

bestimmte Umbaumaßnahmen zum behindertengerechten Wohnen sind vom Vermieter zu genehmigen und im Kündigungsfall gibt es eine besondere Widerspruchsmöglichkeit.

Der nachfolgende Artikel erklärt, welche besonderen Rechte Mietern mit einer Behinderung zustehen und was für Voraussetzungen zu erfüllen sind.

Inhalt: Behinderungen des Mieters – Welche Rechte haben Mieter?

[I. Haben Mieter mit Behinderungen vorrangig Anspruch beim Mietvertragsschluss?](#)

[II. Welche Rechte haben Mieter mit Behinderung während des Mietverhältnisses?](#)

- [1. Umbau zur Barrierereduzierung als gesetzliche Ausnahme](#)
- [2. Anspruchsvoraussetzungen: Anspruch auf behindertengerechten Umbau](#)
- [3. Kein Ausschluss des Umbauanspruchs nach Interessenabwägung](#)
 - [▪ Vermieterinteresse: Das ist zu beachten](#)
 - [▪ Mieterinteresse: Das ist zu beachten](#)
 - [▪ Sonderfall: Eigentumswohnung: WEG Interesse](#)
- [4. Abwägungsergebnis ist gerichtlich überprüfbar](#)

[III. Welche besonderen Schutzrechte haben Mieter mit Behinderung bei Kündigung?](#)

[IV. Fazit und Zusammenfassung](#)

I. Haben Mieter mit Behinderungen vorrangig Anspruch auf Mietvertragsabschluss?

Nein. Ein solches Recht gibt es nicht. Es ist grundsätzlich allein die Entscheidung des Vermieters an wen er vermieten will und an wen nicht. Dazu kommt, dass Vermieter keine Verpflichtung haben ihre Absage für eine Mietwohnung zu begründen. D.h. Vermieter müssen Mietbewerbern mit Behinderung keine Erklärung darüber abgeben, warum Sie die Wohnung an jemand anderen vermieten.

Allerdings müssen Vermieter sich an das Benachteiligungsverbot des § 1 Allgemeines Gleichbehandlungsgesetz (AGG) halten und dürfen Mietbewerber nicht wegen Ihrer Behinderung diskriminieren.

Mehr dazu, was als Diskriminierung gilt lesen sie in dem Beitrag: [Vorlage für Absage an Mietinteressenten](#).

Stellen Mietbewerber eine Diskriminierung wegen ihrer Behinderung fest, können sie den jeweiligen Vermieter auf Schadensersatz in Anspruch nehmen. Wichtig ist, dass die Diskriminierung nachweisbar dargelegt wird.

II. Welche Rechte stehen einem Mieter mit Behinderung während des Mietverhältnisses zu?

Im Mietrecht gibt es für Mieter mit Behinderung als besonderes Recht den § 554 Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) der u.a. einen Anspruch auf Barrierereduzierung (bzw. behindertengerechten Umbau) regelt.

Darin heißt es: „Der Mieter kann verlangen, dass ihm der Vermieter bauliche Veränderungen der Mietsache erlaubt, die dem Gebrauch durch Menschen mit Behinderungen (...) dienen. Der Anspruch besteht nicht, wenn die bauliche Veränderung dem Vermieter auch unter Würdigung der Interessen des Mieters nicht zugemutet werden kann. Der Mieter kann sich im Zusammenhang mit der baulichen Veränderung zur Leistung einer besonderen Sicherheit verpflichten; § 551 Absatz 3 gilt entsprechend. Eine zum Nachteil des Mieters abweichende Vereinbarung ist unwirksam.“

1. Umbau zur Barrierereduzierung als gesetzliche Ausnahme

Nach der Gesetzesbegründung (vgl. BT-Drucksache 19/18791, S. 87 ff.) stellt § 554 BGB einen Ausnahmefall dar, da im Mietrecht eigentlich der Grundsatz gilt, dass der Mieter keinen Anspruch darauf hat, vom Vermieter nach Abschluss des Mietvertrags eine Erweiterung seines Gebrauchsrechts durch Umbaumaßnahmen zu verlangen. Umbaumaßnahmen durch den Mieter müssen daher grds. nicht genehmigt werden (vgl. Sie dazu auch den Artikel: [Umbauten und Einbauten durch Mieter – Was beachten?](#)).

Bei Mietern mit Behinderungen wird durch das Gesetz ausnahmsweise ein Anspruch auf behindertengerechten Umbaumaßnahmen zur Barrierereduzierung geregelt. Damit der Anspruch erfolgreich durchgesetzt werden kann, sind folgende Voraussetzungen zu erfüllen:

- Der Anspruch ist entstanden und
- nach der Interessensabwägung liegt kein Ausschluss im Einzelfall wegen Unzumutbarkeit für den Vermieter vor.

2. Anspruchsvoraussetzungen: Anspruch auf behindertengerechten Umbau

Die Entstehung des Anspruchs auf Erlaubnis einer baulichen Veränderung selbst ist an geringe Anforderungen geknüpft. Voraussetzung ist nur, dass die begehrte bauliche Veränderung der Nutzung der Mietsache durch Menschen mit Behinderungen dient. Das heißt, grds. haben Mieter mit Behinderungen einen Anspruch auf Umbauten die Barrieren in der Wohnung oder im Wohnhaus reduzieren. Die Kosten der behindertengerechte Umbaumaßnahme tragen die Mieter.

Wichtig ist, dass es sich um einen Anspruch auf Zustimmung zu einer Vertragsänderung handelt und nicht etwa um ein gesetzliches Umbaurecht eines Mieters mit Behinderung (vgl. BT-Drucksache 19/18791, S. 87). Das bedeutet, dass der Mieter, der einen behindertengerechten Umbau durchführen will, immer im Vorfeld die Erlaubnis des Vermieters einholen muss. Würde der Mieter ohne die Erlaubnis bauliche Veränderungen vornehmen, beginge er eine Pflichtverletzung des Mietvertrages (vgl. BT-Drucksache 19/18791, S. 87). Nur dann, wenn ein entsprechender Umbau für barrierefreies Wohnen bereits im Mietvertrag gestattet ist, kann der Mieter ohne nochmalige Erlaubniserteilung handeln.

Als bauliche Veränderung gilt dabei jede Modifikation der Substanz der Mietsache (vgl. BT-Drucksache 19/18791, S. 87). Es ist unerheblich, ob das von der baulichen Veränderung betroffene Bauteil bereits Teil der vermieteten Wohnung ist oder es sich in einem dem Mieter nur zum Mitgebrauch

überlassenen Bereich befindet (vgl. BT-Drucksache 19/18791, S. 87). So ist § 554 Absatz 1 Satz 1 BGB daher insbesondere anwendbar, wenn z.B. ein gehbehinderter Mieter einen Treppenlift in das ihm zum Mietgebrauch mitvermietete Treppenhaus einbauen möchte.

Der Anspruch erstreckt sich in Verbindung mit § 241 Absatz 2 BGB auch auf Nebenpflichten, wie z.B. Mitwirkungshandlungen des Vermieters, soweit die Ausführung der baulichen Veränderung davon abhängt (BT-Drucksache 19/18791, S. 87) So z.B., die Erteilung von Informationen, die der Mieter zur Planung der Baumaßnahme benötigt, die Abgabe von Gestattungserklärungen gegenüber Handwerkern etc. (vgl. BT-Drucksache 19/18791, S. 87). Hat der Mieter ein berechtigtes Interesse an der schriftlichen Erteilung der Erlaubnis, kann sich ein Anspruch hierauf ebenfalls aus § 241 Absatz 2 BGB ergeben (vgl. BT-Drucksache 19/18791, S. 87).

3. Kein Ausschluss des Anspruchs auf Umbau nach Interessenabwägung

Liegen alle Anspruchsvoraussetzungen vor, ist die Hürde der Interessenabwägung zu überwinden, denn der Anspruch auf Erlaubnis für den Umbau zur Barrierereduzierung gilt nicht uneingeschränkt. Das Gesetz gibt dem Vermieter nach § 554 Absatz 1 Satz 2 BGB das Recht die Erlaubnis zu versagen, wenn die behindertengerechten Umbauten für den Vermieter im Einzelfall nicht zumutbar sind. Wann das der Fall ist, ist nach der Gesetzesbegründung durch eine umfassende Interessenabwägung zu ermitteln (vgl. BT-Drucksache 19/18791, S. 88).

Das bedeutet, wann Mieter mit Behinderungen die Erlaubnis für eine Umbaumaßnahme bekommen, hängt davon ab, ob ihr Interesse an der Ausführung der Baumaßnahme die nachteiligen Folgen der baulichen Veränderung für den Vermieter überwiegt.

Damit Mieter, die Behinderungen haben und eine Erlaubnis zum Umbau von ihrem Vermieter begehren, einschätzen können, wie die Interessenabwägung ausfallen kann, wird kurz dargestellt, was bei der Interessenabwägung zu berücksichtigen ist:

a) Vermieterinteresse: Das ist zu beachten

Das Vermieterinteresse im Rahmen des § 554 Abs. 1 S. 2 BGB wird als sog. Konservierungsinteresse bezeichnet. D.h. kurz gesagt, dass der Vermieter ein Interesse hat, dass kein Eingriff in die Substanz der Mietsache durch eine bauliche Veränderung wie einen Umbau erfolgt (vgl. BT-Drucksache 19/18791, S. 88).

Dabei ist insbesondere zu berücksichtigen, ob der Umbau zur Barrierereduzierung einen gefahrträchtiger Zustand oder eine baurechtswidrige Situation schafft (vgl. BT-Drucksache 19/18791, S. 88). Hier ist der Mieter, der um die Erlaubnis bittet, gefordert den Vermieter hinreichend über die Details der gewünschten Umbaumaßnahme zu informieren. Daher kann das Vermieterinteresse im Einzelfall bei der Interessenabwägung überwiegen, wenn der Mieter es unterlässt die notwendigen Informationen zum Umbau zur Verfügung zu stellen. Besondere Bedeutung haben hier z.B. Umfang und Dauer von Baumaßnahmen, mögliche Belästigungen durch Baulärm und Schmutz, Genehmigungsfähigkeit baulicher Maßnahmen, Haftungsfragen etc.

Ebenso ist die Erlaubnis zu versagen, wenn die bauliche Veränderung negativen Auswirkungen auf die Rechtsbeziehungen des Vermieters zu Dritten hat, so z.B. zu anderen Hausbewohnern, Mietern oder seinem Grundstücksnachbar. Das ist nach der Gesetzesbegründung z.B. dann der Fall, wenn der Vermieter die berechtigte Befürchtung hat, dass gegen ihn wegen der baulichen Veränderung Rechte geltend gemacht werden könnten, wie etwa Mietminderungen o.ä. (vgl. BT-Drucksache 19/18791, S. 88).

Daneben spielt auch das Rückbaurisiko eine Rolle bei der Gewichtung des Vermieterinteresses. Der Mieter ist zwar bei Vertragsende regelmäßig zum Rückbau des behindertengerechten Umbaus verpflichtet, aber nicht immer zahlungsfähig. Es besteht daher für den Vermieter immer ein gewisses Risiko auf diesen Rückbaukosten sitzen zu bleiben. Mieter können diesem Risiko aber dadurch entgegentreten, dass Sie von vornherein eine Spezielle Sicherheit für die Rückbaukosten hinterlegen. § 554 Absatz 1 Satz 3 BGB sieht insoweit vor, dass die Parteien im Zusammenhang mit einer baulichen Veränderung vereinbaren können, dass der Mieter eine besondere Sicherheit leistet.

b) Mieterinteresse: Das ist zu beachten

Das Mieterinteresse wird als sog. Veränderungsinteresse bezeichnet. Nach der Gesetzesbegründung ist das Veränderungsinteresse des Mieters in Fällen des § 554 BGB aus gesamtgesellschaftlichen Gründen stets beachtenswert (vgl. BT-Drucksache 19/18791, S. 89). Das bedeutet, Mieter mit einer Behinderung müssen kein spezifisches berechtigtes Interesse darlegen — dieses wird grds. angenommen. Vermieter dürfen die Erlaubnis zum Umbau daher nicht mit dem Argument ablehnen, der Mieter habe trotz seiner Behinderung kein anerkanntes Interesse an dem Umbau.

Gerade bei der Barrierereduzierung spielt beim Veränderungsinteresses auch das allgemeine Interesse eine Rolle, die Benachteiligung von Menschen mit Behinderungen zu beseitigen sowie ihre gleichberechtigte Teilhabe am Leben in der Gesellschaft zu gewährleisten und ihnen eine selbstbestimmte Lebensführung zu ermöglichen (vgl. BT-Drucksache 19/18791, S. 89).

Dazu kommt die individuellen Situation des Mieters, wie z.B. welche Art und welcher Grad der Behinderung vorliegt und wie der Ausstattungszustand der Mietwohnung ist. All dies spielt bei der Gewichtung des Veränderungsinteresses eine Rolle.

c) Sonderfall: Eigentumswohnung: WEG Interesse

Nach § 20 Wohnungseigentumsgesetz sind bauliche Veränderungen durch den Mieter oder den vermietenden Wohnungseigentümer, nach dem Wohnungseigentumsgesetz erst nach einer entsprechenden Beschlussfassung der Wohnungseigentümer zulässig (vgl. BT-Drucksache 19/18791, S. 90). Das bedeutet: Geht es um den Umbau einer vermieteten Eigentumswohnung sind im Rahmen des Vermieterinteresses auch die Interessen der Wohnungseigentümergeinschaft und deren Beschlussfassung zu berücksichtigen (vgl. BT-Drucksache 19/18791, S. 90).

Im Einzelfall heißt das, dass ein Mieter, der die Erlaubnis zum Umbau für die Barrierereduzierung will, zunächst damit rechnen muss, dass der Vermieter ihn auf das Beschlusserfordernis nach dem Wohnungseigentumsgesetz verweist. Der Vermieter darf die Erlaubnis mit dieser Begründung erstmal zurückhalten, muss sich aber um eine Beschlussfassung der Eigentümerversammlung bemühen.

Nach dem Bundesgerichtshof (BGH) darf sich der Vermieter hier nicht passiv verhalten, sondern soll sich um eine für den Mieter günstige Beschlussfassung der Wohnungseigentümer bemühen. Unterlässt der Vermieter entsprechende Bemühung kann das dazu führen, dass die Interessenabwägung zugunsten des Mieters ausgeht und der Mieter in diesem Fall im Klagewege den Anspruch auf Erlaubniserteilung durchsetzen kann. Das berechtigt den Mieter dann zwar nicht in das gemeinschaftliche Eigentum einzugreifen, er kann aber den vermietenden Wohnungseigentümer auf Erfüllung in Anspruch nehmen: Der Vermieter ist dann verpflichtet, auf eine die bauliche Veränderung gestattende Beschlussfassung hinzuwirken (BGH, Urteil vom 20. Juli 2005, AZ.: VIII ZR 342/03).

4. Abwägungsergebnis ist gerichtlich überprüfbar

Das Abwägungsergebnis ist einzelfallabhängig. Für den Ausgang der Entscheidung ist es besonders wichtig, wie genau Mieter und Vermieter ihre Interessen darlegen. Überwiegen die Interessen des Mieters bei der Abwägung, so hat er gegen seinen Vermieter einen einklagbaren Anspruch auf Zustimmung zu der behindertengerechten Umbaumaßnahme.

In der Praxis spielt die Abwägung meist erst dann eine Rolle, wenn Vermieter ihre Erlaubnis versagen und Mieter den Umbau zur Barrierereduzierung gerichtlich geltend machen. Dann wird die Abwägung im Rahmen der Klage auf Zustimmung gerichtlich überprüft.

III. Welche besonderen Schutzrechte haben Mieter mit Behinderung bei Kündigung?

Für die Kündigung des Mietverhältnisses gibt es grds. keine besondere Regelungen für Mieter mit Behinderungen. Es gelten die gleichen Bedingungen und Kündigungsfristen wie bei allen anderen Wohnraummietverhältnissen. Es gibt also keine Sonderkündigungsrechte o.ä. für Menschen mit Behinderungen.

Im Rahmen der Vermieterkündigung kann eine Behinderung allerdings ein Widerspruchsrecht begründen. D.h. der Mieter kann einer ordentlichen Kündigung des Vermieters widersprechen und sich auf einen sog. sozialen Härtefall nach § 574 Abs. 1 BGB berufen, mit der Folge, dass er vom Vermieter die Fortsetzung des Mietverhältnisses verlangen kann.

Was ein sozialer Härtefall ist, steht in § 574 BGB. Danach kann ein Mieter der ordentlichen Vermieterkündigung widersprechen und 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.

Lesen Sie dazu auch:

- [Mietrecht: Was bedeutet Sozialklausel oder auch Härteklausel?](#) und
- [Eigenbedarfskündigung: Wann besteht besonderer Mieterschutz?](#)

Für einen Mieter mit Behinderungen liegt z.B. dann ein Härtefall vor, wenn es dem Mieter aufgrund der Behinderung unmöglich ist innerhalb der Kündigungsfrist (oder auch darüber hinaus) eine neue geeignete Wohnung zu finden. Wie ein solcher Härtefall bei der Eigenbedarfskündigung zu beurteilen ist, lesen Mieter in dem Spezialbeitrag: [Eigenbedarf bei schwerbehinderten Mietern – Rechte des Vermieters vs. Schutz des Mieters](#)

Wichtig ist, dass Mieter ihren Härtefall richtig geltend machen: Nach § 574b BGB müssen Mieter den Widerspruch schriftlich und spätestens zwei Monate vor der Beendigung des Mietverhältnisses geltend machen. Der soziale Härtefall ist dabei zu begründen. Mieter sollten insoweit besonders detailliert begründen, warum es nicht möglich ist eine Ersatzwohnung zu finden etc.

IV. Fazit und Zusammenfassung

Insgesamt lässt sich festhalten, dass eine Behinderung des Mieters im Mietrecht in mindestens drei Fallgestaltungen besondere Rechte begründen kann:

1. Beim Mietvertragsabschluss darf eine Mietbewerber mit einer Behinderung nicht diskriminiert werden.
2. Während des Mietvertrages haben Mieter einen Anspruch darauf, dass Vermieter Ihnen die Erlaubnis für einen behindertengerechten Umbau in der Mietwohnung oder in mitvermieteten Räumen erteilen, wenn dies für den Vermieter nach einer Interessenabwägung zumutbar scheint.
3. Im Falle einer ordentlichen Vermieterkündigung, können sich Mieter wegen ihrer Behinderung auf einen sozialen Härtefall berufen, der Kündigung widersprechen und die Fortsetzung des Mietverhältnisses verlangen.

Andere Leser fanden auch diese Fachbeiträge interessant:

1. [Was bedeuten: Vertragsgemäßer Gebrauch / Vertragsgemäßer Zustand?](#)
2. [Wanddurchbruch in der Mietwohnung – Genehmigung, Rückbau und Kostentragung](#)
3. [Markise, Sicht- und Sonnenschutz auf dem Balkon – Was dürfen Mieter?](#)
4. [Überbelegung einer Wohnung – Was können Vermieter tun?](#)
5. [Muss der Vermieter alle Mieter gleich behandeln? \(z.B bei Mieterhöhung, Kündigung, Vertragsschluss\)](#)

15 Antworten auf "Welche Rechte haben Mieter mit einer Behinderung?"

- *Bouaich*
11.07.2024 - 13:00 [Antworten](#)

Hallo,
ich wohne seit 3,5 Jahren, in einer Wohnung, die ich seit 5 Jahren(zu erst zwischen gemietet, dann untergemietet) mit meiner zu 100%behinderten gehörlosen Frau. und 4 Jungs(3 bei Einzug, 4. ist in der Wohnung geboren). Der Hauptmieter und ich sind uns einig, dass ich die Wohnung übernehme. Ich habe Küche eingebaut. Parkett, was nicht zur Wohnung gehört, habe ich von ihm übernommen. Meine Frau, ich und unsere 4 Jungs im Alter von 6,5,3 und zwei sind seit drei Jahren hier polizeilich angemeldet. Die Schule des ersten Kindes ist gleich um die Ecke. Ein Auszug wäre ein Kontinuitätsabbruch für die Kinder. Falls der Vermieter, trotz diesen Umständen, eine Übernahme des Mietvertrages ablehnt, ist das Recht auf unserer Seite um die Übernahme rechtlich durchzusetzen?

Tausend Dank im Voraus.

Mit freundlichen Grüßen

- *Mietrecht.org*
12.07.2024 - 12:06 [Antworten](#)

Hallo Bouaich,

danke für die Schilderung ihrer persönlichen Situation. Es wäre wohl schlimm, wenn ein Untermieter gegen den Willen des Vermieters erzwingen könnte, eine Wohnung als Hauptmieter zu übernehmen. Sie brauchen den guten Willen des Vermieters. Finden Sie eine vernünftliche Lösung.

Viele Grüße

Dennis Hundt

- *Thomas Höfels*
05.02.2025 - 22:30 [Antworten](#)

Mein Vermieter hat mir zum 31.08.2025 die Wohnung gekündigt, mit der Begründung, dass die Miete nicht immer pünktlich gezahlt wurde.

Ich habe eine Behinderung von 50 % und das Merkzeichen G.

Zudem leide ich an COPD Gold 3.

- *Mietrecht.org*
06.02.2025 - 09:43 [Antworten](#)

Hallo Thomas,

pauschal kann ich hier leider nicht helfen. Ich würde eine Überprüfung der Kündigung empfehlen, z.B. hier: <https://www.mietrecht.org/beratung/kuendigung-moeglich-vermieter/> (nutzen Sie dieses Angebot, auch als Mieter).

Ich halte die lange Frist bis Ende August für ungewöhnlich.

Viele Grüße

Dennis Hundt

- *Sabine Korte-Löhr*
10.10.2024 - 17:48 [Antworten](#)

Hallo und liebe Grüße aus Meißen,
dürfte ich Sie höflichst bitten mir eine Auskunft zur Lösung meines Problems zu geben.

Aktueller Stand: Mein Einzug als alleinige Mieterin mit sichtbarer Gehbehinderung in DG- Wohnung 5 ET, mit Fahrstuhl bis in 3 ET, 3/2022 mit Zusage Vermieter auf haustürmahen Autostellplatz, Mängelbeseitigung und Endreinigung der Wohnung habe ich schriftlich mit Zeugen. Nach meinem Einzug in die Wohnung war der Fall für den Vermieter erledigt und alle Absprachen blieben unerfüllt. Mittlerweile wurde das Grundstück vom Lidl- Betreiber hinten geöffnet, so dass fremde Fahrzeuge ungehindert kostenlos parken können. Der Vermieter versucht nun mit Doppelmietserhöhung mit Stellplatzangebot mich in die Enge zu treiben.

Das Haus dient mittlerweile der Ausschachtung in Unterlassung zur Mängelbeseitigung anderer Mieter und mir, mit immer mehr Ferienwohnungen, Nichtbezahlung von Dienstleistern zur Hauspflege und Wartung, der Fahrstuhl mit Reparatur-Vermeidung (Baujahr 1996) ist regelmäßig defekt 5 1/2 Wochen zuletzt. Der Dach-Boden wurde nicht gedämmt (Wärmeverlust / Aufheizen der WG im Sommer), auf den Balkons im Haus und den Wohnungen mit Rauchverbot machen sich zunehmend Handwerker und Asoziale Mieter des Nachbarhauses einen Namen.

Aus diesem Grund habe ich den Vermieter gebeten zur Mängelbeseitigung für o.g. Mietsache und schnellste mögliche Fahrstuhl-Reparatur ohne Erfolg.

Mietminderung schriftlich mit Fotos und Zeugen erfolgt für: Fahrstuhlausfall, fehlende DG Dämmung.
In Ankündigung der Kostenaufrechnung mit Fahrdienst zu Ärzten.

Mittlerweile habe ich eine Schwerstmehrfach-Behinderung und beziehe Rente. Meine Wohnung kann ich derzeit nicht mehr verlassen, ohne Fahrstuhl. Die Energiekosten haben sich mindestens verdreifacht auf Grund der fehlenden Isolierung in der gesamten Wohnung.

Alle gesetzlichen Voraussetzungen zur Mietminderung mit Zustellung von Nachweisen und Mängelbeseitigung habe ich fristgerecht eingehalten.

Verhaltensweisen, Antworten des Vermieters bewegen sich teilweise im kriminellen Bereich von Androhung der gewaltsamen Wg- Öffnung ... bis zur fristlosen Kündigung. Datenschutz konforme Handlungen wurden nachweislich mit Zeugen unterlassen.

Welche Möglichkeiten gibt es in so einem Fall?

Zur Info / Ziele: Warte derzeit auf beide Hüft- OP's, habe neu Diabetes mellitus und keine Kraft noch Möglichkeit des Auszuges aus der Mietsache.

Mein Plan mit Absprache meines Arztes: Hüft-OP's bis 5/2025 mögliche Wiederaufnahme der Arbeit als Praxis Leiterin und schnellst möglicher Auszug aus dieser Wohnung.

Im Voraus danke ich Ihnen für Ihre Antwort.

Mfg Sabine

- *Mietrecht.org*
10.10.2024 - 19:15 [Antworten](#)

Hallo Sabine,

das Mittel der Wohl um Druck zu erhöhen ist eine Mietminderung. Leider sehe ich keine weiteren Optionen.

Viele Grüße

Dennis Hundt

- *Mayr*
31.10.2024 - 19:15 [Antworten](#)

Guten Tag,

ich wohne seit nunmehr 8 Jahren in der von mir angemieteten Wohnung. Der Stellplatz meines Fahrzeugs ist in der Einfahrt vor einer der

Doppelgarage meiner Vermieterin, die über mir wohnt. Unser Verhältnis ist nicht das Beste und nun plötzlich soll ich meinen Stellplatz räumen, weil in der zweiten Garage angeblich ein Auto geparkt werden soll – bisher nutze sie diese als Werkstatt und Aufbewahrungsraum (eine vergangene Anfrage nach Anmietung meinerseits wurde abgelehnt). Nun muss ich mein Fahrzeug 150 m entfernt an einer öffentlichen Straße parken. Ich bin zu 60% gehbehindert und das Laufen fällt mir schwer. Zum Stellplatz ist leider nichts im Mietvertrag geregelt. Ist dieses Verhalten von Seiten der Vermieterin rechtmäßig? Dieser Abstellplatz wurde mir bei Einzug zugewiesen.
Mit freundlichen Grüßen und vielen Dank für eine Antwort
Karsten

- [Fomm](#)
29.04.2025 - 19:08 [Antworten](#)

Wir wohnen nun über 10 Jahre in einer Doppelhaushälfte, nun will der Vermieter das Haus verkaufen, meine Frau ist 50% und ich 100% behindert, müssen wir ausziehen, und welche Rechte haben wir?

- [Mietrecht.org](#)
04.05.2025 - 20:27 [Antworten](#)

Hallo Fomm,

bei einem Verkauf der vermieteten Immobilie gilt zunächst „Kauf bricht nicht Miete“ (§ 566 BGB). Das bedeutet, dass Ihr Mietverhältnis mit dem neuen Eigentümer zu den bisherigen Bedingungen fortbesteht. Eine Eigenbedarfskündigung durch den Käufer ist zwar grundsätzlich möglich, unterliegt jedoch strengen Voraussetzungen.

Als langjährige Mieter mit Schwerbehinderung genießen Sie einen besonderen Schutz. Bei einer Eigenbedarfskündigung muss der Vermieter Ihre Interessen sorgfältig abwägen und soziale Härtegründe (§ 574 BGB) prüfen. Eine Kündigung kann dann unwirksam sein oder eine deutlich verlängerte Kündigungsfrist nach sich ziehen. Ein Widerspruch gegen die Kündigung wäre in Ihrem Fall gut begründet.

Viele Grüße

Dennis Hundt

- [Silvia](#)
29.05.2025 - 01:09 [Antworten](#)

Sehr geehrte Damen und Herren,

mein Ehemann hat seit Mitte Dezember 2024 eine anerkannte Schwerbehinderung (GdB 100) mit den Merkzeichen G, aG und H sowie Pflegegrad 3. Aufgrund einer schweren Herzinsuffizienz erhielt er eine Herzpumpe und leidet seit letztem Jahr an COPD, wodurch es ihm nicht mehr möglich ist, Treppen zu steigen.

Wir haben bereits eine barrierefreie Wohnung gefunden und einen Mietvertrag zum 15.06.2025 abgeschlossen. Unser Vermieter hatte uns in einer schriftlichen Kündigungsbestätigung zugesichert, dass wir auch vor dem offiziellen Vertragsende am 30.08.2025 ausziehen können, wenn ein Nachmieter gefunden wird. Die Immobilienmaklerin, die als Hausverwaltung für den Vermieter tätig ist, bat uns darum, selbst keine Inserate zu schalten, da sie die Vermarktung übernehmen würde. Sie hatte bereits ein Inserat mit von uns bereitgestellten Fotos veröffentlicht, dieses aber wieder gelöscht, da der Vermieter zuerst Renovierungsarbeiten (neue Stromverlegung) durchführen möchte. Laut der Immobilienmaklerin wird ein Handwerker dafür jedoch erst nach dem 30.08.2025 verfügbar sein.

Das bedeutet, dass wir trotz der schriftlichen Kündigungsbestätigung und entgegen der ursprünglichen Zusage nun doch nicht früher aus dem Mietvertrag ausscheiden können – obwohl es bereits mehrere geeignete Mietinteressenten gegeben hätte. Dies stellt für uns eine erhebliche Belastung dar, da mein Ehemann dringend auf eine barrierefreie Wohnsituation angewiesen ist und unsere derzeitige Wohnsituation unser Sozialleben massiv einschränkt.

Gibt es in dieser Situation eine rechtliche Möglichkeit, dennoch vorzeitig aus dem Mietvertrag auszusteigen? Wir wären dankbar für eine Einschätzung oder weiterführende Hinweise.

Vielen Dank für Ihre Unterstützung.

Mit freundlichen Grüßen Silvia

- [Mietrecht.org](#)
03.06.2025 - 10:48 [Antworten](#)

Hallo Silvia,

in Ihrer Situation ist eine vorzeitige Vertragsbeendigung grundsätzlich nur mit Zustimmung des Vermieters möglich, da Mietverträge bis zum vereinbarten Ende bindend sind. Allerdings hat der Vermieter Ihnen schriftlich zugesichert, dass ein vorzeitiger Auszug bei Stellung eines Nachmieters möglich ist – eine solche Zusage kann als vertragliche Nebenabrede gelten und rechtlich verbindlich sein, sofern sie eindeutig formuliert ist.

Wenn nun geeignete Nachmieter vorhanden wären, aber der Vermieter die Übergabe willkürlich durch vorgeschobene Renovierungspläne blockiert, könnte dies als treuwidriges Verhalten (§ 242 BGB) gewertet werden. Gerade bei der nachgewiesenen Schwerbehinderung Ihres Ehemannes ist eine Interessenabwägung vorzunehmen: Die berechtigten Bedürfnisse an barrierefreiem Wohnraum können bei gerichtlicher Betrachtung eine frühzeitige Vertragsauflösung stützen.

Sie sollten die ursprüngliche Zusage dokumentieren und dem Vermieter unter Fristsetzung einen Nachmieter vorschlagen, der bereit wäre, auch eine Übergabe nach der Renovierung zu akzeptieren. Hilft auch das nicht weiter, empfiehlt sich die Einschaltung eines Fachanwalts für Mietrecht oder einer Schlichtungsstelle, um den Druck zu erhöhen. Unter Umständen lässt sich so eine einvernehmliche Lösung doch noch erreichen.

Lassen Sie sich bei Bedarf bitte rechtlich beraten.

Viele Grüße

Dennis Hundt

- [carolus leten](#)
13.07.2025 - 18:03 [Antworten](#)

Wohne in einem 42-Parteienhaus mit barrierefreiem Zugang über den Keller. Jetzt hat man die Barriere entfernt, weil die Tür immer offen ist. Es kommen fremde Leute ins Haus. Ich bin auf den Rollstuhl angewiesen und zu 100 % schwerbehindert. Kann man auf Wiederherstellung klagen?

- [Mietrecht.org](#)
13.07.2025 - 19:02 [Antworten](#)

Hallo Carolus,

in Ihrer Situation besteht m.E. grundsätzlich ein Anspruch auf Herstellung eines barrierefreien Zugangs, da Vermieter nach § 554a BGB verpflichtet sind, den Gebrauch der Mietsache in einer für Menschen mit Behinderung geeigneten Weise zu ermöglichen, soweit ihnen das zumutbar ist. Wenn der Zugang entfernt wurde, kann das eine wesentliche Beeinträchtigung darstellen.

Sie können den Vermieter zunächst schriftlich zur Wiederherstellung auffordern und, falls keine Abhilfe erfolgt, Klage auf Duldung oder Wiederherstellung einreichen. Die erhöhte Zutrittsgefahr durchs Offenstehen rechtfertigt in der Regel nicht pauschal die vollständige Beseitigung der Barrierefreiheit. Eine rechtliche Beratung wäre ratsam, um Ihre Ansprüche konkret durchzusetzen.

Viele Grüße

Dennis Hundt

- [Rosa](#)
01.09.2025 - 09:45 [Antworten](#)

Guten Tag, ich befinde mich in einer schwierigen Situation. Ich wohne in der Wohnung meines Arbeitgebers. Ich bin arbeitsunfähig, da ich auf eine Operation warte. Vor drei Wochen hat mir mein Arbeitgeber gesagt, ich solle mir eine andere Wohnung suchen. Ich habe meinem Arbeitgeber mitgeteilt, dass ich nach der Operation und der Rehabilitation in mein Heimatland ausreise. Daher bitte ich Sie, mich bis zu meiner Abreise in dieser Wohnung zu belassen. Der Arbeitgeber möchte das Datum meiner Abreise wissen. Der Operationstermin steht noch nicht fest. Es müssen Tests durchgeführt werden. Sie haben eine weitere Person in dieser Wohnung angemeldet und möchten sie bei mir unterbringen. Die Wohnung hat eine Fläche von 30 Quadratmetern. Vor zwei Monaten wurde ich erneut operiert. Ich habe eine Behinderung von 50 % GdB. Ich habe noch nichts Schriftliches von meinem Arbeitgeber erhalten. Es gibt nur Telefongespräche. Es besteht psychischer Druck. Ich wohne seit 5 Jahren in dieser Wohnung und habe die ganze Zeit für seine Firma gearbeitet. Welche Rechte habe ich in diesem Fall? Ich warte auf eine Antwort. Vielen Dank

- [Mietrecht.org](#)
01.09.2025 - 13:43 [Antworten](#)

Hallo Rosa,

wenn Sie die Wohnung im Rahmen eines sogenannten „Dienst- oder Werksmietverhältnisses“ nutzen, also Ihre Wohnmöglichkeit direkt mit dem Arbeitsverhältnis verbunden ist, kann der Arbeitgeber unter bestimmten Voraussetzungen kündigen – etwa bei Beendigung des Arbeitsverhältnisses. Solange Ihr Arbeitsverhältnis jedoch formal fortbesteht, ist eine Kündigung nur mit berechtigtem Interesse und unter Einhaltung der gesetzlichen Kündigungsfristen möglich.

Auch in einem solchen Mietverhältnis genießen Sie Schutz, insbesondere bei einer Schwerbehinderung und gesundheitlicher Beeinträchtigung. Eine Zwangsräumung ohne gerichtlichen Titel ist nicht erlaubt. Ohne schriftliche Kündigung oder ein gerichtliches Verfahren kann man Sie nicht einfach zum Auszug drängen. Die Anmeldung einer weiteren Person in Ihrer Wohnung ohne Ihre Zustimmung ist ebenfalls unzulässig. Dokumentieren Sie alle Vorgänge und lassen Sie sich rechtlich beraten.

Viele Grüße

Dennis Hundt

Schreiben Sie einen Kommentar

Ihre E-Mail-Adresse wird nicht veröffentlicht. Erforderliche Felder sind mit * markiert

Kommentar *

Name *

E-Mail-Adresse *

Website

Meinen Namen, meine E-Mail-Adresse und meine Website in diesem Browser für die nächste Kommentierung speichern.

Mit der Nutzung dieses Formulars erklären Sie sich mit der Speicherung und Verarbeitung Ihrer Daten durch diese Website einverstanden. *

Hier können Sie kostenlose Kommentare hinterlassen. Für eine verbindliche Auskunft können Sie [hier anwaltlichen Rat einholen](#).
[⇐ Mieter kündigen für wirtschaftliche Verwertung – Ratgeber und Gründe](#)
[Abmahnung Hausverwaltung – Muster für Vermieter \(mit Beispielen\) ⇒](#)

Neueste Artikel

- [Zuschlag für die Mietwohnung: 15 Mieter-Tipps für bessere Chancen](#)

• Mietvertragsvorlagen