



Breiholdt Nierhaus Schmidt

**8. Bremer Verwalterforum  
am 30. November 2017**

# **Barrierefreiheit und Modernisierung in der vermieteten Eigentums- wohnung – der Verwalter zwischen den Stühlen!**

**Ruth Breiholdt und Dr. Jan-Hendrik Schmidt, Hamburg**



Breiholdt Nierhaus Schmidt

## **Überblick unserer Beispielfälle:**

1. **WEG: Eigentümer beansprucht Personenaufzug für sich**
2. **Mietshaus (ungeteilt): Mieter beansprucht von vom Vermieter Personenaufzug, hilfsweise Treppenlift**
3. **Mieter einer Eigentumswohnung verlangt Treppenlift**
4. **WEG verlangt von vermietendem Eigentümer und dessen Mieter Duldung einer beschlossenen Modernisierung (Umstellung von Kabel auf rückkanalfähiges Multimedia; Einhausung eines Balkons)**



Breiholdt Nierhaus Schmidt

## WEer beansprucht Personenaufzug für sich

**Wohnungseigentümer W verklagt alle anderen WEer auf Duldung Einbau Personenaufzug durch ihn auf seine Kosten. W ist 80 Jahre alt, gehbehindert und betreut mit seiner Frau zeitweise die zu 100% schwerbehinderte Enkeltochter in der Wohnung. Wohnung ist im 5. OG. Die EV lehnte den Beschlussantrag ab.**

**Frage: Erfolgsaussichten der Klage?**



## **BGH 13.01.2017 – V ZR 96/16**

- **Klage unbegründet. Keine Duldungspflicht. Diese besteht nur, wenn die bauliche Maßnahme keinen der anderen WEer über das in § 14 Nr. 1 WEG vorgegebene Maß hinaus beeinträchtigt.**
- **Begriff „Beeinträchtigung“ muss zwar verfassungskonform ausgelegt werden (Art. 3 Abs. 3 S. 2 GG besagt, dass niemand wegen Behinderung benachteiligt werden darf). Allerdings geht ein Personenaufzug zu weit. Anspruch könne auf Einbau eines Treppenlifts bestehen.**
- **→ Ergo: Personenaufzug nein, allenfalls Treppenlift**



Breiholdt Nierhaus Schmidt

## **Mietshaus: Mieter möchte Treppenlift einbauen**

- **Einbau Treppenlift ohne Sicherheit für Rückbaukosten, da einbauende Firma kostenlosen Rückbau bestätigt.**
- **Neurologische Grunderkrankung mit Lähmungserscheinungen → Sturzgefahr beim Treppensteigen.**
- **V lehnt ab, da Treppenlift beim lange beabsichtigten Umbau + übrige Mieter wegen Verengung Treppenhaus störe, + Denkmalschutz entgegenstehe, + Sicherheit für Rückbau nicht ausreiche.**  
**AG Pankow-Weißensee, Urt. v. 11.10.2012, 3 C 181/12, GE 2013, 555**



Breiholdt Nierhaus Schmidt

## **§ 554a BGB [Barrierefreiheit]**

**(1) 1 Mieter kann vom Vermieter die Zustimmung zu baulichen Veränderungen oder sonstigen Einrichtungen verlangen, die für eine behindertengerechte Nutzung der Mietsache oder den Zugang zu ihr erforderlich sind, wenn er ein berechtigtes Interesse daran hat. 2 Vermieter kann seine Zustimmung verweigern, wenn sein Interesse an der unveränderten Erhaltung der Mietsache oder des Gebäudes das Interesse des Mieters an einer behindertengerechten Nutzung der Mietsache überwiegt. 3 Dabei sind auch die berechtigten Interessen anderer Mieter in dem Gebäude zu berücksichtigen. (...)**



Breiholdt Nierhaus Schmidt

## **§ 554a BGB [Barrierefreiheit]**

**(2) 1 Vermieter kann seine Zustimmung von der Leistung einer angemessenen zusätzlichen Sicherheit für die Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes abhängig machen. 2 § 551 Abs. 3 und 4 gilt entsprechend.**



Breiholdt Nierhaus Schmidt

## Lösung

- Erforderlk. für behindertengerechten Zugang zur Whg.: (+)
- Berechtigtes Interesse Min: (+)
- ➔ **Interessenabwägung:**
- **Zukünftige Arbeiten unbeachtlich: „unveränderten Erhaltung der Mietsache oder des Gebäudes“ .**
- **Zustimmung nach § 554a I 1 BGB betrifft allein V – M. Denkmalschutz muss M klären, V kann Denkmalschutzbehörde einschalten.**
- **Mitmieter haben sich mit Einbau einverstanden erklärt. ➔ ...**





Breiholdt Nierhaus Schmidt

- **Aber: Verweigerung nach § 554a II BGB, da Sicherheitsleistung nicht erbracht.**
- **Versprechen Dritter (kostenloser Rückbau) keine ausreichende Sicherheitsleistung.**
- **V grundsätzlich nicht zuzumuten, hinsichtlich Sicherheitsleistung das Insolvenzrisiko irgendeines anderen Schuldners zu übernehmen, den er selbst sich nicht als Vertragspartner ausgesucht hat.**

## **Vermietete ETW: Mieter beansprucht Treppenlift.**

**Der gehbehinderte Mieter wendet sich an den WEG-Verwalter. Er fordert Einbau eines Treppenlifts ins 2. OG durch die Gemeinschaft, hilfsweise durch seinen Vermieter, hilfsweise durch ihn selbst auf eigene Kosten.**

**Frage: Was soll Verwalter tun? Wie ist die Rechtslage?**

## Überlegungen für die Diskussion

- **M hat gegen V Anspruch aus § 554a BGB**
- **M kann von V Zustimmung gem. § 554a BGB verlangen. Auch von WEG?**
- **V kann M zur Anspruchsverfolgung ermächtigen**
- **M kann V auf Ermächtigung verklagen und dann Wohnungseigentümer auf Duldung**
- **EV muss vorbefasst werden**
- **WEer können von WEer V verlangen, dass er von § 554a Abs. 2 BGB ausübt (z.B. Sicherheit).**

## Modernisierung in der WEG

**EV beschließt (bestandskräftig) Ersetzung altes leistungsschwaches Kabelnetz durch rückkanalfähiges Multimedianeetz. Bis auf eine Wohnung sind alle nachgerüstet. WEer V verweigert Zutritt, da sein hochwertiger Pitchpineboden (Variante: Laminat) in einer Zimmerecke durchbohrt werden soll. Sein Mieter verweigert Zutritt, da seine mit V's Zustimmung eingebaute teure Deckenverfädelung zerstört werden muss.**

**Frage: Was tun als WEG?**



## Lösungsansätze für die Diskussion

- **Vorschriftsmäßig angekündigte Modernisierung muss M im Verhältnis zu V mietrechtlich dulden (§ 555d BGB). Härtegründe sind hier nicht ersichtlich**
- **WEer haben Anspruch gegen V auf mietrechtliche Einwirkung auf M aus § 14 Nr. 2 WEG**
- **(Freiwillige) Ermächtigung der WEG durch WEer V denkbar, damit Verband (WEG) gegen M klagt?**
- **Kann WEG Duldungsanspruch des V aus § 555d BGB per Mehrheitsbeschluss an sich ziehen („wegreißen“)?**
- **Unmittelbare § 1004 BGB-Ansprüche der WEer gegen Mieter, den WEG an sich ziehen und verfolgen kann?**

## Balkoneinhausung

**EV beschließt bestandskräftig die Einhausung der offenen Bestandsbalkone. Alle Eigentümer wollen das, auch WEer V. Sein Mieter verweigert jedoch Zutritt zur Wohnung und Durchführung der Arbeiten.**

**Frage: Was tun in rechtlicher und taktischer Hinsicht?**



Breiholdt Nierhaus Schmidt

## Lösungsansätze für die Diskussion

- **Mietrechtlich Balkoneinhausung Modernisierung (-), weil Verlust des Freiluftenerlebnisses**
- **Wohnungseigentumsrechtlich Modernisierung (+), da ein großzügigerer Modernisierungsbegriff gilt als im Mietrecht**
- **Bestandskraft des Beschlusses bindet nicht M**
- **Ist M Störer gemäß § 1004 Abs. 1 BGB, weil er verhindert, dass das gemeinschaftliche Eigentum in den von Eigentümerseite gewollten Zustand versetzt wird?**



Breiholdt Nierhaus Schmidt

**Vielen Dank für  
Ihre Aufmerksamkeit**