



## **BARRIEREFREIHEIT IM MIETRECHT AUSWIRKUNGEN DES BUNDES-BEHINDERTEN- GLEICHSTELLUNGSGESETZES**

Das bereits am 1.1.2006 in Kraft getretene Bundes-Behindertengleichstellungsgesetz (BGStG) hat sich das "ehrgeizige" Ziel gesetzt, Diskriminierungen von Menschen mit Behinderungen zu beseitigen bzw. zu verhindern und damit deren gleichberechtigte Teilhabe am Leben in der Gesellschaft zu ermöglichen. Zu dieser umfassenden "Barrierefreiheit" zählt unter anderem der gleichberechtigte Zugang zu öffentlich verfügbaren Dienstleistungen, der für behinderte Menschen oftmals durch bauliche Barrieren (z.B. wegen Fehlens eines Lifts oder einer Rollstuhlrampe) erheblich erschwert oder sogar unmöglich sein kann. Die Schaffung bzw. Nichtbehebung entsprechender Barrieren kann nach den §§ 5, 9 BGStG eine Diskriminierung darstellen und (ideelle) Schadenersatzansprüche nach sich ziehen. Für die Schaffung von Barrierefreiheit gibt es bei bestehenden Altgebäuden (nur) für die Privatwirtschaft eine Übergangsfrist, die nun allerdings mit 31.12.2015 abläuft. Ab diesem Zeitpunkt müssen somit entsprechende Barrieren in "alten" Bauwerken (das sind Bauwerke, die vor dem 1.1.2006 genehmigt wurden) beseitigt sein. Für "neue" Bauwerke gilt das BGStG ohnehin bereits seit dem 1.1.2006.

Auch das Vermieten von Wohnungen fällt unter das Anbieten von Gütern und Dienstleistungen, die der Öffentlichkeit zur Verfügung stehen. Streng genommen müssten daher - unter Berücksichtigung der Ausnahmebestimmung gemäß § 6 BGStG - spätestens ab dem 1.1.2016 auch Mietwohnungen barrierefrei angeboten werden. Gemäß § 6 BGStG ist allerdings stets zu prüfen, ob die Entfernung der Barriere wirtschaftlich unzumutbar oder gar rechtswidrig ist. Ist eine Beseitigung der Barriere nicht denkbar, so muss jedenfalls eine größtmögliche Annäherung an eine Gleichbehandlung bewirkt werden. Speziell bei Wohnraum kommt z.B. der Ausnahmetatbestand gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 6 BGStG in Betracht, wenn nämlich tatsächlich kein hinreichender Bedarf der behinderten Person an der Benutzung der betreffenden Wohnung besteht.

Grundsätzlich ist problematisch, dass im Mietrechtsgesetz (MRG) bis dato nur sehr wenige Regelungen zur Barrierefreiheit existieren. Damit drängt sich die Frage auf, inwieweit hier ein "Spannungsfeld" mit dem BGStG existiert. *Kothbauer* (vgl. *immolex* 2014, 304) hat hierzu herausgearbeitet, dass Maßnahmen zur Barrierefreiheit im wohnrechtlichen Bereich nach der bestehenden Rechtslage auf Kosten des Mieters zu finanzieren und an die Zustimmung des Vermieters gebunden sind. Gemäß § 3 MRG treffen den Vermieter zur ordentlichen Nutzung des Mietgegenstandes allerdings Erhaltungspflichten. Es stellt sich daher die Frage, ob die Herstellung von Barrierefreiheit auch zu diesen Erhaltungspflichten gehören muss, um künftig den Anforderungen des BGStG nachzukommen. Hierauf bietet das MRG derzeit jedoch (noch) keine Antwort. Bis dato gilt der Grundsatz, dass lediglich eine "durchschnittliche Brauchbarkeit" als vereinbart gilt, solange im Mietvertrag keine konkreten Aussagen über den Zustand des Mietobjektes getroffen sind. Ist sich der Mieter also bei Besichtigung des Objektes der fehlenden Barrierefreiheit bewusst (z.B. fehlender Lift), so kann diese auch nicht stillschweigend unter dem Titel der "durchschnittlichen Brauchbarkeit" vereinbart werden. Wird jedoch festgehalten, dass zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses Barrierefreiheit gegeben ist, so ist der Mieter bei späterem Wegfall dieser Barrierefreiheit legitimiert, den Mietzins zu mindern (vgl. OGH 29.8.2006, 5Ob72/06h).

Mit dem BGStG müssen Normen, also insbesondere Bau-, aber eben auch mietrechtliche Vorschriften, so erlassen werden, dass in neuen Gebäuden Barrierefreiheit geplant und ausgeführt werden kann, und

in Altbauten bereits bestehende Barrieren beseitigt werden können. Das Fehlen entsprechender gesetzlicher Verankerungen im MRG (nach der zitierten Analyse von *Kothbauer* aber auch im Wohnungseigentumsgesetz, WEG 2002) steht der Verwirklichung von Barrierefreiheit allerdings noch weitgehend entgegen. Es bleibt daher mit Spannung abzuwarten, inwieweit der Gesetzgeber im Wohnrecht zukünftig Anpassungen an das BGStG vornimmt.

*Christoph Henseler*  
*Frank Reiser*