

# Barrierefreiheit im Mietrecht

*Eine Analyse der bestandrechtlichen Normen ergibt, dass das Thema »Barrierefreiheit« noch nicht ganz im Mietrecht angekommen ist. Dennoch lassen sich für den Vollenwendungsbereich des MRG einige grundsätzliche Aussagen gewinnen.*

VON CHRISTOPH KOTHBAUER

## Durchsetzbare Verpflichtung?

Maßnahmen zur Schaffung von Barrierefreiheit sind primär als Verbesserungsmaßnahmen zu qualifizieren (vgl etwa § 4 Abs 2 Z 2 MRG). Eine (von der Mehrheit der Mieter gemäß § 6 Abs 1 Z 2 MRG durchsetzbare) Verbesserungspflicht des Vermieters besteht freilich nur dann, wenn die Voraussetzungen des § 4 MRG erfüllt sind (insbesondere Zweckmäßigkeit der Maßnahme im Hinblick auf den allgemeinen Erhaltungszustand des Hauses sowie Kostendeckung in der Mietzinsreserve unter Berücksichtigung des Erhaltungserfordernisses bzw Bereitschaft der Mietermehrheit, den nicht gedeckten Kostenteil selbst zu tragen). Ein einzelner Mieter kann vom Vermieter die Schaffung von Barrierefreiheit grundsätzlich nicht verlangen. Davon gibt es eine Ausnahme: Gemäß § 4 Abs 5 MRG hat der Vermieter auf Antrag auch nur eines Mieters einen dem Stand der Technik entsprechenden Behindertenaufzug zu errichten, soweit diese Maßnahme dem Vermieter bei billiger Abwägung aller Interessen auch zumutbar ist. Die Kosten der Herstellung und Erhaltung des Aufzugs hätte in einem solchen Fall aber der antragstellende Mieter zu tragen, was auch erklärt, dass die praktische Bedeutung des § 4 Abs 5 MRG verschwindend gering ist.

Wie weit aufgrund des Bundesbehindertengleichstellungsgesetzes (BGStG) und der darin normierten Übergangsfrist (31.12.2015; § 19 Abs 2 BGStG) die Schaffung von Barrierefreiheit gar als (von jedem einzelnen Mieter durchsetzbare) Erhaltungsmaßnahme betrachtet werden kann, bleibt im Hinblick auf die gesetzlichen Ausnahmen (§ 6 BGStG) und die darauf begründeten Zweifel darüber, ob und wie weit die gesetzliche Verpflichtung überhaupt reicht, fraglich.

Im Inneren der Mietgegenstände sind Mieter berechtigt, auf eigene Kosten Barrierefreiheit zu schaffen. Dies im Lichte des § 9 Abs 1 dritter Satz MRG, wonach unter bestimmten Voraussetzungen der Vermieter

seine Zustimmung zu vom Mieter beabsichtigten Veränderungen nicht verweigern kann. Die gesetzlichen Voraussetzungen für die solcherart »privilegierten« Arbeiten liegen bei beabsichtigter Schaffung von Barrierefreiheit vor, insbesondere auch die Voraussetzungen der Verkehrsübung und des wichtigen Interesses des Mieters (§ 9 Abs 1 Z 2 MRG).

## Barrierefreiheit als bedingener Gebrauch des Mietgegenstands?

Werden im Mietvertrag keine konkreten Aussagen über die Beschaffenheit des Mietgegenstands getroffen, so gilt eine »durchschnittliche Brauchbarkeit« als vereinbart. Die Frage, wie weit im Rahmen der »durchschnittlichen Brauchbarkeit« von Barrierefreiheit auszugehen und dem Mieter daher Mietzinsminderung gemäß § 1096 Abs 1 zweiter und dritter Satz ABGB zuzubilligen ist, wenn ein vertraglicher Hinweis auf bestehende Barrieren fehlt, erübrigt sich aber weitgehend: In aller Regel ist sich der Mieter bei Abschluss des Mietvertrags aufgrund vorheriger Besichtigung des Objekts einer allenfalls fehlenden Barrierefreiheit (zumindest bei leicht erkennbaren Barrieren wie zB fehlendem Lift oder fehlenden Rampen) bewusst, weshalb sie auch nicht unter dem Titel der »durchschnittlichen Brauchbarkeit« als stillschweigend vereinbart angesehen werden kann. Vor dem Hintergrund der aufgrund des BGStG erhöhten Anforderungen, aber auch im Hinblick auf nicht ohne weiteres erkennbare Barrieren (zu kleine Aufzugskabine, nicht ausreichende Türbreiten etc) empfiehlt es sich indes zur Vermeidung von Mietzinsminderungsansprüchen jedenfalls, im Mietvertrag eine allenfalls fehlende Barrierefreiheit anzusprechen. Ist umgekehrt bei Abschluss des Mietvertrages Barrierefreiheit gegeben, so gilt sie als bedingene Eigenschaft des Mietobjekts und würde bei nachträglichem Wegfall den Mieter zur Mietzinsminderung legitimieren (vgl hierzu OGH, 5 Ob 72/06h). ♦



**FH-Doz. Mag. Christoph Kothbauer** ist leitender Jurist der online hausverwaltung & immobilientreuhand GmbH und unter anderem Vortragender an der ÖVI-Immobilienakademie.