



DAS NEUE RECHT DES MIETERS

AUF E-MOBILITÄT, EIN-
BRUCHSSCHUTZ UND
BARRIEREREDUZIERUNG

Text: Rechtsanwalt Dr. Enno Engbers

AM 01.12.2020 IST DAS SOGENANNT E WOHNUNGSEIGENTUMSMODERNISIERUNGSGESETZ IN KRAFT GETRETEN. DIESES ENTHÄLT NEBEN EINER REFORM DES WOHNUNGSEIGENTUMSGESETZES (WIR BERICHTETEN IN DER AUSGABE 01/2020) U.A. AUCH EINEN NEUEN § 554 BGB. DIE NORM VERSCHAFFT MIETERN EINEN ANSPRUCH AUF GESTATTUNG BESTIMMTER BAULICHER VERÄNDERUNGEN AN DER MIETSACHE, Z.B. AUF EINBAU EINES TREPPENLIFTS, EINER LADESTATION FÜR ELEKTROFAHRZEUGE ODER EINER EINBRUCHSICHEREN EINGANGSTÜR. DIE KOSTEN HAT DER MIETER SELBST ZU TRAGEN. NACHFOLGEND STELLEN WIR DIE VORAUSSETZUNGEN UND DEN UMFANG DES ANSPRUCHS KURZ DAR.

A

ANSPRUCH DES MIETERS AUF ERLAUBNIS

Der gesetzliche Anspruch besteht für alle Mieter von Wohnraum, Geschäftsräumen oder Grundstücken und kann mietvertraglich nicht ausgeschlossen werden. Der Mieter kann verlangen, dass ihm der Vermieter bauliche Veränderungen der Mietsache erlaubt, die dem Gebrauch durch Menschen mit Behinderungen, dem Laden elektrisch betriebener Fahrzeuge oder dem Einbruchschutz dienen. Unter die vorgenannten baulichen Veränderungen fallen zum Beispiel die rollstuhlgerechte Verbreiterung von Türen oder ein Treppenlift, der Einbau einer Wallbox für Elektrofahrzeuge oder eines Türspions in der Wohnungseingangstür. Auf Umbaumaßnahmen, die keinem der vorgenannten Ziele dienen, besteht hingegen kein Anspruch auf Erlaubnis.

INTERESSENABWÄGUNG ERFORDERLICH

Der Anspruch besteht zudem nicht oder nur eingeschränkt, wenn die verlangte bauliche Veränderung dem Vermieter auch unter Würdigung der Interessen des Mieters nicht zugemutet werden kann. Insoweit kommt es auf alle Umstände des Einzelfalls an, etwa die Schwere des baulichen Eingriffs, die persönlichen und wirtschaftlichen Belange der beiden Vertragsparteien, die örtlichen Verhältnisse

und die Interessen der übrigen Mieter des Gebäudes. Auch baurechtliche Vorschriften, zum Beispiel Brandschutzbestimmungen, können der gewünschten Maßnahme entgegenstehen. Unter Umständen braucht dem Mieter die Zustimmung nur unter bestimmten Auflagen gewährt zu werden.

DURCHFÜHRUNG DER UMBAUMASSNAHMEN UND RÜCKBAU

Verweigert der Vermieter trotz eines berechtigten und nachvollziehbar begründeten Verlangens des Mieters die Erlaubnis, darf der Mieter nicht einfach mit den Umbauten beginnen, sondern muss den Vermieter auf Erteilung der Zustimmung verklagen. Erst wenn die Erlaubnis vom Vermieter erteilt wurde, ist der Mieter berechtigt, die Maßnahmen auf seine Kosten durchführen zu lassen. Ein Anspruch auf Vornahme der Arbeiten durch den Vermieter besteht nicht. Entstehen durch den Umbau erhöhte Betriebskosten, zum Beispiel Wartungs- und Energiekosten, hat diese der Mieter zu tragen. Dasselbe gilt für Reparaturen. Bei Beendigung des Mietverhältnisses hat der Mieter die baulichen Veränderungen in der Regel wieder fachgerecht zu entfernen. Der Vermieter ist berechtigt, zur Absicherung seines Rückbauanspruchs vom Mieter eine Sicherheit, z.B. in Form einer Barkaution oder Bankbürgschaft, zu verlangen.

SONDERFALL: VERMIETETE EIGENTUMSWOHNUNG

Betrifft die gewünschte Umbaumaßnahme eine Veränderung des Gemeinschaftseigentums in einer nicht allein dem Vermieter gehörenden Wohnanlage, z.B. das Treppenhaus oder die Tiefgarage, muss der Vermieter zunächst selbst einen Zustimmungsbeschluss der Eigentümergemeinschaft einholen. Bis zu dessen Vorliegen kann er seine Erlaubnis gegenüber dem Mieter zurückhalten. Infolge der Reform des Wohnungseigentumsgesetzes hat der Vermieter nun seinerseits gemäß § 20 Abs. 2 Wohnungseigentumsgesetz gegenüber der Eigentümergemeinschaft einen Anspruch auf Erlaubnis von angemessenen baulichen Veränderungen, die dem Gebrauch durch Menschen mit Behinderungen, dem Laden elektrisch betriebener Fahrzeuge oder dem Einbruchschutz dienen.



Fazit

»Die Rechte des Mieters werden durch den neuen § 554 BGB erweitert. Dieser gewährt dem Mieter grundsätzlich einen Anspruch auf Gestattung bestimmter baulicher Veränderungen. Allerdings hängen Bestehen und Umfang des Anspruchs von einer umfassenden Interessenabwägung ab. Die Durchsetzbarkeit des Anspruchs ist daher in der Praxis sowohl für den Mieter als auch für den Vermieter mit erheblichen Unwägbarkeiten verbunden.«

Die Kanzlei Weiss Walter Fischer-Zernin liegt in Münchens historischem Zentrum, in bester Lage zwischen Maximiliansplatz und Theatiner Straße.



Bilder: © Robert Kneschke – stock.adobe.com (Treppenlift), herraez – stock.adobe.com (Türspion), Thomas Moeller (Portrait), Harry Meister (Außenansicht)



Dr. Enno Engbers

KONTAKT

Kanzlei Weiss Walter
Fischer-Zernin
Rechtsanwälte
Wirtschaftsprüfer
Steuerberater
Kardinal-Faulhaber-Straße 10
D-80333 München
T +49 (0)89 290719 29
F +49 (0)89 290719 17
e.engbers@rae-weiss.de
www.rae-weiss.de