

# Physiotherapiepraxis muss barrierefrei sein!

In dem zugrundeliegenden Fall wurden Gewerberäume zu dem Betrieb einer Praxis für Physiotherapie vermietet. Das Mietverhältnis sollte zum 1. November beginnen. Die Vermieterin hatte sich u. a. verpflichtet, ein Behinderten-WC und eine Dusche einzubauen. Als die Vermieterin dieser Verpflichtung nicht nachkam, forderte der Mieter die Vermieterin unter Fristsetzung bis 15. November auf, den insoweit vereinbarten vertragsgemäßen Zustand - insbesondere einen behindertengerechten Zugang und die Ausführung der vereinbarten Umbaumaßnahmen - herzustellen und die Mietsache in dem vereinbarten Zustand zu übergeben. Als weiterhin nichts geschah, setzte der Mieter eine Nachfrist bis 28. November. Mit Schreiben vom 5. Dezember erklärte der Mieter schließlich den Rücktritt.

## Das Urteil im Detail

Das Oberlandesgericht (OLG) Brandenburg entschied in seinem Urteil vom 20.06.2012 (Az.: 3 U 6/10), dass der Mieter berechtigt war, von dem Mietvertrag zurückzutreten, weil die Vermieterin die Mieträume trotz Nachfristsetzung nicht bis zu dem vereinbarten Übergabetermin in einen dem vertragsgemäßen Gebrauch entsprechenden Zustand versetzt habe. Da bei den von der Vermieterin vorgenommenen Arbeiten weder eine behindertengerechte Dusche noch eine fest montierte Rollstuhlrampe eingebaut worden war. Nach umfangreicher Zeugenvernehmung stellte es fest, dass ergänzende mündliche Vereinbarungen zu behindertengerechten Herrichtung des Objekts bei offengebliebener Realisierung der Zugangsmöglichkeiten für Rollstuhlfahrer - Lift, feste oder mobile Rampen - getroffen worden seien. Da eine Einigung über die konkrete Ausführung nicht erzielt worden war, hätte die Vermieterin beweisen müssen, dass der Mieter mit der Anschaffung einer mobilen Rampe zufrieden war. Hiervon könne nicht ausgegangen werden. Denn eine solche Ausführung wäre gar nicht geeignet gewesen, den Zulassungsempfehlungen der gesetzlichen Krankenversicherungen zu entsprechen. Selbst wenn dies aber der Fall gewesen sein sollte, wäre die Vermieterin verpflichtet gewesen darauf hinzuweisen, dass die von ihr schließlich angeschafften Schienen nicht den Zulassungsempfehlungen entsprechen. Indem sie dieser Hinweispflicht nicht nachkam, habe sich die Vermieterin wegen vertraglicher Nebenpflichtverletzung schadenersatzpflichtig gemacht mit der Folge, dass der Mieter so zu stellen wäre, als wäre er auf die fehlende Eignung hingewiesen worden wäre. In diesem

Falle wäre der Mieter also ebenfalls zum Rücktritt vom Mietvertrag berechtigt gewesen, weil der erforderliche behindertengerechte Zugang nicht rechtzeitig hergestellt worden sei.

## Rampe ist nicht gleich Rampe

Der erfolgte Rücktritt vom streitgegenständlichen Mietvertrag war unter dem Aspekt berechtigt, dass die von der Vermieterin vorgesehene Zugangsmöglichkeit über Rampen aus transportablen Aluminiumschienen nicht dem mietvertraglichen Zweck einer Nutzung der Gewerberäume als Praxis für Physiotherapie entsprach. Praxen für Physiotherapie müssten als Einrichtungen der ambulanten medizinischen Betreuung nach § 45 Abs. 2 BbgBauO zwingend barrierefrei sein. Da die Mietvertragsparteien nichts anderes vereinbart hätten, falle die Schaffung der entsprechenden baulichen Voraussetzungen in den Risikobereich des Vermieters. Welche Anforderungen an die Barrierefreiheit zu stellen sind, richte sich - wenn wie hier keine abweichende Vereinbarung getroffen worden sei - nach der als Technische Baubestimmung anzuwendenden DIN 18024 (mittlerweile ersetzt durch die DIN 18040-1). Dem würden die von der Vermieterin angeschafften mobilen Rampen aber schon unter Zugrundelegung der von ihr mitgeteilten Parameter nicht gerecht. Die Vermieterin habe 3 m lange, eine Höhendifferenz von 54 cm überbrückende Rampenpaare (für

Außen- und Innentreppe des Gebäudes) angeschafft, die über eine rutschfeste Fahrfläche verfügten. Sie seien geeignet für Höhendifferenzen zwischen 165-565 mm, eine Tragkraft von 350 kg pro Paar bzw. wiesen eine Fahrinnenbreite von 150 mm auf, wobei der sich ergebende Rampenwinkel von bis zu 20 Grad; mit kräftigen, berufsmäßigen Helfern; überbrückt werden könne. Damit würde aber ein Steigungswinkel von 10 Grad bzw. eine Steigerung von etwa 17,5 % erzielt werden, und damit weit mehr als das Doppelte des nach DIN 18024 Zulässigen. Dass die mobilen Rampen darüber hinaus entsprechend der DIN-Norm über Radabweiser und Handläufe verfügten, habe die Vermieterin erst gar nicht behauptet.

## Bindende DIN Vorschriften

Die hier dargestellte Entscheidung ist unter zwei Aspekten bemerkenswert: Einerseits räumt sie dem Gesichtspunkt der Barrierefreiheit im Gewerbemietrecht für Physiotherapiepraxen allgemein einen äußerst hohen Stellenwert ein. Wird vertraglich nicht ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die vorhandene Ausstattung des Mietobjekts den Zulassungsempfehlungen der gesetzlichen Kran-

kenversicherungen widerspräche, stünde dem Mieter per se ein Recht zum Rücktritt vom Gewerbemietvertrag zu. Andererseits ist an der Entscheidung bemerkenswert, dass das OLG Brandenburg die für das öffentliche Recht geltenden Bauvorschriften zur Barrierefreiheit mit Anwendung der entsprechenden DIN Vorschriften auch als Maßstab für das Privatrecht heranzieht. Dies ist nicht selbstverständlich, da des Öfteren im Privatrecht als Maßstab eine branchenübliche Ausstattung herangezogen wird. Dem Vermieter wären dann wesentlich mehr Freiräume eröffnet worden, so dass die von ihm angeschafften Schienen für ausreichend hätten befunden werden können. Meines Erachtens leistet die Entscheidung Vorschub für eine barrierefreie Umgestaltung des gewerblichen Umfelds. Es ist zu hoffen, dass sie von anderen Gerichten als Leitfaden für künftiges Handeln herangezogen wird.

## Über die Autorin:

Stephanie Claire Weckesser ist Rechtsanwältin in Berlin. Sie ist überwiegend im Miet-, Wohnungseigentums- und Immobilienrecht tätig. Weitere Tätigkeitsfelder von ihr sind Feststellungsverfahren nach dem SGB IX, Verfahren zur Erlangung von Erwerbsunfähigkeitsrente, Einstufung in die Pflegeversicherung sowie steuerrechtliche Fragen zur Krankheit und Behinderung. Ihre Kontaktdaten sind: Kronprinzendamm 3, 10711 Berlin, Tel.: 030/36 40 98 61, [www.scweckesser.net](http://www.scweckesser.net).

Anmerkung: Werte Leser, wenn Sie Fragen haben oder Sie bestimmte Themen wünschen, dann schreiben Sie uns eine Email. Gerne greifen wir Ihre Vorschläge auf.

NEU:

## Rechtsberatung des Berliner Behindertenverbands e.V.

Der Berliner Behindertenverband bietet ab sofort auch eine kostenlose Rechtsberatung an. Die Rechtsberatung wird vom weithin bekannten Rechtsanwalt Dr. Theben durchgeführt. Die Tätigkeitsschwerpunkte von Dr. Theben liegen unter anderem auf Arbeits-, Zivil-, Verwaltungs-, Verfassungs- und Arzthaftungsrecht.

Wer eine Rechtsberatung wünscht, kann sich somit ab sofort telefonisch an das BBV e.V. Büro wenden. Die Telefonnummer ist 030/204 38 47.