hinweisend auch: Dickersbach, in: Lützenkirchen, Anwaltshandbuch Mietrecht, 4. Aufl. 2010, Teil H Rn. 226, S. 1106

⁵¹ Rips, Barrierefreiheit im Mietrecht gemäß § 554 a BGB, Diss. 2003, S. 79 – 80, 108, 183; vgl. auch Rips, Die Rechte von Menschen mit Behinderungen in Mietverhältnissen – Barrierefreiheit gemäß § 554a BGB, WuM 2003, S. 429 ff; und Rips, § 554 a BGB - ein "Stiefkind" im Mietrecht, in: Zehn Jahre Mietrechtsreformgesetz - eine Bilanz, Festschrift des Deutschen Mietgerichtstags, 2011, S. 502 ff; ebenso Lutz, in: Hannemann / Wiegner, Münchener Anwalts Handbuch Mietrecht, 3. Auflage 2010, § 20 Rn. 180-182, Seite 589

⁵² Überblick zum Meinungsstand bei Rips, Barrierefreiheit im Mietrecht gemäß § 554 a BGB, Diss. 2003, S. 75 ff

In Betracht kommt zunächst die Annahme einer Nachhaltigkeit der Gebrauchswerterhöhung durch die bauliche Veränderung zu altersgerechtem Wohnraum. Dabei wurde bereits geklärt, dass

- die Nachhaltigkeit im Sinne eines dauernden Gebrauchsvorteils allein durch den Umfang der Baumaßnahmen und durch die Intensität der damit in Zusammenhang stehenden Eingriffe in die Bausubstanz zu beurteilen ist,
- keine dauerhafte Zweckbindung des Wohnraums als Seniorenwohnung zur Annahme einer Modernisierung in dieser Alternative notwendig ist, und dass
- die Gebrauchswerterhöhung aus einer rein objektiven Betrachtungsweise herzuleiten ist und es dabei auf subjektive Gebrauchsvorteile des Mieters nicht ankommt; anders ausgedrückt: Es bleibt für die Annahme einer Gebrauchswerterhöhung ohne Belang, ob der Mieter der Wohnung alt oder jung, nicht behindert oder tatsächlich „gebrechlich“ ist.

Daraus folgt:

Wird die Mietsache durch einen altersgerechten Umbau nachhaltig verbessert, so hat der Mieter diese Maßnahmen im Grundsatz zu dulden⁵³ (§ 555 b Nr. 4 BGB). Der Vermieter kann die Miete modernisierungsbedingt erhöhen, nachdem er die Baumaßnahmen beendet hat (§ 559 Abs. 1 BGB).

b) Verbesserung der allgemeinen Wohnverhältnisse auf Dauer - Nr. 5

Da es zur Ausfüllung des Begriffs der Barrierearmut, hier verstanden als altersgerechter Wohnungsumbau, nicht nur auf die Nutzbarkeit des Rauminnen, sondern gleichrangig auf die Barrierearmut und Schwellenfreiheit der Zugänge zum Haus und zur Wohnung ankommt, könnten entsprechende Maßnahmen im Gemeinschafts- und Grundstücksaußenbereich als Verbesserung der allgemeinen Wohnverhältnisse auf Dauer einzuordnen sein. Auch in diesem Fall hat der Mieter entsprechende Baumaßnahmen zu dulden (§ 555 b Nr. 5 BGB). Der Vermieter kann nach beendeten Baumaßnahmen die Miete modernisierungsbedingt erhöhen (§ 559 Abs. 1 BGB).

Beispiele für eine Verbesserung der allgemeinen Wohnverhältnisse sind in dem aufgehobenen § 4 Abs. 2 ModEnG aufgezählt. Danach können die Anlage von Verkehrsanlagen auf dem Grundstück die allgemeinen Wohnverhältnisse verbessern.⁵⁴ In Betracht kommen etwa Verbesserungsmaßnahmen an Hauseingängen und im Treppenhaus, der Einbau eines Liftes, einer Gegensprechanlage sowie eines elektrischen Türöffners.⁵⁵ Schaffen sie Barrierefreiheit oder zumindest Barrierearmut, so ist in dem hier betrachteten Kontext der Tatbestand erfüllt.

c) Durchführung baulicher Maßnahmen wegen Umständen, die der Mieter nicht zu vertreten hat - Nr. 6

⁵³ Zu den Ausnahmen vgl. sogleich unter VII.

⁵⁴ § 4 Abs. 2 ModEnG, BGBl. I 1978, 993 (994 bis 995)

⁵⁵ Vgl. Stürzer/Koch, Vermieterlexikon, 13. Auflage 2013, S. 718

In dem Fall, dass der Hauseigentümer und Vermieter zum altersgerechten / barrieregerechten Umbau gesetzlich veranlasst wäre, könnten entsprechende Baumaßnahmen auch unter § 555 b Nr. 6 BGB fallen. Denn in diesem Falle würde es sich um Maßnahmen handeln, die der Mieter nicht zu vertreten hat. Die Landesbauordnungen sind allerdings mit ihren Geboten zur Herstellung barrierefreien Wohnraums nicht einschlägig. Denn sie richten sich nicht an den Bestand, sondern mit diesem Gebot ausdrücklich an den Neubau. Auch die DIN 18040-Teil 2 kann den Anwendungsbereich von § 555 d Nr. 6 BGB nicht eröffnen. Denn sie verkörpert keine Rechtsnorm, die gesetzliche Gebote und Verbote kreiert, sondern ein privates technisches Regelwerk rein mit Empfehlungscharakter⁵⁶. Deshalb kann es auch außer acht bleiben, ob sich die DIN 18040-Teil 2 vordringlich auf Neubauvorhaben bezieht oder auch Aussagekraft zum Umbau von Bestandsbauten entfaltet⁵⁷.

V. Die Bewertung einzelner baulicher Maßnahmen als Modernisierung

Zu lösen bleibt zunächst die Frage, ob eine einzelne der im Folgenden vorzustellenden baulichen Maßnahmen oder ein ganzes Maßnahmenbündel⁵⁸ für die Annahme eines altersgerechten Umbaus gefordert werden muss. Die Lösung dürfte „in der Mitte“ liegen, und zwar anknüpfend an den nach hiesiger Rechtsauffassung zu verstehenden Begriff der Nachhaltigkeit. Insoweit kommt es auf den Umfang der Baumaßnahmen von ihrem Nutzwert für ältere Mieter⁵⁹ und auf die Intensität des Eingriffs in die Bausubstanz an, der mit ihr verbunden ist. So kann man zum Beispiel nicht von einer insgesamt altersgerecht umgebauten Wohnung sprechen, wenn im Bad lediglich ein Duschsitz und ein Haltegriff an der Toilette zusätzlich installiert werden. Ebenso wenig vermögen geringere Eingriffe in die Bausubstanz den Begriff der Nachhaltigkeit auszufüllen. Denn sie sind einfacher reversibel. Auszusondern sind schließlich Maßnahmen, die durchaus noch im Rahmen eines vertragsgemäßen Wohngebrauchs liegen und deshalb vom Mieter auch ohne Zustimmung des Vermieters selbst ausgeführt werden könnten. In diese Gruppe lassen sich beispielhaft alle Hilfen eingruppiert, die sich durch die Verwendung von Dübeln technisch in die Wohnung eindringen lassen.⁶⁰ Dabei kann es sich um elektrische Türöffner, optische Klingelanlagen für Schwerhörige, Erhöhungen von Sitzmöbeln, ausreichende Beleuchtung in der gesamten Wohnung für Mieter mit Sehbehinderung, die gute Erreichbarkeit aller Schränke und die richtige Höhe der Arbeitsplätze in der Küche und dadurch bedingter Küchenumbauten handeln, soweit die Küche nicht in einer bestimmten Ausstattung mit vermietet worden ist. Ebenfalls zählt dazu die Verwendung einer transportablen Rampe zur Überwindung weniger Stufen im Wohnungsinnen.⁶¹

Wenn man den Begriff der Nachhaltigkeit richtig versteht, so wird es sich nur dann um eine Modernisierungsmaßnahme insgesamt handeln können, wenn entweder eine

⁵⁶ BGH, Urteil vom 06.10.2004 – VIII ZR 355/03, NJW 2005, Seite 218 f; BGH, Urteil vom 14.7.2007 – VII ZR 45/06, WuM 2007, S. 640 ff; LG Karlsruhe, Urteil vom 23.9.2005 – 9 S 157/05, MietRB 2007, S. 114; AG Hannover, Urteil vom 15.4.2007 – 409 C 13101/06, zitiert nach Mietrecht-Kompakt Heft 4/2007, S. 62

⁵⁷ Vgl. dazu Bericht der Bundesregierung über die Lage behinderter Menschen und die Entwicklung ihrer Teilhabe, Deutscher Bundestag, Drucksache 16/13829 vom 17.7.2009, S. 57 unter 7.3.2. a. E.

⁵⁸ So: Börstinghaus, in Schmidt-Futterer, 10. Aufl. 2011, § 559 BGB Rn. 97, wenn Anforderungen der DIN 18025 (heute DIN 18040-teil 2) erreicht sind

⁵⁹ Und nicht auf den tatsächlich nutzenden Mieter, vgl. dazu unter VII. „Die Duldungspflicht des Mieters“

⁶⁰ Zutreffend: Rips, Barrierefreiheit gemäß § 554 a BGB (Diss.) 2003, Seite 83

⁶¹ So ausdrücklich: Rips, Barrierefreiheit gemäß § 554 a BGB (Diss.) 2003, Seite 83

oder wenige größere Baumaßnahmen, die intensiv in die Bausubstanz eingreifen und die Funktionsabläufe in der Wohnung nachhaltig verändern, vorliegen oder wenn es sich um ein Bündel von Maßnahmen mit geringerer Eingriffsintensität handelt, die sich dann aber auf die gesamte Wohnung erstrecken muss. Denn die Wohnung insgesamt muss barrierearm sein, um ihrer Funktion „seniorengerecht“ genügen zu können. Auf wesentliche Wohnungsteile kann die Betrachtung nicht reduziert werden. Denn die Wohnung muss für den altersgebrechlichen Mieter insgesamt nutzbar sein.

Gleichzeitig muss sie jenseits der Schwelle des erlaubten vertragsgemäßen Gebrauchs des Mieters⁶² liegen. Zum vertragsgemäßen Wohngebrauch gehört es zum Beispiel noch, Gehhilfen wie Rollatoren oder Rollstühle im Hausflur abzustellen, wenn es dem Mieter unzumutbar ist, sie in die Wohnung mitzunehmen, dadurch andere Mieter nicht gestört werden und auch brandpolizeiliche Bedenken nicht entgegenstehen.

Erstrecken sich die Maßnahmen nicht auf die gesamte Wohnung, so muss dies aber nicht bedeuten, dass man dann insgesamt eine Modernisierung in Abrede zu stellen hätte. Denn es könnte sich immer noch um eine Verbesserung der Funktionsabläufe in der Wohnung⁶³ oder generell um eine Erhöhung des Wohnkomforts⁶⁴ handeln, was dann den Modernisierungsbegriff ausfüllen würde, nur eben nicht um einen altersgerechten Umbau. Im Einzelnen:

1. Ebenerdiger Hauseingang, ggffls, mit Rampe

Eine Modernisierung in Form altersgerechten Umbaus ist anzunehmen.⁶⁵ Denn der Zugang wird barrierearm erleichtert.

2. Verbreiterung von Türen auf Rollstuhlbreite

Das gilt auch für die Verbreiterung von Türen auf Rollstuhlbreite, sei es, dass es sich um Außen- oder um Innentüren handelt⁶⁶, dies erst recht dann, wenn die Baumaßnahme noch mit geschaffenen Zugangserleichterungen wie oben dargestellt einhergeht.

⁶² Vergleiche dazu: AG Hannover, Urteil vom 13. Mai 2005 - 503 C 3987/05, NZM 2006, S. 819 = NJW 2006, S. 3359 = WuM 2006, S. 27; dazu: Derleder, Rollatoren -Park im Mietshaus oder: Der Anspruch auf Barrierefreiheit der restmobilen Altenbewohnerschaft, NZM 2006, S. 893 f

⁶³ Vgl. § 4 Abs. 1 Nr. 7 ModEnG; Lützenkirchen, in Erman, Handkommentar zum BGB Band 1, 13. Aufl. 2011, § 554 BGB, Rn. 12; Dickersbach, in Lützenkirchen, Kommentar zum Mietrecht, 2013, § 555 b BGB, Rn. 66, S.1000, Dickersbach, in Lützenkirchen, Anwalts Handbuch Mietrecht, 4. Aufl. 2010, Teil H Rn. 82, S 1046 m. w. N.

⁶⁴ Köhler / Kossmann / Meyer Abich, Handbuch der Wohnraummiete, 7. Aufl. 2014, § 44 Rn. 23, S. 188

⁶⁵ Rips, Barrierefreiheit im Mietrecht gemäß § 554 a BGB, Diss. 2003, S. 109 m.w.N Lutz, in: Hannemann / Wiegner, Münchener Anwalts Handbuch Mietrecht, 3. Auflage 2010, § 20 Rn. 182, Seite 589; Börstinghaus, in Schmidt-Futterer, 10. Aufl. 2011, § 559 BGB Rn. 97; , Dickersbach, in Lützenkirchen, Anwalts Handbuch Mietrecht, 4. Aufl. 2010, Teil H Rn. 82, S 1046 m. w. N und Rn. 227, S. 1107; Lihs, Wohnen im Alter – Bestand und Bedarf altersgerechter Wohnungen, ZdWBay 2013, S. 196 ff (198); AG München, Urteil vom 25.11.2010 – 453 C 27330/10, NZM 2011, 206

⁶⁶ Rips, Barrierefreiheit im Mietrecht gemäß § 554 a BGB, Diss. 2003, S. 108 m.w.N.; Lutz, in: Hannemann / Wiegner, Münchener Anwalts Handbuch Mietrecht, 3. Auflage 2010, § 20 Rn. 182, Seite 589; Dickersbach, in Lützenkirchen, Anwalts Handbuch Mietrecht, 4. Aufl. 2010, Teil H Rn. 227, S. 1107; Börstinghaus, in Schmidt-Futterer, 10. Aufl. 2011, § 559 BGB Rn. 97; Franke, Modernisierungs- und Erhaltungsmaßnahmen – Duldungspflicht des Mieters, DWW 2009, S. 138 (140); Lihs, Wohnen im Alter – Bestand und Bedarf altersgerechter Wohnungen, ZdWBay 2013, S. 196 ff (198)

3. Rutschsicherer Bodenbelag

Her handelt es sich um eine Einrichtung, die bei der Benutzung der Mietsache im Außen- und Innenbereich, insbesondere im Nasszellenbereich für den mobilitätseingeschränkten und altersgebrechlichen Mieter zusätzlich Sicherheit schafft⁶⁷, und damit um eine Modernisierung.⁶⁸ Denn schon ihrer Natur nach ist diese Baumaßnahme auf Dauer im Sinne von § 4 Abs. 2 S.2 ModEnG (a.F.) angelegt.

4. Versetzen von Fenster- und Möbelgriffen oder von Steckdosen

Dem mobilitätseingeschränkten Nutzer, insbesondere dem Rollstuhlfahrer, wird die Benutzung erleichtert. Die Annahme einer Modernisierung kann deshalb keinem Zweifel unterliegen.⁶⁹

5. Montage fehlender Handläufe

Auch hier ist wegen des sichereren Gebrauchs und des steigenden Benutzungskomforts für mobilitätseingeschränkte Nutzer von einer Modernisierung auszugehen.⁷⁰

6. Einbau von Hilfsmitteln zum Überwinden von Stufen (z.B. Rampen, Fahrstuhl oder Treppenlift)

Das gilt in gleicher Weise für den Einbau von Hilfsmitteln zum Überwinden von Stufen (z.B. Rampen, Fahrstuhl oder Treppenlift) sowie auch für die Beseitigung störender Stufen.⁷¹

7. Einbau von Orientierungshilfen (z. B. Farbgestaltungen der Räume)

Orientierungshilfen wie zum Beispiel Farbgestaltungen in einzelnen Räumen können insbesondere Demenzpatienten oder an Alzheimer erkrankten Wohnungsnutzern das Leben sehr erleichtern. Soweit es allerdings hier um die rein malermäßige Gestaltung

⁶⁷ Vgl. § 4 Abs. 2 S.2 ModEnG

⁶⁸ Börstinghaus, in Schmidt-Futterer, 10. Aufl. 2011, § 559 BGB Rn. 97

⁶⁹ Rips, Barrierefreiheit im Mietrecht gemäß § 554 a BGB, Diss. 2003, S. 110 m.w.N;

⁷⁰ Rips, Barrierefreiheit im Mietrecht gemäß § 554 a BGB, Diss. 2003, S. 109 m.w.N Franke, Modernisierungs- und Erhaltungsmaßnahmen – Duldungspflicht des Mieters, DWW 2009, S. 138 (140)

⁷¹ Rips, Barrierefreiheit im Mietrecht gemäß § 554 a BGB, Diss. 2003, S. 109 m.w.N ; Börstinghaus, in Schmidt-Futterer, 10. Aufl. 2011, § 559 BGB Rn. 97; Schüller, in: Bub/Treier, Handbuch der Geschäfts- und Wohnraummiete, 4. Auflage 2014, Teil III. A Rn. 2668, Seite 1054; , Dickersbach, in Lützenkirchen, Anwalts Handbuch Mietrecht, 4. Aufl. 2010, Teil H Rn. 83, S 1047 m. w. N und Teil H Rn. 227, S. 1107.; Franke, Modernisierungs- und Erhaltungsmaßnahmen – Duldungspflicht des Mieters, DWW 2009, S. 138 (140); Lihs, Wohnen im Alter – Bestand und Bedarf altersgerechter Wohnungen, ZdWBay 2013, S. 196 ff (198); für den Einbau eines Aufzugs vgl. LG München I, Urteil vom 24.11.2005 – 31 S 9700/05, InfoM 2006, 120; AG Berlin-Schöneberg, Ur. v. 26.1.1990 - 15 C 511/89, GE 1990, S. 265; Lutz, in: Hannemann / Wiegner, Münchener Anwalts Handbuch Mietrecht, 3. Auflage 2010, § 20 Rn. 182, Seite 589

geht, kann schon begrifflich keine Modernisierung vorliegen. Derartige Maßnahmen sind vielmehr der Instandhaltung (§ 28 Abs. 1 S. 1 und 2, Abs. 2 II. BV) zuzuordnen, für die mangels abweichender vertraglicher Vereinbarungen zum Beispiel in Form von Renovierungsklauseln gesetzlich der Vermieter auf seine Kosten zuständig ist (§ 535 Abs. 1 Satz 2 BGB). Ein Eingriff in die Bausubstanz im Sinne einer baulichen Veränderung liegt überdies nicht vor.

8. Einbau von Alltagshilfen

Generell lässt sich der Einbau von Alltagshilfen als Modernisierung im Sinne eines altersgerechten Umbaus einordnen, wenn in den einzelnen Baumaßnahmen eine nachhaltige Gebrauchswertsteigerung im hier verstandenen Sinne liegt. Dafür gelten die entwickelten Einschränkungen und Besonderheiten.

a) Optisch gestützte Türklingel für Hörgeschädigte

Die Annahme einer Modernisierung kann aufgrund des gestiegenen und gesundheitsorientierten Bedienungskomforts keinem Zweifel unterliegen.⁷² Lässt sich dies aber schon mit Dübelungen und mit einfachen Leitungsanschlüssen ohne Eingriff in die Bausubstanz oder in Leitungsführungen realisieren, liegen diese Maßnahmen im Rahmen vertragsgemäßen Gebrauchs und können deshalb eine Modernisierung nicht rechtfertigen.

b) Videogestützte Gegensprechanlage (Türspion) für Sehbehinderte

Das gilt ebenso für den Einbau einer videogestützten Gegensprechanlage (Türspion) für Geh- und Sehbehinderte.⁷³ Zusätzlich bringt sie eine Erhöhung der Sicherheit vor Diebstahl und Gewalt.⁷⁴

c) Multifunktionale und komfortable Einrichtungsgegenstände

Multifunktionale und komfortable Einrichtungsgegenstände wie z. B. Duschhocker, der bequeme, gut aussehende Fernsehsessel, der beim Aufstehen hilft oder das höhenverstellbare Bett bis hin zur Küche mit Geschirrspüler, der ohne Bücken eingeräumt werden kann, ausfahrbare oder mit Mobilitätshilfen unterfahrbare

⁷² Rips, Barrierefreiheit im Mietrecht gemäß § 554 a BGB, Diss. 2003, S. 110 m.w.N; Lutz, in: Hannemann / Wiegner, Münchener Anwalts Handbuch Mietrecht, 3. Auflage 2010, § 20 Rn. 182, Seite 589

⁷³ Rips, Barrierefreiheit im Mietrecht gemäß § 554 a BGB, Diss. 2003, S. 110 m.w.N; Rips, § 554 a BGB - ein "Stiefkind" im Mietrecht, in: Zehn Jahre Mietrechtsreformgesetz - eine Bilanz, Festschrift des Deutschen Mietgerichtstags, 2011, S. 502 (505); AG Köpenick, Urteil vom 13. November 2002, MM 2004, S. 54 sowie 79 f, wenn dem schwer geh- und sehbehinderten Mieter nur damit seinem Sicherheitsbedürfnis Rechnung getragen werden kann und ausgeschlossen ist, dass eine Aufzeichnung der von Hausbewohnern und Hausbesuchen gefertigten Aufnahmen erfolgt; , Dickersbach, in Lützenkirchen, Anwalts Handbuch Mietrecht, 4. Aufl. 2010, Teil H Rn. 82, S 1046 m. w. N. a. A. aber generell Schüller, in: Bub/Treier, Handbuch der Geschäfts- und Wohnraummiete, 4. Auflage 2014, Teil III. A Rn. 2668, Seite 1056 unter dem Stichwort „Türen“

⁷⁴ Vgl. § 4 Abs. 2 S. 1 Nr. 8 ModEnG a. F.

Arbeitsflächen⁷⁵ oder schließlich höhenverstellbare Oberschränke steigern sicherlich für altersgebrechliche Menschen den Wohnkomfort. Eine Modernisierung kann aber allenfalls dann erwogen werden, wenn möbliert vermietet wird und der Vermieter nach Abschluss des Mietvertrags diese seniorenorientierten Einrichtungen schafft⁷⁶. Es fehlt aber immer noch an der baulichen Veränderung (§ 555 b BGB, 1. Halbs.), die allerdings für die Annahme einer Modernisierungsmaßnahme unerlässlich ist.

d) Hausnotruf und andere Kommunikationsmittel

Für den Fall, dass die Installation eines Hausnotrufs und anderer barrierearmer Kommunikationsmittel (z. B. Altentelefon mit extra großen Bedienungstasten und Notruf-Direktwahl, Gegensprechanlage, Kommunikationstechnik mit Betreuungsdiensten) – wie üblich – mit Eingriffen in die Bausubstanz / in das Leitungsnetz einher gehen, kann es am modernisierenden Charakter dieser Maßnahmen keine Zweifel geben.⁷⁷

9. Umorganisieren von Räumen

Das ist anders beim Umorganisieren von Räumen, um Mobilitätseinschränkungen älterer Menschen insbesondere beim Treppensteigen Rechnung zu tragen. Als Beispiel mag die Verlegung des Schlafzimmers ins Erdgeschoss eines Einfamilienhauses dienen. Denn hier ergibt sich keine bauliche Veränderung. Vielmehr liegt die Nutzung der Räume abweichend von den ursprünglichen Vorstellungen des Architekten, niedergelegt in den Bauplänen des Hauses, allein im Belieben des Mieters.

10. Umbauten

Als Beispiel für Modernisierungen in Form eines altersgerechten Umbaus können dienen:

- Die rollstuhlgerechte Herrichtung der Wohnung und ihrer Zugänge; dann müssen Türen mindestens 90 cm breit und ausreichende Bewegungsflächen für Rollstuhlfahrer vorhanden sein.⁷⁸

⁷⁵ Derleder, Barrierefreiheit im Wohnungseigentumsrecht, ZWE 2004, Seite 118 (121)

⁷⁶ Für diesen Fall bejahend: Rips, Barrierefreiheit im Mietrecht gemäß § 554 a BGB, Diss. 2003, S. 109 m.w.N.; a.A. für den Fall bloßer Möblierung: Sternel, Mietrecht aktuell. 4. Aufl. 2009, Teil IV Rn. 307, S. 453, der zur Annahme einer Modernisierung darüber hinaus die Installation von Geräten wie Boiler, Herd oder Spüle verlangt.

⁷⁷ Lutz, in: Hannemann / Wiegner, Münchener Anwalts Handbuch Mietrecht, 3. Auflage 2010, § 20 Rn. 182, Seite 589; Franke, Modernisierungs- und Erhaltungsmaßnahmen – Duldungspflicht des Mieters, DWW 2009, S. 138 (140)

⁷⁸ Rips, Barrierefreiheit im Mietrecht gemäß § 554 a BGB, Diss. 2003, S. 110 m.w.N.; Lihs, Wohnen im Alter – Bestand und Bedarf altersgerechter Wohnungen, ZdWBay 2013, S. 196 ff (198); Lutz, in: Hannemann / Wiegner, Münchener Anwalts Handbuch Mietrecht, 3. Auflage 2010, § 20 Rn. 182, Seite 589; Dickersbach, in: Lützenkirchen, Kommentar zum Mietrecht, 2013, § 555 b BGB, Rn. 58, S. 999; Dickersbach, in: Lützenkirchen, Anwalts Handbuch Mietrecht, 4. Aufl. 2010, Teil H Rn. 227, S. 1107; Lützenkirchen, in: Erman, Handkommentar zum BGB Band 1, 13. Aufl. 2011, § 554 BGB, Rn. 12; Lihs, Wohnen im Alter – Bestand und Bedarf altersgerechter Wohnungen, ZdWBay 2013, S. 196 ff (198)

- Generell die behinderten- und altengerechte Ausstattung von Bad und WC⁷⁹, im Einzelnen:
 - erhöhte Toiletten⁸⁰,
 - Spezialeinrichtungen für Spülklosett und Badewanne⁸¹,
 - Wannenlift, zumindest dann, wenn nur eine Badewanne - und keine barrierefreie Dusche daneben - vorhanden ist⁸²,
 - ebenerdige Duschen⁸³,
 - Handläufe und Haltegriffe.⁸⁴
- Schwellenfreiheit von Aus- und Übergängen zur Straße, den Gemeinschaftsflächen des Hauses und zu Balkonen und Terrassen⁸⁵, so zum Beispiel, wenn sie mit Rampen zugänglich gemacht werden,⁸⁶ weil die Bewohner auf Rollator oder Rollstuhl angewiesen sind.⁸⁷
- Grundrissveränderungen, soweit sie die Wohnung für Seniorenmieter funktionstauglicher machen.⁸⁸

VI. Die Ankündigung des „altersgerechten Wohnungsumbaus“

1. Formelle und inhaltliche Voraussetzungen

⁷⁹ Rips, Barrierefreiheit im Mietrecht gemäß § 554 a BGB, Diss. 2003, S. 108 m.w.N.; Dickersbach, in Lützenkirchen, Anwalts Handbuch Mietrecht, 4. Aufl. 2010, Teil H Rn. 82, S 1046 m. w. N. und Teil H Rn. 227, S. 1107

⁸⁰ Dickersbach, in Lützenkirchen, Kommentar zum Mietrecht, 2013, § 555 b BGB, Rn. 56, S. 999; Lützenkirchen, in Erman, Handkommentar zum BGB Band 1, 13. Aufl. 2011, § 554 BGB, Rn. 12; Franke, Modernisierungs- und Erhaltungsmaßnahmen – Duldungspflicht des Mieters, DWW 2009, S. 138 (140); Rips, Barrierefreiheit im Mietrecht gemäß § 554 a BGB, Diss. 2003, S. 108 m.w.N.

⁸¹ Börstinghaus, in Schmidt-Futterer, 10. Aufl. 2011, § 559 BGB Rn. 97; Lützenkirchen, in Erman, Handkommentar zum BGB Band 1, 13. Aufl. 2011, § 554 BGB, Rn. 12; Rips, Barrierefreiheit im Mietrecht gemäß § 554 a BGB, Diss. 2003, S. 108 m.w.N.

⁸² Börstinghaus, in Schmidt-Futterer, 10. Aufl. 2011, § 559 BGB Rn. 97; Lützenkirchen, in Erman, Handkommentar zum BGB Band 1, 13. Aufl. 2011, § 554 BGB, Rn. 12; Lihs, Wohnen im Alter – Bestand und Bedarf altersgerechter Wohnungen, ZdWBay 2013, S. 196 ff (198); Rips, Barrierefreiheit im Mietrecht gemäß § 554 a BGB, Diss. 2003, S. 108 m.w.N.

⁸³ Lihs, Wohnen im Alter – Bestand und Bedarf altersgerechter Wohnungen, ZdWBay 2013, S. 196 ff (198); Rips, Barrierefreiheit im Mietrecht gemäß § 554 a BGB, Diss. 2003, S. 108 m.w.N.

⁸⁴ Franke, Modernisierungs- und Erhaltungsmaßnahmen – Duldungspflicht des Mieters, DWW 2009, S. 138 (140); Rips, Barrierefreiheit im Mietrecht gemäß § 554 a BGB, Diss. 2003, S. 108 m.w.N.; Lutz, in: Hannemann / Wiegner, Münchener Anwalts Handbuch Mietrecht, 3. Auflage 2010, § 20 Rn. 182, Seite 589

⁸⁵ Lihs, Wohnen im Alter – Bestand und Bedarf altersgerechter Wohnungen, ZdWBay 2013, S. 196 ff (198)

⁸⁶ Lutz, in: Hannemann / Wiegner, Münchener Anwalts Handbuch Mietrecht, 3. Auflage 2010, § 20 Rn. 182, Seite 589

⁸⁷ Dickersbach, in Lützenkirchen, Kommentar zum Mietrecht, 2013, § 555 b BGB, Rn. 58, S. 999

⁸⁸ BGH, Urteil vom 13. Februar 2008 - VIII ZR 105/07, WuM 2008, 219 = NJW 2008, 1218 = NZM 2008, 283 = DWW 2008, 172 = ZMR 2008, 519; LG Berlin, Urt. v. 24.11.1989 - 63 S 268/89, GE 1990, S. 255; beachte aber AG Köln, Urt. v. 16.4.1992 - 219 C 414/91, ZMR 1994, S. II: Zu den Modernisierungsmaßnahmen zählen keine Maßnahmen, durch die das Mietobjekt gänzlich umgestaltet wird, indem es entweder erheblich vergrößert oder verkleinert wird, so dass es einem anderen Wohnungstyp zuzuordnen ist, oder indem der Grundriss gänzlich verändert wird

Abgesehen von Bagatellmaßnahmen (§ 555 c Abs. 4 BGB) macht es § 555 c Abs. 1, 3 BGB notwendig, die Modernisierungsmaßnahmen anzukündigen, um die Duldungspflicht des Mieters entstehen zu lassen. Notwendig sind Angaben zu

- der Art der geplanten Maßnahme
- dem voraussichtlichen Umfang der geplanten Maßnahme, jeweils „in wesentlichen Zügen“
- dem voraussichtlichen Beginn der geplanten Maßnahme
- der voraussichtlichen Dauer der geplanten Maßnahme
- den Betrag der zu erwartenden Mieterhöhung, sofern nach Beendigung der Baumaßnahmen eine modernisierungsbedingten Mieterhöhung geltend gemacht werden soll, und schließlich
- den voraussichtlich künftig entstehenden Betriebskosten ohne Rücksicht auf eine später beabsichtigte Mieterhöhung⁸⁹ (§ 555 c Abs. 1 BGB)

sowie der Hinweis auf die fristgebundene Möglichkeit zur Bekanntgabe etwaiger Härteeinwände, die die Baumaßnahme und / oder Mieterhöhung aus Sicht des Mieters unzumutbar erscheinen lassen (§§ 555c Abs. 2, 555d Abs. 5 BGB).

Die Beschreibung von Art und Umfang der geplanten Maßnahmen „in wesentlichen Zügen“ bedeutet zwar nicht, dass der Mieter über jedes kleinste noch so untergeordnete Detail informiert werden muss. Vielmehr reicht es aus, wenn er im Wesentlichen weiß, worum es geht. Keinesfalls ausreichend dürfte allerdings die Verwendung von Schlagworten sein wie zum Beispiel der „altersbedingte Umbau seiner Wohnung“ oder die „Herstellung einer altersgerechten Wohnung“ oder „Seniorenwohnung“. Vielmehr muss dem Mieter verdeutlicht werden, woraus sich der Umbau zur Seniorenwohnung im Wesentlichen zusammensetzt. Dies erfordert die Beschreibung der konkreten Maßnahme und die Angabe der konkreten Wohnungsteile, die von den Bauarbeiten betroffen sind. Nur so kann der Mieter ermessen, ob in objektiv verstandenem Sinne durch die angekündigten baulichen Veränderungen ein altersgerechter Umbau insgesamt hergestellt wird, was für die Einordnung als Modernisierungsmaßnahme vorgreiflich ist. Und nur so kann der Mieter auch abschätzen, ob er aufgrund des Ankündigungsschreibens im Grundsatz duldungspflichtig ist, oder Härtegründe vortragen kann, die eine Duldungspflicht in seinem Fall hindern.

Vor allem muss der Mieter aus der Beschreibung auf die Nachhaltigkeit der angekündigten Maßnahmen im hier verstandenen Sinne schließen können. Sie muss ihn folglich in die Lage versetzen zu beurteilen, ob

- entweder eine oder wenige größere Baumaßnahmen, die intensiv in die Bausubstanz eingreifen und die Funktionsabläufe in der Wohnung nachhaltig verändern, vorliegen oder
- ob es sich um ein Bündel von Maßnahmen mit geringerer Eingriffsintensität handelt, die sich dann aber auf die gesamte Wohnung erstrecken muss und jenseits der Schwelle des erlaubten vertragsgemäßen Gebrauchs des Mieters liegt.

Erstecken sich die Maßnahmen nicht auf die gesamte Wohnung, so sollte der Vermieter darauf achten, dass aus der Beschreibung dessen, was verändert werden

⁸⁹ Deutscher Bundestag, Drucksache 17/10485 vom 15.8.2012, S. 29

soll, der Schluss auf die Verbesserung der Funktionsabläufe in der Wohnung⁹⁰ oder generell auf eine Erhöhung des Wohnkomforts⁹¹ gerechtfertigt werden kann, um den Modernisierungsbegriff auf diese Weise auszufüllen.

2. Rechtswirkungen außerhalb des Modernisierungsverfahrens

Mit der Beschreibung der geplanten Umbaumaßnahmen determiniert der Vermieter gegenüber dem Mieter den endgültig angestrebten neuen Wohnungszustand, bzw. Baustandard. Insbesondere dann, wenn er das Ziel seiner Umbauaktivitäten ausdrücklich mit Begriffen wie „Seniorenwohnung“, „altengerechte Wohnung“, „altersgerechter Umbau“, „barrierefreie Wohnung“ angibt, drängt dies zu der Frage, ob sich aus dieser Festlegung Rechtswirkungen in Form von Mieteransprüchen und Rechten gegen ihn ergeben können. Dies wäre in Form eines Erfüllungsanspruchs auf primärer Leistungsebene, aber auch in Form von sachmängelgetragenen Gewährleistungsansprüchen und -Rechten auf sekundärer Leistungsebene zu diskutieren, wenn der angekündigte Wohnungszustand nach durchgeführten Maßnahmen nicht erreicht oder seine Qualität zumindest umstritten ist und in der Angabe der genannten Begriffe eine Eigenschaftszusicherung oder eine Beschaffenheitsvereinbarung läge. Damit verknüpft ist die Frage, wie sich der vertragsgemäße Zustand einer Wohnung nach Durchführung der Modernisierungsmaßnahmen definiert.

a) Eigenschaftszusicherung und Beschaffenheitsvereinbarung, Modifikation des vertragsgemäßen Zustands?

Obschon in der Verwendung des Begriffs „seniorengerechte Wohnung“ innerhalb von Werkverträgen teilweise eine Eigenschaftszusicherung oder Beschaffenheitsvereinbarung gesehen wird⁹², kann der Verwendung dieses oder ähnlicher Begriffe im Rahmen einer einseitigen mietrechtlichen Ankündigung nach § 555 c BGB eine solche Rechtsfolge nicht beigemessen werden. Zunächst handelt es sich um eine rein einseitige Willenserklärung, nicht um eine „Vereinbarung“ im Sinne einer vertraglichen Abrede. Zum zweiten liegt es nicht im Zweck eines Ankündigungsschreibens zu garantieren und in jedem Fall dafür einzustehen, dass der mit den Baumaßnahmen angestrebte Erfolg auch tatsächlich in vollem Umfang erreicht wird. Im Gegenteil erschöpft sich der Zweck einer mietrechtlichen Ankündigung darin, die Duldungspflicht des Mieters auszulösen. Denn der Mieter wird nicht duldungspflichtig⁹³, wenn der Vermieter dem Mieter die geplanten Modernisierungen als Verbesserungsmaßnahme und deren Auswirkungen nicht oder nicht im

⁹⁰ Vgl. § 4 Abs. 1 Nr. 7 ModEnG; Lützenkirchen, in Erman, Handkommentar zum BGB Band 1, 13. Aufl. 2011, § 554 BGB, Rn. 12; Dickersbach, in Lützenkirchen, Kommentar zum Mietrecht, 2013, § 555 b BGB, Rn. 66, S.1000, Dickersbach, in Lützenkirchen, Anwalts Handbuch Mietrecht, 4. Aufl. 2010, Teil H Rn. 82, S 1046 m. w. N.

⁹¹ Köhler / Kossmann / Meyer Abich, Handbuch der Wohnraummiete, 7. Aufl. 2014, § 44 Rn. 23, S. 188

⁹² Bejahend: OLG Düsseldorf, Urteil vom 15.12.2009 – I-23 U 11/08, BauR 2010, S. 953; verneinend: OLG Koblenz, urteil vom 25.2.2011 – 10 U 1504/09, MDR 2011, S. 1166

⁹³ LG München, Urt. v. 25.6.1986 – 31 S 25212/85, DWW 1987, S. 260; OLG München, Beschluss v. 29.7.1991 – 21 W 1961/91, WM 1991, S. 481; LG Berlin, Urt. v. 4.2.1992 – 64 S 241/91, GE 1992, S. 1099 (1101)

notwendigen Umfang angekündigt hat. Der Lauf der Ausschlussfrist wird nicht in Gang gesetzt.⁹⁴

Für eine Beschaffenheitsvereinbarung oder gar für eine Eigenschaftszusicherung bedarf es aber besondere Umstände, die den zwingenden Schluss gebieten, der Vermieter gibt eine bindende Erklärung ab und wolle für das Erklärte garantieren⁹⁵. Deshalb kann der einseitigen schriftlichen Ankündigung kein darüber hinausgehender Erklärungswert unterlegt werden. Daran wird sichtbar, dass sich mangels vorliegender Eigenschaftszusicherung oder Beschaffenheitsvereinbarung aus diesem Aspekt auch keine Folgeansprüche ergeben können.

Dagegen wird der vertragsgemäße Zustand der Mietsache der Mietsache durch die Modernisierungsmaßnahmen berührt. Muss der Mieter sie dulden, so verändert sich dadurch der vertragsgemäße Zustand der Mietsache auf das Niveau, dass sie nach der Modernisierungsmaßnahme aufweist.⁹⁶

b) Erfüllungsanspruch des Mieters und Gewährleistung

Führt dieser modifizierte vertragsgemäße Zustand aber zu einer Verschlechterung der Wohnsituation und wäre diese Verschlechterung vermeidbar gewesen, so kann der Mieter gleichwohl die Miete mindern⁹⁷. In diesem Rahmen sind folglich auch Erfüllungsansprüche denkbar, gekleidet in den Anspruch des Mieters auf Beseitigung dieser – vermeidbaren – Verschlechterungen bzw. Mängel (§ 535 Abs. 1 S. 2 BGB). Nur unvermeidbare modernisierungsbedingte Verschlechterungen führen nicht zur Möglichkeit einer Mietminderung für den Mieter, sind also aus Sicht des Vermieters unbedenklich. Die Konsequenz daraus muss lauten:

Vermieter sollten bei der Planung, Vorbereitung und Durchführung von Modernisierungsmaßnahmen peinlich darauf achten, dass Verschlechterungen der Wohnsituation nach Fertigstellung der Baumaßnahmen für den Mieter möglichst vermieden werden. Ansonsten kann der Mieter die Mieterhöhung mit Mietminderungen aushebeln, ein Effekt, den sich sicherlich kein Vermieter im Rahmen seiner Immobilienbewirtschaftung wünscht. Deshalb ist ein Vermieter gut beraten, im Rahmen einer Modernisierungsvereinbarung mit dem Mieter von vornherein dessen Minderungsrecht zu beschränken oder auszuschließen, was nun nach § 555 f Nr. 2 BGB auch ausdrücklich gesetzlich zulässig ist.⁹⁸

Gelingt eine solche Vereinbarung nicht, so sollte der Vermieter akribisch prüfen, ob sich für den Mieter in dessen Wohnsituation nach der durchgeführten Baumaßnahme Verschlechterungen ergeben, und – falls ja - ob diese vermeidbar sind oder nicht.

Probleme ergeben sich, wenn geplante Maßnahmen für den Mieter nichts bringen, weil er nicht alt oder altersgebrechlich ist oder weil schließlich seine Behinderungen mit den Maßnahmen nicht ausgeglichen werden können. Wie herausgearbeitet, ist die Beschreibung des Begriffs des altersgerechten Umbaus nur objektiv möglich, das

⁹⁴ Begründung des Referentenentwurfs, S. 30, letzter Absatz

⁹⁵ BGH, Urteil vom 28.11.1979 - VIII ZR 302/78, WuM 1981, S. 92 = ZMR 1980, 105, Eisenschmid in Schmidt-Futterer, Mietrecht 11. Aufl. 2013, § 536 BGB Rn. 319 ff, 444

⁹⁶ LG Berlin, Urteil vom 6. November 2013 - 67 S 502/11, Grundeigentum Berlin 2013, Seite 1589 = IMR 2014, S. 105

⁹⁷ LG Berlin, Urteil vom 6. November 2013 - 67 S 502/11, Grundeigentum Berlin 2013, Seite 1589 = IMR 2014, S. 105

⁹⁸ Dazu im Einzelnen: Horst, in Hannemann / Horst, Das neue Mietrecht – Die Mietrechtsreform 2013 in der anwaltlichen Praxis, 2013, § 2 Rn. 336 ff, S. 84 ff

Gesetz gibt aber bei der Ausfüllung des Mangelbegriffs eine subjektive Wertung vor. Gleichwohl muss in diesem Fall ein Mangel in Abrede gestellt werden. Denn es ist widersprüchlich, zunächst eine – rechtskonforme – Modernisierungsmaßnahme anzunehmen, die dann aber in ihrem Ergebnis über zugestandene Mängelrechte und Ansprüche dann doch wieder sanktioniert wird. Für den Mieter mag sich rein subjektiv betrachtet eine Verschlechterung zeigen, die aber gemessen am Ziel der Maßnahme „altersgerechter Umbau“ unvermeidbar ist. Im Übrigen kann der hier betrachteten Interessenlage des Mieters über die Diskussion von Härtegründen als Korrelat seiner Duldungspflicht Rechnung getragen werden.⁹⁹

VII. Die Duldungspflicht des Mieters und ihre Grenzen

Hat der Vermieter rechtzeitig und korrekt angekündigt, so hat der Mieter die damit anfallenden Bauarbeiten grundsätzlich zu dulden (§ 555 d Abs. 1 BGB). Der Mieter ist nicht duldungspflichtig, wenn die Maßnahmen für ihn oder seine Familie eine nicht zu rechtfertigende Härte bedeuten (§ 555 d Abs. 2 S. 1 BGB). Im Gegensatz zum bisherigen Recht (§ 554 Abs. 2 S. 2 und 3 BGB a.F.) bezieht sich die Vorschrift auf drei Fälle:

- die Bauarbeiten selbst (Lärm, Schmutz u. a.)
- die baulichen Auswirkungen
- vorausgegangene Aufwendungen des Mieters

Die zu erwartende Mieterhöhung als Härtegrund wird von der Duldungspflicht abgekoppelt (§ 555 d Abs. 2 S. 2 BGB) und als Einwand der Mieterhöhung gegenübergestellt (§ 559 Abs. 4 und 5 BGB). Die im Gesetz aufgeführten Härtegründe sind allerdings nicht abschließend.¹⁰⁰ Daher werden von Rechtsprechung und Literatur weitere persönliche Härtegründe anerkannt:¹⁰¹

1. Altersbedingte Härtegründe

Eigene Krankheit, schwere Invalidität, Gebrechlichkeit oder ein hohes Alter können dazu führen, dass für den Mieter auch geringe Beeinträchtigungen nicht oder zur Zeit nicht zuzumuten sind.¹⁰² Die eigene geistige und körperliche Verfassung, insbesondere die eigene Altersgebrechlichkeit des Mieters stehen dann seiner Duldungspflicht entgegen und konterkarieren die Durchführung der Baumaßnahmen, auch wenn sie den Wohnungszustand seinem gesteigerten Nutzungsanforderungen im Sinne einer Barrierefreiheit anpassen wollen.

2. Härtegründe aus der Funktion der – modernisierten - Wohnung

⁹⁹ Dazu unter VIII. 2.

¹⁰⁰ Deutscher Bundestag, Drucksache 17/10485 vom 15.8.2012, S. 31

¹⁰¹ Schüller, in Bub / Treier, Teil III A Rn. 2707, S. 1071

¹⁰² Schüller, in Bub / Treier, Teil III A Rn. 2707, S. 1071; Köhler/Kossmann/Meyer-Abich, Handbuch der Wohnraummiete, 7. Auflage 2014, § 44 Rn. 41, S. 192; Eisenschmid, in: Schmidt-Futterer, Mietrecht, 11. Auflage 2013, § 555 d BGB Rn. 44, jeweils mit weiteren Nachweisen zur Rechtsprechung

Probleme können sich auch im Hinblick auf die Zubilligung eines Härtegrundes unter dem schon angesprochenen Aspekt ergeben, wenn geplante Maßnahmen für den Mieter nichts bringen, weil er nicht alt oder altersgebrechlich ist oder weil schließlich seine Behinderungen mit den Maßnahmen nicht ausgeglichen werden können.

Aus der Sicht des altersgebrechlichen oder behinderten Mieters macht es zum Beispiel keinen Sinn, wenn statt einer normalen Türklingel eine Signalanlage für Hörgeschädigte eingebaut wird, der Mieter aber nicht hörgeschädigt, sondern sehbehindert ist. Obgleich nach dem bisher entwickelten Verständnis des altersgerechten Umbaus zweifelsfrei eine Modernisierungsmaßnahme vorliegt, ist der Umbau in dem gewählten Beispiel für den sehbehinderten Mieter nutzlos und stellt mehr noch eine Verschlechterung der Wohnsituation dar. Diese Verschlechterung muss er nicht hinnehmen.¹⁰³

Die Möglichkeit, der eigenen Duldungspflicht hindernde Härtegründe gegenüberzustellen, ist also als subjektives Korrektiv zum rein objektiv auszulegenden Modernisierungsbegriff zu verstehen. Um diese Maßnahmen am Bedarf des nutzenden Mieters vorbei als „Fehlentwicklungen“ aus beider Sicht der Vertragsparteien von vornherein auszuschließen, sollte der Vermieter mit dem Mieter entsprechende Baumaßnahmen zuvor absprechen und auf die Grundlage einer gemeinsamen Modernisierungsvereinbarung stellen (§ 555 f BGB).

Der nicht behinderte und noch nicht alte Mieter wird sich in erster Linie gegen die Mieterhöhung wenden, die mit der Herrichtung seiner Wohnung als Seniorenwohnung einhergeht. Hier wird er vortragen, die Umbauten brächten ihm nichts, deshalb sei eine erhöhte Miete nicht zumutbar. Dieser Einwand aber kann nach neuem Recht die Duldungspflicht nicht mehr zu Fall bringen und ist lediglich gegenüber der Mieterhöhung zu berücksichtigen (§§ 555 d Abs. 2 Satz 2, 559 Abs. 4 und 5 BGB)¹⁰⁴.

Schließlich wird es einem betagten Mieter nicht zugemutet, bauliche Veränderungen zu dulden, wenn sie für ihn zu einer eingeschränkten Nutzung führen, so zum Beispiel durch den Einbau von Heizkörpern im kleinen Schlafzimmer, wenn das Bett verschoben werden muss und so die Balkontüre nicht mehr zugänglich ist.¹⁰⁵ Ebenso muss es der gehbehinderte Wohnungsnutzer nicht hinnehmen, dass bereits vorhandene barrierearme Zugänge nachträglich für ihn schwerer passierbar werden.¹⁰⁶

3. Bauliche Folgen der Modernisierung

Zu berücksichtigen sind weiter die künftigen baulichen Folgen, die sich speziell für den Mieter ergeben. Wurde die Verbesserungsmaßnahme nach rein objektiven Gesichtspunkten beurteilt, so bildet die Berücksichtigung von Beeinträchtigungen, die

¹⁰³ So zu Recht: Barfknecht, Barrierefreies Wohnen aus mietrechtlicher Sicht, WuM 2012, S. 252 (255)

¹⁰⁴ Dazu sogleich unter VIII. 2.

¹⁰⁵ Harsch, Auswirkungen der Mietrechtsänderung bei Erhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen, Teil 2, WuM 2013, S. 578 (582); LG Hamburg, Urteil vom 6. Februar 1988 - 16 S 181/88, WuM 1989, S. 174

¹⁰⁶ AG München, Urteil vom 28. November 2011 - 485 C 915/10, ZMR 2012, S. 559 zum Verbot der Beseitigung eines barrierefreien Zugangs des gehbehinderten Wohnungseigentümers zu seinem Balkon

sich subjektiv speziell für den Mieter als bauliche Folge ergeben, hierzu ebenfalls das notwendige Korrektiv.¹⁰⁷

Beispiel:

Der YUPPIE möchte seine Wohnung für „coole stylische Feten“ und „Afterwork-Partys“ verwenden, sieht sich daran aber wegen des „uncoolen Images“ von Rollstuhlrampen vor dem Entree oder angebrachter Haltegriffe und Stangen am altengerechten Behinderten-WC in der Wahrnehmung seiner jungen Gäste¹⁰⁸ gehindert.

Auch in diesem Beispiel spricht viel dafür, die eigene Wahrnehmung des Mieters im Hinblick auf die seniorengerechte Herstellung der Wohnung als für sich und für sein soziales Umfeld unpassend als Grundlage eines persönlichen Härtegrundes anzuerkennen, obschon es ein großes soziologische Bedürfnis nach der Schaffung altersgerechten barrierefreien Wohnraums gerade aus den Immobilienbestand gibt. Denn Zweck der Möglichkeit, eigene Härtegründe gegen die Ausführung der geplanten Baumaßnahmen vorbringen zu können, ist die Einführung der subjektiven Komponente als Korrektiv und Gegengewicht zu der rein objektiv vorzunehmenden Wertung der Maßnahme als Modernisierung.

Insgesamt zeigt sich als Zwischenergebnis der bisherigen Betrachtungen, dass dem Mieter durchaus ein ganzer Strauß von Härtegründen zur Seite steht, den er seiner Duldungspflicht mit Erfolg entgegenstellen kann.

VIII. Einwände des Mieters gegen die Mieterhöhung

Bekanntlich steht dem Vermieter das Recht zur einseitigen Mieterhöhung nicht zu, soweit die gesetzlichen Voraussetzungen nicht vorliegen, soweit und solange eine Erhöhung der Miete durch ausdrückliche Vereinbarung mit dem Mieter oder einem Dritten ausgeschlossen ist oder sich der Ausschluss aus den Umständen ergibt. Im Einzelnen:

1. Ausschluss von Mieterhöhungen wegen Modernisierungen (§§ 557 Abs. 3, 557 a – b BGB)

So ist eine Mieterhöhung nach § 559 BGB nicht möglich bei

- Zeitmietverträgen (§ 557 Abs. 3 BGB)¹⁰⁹
- Staffelmietvereinbarungen (§ 557a Abs. 2 S. 2 BGB)

¹⁰⁷ Schüller, in: Bub/Treier, Rdnr. 2705, S. 1070 f

¹⁰⁸ Aussagegehalt in etwa: „Ey Alter, kommen wir jetzt zum Sterben hierhin?“

¹⁰⁹ Eine Mieterhöhung ist auch bei Zeitmietverträgen über Wohnraum ausnahmsweise möglich, wenn in das Vertragsformular unter dem Abschnitt „Miete“ handschriftlich ein bestimmter Geldbetrag eingesetzt wurde, ohne dass ein weiterer Hinweis auf einen fest vereinbarten Betrag für die gesamte Vertragslaufzeit zum Ausdruck kommt (OLG Stuttgart, RE v. 31.5.1994 – 8 ReMiet 5/93, WM 1994, S. 420 f). Diese Auffassung ist aber umstritten (Vgl. Blank, Anmerkung zu OLG Stuttgart, a. a. O., in: WM 1994, S. 421 f.). Daher sollte sicherheitshalber eine besondere Klausel vereinbart werden, die ausdrücklich gestattet, die Miete während der Laufzeit zu erhöhen.

- Indexklauseln (§ 557b Abs. 2 S. 2 BGB), wenn sie nicht wegen Umständen durchgeführt worden sind, die der Vermieter nicht zu vertreten hat¹¹⁰.

Dies gilt selbstverständlich auch im Falle eines altersgerechten und barrierefreien Umbaus.

2. Ausschluss von Mieterhöhungen wegen wirtschaftlicher Härte

Im Unterschied zum bisherigen Recht, bei dem der wirtschaftlicher Härteeinwand zu erwartender Mieterhöhungen einschließlich künftiger Betriebskosten bereits gegen die Duldungspflicht geführt werden konnte, kann der Mieter mit entsprechenden Hinweisen jetzt nicht seiner Duldungspflicht, wohl aber seiner Pflicht zur Zahlung einer erhöhten Miete entgegentreten. Denn die infolge der Modernisierungen zu erwartende Mieterhöhung einschließlich künftiger Betriebskosten kann für ihn eine Härte darstellen (§ 555 d Abs. 2 S. 2, § 559 Abs. 4 und 5 BGB).

§ 555 d Abs. 2 S. 2, § 559 Abs. 4 und 5 BGB schließen die Mieterhöhung deshalb im Grundsatz aus, soweit sie für den Mieter, seine Familie oder einen Angehörigen seines Hausstandes eine Härte bedeuten würde, die auch unter Würdigung der berechtigten Interessen sowohl des Vermieters nicht zu rechtfertigen ist (§ 559 Abs. 4 S. 1 BGB). Trotz der geführten wirtschaftlichen Härteeinwände bleibt eine Mieterhöhung möglich und wird nach ihrer Erklärung wirksam, wenn

- die Mietsache lediglich in einen allgemein üblichen Zustand versetzt wurde (§ 559 Abs. 4 S. 2 Nr. 1 BGB), oder
- die Modernisierungsmaßnahme aufgrund von Umständen durchgeführt wurde, die der Vermieter nicht zu vertreten hatte¹¹¹. (§ 559 Abs. 4 S. 2 Nr. 2 BGB),

In diesem Zusammenhang ist insbesondere zu prüfen, ob die modernisierungsbedingt eingetretene Verbesserung der Mieträume objektiv in angemessenem Verhältnis zur neuen Miete steht. Wird das bejaht, ist die Mieterhöhung zumutbar; der Härteeinwand ist erfolglos geführt. Gelangt man dagegen zur Annahme einer unzumutbaren Mieterhöhung, so ist zu prüfen, ob die Maßnahme dazu dient, die Wohnung in einen entsprechend allgemein üblichen Zustand zu versetzen.

a) Härtegründe aus der Höhe der Mieterhöhung

Diese Prüfung fächert sich in dem hier gegebenen Kontext auf in

- eine rein wirtschaftliche Analyse der Vermögensverhältnisse des Mieters im Verhältnis zum erhöhten Mietniveau,
- zusätzlich aber auch in Zumutbarkeitserwägungen der Mieterhöhung für eine seniorengerecht hergerichtete Wohnung für den nicht behinderten „jungen“

¹¹⁰ Dennoch muss der Mieter alle Verbesserungsmaßnahmen i. S. v. § 555d BGB unter den dort beschriebenen Voraussetzungen dulden.

¹¹¹ Hier soll also im Rahmen der Mieterhöhung ein Härteeinwand - wegen der öffentlich-rechtlichen Zwangslage des Vermieters richtig - ausgeschlossen sein, während er bei der Duldungspflicht - unrichtig - möglich bleiben soll.

Mieter, dem dies nichts nutzt und der diese baulichen Veränderungen als für sich unpassend hinterfragt.

Nach herrschender Auffassung ist die wirtschaftliche Zumutbarkeit an der individuellen Leistungsfähigkeit des Mieters zu messen. Das wird insbesondere bei Sozialhilfeberechtigten (Hartz-IV Bezug und bei alten Mietern praktisch werden (z.B. niedrige Rente; Grundsicherung). Allerdings stellen sich diese Fragen im Falle einer modernisierungsbedingten Mieterhöhung für einen Hartz-IV- Empfänger solange nicht, wie die erhöhte Miete vom Leistungsträger übernommen wird.¹¹²

Teilweise wird eine Obergrenze in Höhe eines prozentualen Anteils von Einkommen des Mieters angenommen bei 20 bis 30%¹¹³, 30%¹¹⁴ und sogar bei 40%¹¹⁵. Zumindest das Existenzminimum¹¹⁶, beziehungsweise der bisherige Lebenszuschritt¹¹⁷ soll dem Mieter aber in jedem Fall erhalten bleiben. Deshalb wird Unzumutbarkeit angenommen, wenn dem Mieter nach Abzug der erhöhten Miete kein Einkommen mehr verbleibt, das es ihm ermöglicht, im Wesentlichen an seinem bisherigen Lebensstandard festzuhalten; so etwa, wenn die monatliche Mietbelastung nach erhöhter Miete 51 % des Einkommens des Mieters betragen würde¹¹⁸. Damit läge – so das LG Berlin in seinem Urteil vom 9.7. 2013¹¹⁹ zu einer Mieterhöhung aus dem Jahre 2010 - die Mietbelastungsquote ganz erheblich über dem Bundesdurchschnitt, der im Jahre 2010 bei 22,8 % lag¹²⁰. Auch Eisenschmid¹²¹ stellt für die Frage der Zumutbarkeit auf die Überschreitung der statistischen Mietbelastungsquote ab.¹²²

Erschwerend kommt für den nicht behinderten Mieter dazu, dass ihm der seniorengerechte Umbau in keiner Weise nutzt, sondern aus seiner Sicht, bzw. aus der Sicht seines sozialen Umfelds als Besucherkreis die Wohnsituation sogar verschlechtern kann. Aus seiner Sicht handelt es sich bei der Mieterhöhung als Folge eines seniorengerechten Umbaus um „rausgeschmissenes Geld.“ Das könnte im Rahmen der gerichtlich gebotenen Interessenabwägung bei der Prüfung der

¹¹² KG, Urteil vom 10.5.2007 – 8 U 166/06, Info M 2007, 305

¹¹³ LG Berlin, Urteil vom 19.1.2010 – 65 S 285/09, WuM 2010, 88; LG Berlin, Urteil vom 19.4.2002 – 63 S 293/01, GE 2002, 293; vgl. im Übrigen die Zusammenstellung bei Dickersbach, in Lützenkirchen (Hrsg.), Anwalts Handbuch Mietrecht, 4. Aufl. 2010, Teil H Rn. 135, S. 1071

¹¹⁴ Eisenschmid, in: Schmidt-Futterer, Mietrecht, 11. Aufl. 2013, § 559 BGB Rz. 105 m.w.N

¹¹⁵ LG Hamburg, Urteil vom 6.12.1988 – 16 S 181/88, WuM 1989, 174

¹¹⁶ Eisenschmid, in: Schmidt-Futterer, 9. Auflage 2007, § 554 Rn. 222, ebenso LG Berlin, Urteil vom 19.1.2010 – 65 S 285/09, WuM 2010, 88

¹¹⁷ LG Berlin, Urteil vom 23.1.1992 – 61 S 183/91, GE 1992, 831

¹¹⁸ LG Berlin, Urteil vom 9.7.2013 - 63 S 438/12, MietRB 2013, S. 318

¹¹⁹ LG Berlin, Urteil vom 9.7.2013 - 63 S 438/12, MietRB 2013, S. 318 - (Rn. 5 der Entscheidungsgründe, zitiert nach juris-Datenbank)

¹²⁰ Unter Zitat des Statistischen Jahrbuchs des Statistischen Bundesamtes 2012, S. 156

¹²¹ Eisenschmid, in Schmidt-Futterer, Mietrecht, 11. Aufl. 2013 § 559 BGB Rn. 105 m.w.N.

¹²² Interessant ist in diesem Zusammenhang der Hinweis des LG Berlin in seinem Urteil vom 9.7.2013 - 63 S 438/12 (Rn. 5 der Entscheidungsgründe, zitiert nach juris-Datenbank), dass eine zu hohe Miete dann nicht zu Gunsten des Mieters eine besondere Härte bewirkt, wenn er gemessen an seinen wirtschaftlichen Verhältnissen von vornherein eine zu große und zu teure Wohnung angemietet habe. In diesem Fall bleibt dann also der Härteeinwand einer zu teuren Miete unberücksichtigt.

Nach eigener Auffassung muss dies angenommen werden, wenn die Mietbelastung des Mieters bereits vor der Mieterhöhung den genannten statistischen Wert erreicht oder geringfügig unterschreitet. Dann hätte er kündigen müssen, wenn man es mit Vermeidbarkeit zu hoher Mietbelastungen ernst meint. Auf die Eingangsmiete bei Vertragsschluss kann es dagegen nicht allein ankommen. In jedem Fall kann es nicht zu Lasten des Vermieters gehen, wenn der Mieter „über seine Verhältnisse lebt.“

Härtegründe für eine Unzumutbarkeit der Mieterhöhung unabhängig von dem erhöhten Mietniveau oder auch gemeinsam mit diesem sprechen.¹²³

Allerdings bleibt dieser vom Mieter vorgetragene Härtegrund unbeachtlich, wenn die in § 559 Abs. 4 Satz 2 BGB geregelten Rückausnahmen greifen.

b) Herstellung eines allgemein üblichen Zustands als Rückausnahme

Deshalb ist zunächst zu untersuchen, ob die seniorengerechte Herrichtung von Wohnraum einem allgemein üblichen Zustand entsprechen kann, was die Berufung des Mieters auf wirtschaftliche Härtegründe (Mieterhöhung oder Betriebskostenniveau) abschneiden würde (§ 559 Abs. 2 Satz 2 Nr. 1 BGB).

Dabei wird ein erstrebter Wohnungszustand als allgemein üblich betrachtet, wenn er schon in mindestens 2/3 der Wohnungen der Region im gleichen Baualter erreicht ist.¹²⁴ Beurteilungsgrundlage für den Vergleich der Wohnung mit anderen Wohnungen in der Region ist der gegenwärtige Wohnungszustand einschließlich der vom Mieter rechtmäßig geschaffenen Veränderungen¹²⁵.

Die seniorengerechte Herrichtung der Wohnung als Herbeiführung eines allgemein üblichen Zustands zu betrachten, lässt sich mit den wörtlichen Ausführungen der Bundesregierung in ihrer Antwort¹²⁶ auf die Kleine Anfrage¹²⁷ der SPD-Bundestagsfraktion „Altersgerechtes Umbauen und Wohnen“ aus dem Jahre 2011

„Seniorengerechte Wohnungen sind bisher absolute Mangelware. Bundesweit gibt es weniger als 500.000 altersgerechte Wohnungen. Experten schätzen, dass in Deutschland nur 1 bis 2 % des gesamten Wohnraums altersgerecht gestaltet sind. Jährlich werden ca. 100.000 zusätzliche seniorengerechte Wohnungen benötigt, bis zum Jahre 2025 etwa 1,5 Millionen.“

aber keinesfalls annehmen¹²⁸. Folgenrichtig kann dies den wirtschaftlichen Härteeinwand des Mieters gegen eine Mieterhöhung nicht entkräften.

c) Umstände, die der Vermieter nicht zu vertreten hatte, als Rückausnahme

Gleiches gilt für die in § 559 Abs. 2 Satz 2 Nr. 2 BGB geregelte Rückausnahme: Wie aus den bisherigen Darlegungen ersichtlich, gibt es keine gesetzliche Veranlassung zur Herstellung altersgerechten Wohnraums für den Immobilienbestand, nicht aus den LBauOen und schon gar nicht aus der DIN 18040-Teil 2.

¹²³ Hinweisend auch Barfknecht, Barrierefreies Wohnen aus mietrechtlicher Sicht, WuM 2012, S. 252 (255)

¹²⁴ BGH, Beschluss vom 19.2.1992 – VIII ARZ 5/91, GE 1992, 375; LG Berlin, Urteil vom 19.1.2010 – 65 S 285/09, WuM 2010, 88

¹²⁵ BGH, Urteil vom 10.10.2012 – VIII ZR 25/12

¹²⁶ Deutscher Bundestag, Drucksache 17/5853 vom 16.5.2011, S. 1

¹²⁷ Deutscher Bundestag, Drucksache 17/5544 vom 13.4.2011

¹²⁸ Näher zur steigenden Nachfrage nach altersgerechtem Wohnraum und zu statistischen Angaben zu heutigen Wohnformen älterer Menschen ; Lihs, Wohnen im Alter – Bestand und Bedarf altersgerechter Wohnungen, ZdWBay 2013, S. 196 ff (197 - 199);

3. Arbeiten haben noch nicht begonnen oder sind noch nicht abgeschlossen

Sind die Baumaßnahmen schon vor Abschluss des Mietvertrags fertig gestellt worden, so kann der Vermieter deswegen die Miete nicht nach §§ 559 ff. BGB anheben.¹²⁹ Ebenso wenig kann die Miete erhöht werden, bevor die Arbeiten beendet sind (§ 559 Abs. 1 BGB 1. Halbs.). Der Mieter hat entsprechende Einwendungsmöglichkeiten.

4. Öffentliche Förderung

Auch Zuschüsse aus öffentlichen Haushalten sind gemäß § 559a Abs. 1 und 2 BGB von den ansetzbaren Modernisierungskosten abzuziehen, nicht jedoch erst vom 11-prozentigen Erhöhungsbetrag. In dem hier aufgerufenen Kontext ist insbesondere auf KfW-Fördermittel sowie auf korrespondierende Landesmittel der Förderungsanstalten der einzelnen Bundesländer hinzuweisen.¹³⁰ Begeht dem Vermieter hier Fehler, wird die Mieterhöhungserklärung unwirksam.

IX. Konsequenzen für die Mieterhöhung

Als Zwischenergebnis der bisherigen Betrachtungen zeigt sich: Ohne oder gegen den Willen des Mieters ist die Einbringlichkeit einer Mieterhöhung aufgrund von rechtlichen Unwägbarkeiten aus der Sicht des Vermieters keinesfalls sicher; dies entspricht sicher nicht dem soziologischen wie wohnungspolitischen Bedürfnis nach altersgerechtem Umbau.

Hinzu kommt: Beruft sich der Mieter auf den Härtegrund der zu erwartenden Mieterhöhung, verschiebt sich die endgültige – notfalls gerichtliche - Klärung der Zulässigkeit wie auch des Umfangs der Modernisierungsmieterhöhung auf einen Zeitpunkt, zu dem die Modernisierungsmaßnahme bereits durchgeführt worden ist¹³¹. Das ist für den Vermieter problematisch. Denn er erfährt also im Zweifel erst im Nachhinein, ob er die Miete erhöhen kann, obwohl er gegebenenfalls ohne diese Möglichkeit die Modernisierung überhaupt nicht durchgeführt hätte. Inwieweit die Möglichkeit, vor Ausführung der Modernisierungsmaßnahme im Wege der Feststellungsklage die Zulässigkeit der angekündigten Mieterhöhung gerichtlich klären zu lassen, wirklich hilft, erscheint fraglich.¹³²

Deshalb ist ein Vermieter gut beraten, von vornherein im Rahmen einer Modernisierungsvereinbarung mit dem Mieter klare Absprachen zu beabsichtigten seniorengerechten Umbauten zu finden, was nach § 555 f BGB auch ausdrücklich gesetzlich zulässig ist.

¹²⁹ Statt aller: Stornel, Mietrecht-aktuell, S. 175, Rdnr. 312

¹³⁰ Vgl die Fördermöglichkeiten über die KfW – Programm „Altersgerecht Umbauen“, der Förderinstitute der Bundesländer sowie der Pflegekasse – Überblick bei www.nullbarriere.de; www.kfw.de; www.nbank.de; Bericht der Bundesregierung über die Lage behinderter Menschen und die Entwicklung ihrer Teilhabe, Deutscher Bundestag, Drucksache 16/13829 vom 17. Juli 2009, Seite 58 - 59; Antwort der Bundesregierung auf die Kleine Anfrage der SPD-Bundestagsfraktion „Altersgerechtes Umbauen und Wohnen“, Deutscher Bundestag, Drucksache 17/5853 vom 16.5.2011, S. 1 ff; für das Land Niedersachsen: Entschließungsantrag der Landtagsfraktionen der SPD und Bündnis 90/die Grünen an den Nds. Landtag mit der Formel "Bezahlbares Wohnen - Herausforderungen für den Städte- und Wohnungsbau in Niedersachsen gestalten", Landtag-Drucksache 17/1218 vom 11.2.2014

¹³¹ Wegen § 555d Abs. 4 S. 2 BGB kennt er lediglich die wirtschaftlichen Härtegründe aus Sicht des Mieters bis zum Baubeginn. Wie sie im Rahmen der vorzunehmenden Interessenabwägung gewichtet werden, bleibt aber in diesem Augenblick offen.

¹³² So zu Recht: Hannemann, IMR 2011, Seite 261 (263)

X. Modernisierungsvereinbarung

Hier bieten sich keine Besonderheiten: In § 555 f BGB greift das Gesetz zur Eindämmung all dieser Risiken die bislang ständig geübte Praxis auf, Vereinbarungen über Erhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen zu schließen, statt einseitig mit den gesetzlich geregelten Ankündigungs- und Mieterhöhungsverfahren modernisierende Baumaßnahmen gegen den Mieter durchzusetzen und die hierfür anfallenden Investitionskosten durch eine Mieterhöhung nach Beendigung der Baumaßnahme auf den Mieter abzuwälzen. Die formelle und inhaltliche Gestaltung einer solchen Vereinbarung füllt dabei ein eigenes Thema¹³³ und muss deshalb hier aus Raumgründen ausgeblendet werden.

XI. Besonderheiten bei der vermieteten Eigentumswohnung

§ 22 Abs. 2 WEG stellt für den wohnungseigentumsrechtlichen Modernisierungsbegriff auf § 555b Nr. 1 – 5 BGB ab. Deshalb kann zunächst festgestellt werden, dass die hier unternommene Einordnung des altersgerechten Umbaus als mietrechtliche Modernisierung im Wohnungseigentumsrecht ebenso greift. Das bedeutet weiter, dass der Mieter gemäß § 554 a BGB ebenso gegenüber seinem Vermieter die daraus folgenden Rechte auf Herstellung eines barrierefreien Zugangs sowie einer barrierefrei nutzbaren Wohnung geltend machen kann. Da es im Rahmen baulicher Veränderungen gemäß § 22 Abs. 2 S. 1 WEG eines Beschlusses der Wohnungseigentümergeinschaft mit doppelt qualifizierter Mehrheit¹³⁴ bedarf, ist der Vermieter gehalten, diesen Beschluss herbeizuführen. Er muss also über den Verwalter eine Eigentümerversammlung einberufen lassen, um über die Zulässigkeit des von seinem Mieter gewünschten Eingriffs in die Bausubstanz des Gemeinschaftseigentums zu entscheiden.¹³⁵

Gelingt den Vermieter kein Beschluss seiner Wohnungseigentümergeinschaft auf Durchführung barrierefreier Maßnahmen im Gemeinschaftseigentum, so kann er zwar gegen diesen Negativbeschluss im Wohnungseigentumsverfahren vorgehen¹³⁶, aber nicht selbst tätig werden, um dem erhobenen Anspruch seines Mieters aus § 554 a

¹³³ Näher dazu: Horst, Die Vereinbarung zur Durchführung energetischer Baumaßnahmen im Jahr 2011, DWW 2011, S. 246 ff

¹³⁴ Nach Auffassung von Rips (Anmerkung zu AG Pinneberg, Beschluss vom 19. Januar 2004 - 68 II 104/03 WEG, in: juris PR-MietR 8/2004 Anm. 6 unter C., Seite 2) hat ein solcher Beschluss den ordnungsgemäßen Gebrauch des Eigentums im Sinne von § 15 Abs. 2 WEG zum Inhalt und kommt deshalb bereits mit einfacher Mehrheit zu Stande; zum Anspruch des einzelnen Wohnungseigentümers gegen die Gemeinschaft auf Duldung der barrierefreien Herstellung des Gemeinschaftseigentums auf eigene Kosten: LG Köln, Urteil vom 30. Juni 2011 - 29 S 246/10, ZMR 2013, S. 65 - InfoM 2011, Seite 537; AG München, Urteil vom 28. November 2011 - 485 C 915/10, ZMR 2012, S. 559 zum Verbot der Beseitigung eines barrierefreien Zugangs des gehbehinderten Wohnungseigentümers zu seinem Balkon

¹³⁵ AG Stuttgart, Urteil vom 14.12.2009 - 62 C 5164/09, WuM 2012, Seite 288 (290); Eisenschmid, in: Schmidt-Futterer, Mietrecht, 9. Auflage, 554 a BGB Rn. 67, 68 f; Suilmann, Zum Anspruch des Mieters auf Instandsetzung der vermieteten Sache bzw. auf Vornahme oder Duldung baulicher Veränderungen bei vermietetem Wohnungseigentum, WuM 2013, S. 86 (89)

¹³⁶ Vgl. dazu die Zusammenstellung der Rspr. bei Rips, § 554 a BGB - ein "Stiefkind" im Mietrecht, in: Zehn Jahre Mietrechtsreformgesetz - eine Bilanz, Festschrift des Deutschen Mietgerichtstags, 2011, S. 502 ff (508 - 510)

BGB genüge zu tun. Auch der Mieter kann dann nicht aus § 554 a BGB barrierefrei verändern, selbst wenn ihm dies im Mietprozess gestattet worden ist. Denn in diesem Moment setzt er sich einem Unterlassungsanspruch der Wohnungseigentümergeinschaft aus § 1004 BGB aus.¹³⁷

Grundsätzlich sollen aber in diesem Fall dem vermietenden Wohnungseigentümer dieselben Rechte gegen die übrigen Mitglieder der Wohnungseigentümergeinschaft zur Seite stehen, wie er sie hätte, wenn er selbst behindert wäre. Denn die Grundrechtsposition des altersgebrechlichen Mieters - Verbot der Benachteiligung Behinderter aus Art. 3 Absatz 3 S. 3 GG, §§ 1, 2 Abs. 1 Nr. 8 AGG - soll auch auf das Verhältnis zwischen den Wohnungseigentümern ausstrahlen können.¹³⁸ Deshalb müsse dem Vermieter eine sozialadäquate Vermietung durch die Wohnungseigentümergeinschaft ermöglicht werden.¹³⁹

Ein direkter eigener Anspruch gegenüber der Wohnungseigentümergeinschaft dürfte dem aus § 554 a BGB gegenüber seinem Vermieter anspruchsberechtigten Mieter nicht zustehen, da es an einer Sonderverbindung zwischen dem Wohnungsmieter und der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer fehlt.¹⁴⁰

Allerdings könnte erwogen werden, ein direktes gesetzliches Schuldverhältnis zwischen dem Mieter und der Wohnungseigentümergeinschaft als Verband wie auch zwischen den einzelnen Mitgliedern insgesamt auf sachenrechtlichen Grundlage wie folgt zu konstruieren:

Wie unmittelbar selbstnutzende Mitglieder der Wohnungseigentümergeinschaft ist der Mieter Besitzer seiner Wohnung und Mitbesitzer der Gemeinschaftsanlagen. Sein Besitzrecht ergibt sich unmittelbar aus dem Mietvertrag. Wird der Mieter altersgebrechlich oder sonst barrierebehindert, richtet er sodann das Ansinnen an die übrige Wohnungseigentümergeinschaft, auf eigene Kosten Barrierearmut in den Außenanlagen und sonstigen Gemeinschaftsanlagen im Inneren des Hauses bis zur Wohnungstür herzustellen, und lehnen die übrigen Wohnungseigentümer dies ab, so könnte man von einer Besitzstörung zulasten des altersgebrechlichen Wohnungsmieters sprechen. Denn § 21 Abs. 4 und 5 Nr. 2 WEG sowie § 554 a BGB belegen eindeutig die bevorrechtigte Zielsetzung des Gesetzgebers, den endgültigen Wohnungsnutzer auf jeden Fall barrierefrei zu stellen und ihm dafür einen eigenen Rechtsanspruch zuzubilligen. Zwar kann nach der hier vertretenen Auffassung § 554 a BGB im Verhältnis zur übrigen Wohnungseigentümergeinschaft mangels mietrechtlicher Verflechtung nicht greifen, doch lässt sich die in der Vorschrift zum Ausdruck kommende gesetzgeberische Wertung im Rahmen einer sachenrechtlichen Betrachtung fruchtbar machen: Wer einem barrierebehinderten Wohnungsnutzer nicht gestattet, auf eigene Kosten barrierefrei auszustatten, begeht im Hinblick auf den durch Zugangsschwierigkeiten gestörten Wohnungsbesitz verbotene Eigenmacht, was das System der possessorischen Beseitigungs- und Unterlassungsansprüche

¹³⁷ Zu Recht: Derleder, Barrierefreiheit im Wohnungseigentumsrecht, ZWE 2004, Seite 118 (128)

¹³⁸ Derleder, Barrierefreiheit im Wohnungseigentumsrecht, ZW E2 1004, Seite 118 (128); anderer Ansicht offensichtlich Suilmann, , Zum Anspruch des Mieters auf Instandsetzung der vermieteten Sache bzw. auf Vornahme oder Duldung baulicher Veränderungen bei vermietetem Wohnungseigentum, WuM 2013, S. 86 (89), der deshalb ein Tätigwerden des Gesetzgebers für erforderlich hält, um dem Mieter einen direkten Anspruch auf Herstellung der Barrierefreiheit im Gemeinschaftseigentum gegen die übrige Wohnungseigentümergeinschaft zuzuerkennen

¹³⁹ Derleder, Barrierefreiheit im Wohnungseigentumsrecht, ZWE 2004, Seite 118 (128)

¹⁴⁰ So: Suilmann, Zum Anspruch des Mieters auf Instandsetzung der vermieteten Sache bzw. auf Vornahme oder Duldung baulicher Veränderungen bei vermietetem Wohnungseigentum, WuM 2013, S. 86 (89)

eröffnet (§§ 861, 862, 865 BGB). Im Interesse des notwendigen Schutzes behinderter und barrierebehaffeter Menschen erscheint es allerdings rechtspolitisch geboten, durch einen eigenen Anspruch des Mieters gegenüber der Wohnungseigentümergeinschaft insoweit Klarheit zu schaffen, so wie diese Klarheit bereits über den wohnungseigentumsrechtlichen Anspruch auf Durchführung ordnungsgemäßer Verwaltung im Falle des selbstnutzenden Eigentümers bereits besteht.

Keine Besonderheiten bieten sich endlich im Verhältnis des Vermieters zu Mieter, wenn er die Duldung eines altersgerechten Umbaus aufgrund eines entsprechenden Beschlusses der Wohnungseigentümergeinschaft verlangt. Tritt der Mieter dann mit persönlichen oder wirtschaftlichen Härtegründen im Verhältnis zum Vermieter seiner Duldungspflicht entgegen, so bleibt zu untersuchen, ob er diese Position auch erfolgreich gegenüber der übrigen Wohnungseigentümergeinschaft durchsetzen kann. Dies ist umstritten¹⁴¹, soll jedoch hier im Rahmen des räumlich möglichen nicht weiter vertieft werden.

XII. Fazit

Aus Sicht des Mieters bietet § 554 a BGB ein wirksames Instrument, um auf seine Initiative hin die Wohnung seniorengerecht herrichten zu können. Die Vorschrift verkörpert einen angemessenen Interessenausgleich aller Beteiligten insofern, als es nicht nur auf die Erforderlichkeit gewünschter Maßnahmen, sondern auch auf die Interessen des Vermieters sowie der übrigen Hausgemeinschaft am unveränderten Bauzustand des Hauses ankommt.

Will aber der Vermieter initiativ werden, so bietet das geltende Mietrecht keinen wirtschaftlich und rechtlich sicheren Planungsansatz, obgleich der altersgerechte Umbau vermieteten Wohnraums mit rein objektivem Betrachtungsansatz als Modernisierung eingeordnet werden kann. Denn zunächst muss es der Betrachtung im Einzelfall überlassen bleiben, ob man mit den hier entwickelten Kriterien einen altersbedingten Umbau der Wohnung insgesamt annehmen kann. Ebenso sind sowohl eine Duldungspflicht als auch eine Mieterhöhung im Falle eines vom Vermieter gewünschten altersgerechten Umbaus aufgrund der denkbaren persönlichen und wirtschaftlichen Härtegründe des Mieters vage, obschon soziologisch die Entwicklung seniorengerechten Wohnraums gerade aus den Immobilienbestand wünschenswert und notwendig ist. Insofern ist der Gesetzgeber aufgerufen, analog zur energetischen Modernisierung besondere Vorschriften zur seniorengerechten Herrichtung vermieteten Wohnraums innerhalb des Immobilienbestandes zu schaffen, die sicherstellen, dass entsprechende Maßnahmen durchgeführt werden und in eine Mieterhöhung einmünden können. Der Gesetzgeber muss nachlegen, wenn er den altersgerechten Umbau wirklich störungsfrei privilegieren will. Dem Kommissionsbericht „Wohnen im Alter“ des Deutschen Verbands für

¹⁴¹ Dafür Lehmann-Richter, Duldungspflichten des Mieters bei Baumaßnahmen in der Wohnungseigentumsanlage, WuM 2013, S. 82 ff, dagegen Horst, Die Folgen von Modernisierungsmaßnahmen für den vermietenden Wohnungseigentümer, NZM 2012, 289 (291, 293)

Wohnungswesen, Städtebau und Raumordnung aus dem Jahre 2009 mit gegenteiligem Befund¹⁴² ist insoweit deutlich zu widersprechen.

Dr. Horst
20. März 2014

¹⁴² Siehe dort, S. 20, 3. Absatz. Wörtlich heißt es: „Die Regelungen des geltenden Mietrechts sind aus Sicht der Kommission ausreichend, um die nötigen Investitionen in die altersgerechte Anpassung des Mietwohnungsbestandes zu ermöglichen.“