

Urteil: Mieter hat Anspruch auf Erlaubnis zur Herstellung von Barrierefreiheit

07.02.2023 Fachinformation

Das Landgericht Berlin hat am 11. November 2022 (Az.: 66 S 75/22) entschieden, dass der Vermieter einem Mieter den Anbau einer Rampe am Eingang des Hauses zur selbständigen Überwindung der sechs Stufen im Eingangsbereich erlauben muss. Die Erlaubnis kann allerdings von einer Sicherheitsleistung in Höhe der Kosten des Rückbaus abhängig gemacht werden.

Sachverhalt

Der Mieter einer Kreuzberger Wohnung nahm im Jahr 2020 seinen Ehemann in die Wohnung auf, welcher auf einen Rollstuhl angewiesen ist. Da sich im Eingangsbereich sechs Treppenstufen befinden, kann der Ehemann das Haus nicht ohne fremde Hilfe betreten oder verlassen. Vor diesem Hintergrund ließ der Mieter ein fachliches Gutachten über die Möglichkeit der Installation einer Rampe im Eingangsbereich des Gebäudes erstellen. Das Gutachten kam zu dem Ergebnis, dass die Herstellung einer Rampe möglich ist und mit den Vorgaben und Empfehlungen der einschlägigen DIN-Norm vereinbar ist. Daher bat der Mieter den Vermieter um Erlaubnis, eine insgesamt 23 m lange Stahlrampe im Bereich eines Grünstreifens zwischen Gebäude und Bürgersteig herzustellen. Der Vermieter lehnte dies ab und bot lediglich die Alternative an, den Anbau eines Treppenlifts am Gebäudeeingang zu erlauben. Dies wurde vom Mieter abgelehnt, da die Nutzung eines Treppenlifts immer mehrere Minuten in Anspruch nehmen würde, wohingegen eine Rampe das Verlassen und Betreten in ca. 20 Sekunden ermöglichen würde. Außerdem wies der Mieter auf die Gefahr von technischen Störungen bei einem Treppenlift hin. Amts- und Landgericht Berlin verpflichteten den Vermieter den geplanten Anbau gemäß § 554 BGB zu erlauben.

Begründung

Das Gericht hat ausgeführt, dass grundsätzlich Interessenabwägungen stattfinden müssen, sodass der Vermieter grundsätzlich die Möglichkeit habe, statt der erbetenen Erlaubnis die Zustimmung zu einer anderen gleichtauglichen baulichen Veränderung zu erteilen. Die alternativen Maßnahmen müssen aber auch gleichtauglich sein. Für den vorliegenden Fall hat das Landgericht diese Gleichwertigkeit abgelehnt, da bspw. optische Gesichtspunkte, die durch die Rampe sicherlich ins Gewicht fallen, allerdings nicht das gleiche Gewicht haben, wie die praktischen Vorteile der geplanten Rampe. Es handelte sich bei der überbauten Grundstücksfläche auch nicht um eine Nutzfläche auf dem Grundstück, sondern um einen Grünstreifen zwischen Haus und Gehweg, sodass eine optische Beeinträchtigung hier zurückstehen kann. Für den Mieter sei es wichtig und schlage auf seiner Interessenseite zu Buche, dass die Möglichkeit geschaffen werden müsse, auf einfache, verlässliche und schnelle Weise in das Gebäude zu gelangen. Ein Treppenlift sei im Vergleich mit einer nicht nur geringfügigen zeitlichen Mehrbelastung sowie einer weitaus höheren Störanfälligkeit verbunden. Von daher muss die Rampe seitens des Vermieters erlaubt werden. Er kann die Erlaubnis allerdings von der Zahlung einer Sicherheitsleistung abhängig machen. Gemäß § 554 Abs. 1 Satz 3 BGB kann die Sicherheitsleistung in Höhe der voraussichtlichen Kosten des Rückbaus und der Entsorgung gefordert werden. Dementsprechend verurteilte das Gericht den Vermieter dem Mieter die Erlaubnis für die von diesem beabsichtigte Baumaßnahme gegen Zahlung einer Sicherheitsleistung für den Rückbau in Höhe von 5.000 Euro zu erteilen.

Downloads

02-23_anspruch_auf_erlaubnis_zur_herstellung_von_barrierefreiheit_anlage	1.01 MB PDF
--	----------------

<https://bbu.de/beitraege/urteil-mieter-hat-anspruch-auf-erlaubnis-zur-herstellung-von-barrierefreiheit>