projekte: b³
beraten.begleiten.bewerten
angelika majchrzak-rummel
r e c h t s a n w ä l t i n

RAin angelika majchrzak-rummel - weißenburger straße 6b - 91126 schwabach

Oktober 2020

* Barrierefreier Wohnraum *

In Deutschland sind barrierefreie Wohnungen für Senioren und Menschen mit Behinderung eine Seltenheit. In Deutschland sind laut Daten der Studie „Wohnen in Deutschland - Zusatzprogramm des Mikrozensus 2018“ des Statistischen Bundesamt (Destatis) nur zwei Prozent aller Wohnungen und Einfamilienhäuser barrierefrei. Auch bei Neubauten ist nur etwa ein Fünftel weitgehend frei von Barrieren - vgl. Kriterien im Fachportal barrierefrei.de oder Dachverband Integratives Planen und Bauen.

Insgesamt fehlen in Deutschland laut einer Studie des Deutschen Städte- und Gemeindebundes (DStGB) etwa 1,6 Millionen barrierefreie Wohnungen, Tendenz steigend. Neben alten Menschen trifft dies besonders Rollstuhlfahrer, bei denen ein Mangel an 400.000 passenden Wohnungen besteht.

Teil 1 Bestandsobjekt

In Bayern beraten die Bayerische Architektenkammer, die EUTB sowie Landkreise und Kommunen. Zuschüsse und Fördermittel für die Verbesserung des Wohnumfeldes stehen zur Verfügung vgl. Förderrechner

In juristischer Hinsicht verändert das **WEModG** die Anspruchsgrundlagen für bauliche Maßnahmen innerhalb einer Wohnungseigentümergemeinschaft und im Mietrecht. Lesen dazu nachfolgend mehr ...

Teil 2 Neubauobjekt

In vielen Länderbauverordnungen gibt es Vorgabe zu barrierefreies Bauen z.B. in Bayern Art 48 BayBO. Viele Bundesländer haben auch Teile der 18040 DIN-Norm für barrierefreien Wohnraum in ihre Baugesetze aufgenommen.

Wohnprojekte haben vielfach den Anspruch an generationengemischtes oder inklusives Wohnen. Dennoch werden auch Wohnprojekte nicht durchgehend barrierefrei gebaut. Was ist eigentlich dran an den angeblich höhreren Kosten für Barrierefreiheit?

weißenburger straße 6b
91126 schwabach

telefon 09122/ 169 00
fax 09122 / 87 94 58
mobil 0179 / 596 93 79

info@majchrzak-rummel.de
www.majchrzak-rummel.de
www.projekte-des-lebens.de

Teil 1. Bestandsobjekte in einer Wohnungseigentümergemeinschaft

Durch das WEModG, welches voraussichtlich am 01.12.2020 in Kraft tritt, gibt es innerhalb der Wohnungseigentümergemeinschaft neue Handlungsoptionen.

Bislang wurde nur zwischen

Instandhaltung/Instandsetzung - Modernisierungsmaßnahmen -

sonstige bauliche Veränderungen

unterschieden.

Das Gesetz definiert, was als Modernisierungsmaßnahme gilt:

> **Modernisierungsmaßnahmen** sind bauliche Veränderungen,
>
> 1. durch die in Bezug auf die Mietsache Endenergie nachhaltig eingespart wird,
> 2. durch die nicht erneuerbare Primärenergie nachhaltig eingespart oder das Klima nachhaltig geschützt wird,
> 3. durch die der Wasserverbrauch nachhaltig reduziert wird,
> 4. durch die der Gebrauchswert der Mietsache nachhaltig erhöht wird,
> 5. durch die die allgemeinen Wohnverhältnisse auf Dauer verbessert werden

Bauliche Veränderungen, die nur Einzelnen (Mensch mit Behinderung) oder Altersgruppen (Senioren) zugutekommen würde, waren demnach keine „Modernisierung“, die mit einer qualifizierten Mehrheit zu beschließen waren. Barrierefreiheit wurde **nicht** als allgemeine Gebrauchswerterhöhung angesehen.

Nach § 22 WEG in der bisherigen Version müssen **ALLE** Eigentümer die „sonstigen baulichen Veränderung“ nach § 22 WEG beschließen. Ein fast unmögliches Unterfangen. Am Nichterscheinen oder am Veto einzelner Eigentümer sind viele / die meisten Maßnahmen gescheitert.

Künftig gibt es für die Umsetzung von Maßnahmen
- zum Gebrauch durch Menschen mit Behinderung,
- zum Laden elektrischer Fahrzeuge,
- zum Einbruchschutz und
- zur leistungsfähigen Telekommunikation

neue Handlungsoptionen durch den neuen § 20 WEModG

© Rechtsanwältin / Projektberaterin Angelika Majchrzak-Rummel

§ 20 WEModG Bauliche Veränderungen

(1) Maßnahmen, die über die ordnungsmäßige Erhaltung des gemeinschaftlichen Eigentums hinausgehen (bauliche Veränderungen), können beschlossen oder einem Wohnungseigentümer durch Beschluss gestattet werden.

(2) Jeder Wohnungseigentümer kann angemessene bauliche Veränderungen verlangen, die
1. dem Gebrauch durch Menschen mit Behinderungen,
2. dem Laden elektrisch betriebener Fahrzeuge,
3. dem Einbruchsschutz und
4. dem Anschluss an ein Telekommunikationsnetz mit sehr hoher Kapazität

dienen. Über die Durchführung ist im Rahmen ordnungsmäßiger Verwaltung zu beschließen.

(3) Unbeschadet des Absatzes 2 kann jeder Wohnungseigentümer verlangen, dass ihm eine bauliche Veränderung gestattet wird, wenn alle Wohnungseigentümer, deren Rechte durch die bauliche Veränderung über das bei einem geordneten Zusammenleben unvermeidliche Maß hinaus beeinträchtigt werden, einverstanden sind.

4) Bauliche Veränderungen, die die Wohnanlage grundlegend umgestalten oder einen Wohnungseigentümer ohne sein Einverständnis gegenüber anderen unbillig benachteiligen, dürfen nicht beschlossen und gestattet werden; sie können auch nicht verlangt werden

Der einzelne Sondereigentümer hat - in den vier Themenfelder - einen Anspruch auf eine Beschlussfassung mit relativer Stimmenmehrheit. Dafür gibt es zwei Handlungsptionen.

Variante 1

Die Gemeinschaft beschließt, **selber** eine bauliche Veränderung am Gemeinschafts-eigentum auszuführen. Die Gemeinschaft beschließt über die Ausführung und die Kosten (Abs. 2).

Beispiel wäre der barrierefreie Hauszugang zum Gebäude, der von allen BewohnerInnen genutzt wird.

Variante 2

Die Gemeinschaft beschließt, einem Eigentümer die Ausführung **zu gestatten.** Das Einverständnis eventuell beeinträchtigter Miteigentümer kann künftig auch außerhalb der Versammlung eingeholt werden (= Verhandeln).

© Rechtsanwältin / Projektberaterin Angelika Majchrzak-Rummel

Der Eigentümer trägt alleine die Kosten und hat das alleinige Nutzungsrecht (Abs. 3). Weitere Eigentümer könnte auch später durch anteilige Kostenübernahme die Mitnutzung beantragen.
Beispiel hierfür wäre der Treppenlifter.

Diese Gestattung der Selbstvornahme ist völlig neu im WEG. Aufwand und Nutzen muss der Einzelne für sich selber bewerten. Der einzelne Sondereigentümer kann künftig selber mit kreativen Ideen und Anträgen den Entscheidungsprozess anstoßen. Der Sondereigentümer ist andererseits berechtigt und verpflichtet zugunsten seines Mieters die Gestattung zu begehren.

Die Gemeinschaft darf die Duldung nur ablehnen, wenn die Beeinträchtigungen unzumutbar wären und nachteilig betroffene Miteigentümer kein Einverständnis erteilen.

Der Einzelne könnte einen ablehnenden Beschluss durch eine Anfechtungsklage überprüfen lassen.

Auf der Basis eines bestandskräftigen Ausführungs- oder Gestattungsbeschlusses sind künftig auch die Mieter im Objekt zur Duldung verpflichtet. Mieter sind lediglich über die Maßnahmen zu informieren. Minderungsansprüche (Baulärm, Schutz ect) gegen den vermietenden Sondereigentümer sind damit nicht mehr rechtmäßig.

© Rechtsanwältin / Projektberaterin Angelika Majchrzak-Rummel

Teil 1. Mietwohnungen im Bestand

Das WEG und das Mietrecht sind aufeinander abzustimmen: So wird durch das WEModG der § 554a BGB aufgehoben.

> § 554a Barrierefreiheit
> (1) 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.
> (2) Der Vermieter kann seine Zustimmung von der Leistung einer angemessenen zusätzlichen Sicherheit für die Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes abhängig machen. § 551 Abs. 3 und 4 gilt entsprechend.
> (3) Eine zum Nachteil des Mieters von Absatz 1 abweichende Vereinbarung ist unwirksam.

und durch den neuen § 554 BGB ersetzt:

> **§ 554 BGB Barriereereduzierung, E-Mobilität und Einbruchsschutz**
>
> (1) Der Mieter kann verlangen, dass ihm der Vermieter bauliche Veränderungen der Mietsache erlaubt, die dem Gebrauch durch Menschen mit Behinderungen, dem Laden elektrisch betriebener Fahrzeuge oder dem Einbruchsschutz 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.
> (2) Eine zum Nachteil des Mieters abweichende Vereinbarung ist unwirksam.

Der Mieter hat einen Anspruch auf Zustimmung zu einer Vertragsänderung (z.B. Badezimmer wird barrierefrei umgebaut). Ohne Zustimmung riskiert der Mieter eine Kündigung nebst einer Klage auf Wiederherstellung des vertragsgemäßen Zustandes. Die Zustimmung kann deutlich seltener abgelehnt werden, da sich die Interessens-abwägung zwischen den Parteien verschiebt. Das Interesse des Eigentümers am Bestand seines Eigentums reduziert sich gegen Null, wenn der Mieter Sicherheit für den Rückbau leistet.

In der Vergangenheit konnte der Vermieter innerhalb einer Wohnungseigentümer-gemeinschaft das Ansinnen des Mieters einfach ablehnen mit der Begründung, der erforderliche Beschluss der anderen Wohnungseigentümer liegt nicht vor.

© Rechtsanwältin / Projektberaterin Angelika Majchrzak-Rummel

Nun ist dem Vermieter zumutbar, die Gestattung durch die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer einzuholen (s. oben).

Auch nach der Gesetzesreform bleibt der Anspruch des Vermieters auf Rückbau und die damit verbundenen Kosten (evt. zusätzlich mit Sicherheitsleistung). Die Menschen mit Behinderung müssen die baulichen Maßnahmen, die ihnen den Gebrauch der Wohnung ermöglichen, selbst finanzieren und als Mieter zusätzlich den Rückbau absichern. Während die Maßnahme ganz / teilweise förderfähig ist, gibt es für die Absicherung des Rückbaus eine finanzielle Deckungslücke.
Davon abgesehen, wäre mancher Rückbau „widersinnig“. Der Komfort einer bodengleichen Dusche oder eines schwellenlosen Zugangs zu Balkon / Terrasse ist mittlerweile auch denen bewusst, die keine Behinderung haben.
Die Nachfrage nach barrierefreiem Wohnraum steigt und dies kommt auch dem Vermieter zugute.

Sicherlich lohnt sich eine Verhandlung zwischen Mieter und Vermieter über den eventuellen Verbleib der Maßnahme in der Wohnung - ohne Ausbau oder Rückbau. Eventuell wäre dann sogar ein Aufwendungsersatz des Vermieters an den Mieter denkbar oder die Parteien teilen sich gleich die Kosten oder finden eine andere Win-Win-Lösung. Dies bedarf einer schriftlichen Vereinbarung, die den Mietvertrag ergänzt bzw. abändert.

Das WEModG versucht einen Ausgleich der verschiedenen Interessen
- einzelner Sondereigentümer - Gemeinschaft der Wohnungseigentümer
- Vermieter - Mieter
- sonstige Mieter

und gibt einen neuen Gestaltungsspielraum.
Vielleicht werden so unsere Gebäude endlich zukunftsfähig!

Für juristische Beratung und Begleitung stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung:
Telefon 09122 16900 oder per Mail info@majchrzak-rummel.de

Sie erhalten gerne meinen „Teil 2 Neubauprojekte“ auf Nachfrage

© Rechtsanwältin / Projektberaterin Angelika Majchrzak-Rummel