Stellungnahme der Fachstelle zu dem Urteil des AG Kreuzberg vom 21. Mai 2025

Az.: 7 C 315/24

Am 21. Mai 2025 verurteilte das Amtsgericht Kreuzberg in erster Instanz die Ratsuchenden der Fachstelle gegen Diskriminierung auf dem Wohnungsmarkt Daniela und Michael Starke zur weitgehenden Duldung der umfangreichen Modernisierungsmaßnahmen in ihrer Wohnung, die das landeseigene Wohnungsunternehmen Stadt und Land im Rahmen der Sanierung und Modernisierung der Wohnanlage „Neu Tempelhof“ durchzuführen beabsichtigt.

Daniela Starke hat eine Behinderung von 90 % und Pflegestufe 1. Sie hat eine beidseitige Hüftdysplasie und somit extreme Bewegungseinschränkungen in den Hüftgelenken. Sie ist seit 20 Jahren auf eine Gehhilfe angewiesen.

Michael Starke hat eine Behinderung von 100 %. Er hat eine angeborene Spina bifida mit Lähmung beider Beine. Er trägt beidseitig Beinschienen und orthopädisches Schuhwerk, um zu stehen und einige Schritte mit einem Gehstock gehen zu können. Er ist auf einen Rollstuhl und Rollator angewiesen.

Die Ratsuchenden sind jahrelang davon ausgegangen, dass sie ihre Wohnung aufgrund ihrer Beschaffenheit auch im Alter werden nutzen können, auch wenn sich ihr Behinderungszustand im Laufe der Zeit verschlechtern wird.

Durch die geplanten Modernisierungsmaßnahmen und insbesondere durch den Umbau des Badezimmers und der Nichtberücksichtigung der behinderungsbedingten Bedarfe wird dies nicht mehr möglich sein.

Aus der Sicht der Antidiskriminierungsberatung haben das Verfahren und das Urteil einige eklatante Schwachstellen, die wir nicht nur in diesem Verfahren beobachten.

Deutlich wird anhand des Urteils, dass eine Zulässigkeit nach BGB Diskriminierung nicht ausschließt. Das zeigt das Beispiel des Badumbaus. Dass im Zuge einer Modernisierungsmaßnahme ein für die Mieter:innen trotz ihrer körperlichen Einschränkungen gut nutzbares Bad durch die Modernisierung mit erheblichen Barrieren ausgestattet wird, stellt eine Härte für die Betroffenen dar und benachteiligt sie im Vergleich zu anderen Mieter:innen, die nicht auf ein barrierearmes Bad angewiesen sind. Die betroffenen Mieter:innen müssten nachfolgend mit erheblichen Einschränkungen leben oder das Bad auf eigene Kosten barrierearm umbauen.

Da es sich bei den geplanten Umbauten des Badezimmers aber um eine Strangsanierung mit völlig neuer Konzeption handelt, ist selbst ein nachträglicher barrierearmer Umbau erheblich erschwert.

Die Fachstelle wird getragen von der asum GmbH und dem Türkischen Bund in Berlin-Brandenburg (TBB). Sie wird gefördert von:

Senatsverwaltung für Arbeit, Soziales, Gleichstellung, Integration, Vielfalt und Antidiskriminierung

BERLIN

Landesstelle für Gleichbehandlung – gegen Diskriminierung

Gleichzeitig sieht das Gericht den Erhalt der barrierearmen Gestaltung der Zu- und Abflussanschlüsse für Wasch- und Geschirrspülmaschine oberhalb der Arbeitsfläche in der Küche als für den Vermieter zumutbar an. Hier fällt die Abwägung, ob die bauliche Maßnahme eine Härte für die Mieter:innen darstellt, zu ihren Gunsten aus, da die Nutzbarkeit erheblich eingeschränkt würde. Anders wird dies in Bezug auf den Badumbau entschieden. Für die Zumutbarkeit für den Vermieter scheinen in der juristischen Auslegung engere Grenzen gesetzt zu werden als für die Bewertung der Einschränkung bzw. Härte für die Mieter:innen. Anders gesagt, das ökonomische Interesse des Vermieters wird stärker gewichtet als die Bedarfe eines Haushalts mit erheblicher chronischer Behinderung. Letztere sollten in der Abwägung der Gerichte stärker ins Gewicht fallen, da sonst Diskriminierung in Kauf genommen bzw. weiter verstärkt wird.

Eine Behinderung kann auch im Verlauf des Lebens eintreten. Ein Umzug in eine barrierefreie Wohnung ist u. a. aufgrund fehlender Verfügbarkeit oder die Angewiesenheit, in der angestammten Wohnumgebung zu bleiben, nicht immer möglich. Ist eine Wohnung, unabhängig davon, ob sie im Mietvertrag als barrierefrei ausgewiesen ist oder nicht, für Menschen mit einer Behinderung gut nutzbar, sind sie besonders auf den Verbleib in dieser Wohnung und den Erhalt des Zustands angewiesen. Wie im vorliegenden Fall eine Wohnung, die für die Mieter:innen Daniela und Michael Starke seit Einzug und aktuell gut nutzbar ist, im Zuge der Modernisierung mit mehr Barrieren auszustatten, benachteiligt Menschen mit Behinderungen. Bei der Bewertung der Zulässigkeit der geplanten Modernisierungsmaßnahmen müssen daher die Lebensrealitäten von Menschen mit Behinderungen besonders berücksichtigt werden.

Gerade aus diesem Grund machen wir uns als Fachstelle dafür stark, Mietrecht und Antidiskriminierungsrecht zusammenzudenken und mietrechtliche Fragestellungen auch nach dem AGG zu prüfen.

Auch im Verfahren selbst wurde die durch die Modernisierungsmaßnahme erlebte Diskriminierung der Ratsuchenden reproduziert und weiter verstärkt. Ihre persönliche Situation und körperliche Beeinträchtigung wurden nicht hinreichend berücksichtigt.

Zwei Momente im Prozessverlauf sind in diesem Zusammenhang besonders hervorzuheben.

- Es ist mehr als entwürdigend und für eine Gesellschaft mit dem Anspruch auf Inklusion beschämend, wenn Menschen mit körperlichen Beeinträchtigungen in einem öffentlichen Verfahren detailliert zu ihrer intimsten Körperhygiene Stellung nehmen müssen- so wie im vorliegenden Verfahren geschehen musste-, ohne dass dies erkennbar eine Auswirkung auf das Urteil hat.
- In einem kritischen Moment der öffentlichen Verhandlung herrscht die gegnerische Rechtsanwältin unsere Ratsuchenden an, sie sollten nicht „die Behindertenkarte“ ziehen, ohne dass das Gericht eine angemessene mahnende Reaktion zeigte. Eine Entschuldigung steht noch aus. Menschen mit Behinderung vorzuwerfen, sie würden die „Behindertenkarte“ ziehen, wenn sie auf die Notwendigkeit der Barrierefreiheit ihrer Wohnung für eine selbstbestimmte Lebensführung hinweisen, ist diskriminierend.

Die Fachstelle erwartet von Stadt und Land, einem landeseigenen Wohnungsunternehmen, dass die Belange der Menschen mit Behinderungen mit Priorität berücksichtigt und der vorhandene Spielraum bei der Gestaltung der Modernisierungsmaßnahmen und ihrer Durchführung im Sinne der Betroffenen genutzt wird.

Wir hoffen, dass das Urteil in der zweiten Instanz diskriminierungskritisch geprüft und korrigiert wird und die Rechtsprechung auch die berechtigten Belange der vulnerablen Gruppen, u.a. der Menschen mit Behinderungen wie Daniela und Michael Starke berücksichtigt.

Berliner Fachstelle gegen Diskriminierung auf dem Wohnungsmarkt
Fair mieten – Fair wohnen
Mail: fachstelle@fairmieten-fairwohnen.de

Die Fachstelle wird getragen von der asum GmbH und dem Türkischen Bund in Berlin-Brandenburg (TBB). Sie wird gefördert von:
Senatsverwaltung für Arbeit, Soziales, Gleichstellung, Integration, Vielfalt und Antidiskriminierung
BERLIN
Landesstelle für Gleichbehandlung – gegen Diskriminierung