

le eines aufwendigen Umbaus Alternativmaßnahmen wie die Installation einer mobilen Rampe, das Anbringen einer Klingel oder eine Möglichkeit zum Treffen in anderen barrierefreien Räumlichkeiten (Hausbesuch) anzubieten.

Warum muss man barrierefrei anbieten?

Betroffene Menschen mit Behinderung können ansonsten eine **Schadenersatzklage** einbringen. Vor Einbringung einer Klage ist ein kostenloses **Schlichtungsverfahren** zu führen, in dem auch geprüft wird, ob die Beseitigung der Barriere zumutbar ist und eine außergerichtliche Einigung angestrebt wird.

Sind vertragliche Regelungen zur Barrierefreiheit möglich?

Ein Bestandobjekt ist nach allgemeinen Regeln vom Bestandgeber in brauchbarem Zustand zu übergeben. Was genau geschuldet wird, ergibt sich dabei aus dem Vertragszweck, wobei auf Ortsüblichkeit und Verkehrsauffassung abzustellen ist. Im Einzelfall könnte Barrierefreiheit bereits jetzt erwartet werden, zB bei Betrieben, die auf Menschen mit Behinderung ausgerichtet sind wie Alten- und Pflegeheimen oder Massagepraxen. Leicht erkennbare Barrieren wie zB ein fehlender Aufzug, Stufen, enge Türen, können auch ohne ausdrückliche Regelung Vertragsinhalt werden. Wird demgegenüber eine Wohnung ausdrücklich als „Behindertenwohnung“ vermietet, müssen sämtliche Teile der Wohnung – auch die Balkone – für eine körperbehinderte Person zugänglich sein³. Jedenfalls sollte eine eindeutige und klare vertragliche Regelung zur Barrierefreiheit getroffen werden.

3 OGH 14.10.2015, 3 Ob 185/15z.

Ihr Immobilientreuhänder – die erste Adresse für Ihre Immobilie

■ **Immobilientreuhänder Ihres Vertrauens finden Sie unter**
<http://www.wkimmo.at>

Ihre Ansprechpartner in der Wirtschaftskammerorganisation

■ **WK Burgenland**
Telefon: 05 90 907-3711
E-Mail: ulrike.camara-ehn@wkbgl.at

■ **WK Kärnten**
<http://www.immobiliensexpernten.at>
Telefon: 05 90 904-775
E-Mail: michaela.stelzl@wkk.or.at

■ **WK Niederösterreich**
Telefon: 02742 851-19722
E-Mail: immobilien@wknoe.at

■ **WK Oberösterreich**
<http://www.alle-immobilien.at>
Telefon: 05 90 909-4711
E-Mail: alle-immobilien@wkoee.at

■ **WK Österreich**
<http://www.wkimmo.at>
Telefon: 05 90 900-5522
E-Mail: immobilienwirtschaft@wko.at

■ **WK Salzburg**
Telefon: 0662 8888-638
E-Mail: immobilien@wks.at

■ **WK Steiermark**
<http://www.immo707.at>
Telefon: 0316 601-511
E-Mail: immo@wkwstmk.at

■ **WK Tirol**
Telefon: 05 90 905-1280
E-Mail: immobilien@wktiro.at

■ **WK Vorarlberg**
Telefon: 05522 305-246
E-Mail: domig.sylvia@wkv.at

■ **WK Wien**
Telefon: 01 51450-3763
E-Mail: immo@wkw.at

Ihr Immobilientreuhänder:



BAUTRÄGER. MAKLER. VERWALTER.
**WIR GEBEN
ÖSTERREICH
EIN ZUHAUSE.**
WWW.WKIMMO.AT

Was ist Barrierefreiheit?

Barrierefrei nach dem Bundesbehindertengleichstellungsgesetz¹ sind bauliche und sonstige Anlagen, wenn sie für Menschen mit Behinderungen in der **allgemein üblichen Weise, ohne besondere Erschwernis und grundsätzlich ohne fremde Hilfe** zugänglich und nutzbar sind. Stufen, zu geringe Türbreiten, für Personen mit Behinderung unbenutzbare Sanitäranlagen oä können bauliche Barrieren sein.

Die **konkrete Ausgestaltung** einer Wohnung oder baulichen Anlage wird im Gesetz aber nicht festgelegt. Diese muss jeweils im Einzelfall festgestellt werden. Anhaltspunkte dafür können sich aus den einschlägigen **bautechnischen Vorschriften**, insbesondere aus den Bauordnungen der Länder, aus OIB-Richtlinie 4 zu Nutzungssicherheit und Barrierefreiheit sowie aus ÖNORMEN, insbesondere ÖNORM B 1600 „Barrierefreies Bauen – Planungsgrundlagen“ ergeben. Darin enthalten sind Pflichten zur barrierefreien Gestaltung vielfach ab Erreichen gewisser Größenschwellen wie zB Fläche, erwartete Besucher- oder Kundenzahl, oder bei Vorliegen bestimmter Verwendungszwecke wie zB Handel mit Gütern des täglichen Bedarfs, Banken, Beherbergungsbetriebe.

Wer ist davon betroffen?

Das BGStG ist am 1.1.2006 in Kraft getreten und gilt ab 1.1.2016 ohne die in den Übergangsvorschriften vorgesehenen Einschränkungen. Es räumt Menschen mit einer länger als 6 Monate dauernden Behinderung das Recht auf Barrierefreiheit ein.

Es verpflichtet Anbieter von Waren und Dienstleistungen, Personen mit Behinderung **weder unmittelbar noch mittelbar zu diskriminieren. Unmittelbar diskriminierend** wäre es etwa,

eine Wohnung nicht an eine Person zu vergeben, weil diese blind ist oder auf einen Rollstuhl angewiesen ist. Eine **mittelbare Diskriminierung** liegt vor, wenn aufgrund scheinbar neutraler Vorschriften oder Kriterien eine Person mit Behinderung benachteiligt wird und dies nicht sachlich gerechtfertigt und verhältnismäßig ist. So könnte zB eine Hausordnung diskriminierend sein, die die Mitnahme von Hunden untersagt, ohne Ausnahmen für Assistenzhunde vorzusehen.

Betroffen sind alle **Angebote**, die sich **an die Öffentlichkeit** richten. Auch Angebote zur Vermietung oder zum Verkauf von Wohnungen oder Geschäftslokalen fallen darunter, wenn diese zB im Internet oder in Printmedien veröffentlicht werden. Öffentlichkeit kann schon ab einigen wenigen Personen gegeben sein, zB bei einer Vormerkliste bei Wohnungsprojekten. Auch die **Information** über die Waren und Dienstleistungen muss barrierefrei sein.

Wer muss Barrierefreiheit herstellen?

Die Pflicht zur Herstellung von Barrierefreiheit trifft den **Anbieter** der Waren oder Dienstleistungen. Soweit ein Unternehmer als Geschäftsraummieter auftritt, ist dieser verpflichtet, sein Unternehmen barrierefrei zu gestalten. Dazu sind oftmals **bauliche Veränderungen** erforderlich:

- **Geringfügige Änderungen**, die leicht wieder zu beseitigen sind und die Interessen des Vermieters nicht beeinträchtigen (zB das Anbringen von Haltegriffen im Sanitärbereich), dürfen vom Mieter ohne weitere Voraussetzungen durchgeführt werden.
- Darüber hinausgehende **wesentliche Maßnahmen** wie zB die Versetzung von Türen oder der Austausch von Sanitäranlagen bedürfen der **Zustimmung des Vermieters**.

Nach den allgemeinen zivilrechtlichen Bestimmungen richtet sich die Zulässigkeit von baulichen Änderungen nach der **vertraglichen Regelung**. Zu beachten ist, dass umfassende Einschränkungen in Vertragsformblättern oder allgemeinen Geschäftsbedingungen, wonach sämtliche bauliche Änderungen die Zustimmung des Bestandgebers voraussetzen, unzulässig sein können². Im **Vollanwendungsbereich des Mietrechtsgesetzes** ist der Vermieter unter gewissen Voraussetzungen (§ 9 MRG) zur Zustimmung verpflichtet.

Muss alles barrierefrei sein?

Nach den gesetzlichen Vorschriften liegt keine mittelbare Diskriminierung vor, wenn die Beseitigung der Barriere **rechtswidrig oder unzumutbar** wäre. Demnach ist jeweils **im Einzelfall anhand des konkreten Objektes** zu prüfen:

- Liegt eine mittelbare Diskriminierung durch eine bauliche Barriere vor?
- Wenn ja, ist diese sachlich gerechtfertigt und verhältnismäßig?
- Wenn nein, ist die Beseitigung der Barriere rechtswidrig oder unzumutbar?

So können etwa schwer öffnende Brandschutztüren zur Erreichung sicherheitstechnischer Standards notwendig sind. Widerspricht die Beseitigung einer Barriere denkmalschutzrechtlichen Bestimmungen, ist sie nicht geboten. Außerdem kann die Beseitigung einer Barriere im Einzelfall unzumutbar sein, wobei eine **Interessenabwägung** vorzunehmen ist. Dabei sind ua die wirtschaftlichen Interessen des Unternehmers gegen die Interessen der Person mit Behinderung abzuwägen (im Einzelnen siehe § 6 BGStG). Wenn die vollständige Beseitigung der Barriere nicht möglich ist, so ist zumindest auf eine maßgebliche Verbesserung der Situation durch **zumutbare Maßnahmen** hinzuwirken. So kann es geboten sein, anstel-

¹ Bundesgesetz über die Gleichstellung von Menschen mit Behinderungen (Bundes-Behindertengleichstellungsgesetz – BGStG) idF BGBl. I Nr. 138/2013

² OGH 11.10.2006, 7 Ob 78/06f.