



Im Namen des Volkes

**In dem Verfahren
über
die Verfassungsbeschwerde**

des Herrn L...

- Bevollmächtigter: Rechtsanwalt Prof. Dr. Dietrich Maskow,
Poststraße 12, Berlin -

gegen das Urteil des Landgerichts Berlin vom 12. Juli 1999 - 61 S 412/98 -

hat die 1. Kammer des Ersten Senats des Bundesverfassungsgerichts durch den

Vizepräsidenten Papier
und die Richter Steiner,
Hoffmann-Riem

am 28. März 2000 einstimmig beschlossen:

Das Urteil des Landgerichts Berlin vom 12. Juli 1999 - 61 S 412/98 - verletzt das Grundrecht des Beschwerdeführers aus Artikel 14 Absatz 1 Satz 1 des Grundgesetzes. Es wird aufgehoben. Die Sache wird an das Landgericht zurückverwiesen.

Das Land Berlin hat dem Beschwerdeführer die notwendigen Auslagen zu erstatten.

Gründe:

I.

Die Verfassungsbeschwerde betrifft Mietrecht.

1

1. Der Beschwerdeführer lebt seit 1992 gemeinsam mit seiner querschnittsgelähmten Lebensgefährtin in einer Mietwohnung in Berlin. Die Wohnung liegt im zweiten Obergeschoss. Seine Lebensgefährtin ist auf den Rollstuhl angewiesen und muss von ihm täglich durch das Treppenhaus getragen werden. Aus diesem Grund ersuchte er die Vermieter um Zustimmung zum Einbau eines elektrischen Treppenlifts. Der Beschwerdeführer bot an, den Treppenlift auf eigene Kosten einzubauen und bei seinem Auszug aus der Wohnung wieder auszubauen. Die Vermieter willigten in den Umbau nicht ein.

2

2. Im Ausgangsverfahren verklagte der Beschwerdeführer die Vermieter im Rahmen einer Widerklage auf Erteilung der Zustimmung zum Einbau des Liftes. Dieser Antrag blieb in beiden Instanzen erfolglos. 3

Das Landgericht führte im angegriffenen Berufungsurteil aus, dass der Mieter grundsätzlich nicht zu baulichen Veränderungen des allen Mietern dienenden Treppenhauses berechtigt sei. Ein Anspruch des Mieters auf Duldung von Umgestaltungen außerhalb der Mieträume sei allenfalls denkbar, wenn sich die Verweigerung der Umgestaltung als Schikane darstelle. Dies sei hier nicht feststellbar, weil die Vermieter sachliche Gründe für ihre Verweigerung vorgetragen hätten. Durch den Einbau und Betrieb des Lifts würden zusätzliche Verkehrssicherungspflichten und Haftungsrisiken entstehen. Die Treppenbreite würde durch den Einbau der elektrischen Anlage bis auf 89 cm verengt werden, was Unfallrisiken nach sich ziehe. 4

Eine andere Würdigung sei auch nicht mit Blick auf Art. 3 Abs. 3 Satz 2 GG geboten. Denn dieses Grundrecht begründe keinen Anspruch auf Eingriffe in fremde Rechtsgüter zum Ausgleich eines behinderungsbedingten Nachteils. Da auch behinderten-gerechte Wohnungen auf dem Markt seien, stünden für ein selbstbestimmtes Leben auch andere Möglichkeiten zur Verfügung als die Installation eines Treppenlifts. Für die Verwirklichung der von Art. 3 Abs. 3 Satz 2 GG angestrebten Chancengleichheit sei die Lebensgefährtin nicht zwingend auf die vom Beschwerdeführer gemietete Wohnung angewiesen. Dass sie diese Wohnung bereits mit dem Beschwerdeführer bewohne und dass ein Umzug stets mit materiellen und immateriellen Belastungen verbunden sei, könne dabei nicht zu Gunsten der Mieter berücksichtigt werden. Denn die Lebensgefährtin habe diese Wohnung in Kenntnis des Umstandes bezogen, dass die Wohnung im bestehenden Zustand für sie nicht dauerhaft geeignet sei. Das Berufungsurteil ging dem Beschwerdeführer am 26. Juli 1999 zu. 5

3. Mit der am 20. August 1999 eingegangenen Verfassungsbeschwerde rügt der Beschwerdeführer eine Verletzung der Art. 1 Abs. 1, Art. 2 Abs. 1, Art. 3 Abs. 3 Satz 2 und Art. 20 Abs. 1 GG. 6

a) Die Zivilgerichte hätten die Bedeutung der Grundrechte im Bereich des Privatrechts verkannt. Nach Art. 3 Abs. 3 Satz 2 GG dürfe niemand wegen seiner Behinderung benachteiligt werden. Daher müsse auch Behinderten die Möglichkeit gegeben werden, zu ihrer Wohnung zu gelangen. Bei Querschnittsgelähmten genüge die Existenz einer Treppe hierzu nicht. Vielmehr müsse der Zugang durch den Einbau eines Treppenlifts ermöglicht werden. Denn die Beförderung durch den mittlerweile 60 Jahre alten Beschwerdeführer werde zunehmend schwieriger und stelle auf Dauer keine akzeptable Lösung dar. Im Hinblick auf Art. 3 Abs. 3 Satz 2 GG habe auch das Landgericht Duisburg in einem vergleichbaren Verfahren (Az. 23 S 452/96) den Vermieter zur Duldung eines Treppenliftes verpflichtet. 7

b) Durch die landgerichtliche Entscheidung werde auch das Grundrecht der Lebensgefährtin des Beschwerdeführers auf freie Entfaltung ihrer Persönlichkeit verletzt. Dadurch würden ihre Mobilität und ihre Möglichkeit der Kommunikation mit an- 8

deren Menschen erheblich beschränkt, was zugleich Art. 1 Abs. 1 GG widerspreche. Schließlich fordere auch das Sozialstaatsprinzip, den Einbau des Treppenlifts zu genehmigen. Darin aktualisiere sich zugleich die in Art. 14 Abs. 2 GG enthaltene Sozialbindung des Eigentums.

4. Das Bundesverfassungsgericht hat dem Bundesministerium der Justiz, der Senatsverwaltung des Landes Berlin und den Gegnern des Ausgangsverfahrens Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben. Das Bundesministerium der Justiz ist der Auffassung, dass das Landgericht bei der nach § 242 BGB gebotenen Abwägung zwischen den Vermieter- und Mieterinteressen die Ausstrahlungswirkung des Art. 3 Abs. 3 Satz 2 GG auf das Privatrecht nicht hinreichend gewürdigt habe.

9

II.

Die Kammer nimmt die Verfassungsbeschwerde zur Entscheidung an, weil dies zur Durchsetzung des Grundrechts des Beschwerdeführers aus Art. 14 Abs. 1 GG angezeigt ist (§ 93 a Abs. 2 Buchstabe b BVerfGG). Die Voraussetzungen für eine stattgebende Kammerentscheidung (§ 93 c Abs. 1 Satz 1 BVerfGG) liegen vor. Die für die Beurteilung der Verfassungsbeschwerde maßgeblichen verfassungsrechtlichen Fragen hat das Bundesverfassungsgericht bereits entschieden (vgl. BVerfGE 7, 198 <205 ff.>; 90, 27 <33 ff.>; 96, 288 <304>; 99, 341 <356>). Vor dem Hintergrund dieser Rechtsprechung ist die Verfassungsbeschwerde im Wesentlichen zulässig und begründet.

10

1. Die Verfassungsbeschwerde ist allerdings teilweise unzulässig.

11

a) Mit einer Verfassungsbeschwerde kann grundsätzlich nur die Verletzung eigener Grundrechte geltend gemacht werden (vgl. BVerfGE 53, 30 <48>; 79, 203 <209>; stRspr). Soweit der Beschwerdeführer eine Verletzung der Menschenwürde seiner querschnittsgelähmten Lebensgefährtin, eine Verletzung ihrer allgemeinen Handlungsfreiheit und eine Verletzung ihres Anspruchs auf Gleichbehandlung mit Nichtbehinderten geltend macht, ist er nicht beschwerdebefugt. Denn diese Rechte stehen ausschließlich seiner Lebenspartnerin zu und können von ihm nicht im Wege einer Prozessstandschaft geltend gemacht werden.

12

b) Allerdings kann die Verfassungsbeschwerde dahingehend verstanden werden, dass der Beschwerdeführer sinngemäß eine Verletzung seines von Art. 14 Abs. 1 GG geschützten mietvertraglichen Besitzrechts rügt (vgl. BVerfGE 89, 1 <5 ff.>). Denn der Beschwerdeführer trägt vor, dass sein mietvertragliches Wohnrecht auch das Recht zur Mitnutzung des Treppenhauses umfasse und dass der Vermieter deshalb gehalten sei, behinderten Angehörigen des Mieters eine zumutbare Mitnutzung des Treppenhauses durch Zustimmung zum Einbau eines Treppenliftes zu ermöglichen. Mit dieser auf Art. 14 Abs. 1 GG gestützten Rüge ist die Verfassungsbeschwerde zulässig.

13

2. Die Verfassungsbeschwerde ist insoweit auch begründet. Die Entscheidung des Landgerichts verletzt das Grundrecht des Beschwerdeführers aus Art. 14 Abs. 1 GG.

14

a) Art. 14 Abs. 1 Satz 1 GG schützt nicht nur die Eigentumsposition des Vermieters. Auch das Besitzrecht des Mieters an der gemieteten Wohnung ist Eigentum im Sinne von Art. 14 Abs. 1 Satz 1 GG (vgl. BVerfGE 89, 1 <6>). 15

Die Befugnisse von Mieter und Vermieter zuzuordnen und abzugrenzen, ist Aufgabe des Gesetzgebers. Er muss die schutzwürdigen Interessen beider Seiten berücksichtigen und in ein ausgewogenes Verhältnis bringen. Die allgemein zuständigen Gerichte haben bei der Auslegung und Anwendung der maßgeblichen gesetzlichen Vorschriften des einfachen Rechts ebenfalls die durch die Eigentumsgarantie gezogenen Grenzen zu beachten; sie müssen die im Gesetz auf Grund verfassungsmäßiger Grundlage zum Ausdruck kommende Interessenabwägung in einer Weise nachvollziehen, die den beiderseitigen Eigentumsschutz beachtet und unverhältnismäßige Eigentumsbeschränkungen vermeidet (vgl. BVerfGE 89, 1 <9>). 16

Die Schwelle eines Verstoßes gegen Verfassungsrecht, den das Bundesverfassungsgericht zu korrigieren hat, ist erst erreicht, wenn die Auslegung der Zivilgerichte Fehler erkennen lässt, die auf einer grundsätzlich unrichtigen Anschauung von der Bedeutung der Eigentumsgarantie, insbesondere vom Umfang ihres Schutzbereichs, beruhen und auch in ihrer materiellen Bedeutung für den konkreten Rechtsfall von einigem Gewicht sind (vgl. BVerfGE 68, 361 <372>; 79, 292 <303>; 89, 1 <9 f.>). 17

b) Da spezielle mietrechtliche Vorschriften über die Anbringung eines Treppenlifts fehlen und da zwischen den Parteien des Mietverhältnisses auch keine Vereinbarung über diese Frage getroffen wurde, hatte das Landgericht nach Maßgabe des das Vertragsrecht beherrschenden Grundsatzes von Treu und Glauben (§ 242 BGB) darüber zu befinden, ob und gegebenenfalls unter welchen Voraussetzungen der Beschwerdeführer die bauliche Umgestaltung des Treppenhauses verlangen kann. In diesem Zusammenhang oblag es dem Gericht, die widerstreitenden grundrechtlich geschützten Rechtspositionen der Vertragsparteien zu einem angemessenen Ausgleich zu bringen (vgl. BVerfGE 90, 27 <33>). 18

Das Landgericht hat bei der Abwägung der widerstreitenden Belange dem Eigentumsrecht des Beschwerdeführers nicht die ihm von Verfassungs wegen gebührende Bedeutung beigemessen. Es beinhaltet nicht nur das Recht des Mieters zur Nutzung der Wohnung. Da der Mieter die Wohnung lediglich nutzen kann, wenn der Zugang zur Wohnung gewährleistet ist, umfasst das Besitzrecht des Mieters auch das Recht zur Mitnutzung des Treppenhauses, das zu seiner Wohnung hinführt. Das eigentumskräftige Recht, im Rahmen des vertragsgemäßen Gebrauchs über die Art und Weise der Nutzung der Wohnung zu bestimmen, ermächtigt den Mieter grundsätzlich ebenso zur Aufnahme seines Lebenspartners in die Wohnung (vgl. dazu auch BVerfGE 82, 6 <16>). Da sich dies nur verwirklichen lässt, wenn dem Lebenspartner auch der Zugang zur Wohnung eröffnet ist, erstreckt sich das Recht des Mieters im Sinne von Art. 14 Abs. 1 Satz 1 GG schließlich auch darauf, dass dem Lebensgefährten der Zugang zur Wohnung gewährt wird. Ist der Zugang in diesem Sinne gewährleistet, kann der Mieter aus Art. 14 Abs. 1 Satz 1 GG grundsätzlich kein weiter gehen- 19

des Recht auf Zustimmung zur baulichen Umgestaltung des Treppenhauses herleiten. Die bauliche Gestaltung der allen Mietern dienenden Gemeinschaftsanlage unterliegt, soweit nichts anderes vereinbart ist, der alleinigen Entscheidungsbefugnis des Vermieters.

Dies gilt jedoch nicht in gleicher Weise, wenn der Zugang zur Wohnung für den Mieter oder eine Person, die er berechtigterweise in seine Wohnung aufgenommen hat, auf Grund einer Behinderung erheblich erschwert ist. Bei Bestimmung des Inhalts und Umfangs des sich aus Art. 14 Abs. 1 Satz 1 GG ergebenden Nutzungsrechts des Mieters ist insoweit Art. 3 Abs. 3 Satz 2 GG zu beachten. Danach darf niemand wegen seiner Behinderung benachteiligt werden. Dieses Verbot ist Grundrecht und zugleich objektive Wertentscheidung. Unabhängig davon, ob sich aus diesem Grundrecht originäre Leistungsansprüche herleiten lassen, folgt aus ihm - über das sich aus dem Wortlaut unmittelbar ergebende Verbot der Benachteiligung hinaus - im Zusammenwirken mit speziellen Freiheitsrechten, dass der Staat eine besondere Verantwortung für behinderte Personen trägt (vgl. BVerfGE 96, 288 <304>). Nach dem Willen des verfassungsändernden Gesetzgebers fließt das Verbot der Benachteiligung Behinderter als Teil der objektiven Wertordnung aber auch in die Auslegung des Zivilrechts ein (vgl. BVerfGE 99, 341 <356>). Das sich aus Art. 14 Abs. 1 Satz 1 GG ergebende Nutzungsrecht des Mieters ist daher im Lichte der grundgesetzlichen Bestimmung des Art. 3 Abs. 3 Satz 2 GG zu sehen; sein Inhalt wird, auch wenn der behinderte Angehörige oder Lebensgefährte nicht Partei des Mietvertrages ist, durch diese Grundentscheidung mitgeprägt.

20

Die Zivilgerichte müssen demnach bei der Überprüfung der vom Vermieter getroffenen Entscheidung im Rahmen des § 242 BGB abwägen zwischen dem eigentumsrechtlich geschützten Interesse des Vermieters an der unveränderten Erhaltung des Treppenhauses und dem ebenfalls grundrechtlich geschützten Interesse des Mieters an einer behindertengerechten Nutzung.

21

c) Eine solche Abwägung der divergierenden Interessen im Rahmen des § 242 BGB hat das Landgericht nicht vorgenommen, weil es die ablehnende Entscheidung der Vermieter lediglich am Maßstab des Schikaneverbots (§ 226 BGB) gemessen hat. Es hält eine ablehnende Entscheidung eines Vermieters schon dann für rechtlich zulässig, wenn er überhaupt sachliche Gründe hierfür anführen kann, ganz gleich, welches Gewicht die Gründe im Einzelfall haben und wie gewichtig die gegenläufigen Interessen des Mieters sind. Mit einer solchen verengten Überprüfung hat es im konkreten Fall das verfassungsrechtliche Gebot einer umfassenden einzelfallbezogenen Abwägung verfehlt.

22

Bei der gebotenen umfassenden Interessenabwägung kann die Begründung der Vermieter nicht als ausreichend angesehen werden, dass mit dem Einbau des Lifts für einen Vermieter stets Verkehrssicherungspflichten und Haftungsrisiken verbunden sind. Vielmehr muss überprüft werden, welches Gewicht dieser Einwand im Falle einer Übernahme der Verkehrssicherungspflichten und einer Haftungsfreistellung

23

durch den Mieter noch besitzt und ob dem Begehren des Mieters - wie das Landgericht Duisburg annimmt - unter entsprechenden Auflagen stattgegeben werden kann. Ebenso ist das Gewicht des von den Vermietern erhobenen Einwandes näher zu untersuchen, dass der Einbau einer elektrischen Anlage und die damit verbundene Verengung des Treppenhauses bis zu einer Breite von 89 cm zu einer Erhöhung des Unfallrisikos führe. Das Landgericht hätte auch der Frage nachgehen müssen, in welchem Maße die Benutzung der Treppe für andere Personen durch diese Verengung erschwert würde. Insbesondere war zu klären, ob auch dann, wenn der Lift nicht in Betrieb sein sollte, die Benutzung der Treppe im Vergleich zu dem bisherigen Zustand nur unter erschwerten Bedingungen möglich wäre.

Das Landgericht hat auch das Gewicht der gegenläufigen Interessen des Beschwerdeführers als Mieter nicht hinreichend untersucht. Es ist nicht darauf eingegangen, inwieweit der Beschwerdeführer angesichts der von ihm getätigten baulichen Investitionen ein besonderes Interesse an der Fortsetzung der Wohnungsnutzung haben kann. Es hat ferner die besondere Bedeutung, die eine Erleichterung des Wohnungszuganges für behinderte Menschen mit sich bringt, nicht konkret und einzelfallbezogen gewürdigt. Ebenso ist der Hinweis des Gerichts, dass auf dem Markt behindertengerechte Wohnungen erhältlich seien, für sich genommen nicht geeignet, das Gewicht des Bestandsinteresses des Mieters in Frage zu stellen. Der eigentumsrechtliche Schutz des Mieters bezieht sich auf die konkrete gemietete Wohnung, nicht auf die Verfügbarkeit einer Wohnung am Mietmarkt. Soweit dem Mieter mit Rücksicht auf die Interessen der Vermieter gleichwohl ausnahmsweise zugemutet werden dürfte, sich eine andere Wohnung zu suchen, hinge das Gewicht des Bestandsinteresses des Mieters allerdings auch davon ab, in welchem Umfang und zu welchen Preisen vergleichbarer behindertengerechter Ersatzwohnraum angemietet werden könnte. Die vom Senat des Landes Berlin hierzu gemachten Angaben lassen jedenfalls nicht auf ein Überangebot an behindertenfreundlich ausgestalteten Wohnungen schließen.

24

Die landgerichtliche Entscheidung beruht auf dem Verfassungsverstoß. Sie ist daher aufzuheben. Das Landgericht wird bei der von ihm erneut vorzunehmenden Abwägung die vorgenannten Gesichtspunkte zu berücksichtigen haben, ohne dass insoweit von Verfassungs wegen ein bestimmtes Ergebnis der Abwägung im konkreten Einzelfall vorgegeben wäre.

25

3. Die Entscheidung über die Erstattung der notwendigen Auslagen beruht auf § 34 a Abs. 2 BVerfGG.

26

Diese Entscheidung ist unanfechtbar.

27

Papier

Steiner

Hoffmann-Riem

**Bundesverfassungsgericht, Beschluss der 1. Kammer des Ersten Senats vom
28. März 2000 - 1 BvR 1460/99**

Zitiervorschlag BVerfG, Beschluss der 1. Kammer des Ersten Senats vom
28. März 2000 - 1 BvR 1460/99 - Rn. (1 - 27), [http://www.bverfg.de/e/
rk20000328_1bvr146099.html](http://www.bverfg.de/e/rk20000328_1bvr146099.html)

ECLI ECLI:DE:BVerfG:2000:rk20000328.1bvr146099