

Schwerpunkt

Barrierefreies Wohnen

Barrierefreies Wohnen iSv BGStG und
UN-Behindertenrechtskonvention

Barrierefreiheit bei Planung, Bau und
Sanierung von Gebäuden

Barrierefreies Wohnen –
Förderungen der Länder

Steuerliche Absetzbarkeit
von Aufwendungen für die
barrierefreie Gestaltung von Wohnraum

Forum Immobilientreuhänder

Barrierefreiheit im Wohnrecht

Barrierefreiheit im Wohnrecht

CHRISTOPH KOTHBAUER

§ 4 MRG;
§ 29 WEG

Barrierefreiheit;
Verbesserung;
außerordentliche
Verwaltung;
eindeutiger
Vorteil

Während das Thema „Barrierefreiheit“ im gesellschaftspolitischen Diskurs mittlerweile völlig zu Recht eine zentrale Position einnimmt und damit auch den Gesetzgeber in vielen normativen Bereichen inspiriert, scheint sein Stellenwert im österreichischen Wohnrecht über den einer Fußnote noch nicht hinausgekommen zu sein.¹⁾

Mietrecht

Maßnahmen zur **Schaffung von Barrierefreiheit** sind im Vollenwendungsbereich des **MRG** grundsätzlich als **Verbesserungsmaßnahmen** zu qualifizieren. Eine (von der Mehrheit der Mieter durchsetzbare) Verbesserungspflicht des Vermieters besteht freilich nur dann, wenn die Voraussetzungen des § 4 MRG erfüllt sind (insb Zweckmäßigkeit der Maßnahme im Hinblick auf den allgemeinen Erhaltungszustand des Hauses gem § 4 Abs 1 MRG sowie Kostendeckung in der Mietzinsreserve unter Berücksichtigung des Erhaltungserfordernisses gem § 4 Abs 3 Z 1 MRG bzw Bereitschaft der Mietermehrheit gem § 4 Abs 3 Z 2 MRG, den nicht gedeckten Kostenteil selbst zu tragen). Ein einzelner Mieter kann vom Vermieter die Schaffung von Barrierefreiheit grundsätzlich nicht verlangen. Davon gibt es eine Ausnahme: Gemäß § 4 Abs 5 MRG hat der Vermieter auf Antrag auch nur eines Mieters einen dem Stand der Technik entsprechenden Behindertenaufzug zu errichten, soweit diese Maßnahme dem Vermieter bei billiger Abwägung aller Interessen auch zumutbar ist. Die Kosten der Herstellung und Erhaltung des Aufzugs hätte in einem solchen Fall aber der antragstellende Mieter zu tragen, was auch erklärt, dass die praktische Bedeutung des § 4 Abs 5 MRG verschwindend gering ist.

Wie weit aufgrund des Bundes-Behinderten-gleichstellungsgesetzes (**BGStG**)²⁾ die Schaffung von Barrierefreiheit gar als (von jedem einzelnen Mieter durchsetzbare) Erhaltungsmaßnahme betrachtet werden kann, bleibt im Hinblick auf die gesetzlichen Ausnahmen (§ 6 BGStG) und die darauf begründeten Zweifel darüber, ob und wie weit die gesetzliche Verpflichtung überhaupt reicht, fraglich.

Im Inneren der Mietgegenstände ist der Mieter berechtigt, auf eigene Kosten Barrierefreiheit zu schaffen. Die gesetzlichen Voraussetzungen für „**privilegierte**“ **Arbeiten** (hinsichtlich derer der Vermieter seine Zustimmung nicht verweigern kann) werden dabei regelmäßig vorliegen, insb auch die Voraussetzungen der Verkehrsübung und des wichtigen Interesses des Mieters (§ 9 Abs 1 Z 2 MRG).

Werden im Mietvertrag keine konkreten Aussagen über die Beschaffenheit des Mietgegenstands getroffen, so gilt eine „durchschnittliche Brauchbarkeit“ als vereinbart.³⁾ Die Frage, wie weit im Rahmen der „durchschnittlichen Brauchbarkeit“ von Barrierefreiheit auszugehen ist, wenn ein vertraglicher Hinweis auf bestehende Barrieren fehlt, erübrigt sich aber weitgehend: **In aller Regel** ist sich der Mieter bei Abschluss des Mietvertrags aufgrund vorheriger Besichtigung des Objekts einer allenfalls fehlenden Barrierefreiheit (zumindest bei leicht erkennbaren Barrieren wie zB fehlendem

Lift oder fehlenden Rampen) bewusst, weshalb **Barrierefreiheit** auch **nicht** als **stillschweigend vereinbart** angesehen werden kann. Im Hinblick auf nicht ohne Weiteres erkennbare Barrieren (zu kleine Aufzugskabine, nicht ausreichende Türbreiten etc) empfiehlt es sich indes jedenfalls, im Mietvertrag eine allenfalls fehlende Barrierefreiheit anzusprechen. Ist umgekehrt bei Abschluss des Mietvertrags Barrierefreiheit gegeben, so gilt sie als bedungene Eigenschaft des Mietobjekts und könnte **bei nachträglichem Wegfall** den Mieter zur Mietzinsminderung legitimieren.⁴⁾

Wohnungseigentum

Auch im WE ist die Schaffung von Barrierefreiheit dem Bereich der Verbesserungen und daher der **außerordentlichen Verwaltung** iSd § 29 Abs 1 WEG zuzuordnen. Demnach obliegt die Entscheidung über nachträgliche behindertengerechte Maßnahmen der EigG in Gestalt von Mehrheitsbeschlüssen, die (auch) einer inhaltlichen Anfechtung nach § 29 Abs 1 und 2 WEG unterliegen. Wird ein Beschluss über eine Verbesserungsmaßnahme von einem überstimmten Wohnungseigentümer wegen mangelnder Kostendeckung in der Rücklage angefochten, hat aber eine Aufhebung des Mehrheitsbeschlusses (ua) dann nicht stattzufinden, wenn es sich um eine **Verbesserung** handelt, die auch unter Berücksichtigung der fehlenden Kostendeckung in der Rücklage **allen Wohnungseigentümern eindeutig zum Vorteil gereicht** (§ 29 Abs 3 Fall 2 WEG). Einen solchen eindeutigen Vorteil hat der OGH⁵⁾ bei der Schaffung einer behindertengerechten Zugangsrampe erblickt und damit ein sehr klares Bekenntnis zur Sinnhaftigkeit der Schaffung von Barrierefreiheit abgelegt: Jedem Einzelnen könne es geschehen, dass er durch Unfall oder Krankheit auf eine derart behindertengerechte Zugangsmöglichkeit angewiesen ist. Es wäre verfehlt, die Wirkung von Mehrheitsbeschlüssen ausschließlich nach ihrem gegenwärtigen konkreten Nutzen zu beurteilen, ohne dabei zukünftige Notwendigkeiten zu bedenken.

Ausblick

Vor allem der vom OGH erkannte Wert der Barrierefreiheit für alle Gebäudenutzer, mögen sie aktuell auf behindertengerechte Einrichtungen angewiesen sein oder nicht, zeigt in aller Deutlichkeit auf, dass Behindertenschutz über ein Minderheitenthema hinausgeht und von einer tragenden gesamtgesellschaftlichen Bedeutung ist. Das BGStG bietet wohl Anlass genug, das Thema auch im Wohnrecht sorgfältig zu implementieren und es dort sogar zu einer zentralen Zielvorstellung auszugestalten.

FH-Doz. Mag. *Christoph Kothbauer* ist leitender Jurist der online hausverwaltung & immobilientreuhand gmbh in Wien.

- 1) Vgl Forum Immobilientreuhand, immolex 2013, 288.
- 2) BGBl I 2005/82.
- 3) RIS-Justiz RS0020926.
- 4) Vgl 5 Ob 72/06 h immolex 2006/130 (*Prader*).
- 5) 5 Ob 264/07 w immolex 2008/52 (*Prader*).