

Schriften zum Bürgerlichen Recht

Band 327

**Die privatrechtliche Stellung
behinderter Menschen im
Wohnraummietrecht**

Von

Georg J. Decker



Duncker & Humblot · Berlin

GEORG J. DECKER

Die privatrechtliche Stellung behinderter Menschen
im Wohnraummietrecht

Schriften zum Bürgerlichen Recht

Band 327

Die privatrechtliche Stellung behinderter Menschen im Wohnraummietrecht

Von

Georg J. Decker



Duncker & Humblot · Berlin

Die Juristische Fakultät der Universität Augsburg hat diese Arbeit
im Jahre 2004 als Dissertation angenommen.

Bibliografische Information Der Deutschen Bibliothek

Die Deutsche Bibliothek verzeichnet diese Publikation in
der Deutschen Nationalbibliografie; detaillierte bibliografische
Daten sind im Internet über <<http://dnb.ddb.de>> abrufbar.

Alle Rechte vorbehalten
© 2005 Duncker & Humblot GmbH, Berlin
Fremddatenübernahme und Druck:
Berliner Buchdruckerei Union GmbH, Berlin
Printed in Germany

ISSN 0720-7387
ISBN 3-428-11797-2

Gedruckt auf alterungsbeständigem (säurefreiem) Papier
entsprechend ISO 9706 ☉

Internet: <http://www.duncker-humblot.de>

*In Liebe und Dankbarkeit
meinen Eltern gewidmet*

Vorwort

Die Arbeit wurde im Sommersemester 2004 von der Juristischen Fakultät der Universität Augsburg als Dissertation angenommen. Literatur und Rechtsprechung sind bis Juli 2004 berücksichtigt.

Besonderen Dank schulde ich meinem Doktorvater, Herrn Prof. Dr. Jörg Neuner, für die zahlreichen konstruktiven Anregungen und vielfältigen Hilfestellungen im Rahmen der Betreuung meiner Arbeit sowie für deren überaus zügige Begutachtung. Weiter danke ich Herrn Prof. Dr. Michael Kort für die rasche Anfertigung des Zweitgutachtens.

Motivierend sowie in finanzieller und ideeller Hinsicht hilfreich war die Bewilligung eines Promotionsstipendiums durch die Bischöfliche Studienförderung Cusanuswerk.

Darüber hinaus gehört mein Dank all jenen, die mich über die gesamte Zeit der Arbeitserstellung unterstützt haben. Hervorzuheben sei an dieser Stelle Frau Stefanie Samland, die mir vor allem bei diversen computertechnischen Fragen geholfen hat.

Ohne die vielfältige, unermüdliche und liebevolle Unterstützung meiner Eltern sowie meiner Freundin Katharina Benz wäre mir die Fertigstellung der Arbeit nicht möglich gewesen. Dafür möchte ich ihnen von ganzem Herzen danken.

München, im März 2005

Georg J. Decker

Inhaltsübersicht

Einleitung	23
<i>1. Teil</i>	
Allgemeine Grundlagen	
§ 1 Der Begriff der Behinderung	27
I. Allgemeine Behinderungsbegriffe	28
II. Kategorisierungsmöglichkeiten	30
III. Allgemeine juristische Behinderungsbegriffe	35
IV. Der Behinderungsbegriff im Mietrecht	44
§ 2 Verfassungsrechtliche Grundlagen	46
I. Der verfassungsrechtliche Schutz behinderter Menschen	46
II. Internationale Vorgaben zum Schutz behinderter Menschen	52
III. Der verfassungsrechtliche Schutz des Vermieters	54
IV. Der verfassungsrechtliche Schutz des Mieters	56
V. Weitere themenrelevante Grundrechte im Wohnraummietrecht	59
VI. Einwirkungen des Verfassungsrechts auf das Wohnraummietrecht	60
§ 3 Besonderheiten bei Willenserklärungen von und gegenüber behinderten Menschen	64
I. Wirksamkeit von Willenserklärungen und geschäftsähnlichen Handlungen	64
II. Gesetzliche Vertretung behinderter Personen im Wohnraummietrecht durch Betreuer	72
§ 4 Die Haftung im Mietrecht	78
I. Die Haftung zwischen den Mietvertragsparteien	78
II. Die Haftung im Nachbarschaftsverhältnis	82
III. Die Haftung des Betreuers	86

2. Teil

Behinderungsspezifische Probleme im zeitlichen Verlauf eines Mietverhältnisses		89
§ 5 Die Begründung des Mietverhältnisses		89
I. Der Abschluß des Mietvertrags		89
II. Vorvertragliche Informationspflichten der Vertragsparteien		105
§ 6 Die Ausgestaltung des Mietverhältnisses		114
I. Ausgestaltungsmöglichkeiten und ihre Relevanz für behinderte Personen		114
II. Mietverhältnis auf bestimmte Zeit, §§ 542 Abs. 2, 575 BGB		119
III. Gebrauchsüberlassung an Dritte, §§ 540, 553 BGB		127
IV. Werkwohnungen, §§ 576 ff. BGB		139
V. Inhaltskontrolle		149
§ 7 Die Durchführung des Mietverhältnisses		156
I. Vertragliche Rechte und Pflichten der Mietparteien		157
II. Die Mängelgewährleistung, §§ 536 ff. BGB		205
III. Behindertengerechte (Bau-)Maßnahmen i. S. v. § 554a BGB		213
§ 8 Die Beendigung des Mietverhältnisses		259
I. Genehmigungs- und Mitteilungspflichten des Betreuers bei Kündigung von Wohnraum		259
II. Die ordentliche Kündigung des Mietverhältnisses, §§ 573, 574 ff. BGB		265
III. Die außerordentliche Kündigung des Mietverhältnisses		289
IV. Die rechtliche Lage des behinderten Untermieters bei Beendigung des Miet- verhältnisses		305
V. Die vorzeitige Beendigung des Mietverhältnisses		307
§ 9 Räumungs- und Vollstreckungsschutz		316
I. Räumungsschutz, §§ 721, 794a ZPO		316
II. Vollstreckungsschutz, § 765a ZPO		322
Literaturverzeichnis		329
Sachwortverzeichnis		347

Inhaltsverzeichnis

Einleitung	23
<i>1. Teil</i>	
Allgemeine Grundlagen	
	27
§ 1 Der Begriff der Behinderung	27
I. Allgemeine Behinderungsbegriffe	28
1. Der Behinderungsbegriff der World Health Organization (WHO)	28
2. Der Behinderungsbegriff in der Medizin	30
3. Der Behinderungsbegriff in der (Sonder-)Pädagogik	30
II. Kategorisierungsmöglichkeiten	30
1. Art der Behinderung	31
a) Körperliche Behinderung	31
b) Geistige Behinderung	31
c) Seelische / psychische Behinderung	32
2. Vorformen / verwandte Formen	32
a) Ungünstige Persönlichkeitsmerkmale / Geringfügige Beeinträchtigungen	32
b) Krankheit	33
c) Chronische Krankheit	33
d) Drohende Behinderung	34
e) Altersbedingte Gesundheitseinschränkungen	34
III. Allgemeine juristische Behinderungsbegriffe	35
1. Der Behinderungsbegriff im Sozialrecht	35
a) Der Behinderungsbegriff im Sozialgesetzbuch Neuntes Buch (SGB IX)	35
b) Der Behinderungsbegriff in anderen sozialrechtlichen Vorschriften	37

2. Der verfassungsrechtliche Behinderungsbegriff in Art. 3 Abs. 3 Satz 2 GG	38
a) Meinungsstand in Literatur und Rechtsprechung	39
b) Stellungnahme	40
3. Der Behinderungsbegriff im Behindertengleichstellungsgesetz (BGG)	42
4. Der Behinderungsbegriff im Bürgerlichen Gesetzbuch	42
5. Der Behinderungsbegriff im „Americans with Disabilities Act“ (ADA)	43
IV. Der Behinderungsbegriff im Mietrecht	44
§ 2 Verfassungsrechtliche Grundlagen	46
I. Der verfassungsrechtliche Schutz behinderter Menschen	46
1. Das spezielle Gleichheitsgebot, Art. 3 Abs. 3 Satz 2 GG	46
a) Grundrechtsträger	47
b) Art. 3 Abs. 3 Satz 2 GG als subjektives Abwehrrecht	47
c) Objektive Geltungsdimension	49
d) Art. 3 Abs. 3 Satz 2 GG als Leistungs- und Teilhaberecht	50
2. Der allgemeine Gleichheitssatz, Art. 3 Abs. 1 GG	51
3. Die Menschenwürde, Art. 1 Abs. 1, 2 GG	51
4. Das allgemeine Persönlichkeitsrecht, Art. 1 Abs. 1, Art. 2 Abs. 1 GG	52
5. Das Sozialstaatsprinzip, Art. 20 Abs. 1 GG	52
II. Internationale Vorgaben zum Schutz behinderter Menschen	52
III. Der verfassungsrechtliche Schutz des Vermieters	54
1. Die Eigentumsgarantie, Art. 14 Abs. 1 GG	55
2. Die Privatautonomie, Art. 2 Abs. 1 GG	55
IV. Der verfassungsrechtliche Schutz des Mieters	56
1. Die Sozialpflichtigkeit des Eigentums, Art. 14 Abs. 2 GG	56
2. Das Besitzrecht des Mieters als Eigentum i. S. v. Art. 14 Abs. 1 Satz 1 GG	57
3. Das Sozialstaatsprinzip, Art. 20 Abs. 1 GG	58
V. Weitere themenrelevante Grundrechte im Wohnraummietrecht	59
VI. Einwirkungen des Verfassungsrechts auf das Wohnraummietrecht	60
1. Die Einwirkung der Grundrechte auf das Privatrecht	60

2. Auswirkungen auf das Verhältnis von Privatrechtssubjekten im Wohnraum- mietrecht unter besonderer Berücksichtigung des Schutzes behinderter Menschen	62
§ 3 Besonderheiten bei Willenserklärungen von und gegenüber behinderten Menschen	64
I. Wirksamkeit von Willenserklärungen und geschäftsähnlichen Handlungen	64
1. Die behinderte Person als Erklärender	65
2. Die behinderte Person als Erklärungsempfänger	66
a) Zugang der Willenserklärung bzw. der geschäftsähnlichen Handlung ...	66
b) Wirksame Einbeziehung von Allgemeinen Geschäftsbedingungen in den Mietvertrag	68
3. Geschäftsunfähige behinderte Personen	70
II. Gesetzliche Vertretung behinderter Personen im Wohnraummietrecht durch Betreuer	72
1. Voraussetzungen der Betreuerbestellung	72
2. Mögliche Aufgabenkreise des Betreuers im Wohnraummietrecht	74
a) Wohnungsangelegenheiten	75
b) Vermögenssorge	76
c) Aufenthaltsbestimmung	76
d) Zuweisung von konkreten Angelegenheiten	77
§ 4 Die Haftung im Mietrecht	78
I. Die Haftung zwischen den Mietvertragsparteien	78
1. Die Haftung des behinderten Mieters	78
2. Die Haftung des Vermieters	80
II. Die Haftung im Nachbarschaftsverhältnis	82
1. Die Haftung zwischen Hausbewohnern	82
2. Die Haftung des Vermieters gegenüber Nachbarn des behinderten Mieters bzw. Familien- oder Haushaltsangehörigen	84
III. Die Haftung des Betreuers	86
1. Die Haftung gegenüber dem Betroffenen	86
2. Die Haftung gegenüber Dritten	88

2. Teil

Behinderungsspezifische Probleme im zeitlichen Verlauf eines Mietverhältnisses		89
§ 5 Die Begründung des Mietverhältnisses		89
I. Der Abschluß des Mietvertrags		89
1. Diskriminierung der behinderten Person		90
a) Die Rechtslage bei Diskriminierung von behinderten Personen beim Vertragsabschluß		90
aa) Schadensersatz		91
bb) Geldentschädigung für immaterielle Schäden		94
cc) Beseitigung und Unterlassung		96
dd) Kontrahierungszwang		96
b) Diskriminierungsschutz durch Umsetzung der EG-Richtlinien 2000/ 78/EG und 2000/43/EG		99
c) Gesetzlicher Diskriminierungsschutz de lege ferenda		101
2. Genehmigungspflicht für Betreuer bei An- bzw. Vermietung von Wohn- raum, § 1907 Abs. 3 BGB		102
a) Anmietung von Wohnraum für den Betroffenen		102
b) Vermietung von Wohnraum des Betroffenen		103
II. Vorvertragliche Informationspflichten der Vertragsparteien		105
1. Warnpflichten		105
2. Wahrheitspflichten		107
3. Optimierungspflichten		111
§ 6 Die Ausgestaltung des Mietverhältnisses		114
I. Ausgestaltungsmöglichkeiten und ihre Relevanz für behinderte Personen		114
1. Mietverhältnisse auf unbestimmte und bestimmte Zeit		115
2. Verminderter Mieterschutz bei Mietverhältnissen i. S. d. §§ 549 Abs. 2 u. 3, 573a BGB		115
a) Wohnraum nur zum vorübergehenden Gebrauch, § 549 Abs. 2 Ziff. 1 BGB		115
b) Einliegerwohnraum, § 549 Abs. 2 Ziff. 2 BGB		116
c) Wohnraum für Personen mit dringendem Wohnungsbedarf, § 549 Abs. 2 Ziff. 3 BGB		116

d) Wohnraum in Studenten- oder Jugendwohnheimen, § 549 Abs. 3 BGB	118
e) Einliegerwohnraum, § 573a Abs. 1 u. 2 BGB	118
3. Gebrauchsüberlassung an Dritte	119
4. Mietverhältnisse im Zusammenhang mit Dienstverhältnissen	119
II. Mietverhältnis auf bestimmte Zeit, §§ 542 Abs. 2, 575 BGB	119
1. Zulässige Befristungsgründe für den behinderten Vermieter	120
a) Eigenbedarf, § 575 Abs. 1 Satz 1 Ziff. 1 BGB	120
b) Umbauten, § 575 Abs. 1 Satz 1 Ziff. 2 BGB	122
c) Vermietung an einen zur Dienstleistung Verpflichteten, § 575 Abs. 1 Satz 1 Ziff. 3 BGB	123
2. Mitteilungspflicht des Vermieters, § 575 Abs. 1 Satz 1 a.E. BGB	124
3. Die rechtliche Lage des behinderten Mieters	126
III. Gebrauchsüberlassung an Dritte, §§ 540, 553 BGB	127
1. Erlaubnisfreie Gebrauchsüberlassung	127
a) Familien- und Haushaltsangehörige	128
b) Bedienstete / Pflegepersonen	129
c) Besuch	129
d) Vorübergehende, nicht vollständige Gebrauchsüberlassung	130
2. Erlaubnispflichtige Gebrauchsüberlassung	132
a) Gebrauchsüberlassung der gesamten Wohnung, § 540 Abs. 1 BGB	132
b) Gebrauchsüberlassung eines Teils der Wohnung, § 553 BGB (analog)	133
aa) Berechtigtes Interesse an der Gebrauchsüberlassung, § 553 Abs. 1 Satz 1 BGB	134
bb) Zulässige Versagungsgründe, § 553 Abs. 1 Satz 2 BGB	136
cc) Darlegungspflicht des Mieters	138
c) Die rechtliche Lage des behinderten Untermieters	139
IV. Werkwohnungen, §§ 576 ff. BGB	139
1. Werkmietwohnung	141
2. Werkdienstwohnung	144
3. Geltung mietrechtlicher Vorschriften	146
a) Werkmietwohnung	146

b) Werkdienstwohnung	148
c) Schlußfolgerungen für behinderte Personen	149
V. Inhaltskontrolle	149
1. Schutz behinderter Personen durch das Transparenzgebot, § 307 Abs. 1 Satz 2 BGB	150
2. Schutz behinderter Personen durch § 134 BGB	151
3. Schutz behinderter Personen durch die Generalklauseln der §§ 138, 226, 242, 307 BGB	152
4. Schutz behinderter Personen durch halbzwingende Vorschriften der §§ 535 ff. BGB	153
5. Schutz behinderter betreuter Personen durch das Genehmigungserfordernis gem. § 1907 Abs. 3 BGB	155
§ 7 Die Durchführung des Mietverhältnisses	156
I. Vertragliche Rechte und Pflichten der Mietparteien	157
1. Vertragliche Pflichten des Vermieters	157
a) Gebrauchsgewährungspflicht	157
b) Fürsorgepflicht	158
c) Verkehrssicherungspflicht	159
2. Der vertragsgemäße Gebrauch der Wohnung durch den behinderten Mieter bzw. Familien- oder Haushaltsangehörigen	162
a) Haustierhaltung	162
aa) Haltung eines Blindenhunds	164
bb) Tierhaltung aus gesundheitlich-psychischen Gründen	165
cc) Unzulässigkeit der Tierhaltung durch behinderte Personen	167
b) Lärmverursachung	168
aa) Grundsätze	168
bb) Lärmverursachung durch geistig/psychisch behinderte Menschen	170
(1) Urteil des OLG Köln (NJW 1998, 763 ff.)	171
(2) Urteil des OLG Karlsruhe (DWW 2000, 199 ff.)	173
(3) Urteil des AG Bad Schwalbach (RdLH 1998, 80 f.)	176
c) Berufliche Mitbenutzung des Wohnraums	179
aa) Grundsätze	179
bb) Berufliche Mitbenutzung des Wohnraums durch behinderte Mieter	181

d) Nutzung von Gemeinschaftsflächen	183
aa) Grundsätze	183
bb) Nutzung von Gemeinschaftsflächen durch behinderte Personen	184
e) Installation von Parabolantennen	186
aa) Grundsätze	186
bb) Installation von Parabolantennen durch behinderte Mieter	188
3. Vertragliche Pflichten des behinderten Mieters	190
a) Winterdienst	190
aa) Verstoß gegen die vorvertragliche Rücksichtnahmepflicht, §§ 241 Abs. 2, 311 Abs. 2 BGB	192
bb) Anfängliches Unvermögen, §§ 275, 311a, 326 BGB	193
cc) Nachträgliches Unvermögen, §§ 275, 280, 283, 326 BGB	195
b) Reinigungspflicht	196
c) Schönheitsreparaturen	197
aa) Auslegung hinsichtlich der persönlichen Verpflichtung des Mieters	198
bb) Übertragung und Durchsetzbarkeit der Reparaturpflicht bei behinderten Mietern	199
d) Obhutspflicht	200
aa) Grundsätze	201
bb) Zwangsweiser Zutritt des Betreuers zur verwahrlosten Wohnung ...	202
II. Die Mängelgewährleistung, §§ 536 ff. BGB	205
1. Vertragliche Berücksichtigung eines behinderungsgerechten Wohnungszustands	205
2. Gewährleistungsausschluß gem. § 536b BGB	208
3. Fehlende vertragliche Berücksichtigung eines behinderungsgerechten Wohnungszustands	210
4. Umfang der Gewährleistungsrechte	211
III. Behindertengerechte (Bau-)Maßnahmen i. S. v. § 554a BGB	213
1. Die rechtliche Situation vor Einführung des § 554a BGB	214
a) Bisherige Grundlage des Zustimmungsanspruchs zugunsten behinderter Menschen	214
b) Die sog. „Treppenlift-Entscheidung“ des BVerfG	216
c) Die Aufnahme des § 554a BGB in die Mietrechtsreform	217

2. Behindertengerechte (Bau-)Maßnahmen i. S. v. § 554a Abs. 1 Satz 1 BGB	218
a) Behindertengerechte Nutzung der Mietsache oder Zugang zur Mietsache	219
b) Bauliche Veränderungen	220
c) Sonstige Einrichtungen	221
d) Erforderlichkeit	223
3. Die Zustimmungsvoraussetzungen	225
a) Der Kreis der berechtigten Personen	225
b) Die Interessenabwägung gem. § 554a Abs. 1 Satz 2, 3 BGB	226
aa) Berechtigtes Interesse des Mieters, § 554a Abs. 1 Satz 1 BGB	226
bb) Entgegenstehende Interessen des Vermieters, § 554a Abs. 1 Satz 2 BGB	229
cc) Berechtigte Interessen Dritter, § 554a Abs. 1 Satz 3 BGB	230
dd) Grundsätze der Interessenabwägung	232
(1) Allgemeingültige Aussagen	233
(2) Die Verwirklichung des Zustimmungsanspruchs durch Auflagen	234
(3) Das Bestimmungsrecht des Vermieters	236
(4) Die Berücksichtigung der Interessen Dritter	240
c) Die Kostentragung	244
d) Der Zustimmungsanspruch für behinderte Untermieter	247
4. Zusätzliche Sicherheitsleistung, § 554a Abs. 2 BGB	249
a) Verpflichtung des Mieters zur Wiederherstellung des ursprünglichen Zustands	250
b) Anforderungen an die Sicherheitsleistung gem. § 554a Abs. 2 BGB	252
5. Die Mitbenutzung behindertengerechter Einrichtungen durch Nachbarn	254
6. Bewertung der gesetzlichen Regelung	257
§ 8 Die Beendigung des Mietverhältnisses	259
I. Genehmigungs- und Mitteilungspflichten des Betreuers bei Kündigung von Wohnraum	259
1. Genehmigungspflicht bei betreutem Vermieter, §§ 1908i Abs. 1 Satz 1, 1812 Abs. 1 Satz 1, 1821 Abs. 1 Ziff. 1 BGB	260
2. Genehmigungspflicht bei betreutem Mieter, § 1907 Abs. 1 BGB	261
3. Mitteilungspflicht bei möglicher Beendigung des Mietverhältnisses, § 1907 Abs. 2 BGB	264

II. Die ordentliche Kündigung des Mietverhältnisses, §§ 573, 574 ff. BGB	265
1. Das berechnigte Interesse des Vermieters an der ordentlichen Kündigung, § 573 Abs. 1, 2 BGB	266
a) Schuldhaftige nicht unerhebliche Verletzung der vertraglichen Pflichten, § 573 Abs. 2 Ziff. 1 BGB	266
aa) Vertragspflichtverletzung	266
bb) Keine Unerheblichkeit	267
cc) Verschulden	268
b) Eigenbedarf, § 573 Abs. 2 Ziff. 2 BGB	269
aa) Behinderungsspezifische Anwendungsfälle	269
bb) Vermietung an Pflegepersonen	269
(1) Zeitpunkt der Pflegebedürftigkeit	270
(2) Pflegeperson	271
c) Sonstige Gründe, § 573 Abs. 1 Satz 1 BGB	272
d) Begründung der Kündigungserklärung, § 573 Abs. 3 BGB	273
2. Schutz der behinderten Person durch die bzw. trotz der Sozialklausel, §§ 574 ff. BGB	275
a) Das Widerspruchsrecht des Mieters, § 574 BGB	275
aa) Härtegründe für die behinderte Person	275
(1) Fehlender angemessener Ersatzwohnraum zu zumutbaren Be- dingungen	276
(2) Unzumutbarkeit des Umzugs	277
(3) Behindertengerechte Modernisierungsmaßnahmen	279
bb) Interessenabwägung	279
b) Die Fortsetzung des Mietverhältnisses nach Widerspruch, § 574a BGB	281
c) Die weitere Fortsetzung des Mietverhältnisses bei unvorhergesehenen Umständen, § 574c BGB	282
3. Die ordentliche Kündigung von Werkwohnungen, §§ 576 ff. BGB	283
a) Kündigung von Werkmietwohnungen, §§ 576, 576a BGB	283
aa) Abweichende Kündigungsfristregelung, § 576 BGB	284
bb) Die Einschränkung des Widerspruchsrechts des Mieters, § 576a BGB	286
cc) Die Kündigung durch den Mieter	287
b) Kündigung von Werkdienstwohnungen, § 576b BGB	288
III. Die außerordentliche Kündigung des Mietverhältnisses	289
1. Die außerordentliche Kündigung mit gesetzlicher Frist	289

2. Die außerordentliche fristlose Kündigung aus wichtigem Grund, §§ 543, 569 BGB	290
a) Explizit geregelte Kündigungsgründe	290
aa) Kündigung durch behinderten Mieter wegen Nichtgewährung oder Entzug des vertragsgemäßen Gebrauchs der Mietsache, § 543 Abs. 2 Satz 1 Ziff. 1 BGB	290
bb) Kündigung durch Vermieter wegen erheblicher Gefährdung der Mietsache durch behinderte Personen auf Mieterseite, § 543 Abs. 2 Satz 1 Ziff. 2 BGB	293
cc) Kündigung durch behinderten Mieter wegen Gesundheitsgefährdung, § 569 Abs. 1 BGB	294
dd) Kündigung wegen nachhaltiger Störung des Hausfriedens durch behinderte Personen auf Mieterseite, § 569 Abs. 2 BGB	296
(1) Behinderungsspezifische Anwendungsfälle	297
(2) Nachhaltigkeit der Störung	297
(3) Unzumutbarkeit der Vertragsfortsetzung	298
b) Die Generalklausel des § 543 Abs. 1 BGB	301
3. Die außerordentliche Kündigung von Werkwohnungen	303
a) Werkmietwohnung	303
b) Werkdienstwohnung	305
IV. Die rechtliche Lage des behinderten Untermieters bei Beendigung des Mietverhältnisses	305
V. Die vorzeitige Beendigung des Mietverhältnisses	307
1. Vorzeitige Beendigung des Mietverhältnisses durch Nachmietergestellung	308
a) Vertraglich vereinbarte Nachmieterklausel	308
b) Fehlende vertragliche Regelung	310
2. Vorzeitige Beendigung des Mietverhältnisses ohne Nachmietergestellung ..	313
§ 9 Räumungs- und Vollstreckungsschutz	316
I. Räumungsschutz, §§ 721, 794a ZPO	316
1. Das Verhältnis zu den Kündigungsschutzvorschriften des BGB	317
2. Die Bewilligung einer Räumungsfrist	318
a) Beendigung des Mietverhältnisses trotz Mieterwiderspruchs	318
b) Beendigung des Mietverhältnisses ohne (beachtlichen) Mieterwiderspruch	319
c) Fristlose Beendigung des Mietverhältnisses oder Mieterkündigung	321

Inhaltsverzeichnis	21
II. Vollstreckungsschutz, § 765a ZPO	322
1. Das Verhältnis zu den Kündigungsschutzvorschriften des BGB und zum Räumungsschutz gem. §§ 721, 794a ZPO	323
2. Die Einstellung der Zwangsräumung	324
Literaturverzeichnis	329
Sachwortverzeichnis	347

Einleitung

Nach Schätzung der Bundesregierung aus dem Jahre 1997¹ leben in der Bundesrepublik Deutschland etwa 6,6 Millionen schwerbehinderte Menschen, die einen Anteil von etwas über 8 % an der Wohnbevölkerung bilden.² Darüber hinaus gibt es eine statistisch nicht erfaßte Zahl behinderter Personen, die nicht unter den Schwerbehindertenbegriff des Sozialgesetzbuches Neuntes Buch (SGB IX)³ fallen. Alle behinderten Personen bedürfen dabei des besonderen Schutzes des Staates, nachdem sie in vielen zentralen Lebensbereichen aufgrund ihrer Behinderung mehr oder weniger benachteiligt sind. Dies gilt vor allem im Bereich des Wohnens als Mittelpunkt der persönlichen Lebensführung, wo behinderte Menschen grundsätzlich darauf angewiesen sind, ein möglichst selbständiges Leben führen zu können sowie mobil und in ihrer gewohnten Lebensumgebung zu bleiben; bei Bedarf muß ihnen auch die nötige Pflege und Betreuung ermöglicht werden.⁴

In diesem Bereich stehen sie jedoch oft vor mannigfaltigen tatsächlichen und damit zusammenhängenden rechtlichen Problemen: Angefangen bei der Schwierigkeit, einen geeigneten Wohnraum zu finden (Stichwort Diskriminierung), über die Ausgestaltung des konkreten Mietverhältnisses (z. B. mit der Notwendigkeit, Untermieter aufzunehmen, bauliche Veränderungen zur Erlangung von Barrierefreiheit vorzunehmen oder nur ein befristetes Mietverhältnis abzuschließen) bis hin zur Problematik, als behinderter Vermieter oder Mieter zu kündigen bzw. gekündigt zu werden. Dies sind nur einige der potentiellen Problemstellungen, denen sich ein behinderter Mensch ausgesetzt sieht. Nicht zu vergessen ist auch die Konstellation, daß behinderte Personen nicht nur als Vertragspartner des Mietverhältnisses, sondern auch als ihre Familien- oder Haushaltsangehörige betroffen sein können.

Ferner können neben dem Rechtsverhältnis im Rahmen eines Mietvertrags für behinderte Menschen auch Rechtsbeziehungen zu Dritten bestehen, nämlich zu einer Wohnungseigentümergeinschaft oder zu Nachbarn, in denen zusätzliche Probleme wie z. B. Duldungspflichten bezüglich Lärmimmissionen oder Zustimmungspflichten für Einrichtungen zur Barrierefreiheit denkbar sind.

¹ Vierter Bericht der Bundesregierung über die Lage der Behinderten und die Entwicklung der Rehabilitation vom 18. 12. 1997, BT-Dr. 13/9514.

² Vgl. *Bundesregierung*, BT-Dr. 13/9514 Ziff. 1.3.; *Rips*, S. 23 f.

³ Gem. § 2 Abs. 2 SGB IX sind Menschen schwerbehindert, wenn bei ihnen ein Grad der Behinderung von wenigstens 50 vorliegt und sie ihren Wohnsitz, ihren gewöhnlichen Aufenthalt oder ihre Beschäftigung auf einem Arbeitsplatz im Sinne des § 73 SGB IX rechtmäßig im Geltungsbereich des SGB IX haben.

⁴ Vgl. *Bundesregierung*, BT-Dr. 13/9514 Ziff. 7.1.

Alle sich ergebenden Problemstellungen sind gerechten Lösungen zuzuführen, die die Belange der Beteiligten gebührend berücksichtigen müssen. Das Spannungsfeld zwischen dem besonderen Schutz des Mieters, dessen Wohnung den Mittelpunkt der persönlichen Lebensführung bildet, und dem verfassungsrechtlich garantierten Eigentum des Vermieters sowie der Privatautonomie wird um die Komponente des Schutzes behinderter Mieter und Vermieter bzw. der Nachbarn und Wohnungseigentümergeinschaft erweitert und muß in einem gerechten und praktikablen Ausgleich der Interessen aufgehen.

Der rechtliche Schutz des behinderten Menschen wird dabei auf verfassungsrechtlicher Ebene aus dem Sozialstaatsprinzip, dem grundrechtlichen Schutz der Menschenwürde, dem Recht auf körperliche Unversehrtheit und freier Entfaltung der Persönlichkeit sowie dem Gleichheitsgrundsatz abgeleitet; letzterer wurde durch die Einführung des verfassungsrechtlichen Verbots der Benachteiligung behinderter Menschen gem. Art. 3 Abs. 3 Satz 2 GG im November 1994⁵ konkretisiert. Durch diese Ergänzung wurde die verfassungsrechtliche Stellung behinderter Personen gestärkt und gleichzeitig eine objektive verfassungsrechtliche Wertentscheidung betont.

Um dieser Wertentscheidung im täglichen Leben auch tatsächliche Geltung und Durchschlagskraft zu verschaffen, hat sie der Gesetzgeber durch einfachgesetzliche Normen auszufüllen. Im Bereich des Wohnraummietrechts ist dies bisher lediglich durch die Vorschrift des § 554a BGB zur „Barrierefreiheit“⁶ umgesetzt worden. Darüber hinaus existieren jedoch in den §§ 535 ff. BGB keine Normen, die die spezielle Situation behinderter Menschen berücksichtigen bzw. typische Konfliktsituationen für behinderte Menschen regeln.

Die Rechtsprechung hatte sich bisher nur gelegentlich mit behindertenspezifischen Problemen auseinandersetzen. Hervorzuheben ist auf dem Gebiet des Wohnraummietrechts vor allem der Beschluß des *Bundesverfassungsgerichts* vom 28. 03. 2000 zu den aus der Eigentumsgarantie des Art. 14 GG abgeleiteten Rechten des Mieters⁷ unter besonderer Berücksichtigung des Grundrechtsschutzes aus Art. 3 Abs. 3 Satz 2 GG (sog. „*Treppenlift-Entscheidung*“).⁸ Die Zahl der untergerichtlichen Urteile, die sich bisher mit dem Komplex „Behinderung und Wohnraummietrecht“ zu befassen hatten, ist nicht groß; sie beschäftigen sich hauptsächlich mit Kündigungen durch behinderte Vermieter bzw. gegenüber behinderten Mietern. Im Bereich des Nachbarrechts erreichte vor allem eine Entscheidung

⁵ Vgl. zur Entstehungsgeschichte z. B. *Herdegen*, Diskriminierungsschutz, Ziff. 2; *G. Jürgens*, ZfSH/SGB 1995, 353 ff.; *Sachs*, RdJB 1996, 154 ff.

⁶ So die sprachlich ungenaue amtliche Überschrift der Vorschrift, weil bauliche Veränderungen jeder Art erfaßt werden, nicht nur solche, die Barrieren i. S. v. „Hindernissen“ beseitigen. *Haas*, § 554a BGB Rn. 2, sieht in der Überschrift „*eher ein politisches Schlagwort als ein[en] Begriff der Gesetzessprache*“.

⁷ Vgl. hierzu BVerfG, Beschluß v. 26. 05. 1993, Az. 1 BvR 208/93, NJW 1993, 2035.

⁸ BVerfG, Az. 1 BvR 1460/99, NJW 2000, 2658 ff. = NZM 2000, 539.

des *OLG Köln*⁹ Aufsehen, das der Unterlassungsklage des Nachbarn eines Behindertenwohnheims wegen von geistig behinderten Menschen ausgehender Laute stattgab.

In der rechtswissenschaftlichen Literatur schließlich findet die rechtliche Stellung behinderter Menschen ebenfalls relativ geringen Niederschlag. Zwar existieren zu diesem Bereich vornehmlich im Verfassungsrecht, vor allem nach Einführung des Art. 3 Abs. 3 Satz 2 GG, einige Aufsätze;¹⁰ ausführliche Untersuchungen hierzu in Monographien oder Dissertationen sind aber kaum vorzufinden.¹¹ Speziell im Wohnraummietrecht fehlten bis vor kurzem sogar gänzlich ausführlichere Arbeiten, die sich mit der besonderen rechtlichen Situation von behinderten Menschen in dieser lebenszentralen Materie auseinandersetzen. Einen Anfang machte erst im Jahr 2003 *Rips* mit seiner Dissertation zur Barrierefreiheit i. S. v. § 554a BGB.¹²

Die vorliegende Arbeit setzt hier an und untersucht, wie sich die privatrechtliche Situation für behinderte Menschen im Ausschnitt des Wohnraummietrechts ausgestaltet. Dabei beschränkt sich die Untersuchung nicht auf körperlich behinderte Menschen, sondern erstreckt sich auch auf die Situation von geistig und seelisch behinderten Personen mit ihren jeweils spezifischen Problemen. In diesen Zusammenhang gehören auch betreuungsrechtliche Aspekte, nachdem gerade für die beiden zuletzt genannten Personenkreise gem. § 1896 Abs. 1 Satz 1 BGB oft Betreuer als gesetzliche Vertreter bestellt werden.

Um möglichst alle relevanten Problemlagen zu erfassen, wird versucht, sich in die Situation der betroffenen Personen hineinzusetzen und systematisch das Wohnraummietrecht nach typischen Konflikten zu durchsuchen. Hierbei bietet es sich an, zunächst die für die Arbeit geltenden allgemeinen Grundlagen darzustellen, nachdem bei der weiteren Untersuchung stets darauf zurückzugreifen sein wird. Im Anschluß sind die einzelnen zeitlichen Phasen des Mietverhältnisses (also seine Begründung, Ausgestaltung, Durchführung und Beendigung sowie Räumungs- und Vollstreckungsschutz) zu durchleuchten und bei Berührungspunk-

⁹ OLG Köln, NJW 1998, 764 ff.

¹⁰ Vgl. z. B. *Beaucamp*, JA 2001, 36 ff.; *Caspar*, EuGRZ 2000, 135 ff.; *Castendiek*, S. 337 ff.; *Degener*, KJ 2000, 425 ff.; *Herdegen*, VSSR 1992, 245 ff.; *ders.*, Diskriminierungsschutz; *G. Jürgens*, NVwZ 1995, 452 f.; *ders.*, ZfSH/SGB 1995, 353 ff.; *Krajewski*, JuS 1999, L 73 ff.; *Muckel*, JA 1998, 638 ff.; *Reichenbach*, SGB 2000, 660 ff.; *Sachs*, RdJB 1996, 154 ff.; *Spranger*, br 1998, 92 ff.; *ders.*, DVBl. 1998, 1058 ff. Einen Überblick über die Stellung körperbehinderter Menschen im Privatrecht gibt *Neuner*, NJW 2000, 1822 ff.

¹¹ Siehe z. B. die Arbeiten von *Buch*, „Das Grundrecht der Behinderten (Art. 3 Abs. 3 Satz 2 GG)“, Osnabrück 2001; *Hagmann*, „Das Verbot der Benachteiligung Behinderteter“, Aachen 1999; *Reichenbach*, „Der Anspruch behinderter Schülerinnen und Schüler auf Unterricht in der Regelschule“, Berlin 2001 sowie *Straßmair*, „Der besondere Gleichheitssatz aus Art. 3 Abs. 3 Satz 2 GG“, Berlin 2002.

¹² *Rips*, „Barrierefreiheit gemäß § 554a BGB – Ein neues Rechtsinstitut im Mietrecht und dessen Einordnung in das allgemeine deutsche Recht“, Berlin 2003.