

FNA-Jahrestagung 2020

Alterssicherung und Wohnen

Besondere Rechte beim Wohnen für Ältere?

Alterssicherung und Wohnen

aus juristischer Perspektive

Prof. Dr. Markus Artz, Universität Bielefeld

Wohnen im Alter aus der Perspektive des Wohnraummietrechts

- Wohnraummietrecht als besondere Ausgestaltung des Vertragsrechts unter Einfluss des sozialen Schutz des Mieters
- Prägung des Wohnraummietrechts von zwei Grundgedanken
 - Privatrechtlicher Schutz des Wohnraummieters – Parallelen zum Verbraucherprivatrecht
 - Gleichbehandlung der Vermieter einerseits und der Wohnraummieter andererseits innerhalb der jeweiligen Gruppe

- **Zentrale Elemente des sozialen Mietrechts in Deutschland**
 - Unbefristeter Mietvertrag als Grundmodell
 - Kündigungsschutz des Mieters – weitgehend freies Kündigungsrecht des Mieters
 - Regionale Begrenzung der Wiedervermietungshöhe (sog. Mietpreisbremse)
 - Beschränkung der Möglichkeit zur Mieterhöhung nach dem Vergleichsmietensystem
 - Abwehrrechte gegen Modernisierungsmaßnahmen und anschließende Mieterhöhungen
 - Betragsmäßige Beschränkung der Sicherheit (Kautions)

- Das BGB trifft grundsätzlich keine Unterscheidung innerhalb der jeweiligen Gruppe, obwohl sich diese jeweils sehr disparat zusammensetzen.
- Großvermieter = Kleinvermieter = Genossenschaften
- Wohnraummieter = Wohnraummieter
 - jung, alt, allein, Familie, WG, vermögend, bedürftig, mobil, gesund, pflegebedürftig ...
- Ausnahmen:
 - Sozial geförderter, preisgebundener Wohnraum (grds. objektbezogen)
 - Einzelne Sonderregelung für Kleinvermieter und besondere Wohnformen

(2) Die Vorschriften über (...) gelten nicht für Mietverhältnisse über

1. Wohnraum, der nur zum **vorübergehenden Gebrauch** vermietet ist,
2. Wohnraum, der **Teil der vom Vermieter selbst bewohnten Wohnung** ist und den der Vermieter überwiegend mit Einrichtungsgegenständen auszustatten hat, sofern der Wohnraum dem Mieter nicht zum dauernden Gebrauch mit seiner Familie oder mit Personen überlassen ist, mit denen er einen auf Dauer angelegten gemeinsamen Haushalt führt,
3. Wohnraum, den eine juristische Person des öffentlichen Rechts oder ein anerkannter privater Träger der Wohlfahrtspflege angemietet hat, um ihn **Personen mit dringendem Wohnungsbedarf zu überlassen**, wenn sie den Mieter bei Vertragsschluss auf die Zweckbestimmung des Wohnraums und die Ausnahme von den genannten Vorschriften hingewiesen hat.

(3) Für Wohnraum in einem **Studenten- oder Jugendwohnheim** gelten die §§ (...) nicht.

§ 573a BGB

Erleichterte Kündigung des Vermieters



(1) Ein Mietverhältnis über eine Wohnung in einem vom Vermieter **selbst bewohnten Gebäude** mit **nicht mehr als zwei Wohnungen** kann der Vermieter auch kündigen, ohne dass es eines berechtigten Interesses im Sinne des §573 bedarf. Die Kündigungsfrist verlängert sich in diesem Fall um drei Monate. (...)

- Es bestehen im bürgerlichen Recht keine expliziten Sondervorschriften, aus denen sich besondere Rechte beim Wohnen für Ältere herleiten ließen.
- Es lassen sich aber mietrechtliche Konstellationen benennen, die für ältere Menschen von besonderer Relevanz sind.

- Barrierefreiheit
- Härteeinwand bei der Eigenbedarfskündigung durch den Vermieter
- Doppelter Härteeinwand bei der Wohnungsmodernisierung

Der **Mieter** kann vom Vermieter die **Zustimmung** zu **baulichen Veränderungen** oder sonstigen Einrichtungen verlangen, die für eine **behindertengerechte Nutzung** der Mietsache oder den Zugang zu ihr erforderlich sind, wenn er ein **berechtigtes Interesse** daran hat.

Der **Vermieter** kann seine Zustimmung **verweigern**, wenn sein Interesse an der unveränderten Erhaltung der Mietsache oder des Gebäudes das **Interesse** des Mieters an einer behindertengerechten Nutzung der Mietsache **überwiegt**. Dabei sind auch die berechtigten Interessen anderer Mieter in dem Gebäude zu berücksichtigen.

(1) Der **Mieter** kann der **Kündigung** des Vermieters **widersprechen** und von ihm die Fortsetzung des Mietverhältnisses verlangen, wenn die Beendigung des Mietverhältnisses für den Mieter, seine Familie oder einen anderen Angehörigen seines Haushalts eine **Härte** bedeuten würde, die auch unter Würdigung der berechtigten Interessen des Vermieters nicht zu rechtfertigen ist. Dies gilt nicht, wenn ein Grund vorliegt, der den Vermieter zur außerordentlichen fristlosen Kündigung berechtigt.

- Grundsätzliche Fragen:
- Gelten Sonderregeln beim Härteeinwand für das Wohnen im Alter?
- Führt die Kündigung älterer Menschen stets zu einem Härtefall?

Grundsatzentscheidung des BGH zum
Härteeinwand bei älteren Menschen
vom 22. Mai 2019

Die Mieterin und ihr inzwischen verstorbener Ehemann mieteten im Jahr 1974 eine in einem Mehrfamilienhaus gelegene Dreizimmerwohnung in Berlin mit einer Grundfläche von 73,03 qm an. Die zuletzt geschuldete monatliche Kaltmiete beträgt 482 €. Außer der im Jahr 1937 geborenen Mieterin leben in der Wohnung noch ihre beiden Söhne, die beide seit längerem das 50. Lebensjahr überschritten haben.

Der Vermieter ist seit Eigentümer der Wohnung. Daneben hat er eine weitere, im selben Anwesen gelegene Dreizimmerwohnung mit einer Wohnfläche von 64,95 qm erworben, die an die von den Beklagten genutzten Mieträume angrenzt und von einem älteren Ehepaar bewohnt wird. Er selbst lebt bislang mit seiner Ehefrau und zwei kleinen Kindern zur Miete in einer 57 qm großen Zweizimmerwohnung.

Es erfolgt eine Eigenbedarfskündigung durch den Vermieter.

Das LG Berlin hat ohne weiteres das Vorliegen eines Härtefalls angenommen.

Es trafen auf Seiten der Mieterin eine Reihe von erheblichen Nachteilen zusammen. Zu ihrem hohen Alter von derzeit 79 Jahren und ihrer durch ärztliches Attest belegte Demenzerkrankung komme ihre durch die lange Mietdauer von deutlich mehr als 40 Jahren bewirkte Verwurzelung in der bisherigen Umgebung hinzu. Das ärztliche Attest lege nahe, dass eine Verschlechterung des gesundheitlichen Zustands der Mieterin im Falle eines HerauslöSENS aus ihrer bisherigen Umgebung ernsthaft zu befürchten stehe. Des Weiteren sei in Anbetracht des angespannten Berliner Wohnungsmarkts und der beengten Vermögens- und Einkommensverhältnisse der Mieterin ein angemessener Ersatzwohnraum zu zumutbaren Bedingungen nicht zu beschaffen. (...). Die Mieterin müsse sich insoweit nicht darauf verweisen lassen, für sich allein Ersatzwohnraum zu suchen, denn sämtliche Bewohner könnten als Familienangehörige das Zusammenleben in einer Wohnung beanspruchen. Dementsprechend stelle die Härtefallregelung des § 574 Abs. 1 BGB auch ausdrücklich auf die "Familie" des Mieters ab.

Eine Fortsetzung des Mietverhältnisses setzt nicht voraus, dass die auf Seiten des Mieters bestehende Härte die Interessen des Vermieters deutlich überwiegt. Maßgebend ist allein, ob sich ein Übergewicht der Belange der Mieterseite feststellen lässt, also die Interessenabwägung zu einem klaren Ergebnis führt.

Da sich ein hohes Alter eines Mieters und/oder eine lange Mietdauer mit einer damit einhergehenden langjährigen Verwurzelung im bisherigen Umfeld je nach Persönlichkeit und körperlicher sowie psychischer Verfassung des Mieters unterschiedlich stark auswirken können, rechtfertigen diese Umstände ohne weitere Feststellungen zu den sich hieraus ergebenden Folgen im Falle eines erzwungenen Wohnungswechsels grundsätzlich noch keine Härte im Sinne des § 574 Abs.1 Satz 1 BGB.

Kommen zu diesen Umständen Erkrankungen hinzu (hier Demenz gemischter Genese), aufgrund derer beim Mieter im Falle seines Herauslösens aus seiner näheren Umgebung eine - nach ihrem Grad nicht näher festgestellte - Verschlechterung seines gesundheitlichen Zustands zu erwarten steht, kann dies in der Gesamtschau zu einer Härte führen. Wenn der gesundheitliche Zustand des Mieters einen Umzug nicht zulässt oder im Falle eines Wohnungswechsels zumindest die ernsthafte Gefahr einer erheblichen Verschlechterung der gesundheitlichen Situation des (schwer) erkrankten Mieters besteht, kann sogar allein dies einen Härtegrund darstellen.

Werden von dem Mieter für den Fall eines erzwungenen Wohnungswechsels substantiiert ihm drohende schwerwiegende Gesundheitsgefahren geltend gemacht, haben sich die Tatsacheninstanzen beim Fehlen eigener Sachkunde regelmäßig mittels **sachverständiger Hilfe** ein genaues und nicht nur an der Oberfläche haftendes Bild davon zu verschaffen, welche gesundheitlichen Folgen im Einzelnen mit einem Umzug verbunden sind, insbesondere welchen Schweregrad zu erwartende Gesundheitsbeeinträchtigungen voraussichtlich erreichen werden und mit welcher Wahrscheinlichkeit dies eintreten kann.

(1) Der Mieter hat eine Modernisierungsmaßnahme zu **dulden**.

(2) Eine Duldungspflicht nach Absatz 1 besteht nicht, wenn die Modernisierungsmaßnahme für den Mieter, seine Familie oder einen Angehörigen seines Haushalts eine **Härte** bedeuten würde, die auch unter Würdigung der berechtigten Interessen sowohl des Vermieters als auch anderer Mieter in dem Gebäude sowie von Belangen der Energieeinsparung und des Klimaschutzes nicht zu rechtfertigen ist. Die zu erwartende Mieterhöhung sowie die voraussichtlichen künftigen Betriebskosten bleiben bei der Abwägung im Rahmen der Duldungspflicht außer Betracht; sie sind nur nach § 559 Absatz 4 und 5 bei einer Mieterhöhung zu berücksichtigen.

(4) Die **Mieterhöhung** ist ausgeschlossen, soweit sie auch unter Berücksichtigung der voraussichtlichen künftigen Betriebskosten für den Mieter eine **Härte** bedeuten würde, die auch unter Würdigung der berechtigten Interessen des Vermieters nicht zu rechtfertigen ist. Eine Abwägung nach Satz 1 findet nicht statt, wenn

1. die Mietsache lediglich in einen Zustand versetzt wurde, der allgemein üblich ist, oder
2. die Modernisierungsmaßnahme auf Grund von Umständen durchgeführt wurde, die der Vermieter nicht zu vertreten hatte.

Der Wohnungstausch als Perspektive

Herzlichen Dank
und Glück auf!

markus.artz@uni-bielefeld.de