



Ausarbeitung

Eigentumsrechtliche Bedeutung der Verweigerungsmöglichkeit des Eigentümers nach § 554a Abs. 1 S. 2 BGB



Eigentumsrechtliche Bedeutung der Verweigerungsmöglichkeit des Eigentümers nach § 554a Abs. 1 S. 2 BGB

Verfasser/in:



Aktenzeichen:

WD 3 – 3000 – 100/12

Abschluss der Arbeit:

29. März 2012

Fachbereich:

WD 3: Verfassung und Verwaltung

Telefon:



1. Einleitung

Die ausgewogene Rechtsbalance zwischen Vermieter und Mieter und die Verbesserung dieser ist häufiger Gegenstand von Rechtsprechung, Literatur und Gesetzgebung. Eine Ausformung des sozialen Mietrechts ist der § 554a Bürgerliches Gesetzbuch (BGB)¹, welcher dem Mieter einen **Anspruch auf Zustimmung zu einer behindertengerechten Modernisierung** seiner Wohnräume oder des Gemeinschaftsteils – wie dem Treppenhaus – zuspricht. Die folgende Bearbeitung beschäftigt sich mit der Frage, inwieweit eine **Streichung der Verweigerungsrechte des Eigentümers** in Bezug auf ein Modernisierungsverlangen gemäß § 554a Abs. 1 S. 2 BGB mit dem Recht auf Eigentum gemäß **Art. 14 Grundgesetz (GG)**² in Einklang zu bringen wäre.

2. Struktur und Voraussetzungen des § 554a BGB

In **§ 554a Abs. 1 S. 1 BGB** ist der Anspruch des Mieters geregelt, vom Vermieter bauliche Veränderungen oder sonstige Einrichtungen zu verlangen, die für eine **behindertengerechte Nutzung der Mietsache oder den Zugang zu ihr** erforderlich sind, wenn er ein **berechtigtes Interesse** daran hat.

Dies **kann der Vermieter gemäß § 554a Abs. 1 S. 2 BGB verweigern**, wenn **sein Interesse** an der unveränderten Erhaltung der Mietsache oder des Gebäudes das Interesse des Mieters an einer behindertengerechten Nutzung der Mietsache **überwiegt**. In diese Interessenabwägung sind gemäß § 554a Abs. 1 S. 3 BGB auch die **berechtigten Interessen der anderen Mieter** einzubeziehen.

Der Anwendungsbereich der Vorschrift erstreckt sich auf jegliche Wohnraummiete, einschließlich der in § 549 Abs. 2 und 3 genannten Mietverhältnisse.³

Ziel der Vorschrift ist es, behinderten Menschen ein **behindertengerechtes Wohnen** zu ermöglichen, **ohne** dass ein **Wohnungswechsel** erforderlich ist.⁴ Da **grundsätzlich** der Mieter für die Vornahme von baulichen Veränderungen, die über die vertragsgemäße Nutzung hinausgehen, die **Zustimmung des Vermieters** einholen muss, stellt § 554a Abs. 1 S. 1 BGB eine Ausnahmeregelung dar, weil der Mieter im vorliegenden Fall einen Anspruch auf Zustimmung hat.⁵

1 Bürgerliches Gesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909; 2003 I S. 738), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 15. März 2012 (BGBl. 2012 II S. 178) geändert worden ist.

2 Grundgesetz für die Bundesrepublik Deutschland in der im Bundesgesetzblatt Teil III, Gliederungsnummer 100-1, veröffentlichten bereinigten Fassung, das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21. Juli 2010 (BGBl. I S. 944) geändert worden ist.

3 Ehlert, in: Bamberger/Roth, Beck'scher Onlinekommentar zum BGB, 22. Edition vom 01.11.2011, § 554a Rn. 1.

4 Ehlert, in: Bamberger/Roth, Beck'scher Onlinekommentar zum BGB, 22. Edition vom 01.11.2011, § 554a Rn. 1.

5 Ehlert, in: Bamberger/Roth, Beck'scher Onlinekommentar zum BGB, 22. Edition vom 01.11.2011, § 554a Rn. 3

3. Eigentumsrechtliche Bewertung der Vorschrift

Eine Streichung der Verweigerungsmöglichkeit des § 554a Abs. 1 S. BGB könnte auf verfassungsrechtliche Bedenken stoßen, wenn das Eigentumsrecht des Vermieters aus Art. 14 GG verletzt würde.

3.1. Treppenlift-Entscheidung des BVerfG

In seiner sogenannten **Treppenlift-Entscheidung**⁶ fällte das Bundesverfassungsgericht (BVerfG) eine Grundsatzentscheidung zur Problematik der Zustimmung zur barrierefreien Modernisierung. Die Verfassungsbeschwerde eines Mieters, welcher sich gegen die Weigerung des Vermieters zur Zustimmung zum Einbau eines Treppenlifts wehrte, wird zu Gunsten des Mieters entschieden. Eine gesetzliche Regelung zu der Problematik, wie sie in § 554a BGB heute zu finden ist, existierte zum Zeitpunkt der Entscheidung noch nicht.

Zunächst geht das Gericht auf die **durch Art. 14 GG geschützte Position des Mieters** ein. Dieses Recht umfasse dabei sowohl die Nutzung der Wohnung sowie den Zugang zu dieser.⁷ Ein Recht auf bauliche Umgestaltung könne der Mieter dagegen grundsätzlich nicht aus Art. 14 Abs. 1 S. 1 GG herleiten, da die Entscheidung hierüber dem Vermieter obliege. Dieser Grundsatz könne jedoch nicht in gleicher Weise gelten, wenn die Nutzung der Wohnung oder der Zugang zu dieser durch eine Behinderung erheblich erschwert werde.⁸ Denn bei der Bestimmung des Umfangs des Rechts des Mieters aus Art. 14 GG müsse ebenso **Art. 3 Abs. 3 S. 2 GG** (Benachteiligungsverbot von Behinderten) als objektive Wertentscheidung beachtet werden. Dieses verlange über das sich aus dem Wortlaut unmittelbar ergebende Verbot der Benachteiligung hinaus – im Zusammenwirken mit speziellen Freiheitsrechten – eine besondere Verantwortung für behinderte Personen sowohl vom Staat als auch von Privatpersonen über entsprechende Billigkeitsnormen.⁹

Das Bundesverfassungsgericht betont auch die **berechtigten Interessen des Vermieters aus Art. 14 Abs. 1 S. 1 GG**. Diese müssten im Einzelfall genau geprüft und das Ausmaß sowie die Schwere der Einschränkung des Eigentums durch die geplante Modernisierung ermittelt werden.¹⁰

Der Senat macht jedoch vor allem deutlich, dass die **Zuordnung der Befugnisse von Mietern und Vermietern die Aufgabe des Gesetzgebers sei**.¹¹ Er solle die schutzwürdigen Interessen beider Seiten berücksichtigen und in ein **ausgewogenes Verhältnis** bringen.¹²

6 BVerfG, Beschluss vom 28. Juli 2000 - BvR 1460/99, NJW 2000, S. 2658 ff.

7 BVerfG, Beschluss vom 28. Juli 2000 - BvR 1460/99, NJW 2000, S. 2658 ff, S. 2659.

8 BVerfG, Beschluss vom 28. Juli 2000 - BvR 1460/99, NJW 2000, S. 2658 ff, S. 2659.

9 BVerfG, Beschluss vom 28. Juli 2000 - BvR 1460/99, NJW 2000, S. 2658 ff, S. 2659.

10 BVerfG, Beschluss vom 28. Juli 2000 - BvR 1460/99, NJW 2000, S. 2658 ff, S. 2659.

11 BVerfG, Beschluss vom 28. Juli 2000 - BvR 1460/99, NJW 2000, S. 2658 ff, S. 2659.

12 BVerfG, Beschluss vom 28. Juli 2000 - BvR 1460/99, NJW 2000, S. 2658 ff, S. 2659.

3.2. Gesetzesbegründung

Diesem vom BVerfG in seiner Treppenlift-Entscheidung formulierte Gesetzgebungsauftrag ist der Gesetzgeber im Zuge des **Mietrechtsreformgesetz (MietRRefG)** vom 16. Juni 2001, welches am 1. September 2001 in Kraft trat, nachgekommen.¹³ Mit dem MietRRefG wurde § 554a BGB eingeführt.

Zur Regelung der Barrierefreiheit gemäß § 554a BGB wird in der **Gesetzesbegründung** dargelegt, dass sich **die Norm stark an der Treppenlift-Entscheidung des BVerfG orientiert** und die Rechtslage, wie sie sich nach der Entscheidung darstellt, nicht zu verändern sucht.¹⁴ In der Gesetzesbegründung wird zudem **ausdrücklich** darauf hingewiesen, dass die Regelung im Sinne der Treppenlift-Entscheidung eine **umfassende Abwägung der Interessen** des Mieters aus Art. 14 Abs. 1 S. 1 und Art. 3 Abs. 3 S. 2 GG und den eigentumsrechtlich geschützten Interessen des Vermieters aus Art. 14 Abs. 1 S. 1 GG **enthält**.¹⁵

3.3. Art. 14 GG

Nach alledem muss sich eine **Streichung des § 554a Abs. 1 S. 2 BGB an der Eigentumsgarantie gem. Art. 14 Abs. 1 S. 1 GG messen lassen**. Eine Streichung wäre verfassungsgemäß, wenn die Regelung des Art. 554a BGB auch ohne die Zustimmungsverweigerungsmöglichkeit des Vermieters eine zulässige Inhalts- und Schrankenbestimmung des Eigentumsrechts darstellte.

Das **Eigentum** gemäß Art. 14 Abs. 1 S. 1 GG ist kein feststehender Begriff. Seine Ausgestaltung und sein Umfang werden vielmehr durch den Gesetzgeber durch die ausschließliche Zuweisung von vermögenswerten Rechtspositionen festgelegt.¹⁶ Wohneigentum fällt zweifelsfrei unter den verfassungsrechtlichen Eigentumsbegriff.¹⁷ Ein **Eingriff** in die Eigentumsgarantie des vermietenden Eigentümers ist durch § 554a Abs. 1 S. 1 BGB gegeben, da dem Mieter ein Anspruch auf behindertengerechte Modernisierung der Sache des Vermieters gewährt wird. Jedoch handelt es sich bei der Regelung des § 554a BGB um eine **zulässige Inhalts- und Schrankenbestimmung gemäß Art. 14 Abs. 1 S. 2 GG, welche der Sozialbindung des Eigentums gerecht wird**.¹⁸

Allerdings ist der **Gesetzgeber** in seiner Ausformung des Inhalts und der Schranken des Eigentums **nicht völlig frei**. Der Gesetzgeber hat der verfassungsrechtlichen Anerkennung des Privateigentums hinreichend Rechnung zu tragen und es angemessen zu schützen.¹⁹ Deshalb muss der Gesetzgeber im Rahmen der Einschränkung der Eigentumsgarantie die **Verhältnismäßigkeit** be-

13 Gesetz zur Neugliederung, Vereinfachung und Reform des Mietrechts vom 19. Juni 2001, BGBl. I S. 1149 - 1176.

14 BT-Drs. 14/5663, S. 78.

15 BT-Drs. 14/5663, S. 78.

16 Axer, in: Epping/Hillgruber, Beck'scher Onlinekommentar GG, 13. Edition vom 1. Januar 2012, Art. 14 Rn. 42.

17 BVerfG, Beschluss vom 28. Juli 2000 - BvR 1460/99, NJW 2000, S. 2658 ff, S. 2659.

18 Papier, in: Maunz/Dürig, Kommentar zum GG, 63. Ergänzungslieferung 2011, Art. 14 Rn. 308.

19 Papier, in: Maunz/Dürig, Kommentar zum GG, 63. Ergänzungslieferung 2011, Art. 14 Rn. 308.

achten und eine **gerechte Abwägung** verschiedener Interessen berücksichtigen.²⁰ Die Verhältnismäßigkeit ist somit die **äußerste Schranke der Ausgestaltungsfreiheit des Gesetzgebers**. Die Regelung des **§ 554a Abs. 1 S. 2 BGB stellt dogmatisch eine solche Schranke dar**: Der vermietende Eigentümer muss einen Umbau seines Wohnraumes aus der verfassungsrechtlichen Sozialbindung seines Eigentums hinnehmen, es sei denn, sein Interesse an der unveränderten Erhaltung der Mietsache oder des Gebäudes übersteigt das Interesse des Mieters an einer behindertengerechten Nutzung der Mietsache.

Das BVerfG führt in seiner Treppenlift-Entscheidung aus, dass eine **umfassende Interessenabwägung** der Belange der Parteien erfolgen müsse und formuliert eben diesen **Auftrag an den Gesetzgeber**.²¹

Da Art. 14 Abs. 1 S. 1 i.V.m. Art. 3 Abs. 3 S. 2 GG grundsätzlich einen Anspruch des Mieters auf Zustimmung zur behindertengerechten Modernisierung gegen den Vermieter konstatieren, stellt die Verweigerungsmöglichkeit des § 554a BGB das Ergebnis des Abwägungsvorgangs und damit die **Schranken-Schranke** dar. Ebenso verhält es sich mit der Regelung des § 554a Abs. 2 BGB, welcher dem vermietenden Eigentümer zumindest die **finanzielle Sicherheit des Rückbaus** verschaffen soll. Da auch **Rechte Dritter** als Beschränkung von Inhalts- und Schrankenbestimmungen gem. Art. 14 Abs. 1 S. 2 GG fungieren können,²² sind die berechtigten Belange der anderen Mieter des Gebäudes ebenfalls anspruchsbeschränkend zu berücksichtigen, was sich in § 554a Abs. 1 S. 3 BGB niedergeschlagen hat.

Da die **Regelung des § 554a BGB** – wie auch in der Gesetzesbegründung explizit ausgeführt wird – **genau** die Anforderungen der Treppenlift-Entscheidung des BVerfG sowie die **generellen Vorgaben der verfassungsrechtlichen Position aus Art. 14 GG** sowohl des Mieters als auch des Vermieters **abbildet**, würde eine **Streichung des Zustimmungsverweigerungsrechtes** des vermietenden Eigentümers gem. § 554a Abs. 1 S. 2 BGB diesen Regelungsbereich aus dem Gleichgewicht bringen.

Dem Mieter eines Wohnraumes schrankenlos und ohne eine verfassungsrechtliche gebotene Abwägungs- Verhältnismäßigkeitsprüfung einen Anspruch auf barrierefreie Modernisierung des Wohnraumes oder des Gemeinschaftsteils zu gewähren, erscheint in diesem Lichte **verfassungsrechtlich bedenklich**.

20 Papier, in: Maunz/Dürig, Kommentar zum GG, 63. Ergänzungslieferung 2011, Art. 14 Rn. 310.

21 BVerfG, Beschluss vom 28. Juli 2000 - BvR 1460/99, NJW 2000, S. 2658 ff, S. 2659.

22 Papier, in: Maunz/Dürig, Kommentar zum GG, 63. Ergänzungslieferung 2011, Art. 14 Rn. 314.