

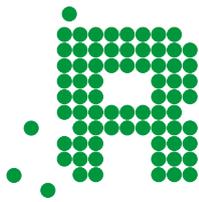
# WOHNBAU BARRIEREFREI

Volker Frey & Andrea Ludwig

## STUDIE TEIL 1

Analyse der rechtlichen Instrumente auf internationaler und nationaler Ebene unter dem Aspekt der Barrierefreiheit





Österreichische  
Arbeitsgemeinschaft für  
Rehabilitation (ÖAR)  
Dachorganisation der  
Behindertenverbände  
Österreichs



**wienwork**

„Wohnbau barrierefrei“ ist ein Projekt für Vielfalt und gegen Diskriminierung in Österreich. Es wird von Wien Work gemeinsam mit der Dachorganisation der Behindertenverbände Österreichs - ÖAR und dem Klagsverband als operative PartnerInnen durchgeführt. Wohnbau barrierefrei wird vom Bundesministerium für Arbeit, Soziales und Konsumentenschutz, den Ländern Tirol, Salzburg und Steiermark kofinanziert. Das Bundesministerium für Wirtschaft, Familie und Jugend, die Behindertenanwaltschaft, der Dachverband der gemeinnützigen Bauvereinigungen - GBV, die Wohnen Plus Akademie, das ÖGB Chancen Nutzen Büro, die Geschäftsstelle Bau der WKO und die Antidiskriminierungsbeauftragten der Länder Tirol und Salzburg unterstützen Wohnbau barrierefrei aktiv oder als strategische Partner/ innen.

Diese Veröffentlichung wird unterstützt durch das Programm der EU für Beschäftigung und soziale Solidarität – PROGRESS (2007-2013). Dieses Programm wird von der Europäischen Kommission umgesetzt. Es wurde eingerichtet, um die Umsetzung der Zielvorgaben der Europäischen Union in den Bereichen Beschäftigung, Soziales und Chancengleichheit zu unterstützen, und soll dadurch die entsprechenden Ziele der Strategie Europa 2020 verwirklichen helfen. Dieses auf sieben Jahre angelegte Programm richtet sich an alle maßgeblichen Akteure in den 27 Mitgliedstaaten, der EFTA, dem EWR sowie den Beitritts- und Kandidatenländern, die an der Gestaltung geeigneter und effektiver Rechtsvorschriften und Strategien im Bereich Beschäftigung und Soziales mitwirken können.

Weitere Informationen unter: <http://ec.europa.eu.progress>.

Die in dieser Veröffentlichung enthaltenen Informationen geben nicht notwendigerweise die Auffassung der Europäischen Kommission bzw. des Bundesministeriums für Arbeit, Soziales und Konsumentenschutz wieder.

# WOHNBAU BARRIEREFREI

---

## Studie Teil 1

Analyse der rechtlichen Instrumente auf internationaler und nationaler Ebene unter dem Aspekt der Barrierefreiheit

Volker Frey und Andrea Ludwig

Oktober 2013

## **IMPRESSUM**

Medieninhaberin und Herausgeberin:

Wien Work-Integrative Betriebe und AusbildungsgmbH

Tannhäuserplatz 2, 1150 Wien, +43/1/ 985 91 66, office@wienwork.at, www.wienwork.at

Projektkoordination:

Christian Perl, christian.perl@chello.at, +43/ 699/ 1811 3855

StudienautorInnen:

Volker Frey & Andrea Ludwig, info@klagsverband.at

Gestaltung:

Cordula Rechberger, kaliber e.U., info@kaliber-design.at

---

INHALT

Abkürzungsverzeichnis	8
<b>1. Einleitung</b>	<b>11</b>
<b>2. Völkerrecht</b>	<b>13</b>
2.1 Das Übereinkommen über die Rechte von Menschen mit Behinderungen (CRPD)	14
2.2 Zweck und Begriffsbestimmungen der CRPD	15
2.3 Allgemeine Grundsätze	16
2.4 Allgemeine Verpflichtungen	18
2.5 Recht auf Wohnen	19
2.5.1 Die ICESCR	20
2.5.2 Die revidierte Europäische Sozialcharta	21
2.6 Der zeitliche Rahmen für die Umsetzung der CRPD	22
2.7 Die Überwachung der Umsetzung der CRPD	22
2.7.1 Die innerstaatliche Überwachung	22
2.7.2 Bericht an den Ausschuss und Empfehlungen	23
2.8 Was muss Österreich tun, um diese Verpflichtungen zu erfüllen?	24
2.9 Durchsetzbarkeit der Rechte	25
<b>3. Europarecht</b>	<b>26</b>
3.1 AEUV und Grundrechtecharta	27
3.2 Richtlinien, Verordnungen und Vorschläge	27
3.2.1 Richtlinienentwurf 2008	28
3.2.2 Accessibility Act	28
3.2.3 Harmonisierung der Vermarktung von Bauprodukten	28
3.3 Relevanz für Miet- und Wohnrecht	29
<b>4. Verfassungsrecht</b>	<b>30</b>
4.1 Kompetenzverteilung	31
4.2 Gleichbehandlungsgebote in der Bundesverfassung	31
4.3 Gleichbehandlungsgebote in den Landesverfassungen	32
4.3.1 Salzburg	32
4.3.2 Steiermark	33
4.3.3 Tirol	33
4.3.4 Wien	33

<b>5. Bundesgesetzliche Regelungen</b>	<b>34</b>
<b>5.1 Bundes-Behindertengleichstellungsgesetz</b>	<b>35</b>
5.1.1 Allgemeine Anmerkungen	35
5.1.2 Anwendbarkeit für den Wohnbereich	35
5.1.3 Barriere als mittelbare Diskriminierung aufgrund einer Behinderung	36
5.1.3.1 Behinderung	37
5.1.3.2 Mittelbare Diskriminierung	38
5.1.3.3 Barrierefreiheit	38
5.1.3.4 Sachliche Rechtfertigung	39
5.1.4 Zumutbarkeit der Beseitigung einer Barriere	40
5.1.4.1 Rechtswidrigkeit der Beseitigung	40
5.1.4.2 Unverhältnismäßigkeit der Belastung	40
5.1.4.3 Bedarf an der Benutzung der Wohnung	41
5.1.4.4 Zumutbare Maßnahmen	42
5.1.4.5 Rechtsvorschriften zur Barrierefreiheit	42
5.1.5 Übergangsbestimmungen	43
5.1.6 Ansprüche	45
5.1.6.1 Materieller Schadenersatz	45
5.1.6.2 Entschädigung für erlittene persönliche Beeinträchtigung	47
5.1.7 Durchsetzungsmöglichkeiten	47
5.1.7.1 Schlichtung	47
5.1.7.2 Gerichtsverfahren	51
<b>5.2 Bundesgesetzliche Regelungen in Bezug auf Mietverhältnisse</b>	<b>54</b>
5.2.1 Allgemeines Bürgerliches Gesetzbuch	55
5.2.1.1 Relevante gesetzliche Bestimmungen für den Bereich Barrierefreiheit	56
5.2.1.2 Anspruchsmöglichkeiten	58
5.2.1.2.1 Rücktritt vom Vertrag	58
5.2.1.2.2 Mietzinsminderung	59
5.2.1.2.3 Leistungsstörungen	60
5.2.1.2.4 Ersatz für nützliche Aufwendungen	61
5.2.2 Mietrechtsgesetz	62
5.2.2.1 Anwendungsbereich	62
5.2.2.2 Relevante gesetzliche Bestimmungen für den Bereich Barrierefreiheit	64
5.2.2.2.1 Ortsüblicher Standard	64
5.2.2.2.2 Nützliche Verbesserungen	65
5.2.2.2.3 Wesentliche Veränderung	65
5.2.2.3 Anspruchsmöglichkeiten	67
5.2.2.3.1 Erhaltungspflicht	67
5.2.2.3.2 Veränderung (Verbesserung) des Mietgegenstandes	68
5.2.3 Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz	68
5.2.3.1 Relevante gesetzliche Bestimmungen für den Bereich Barrierefreiheit	69
5.2.3.1.1 Ortsüblicher Standard	69
5.2.3.1.2 Behinderten-, alten- und kindergerechte Maßnahmen	70

5.2.3.1.3	Wesentliche Veränderung	70
5.2.3.2	Anspruchsmöglichkeiten	71
5.2.3.2.1	Erhaltungs- und Verbesserungspflicht der GBV	71
5.2.3.2.2	Veränderung (Verbesserung) des Mietgegenstandes	71
5.2.4	Durchsetzungsmöglichkeiten	71
5.2.4.1	Außerstreitverfahren	72
5.2.4.2	Streitiges Verfahren	74
5.2.4.3	Abgrenzung zwischen streitigem und außerstreitigem Verfahren	74
<b>5.3</b>	<b>Bundesgesetzliche Regelungen im Zusammenhang mit Wohnungseigentum</b>	<b>75</b>
5.3.1	Relevante gesetzliche Bestimmungen für den Bereich Barrierefreiheit	75
5.3.1.1	Änderungen am Wohnungseigentumsobjekt	76
5.3.1.2	Veränderungen an den allgemeinen Teilen der Liegenschaft	77
5.3.1.3	Mangelhaft erfüllter Kaufvertrag	77
5.3.2	Anspruchsmöglichkeiten	79
5.3.2.1	Leistungsstörungen	79
5.3.2.2	Änderungen am Wohnungseigentumsobjekt	80
5.3.3	Durchsetzungsmöglichkeiten	81
<b>6.</b>	<b>Ansprüche und Durchsetzungsmöglichkeiten anhand praxisrelevanter Fallfragen</b>	<b>82</b>
<b>6.1</b>	<b>Ich bekomme die Wohnung wegen meiner Behinderung nicht</b>	<b>83</b>
6.1.1	Anwendbarkeit des BGStG	83
6.1.2	Behinderung	83
6.1.3	Diskriminierung	84
6.1.4	Ansprüche	84
6.1.5	Durchsetzung	86
6.1.6	Variante	86
<b>6.2</b>	<b>Nach dem Einzug entsteht Bedarf an Barrierefreiheit</b>	<b>86</b>
6.2.1	Anwendbarkeit bundesgesetzlicher Regelungen	87
6.2.2	Ansprüche	87
6.2.3	Durchsetzung	88
<b>6.3</b>	<b>Beseitigung der vorhandenen Barrierefreiheit durch Umbau</b>	<b>88</b>
6.3.1	Anwendbarkeit bundesgesetzlicher Regelungen	88
6.3.2	Ansprüche	89
6.3.3	Durchsetzbarkeit	90

<b>7. Landesrecht</b>	<b>91</b>
7.1 Bauordnungen der Länder	92
7.2 Gleichbehandlungs- und Antidiskriminierungsgesetze	94
7.2.1 Salzburg	94
7.2.2 Steiermark	95
7.2.3 Tirol	95
7.2.4 Wien	96
<b>8. Analyse und Empfehlungen</b>	<b>97</b>
8.1 Analyse	98
8.1.1 Analyse auf Grundlage der internationalen Bestimmungen	98
8.1.2. Analyse auf Grundlage der nationalen Bestimmungen	98
8.1.2.1 Beseitigungs- und Unterlassungsanspruch	98
8.1.2.2 Nachweis des Bedarfs an der betreffenden Wohnung	98
8.1.2.3 Schlichtung	99
8.1.2.4 Wohnrechtliche Bestimmungen	99
8.2 Empfehlungen	100
8.2.1. Barrierefreiheit geht alle an	100
8.2.2 Neubauten ausnahmslos barrierefrei und anpassbar gestalten	100
8.2.3 Vereinheitlichung der bestehenden Normen	100
8.2.4 Barrierefreiheit und Anpassbarkeit als individueller Anspruch	101
8.2.5 Beseitigungs- und Unterlassungsanspruch	101
8.2.6 Zugang zum Recht	102
8.2.7 Förderungen zur Erhöhung der Barrierefreiheit einsetzen	102
8.2.8 Barrierefreiheit in wohnrechtliche Beratung integrieren	103
8.2.9 Barrierefreiheit als Ausbildungsgegenstand	103
Literatur	104
Anhang	108

<b>ABGB</b>	Allgemeines Bürgerliches Gesetzbuch, StF JGS Nr. 946/1811, idF BGBl. I Nr. 50/2013
<b>Abs.</b>	Absatz
<b>AEMR</b>	Allgemeine Erklärung der Menschenrechte
<b>AEUV</b>	Vertrag über die Arbeitsweise der Europäischen Union, ABl 1997 C 340, 1 (BGBl. III 1999/86) idF ABl 2009 C 290, 1
<b>AGG</b>	Allgemeines Gleichbehandlungsgesetz
<b>AHG</b>	Amtshaftungsgesetz, BGBl. Nr. 20/1949 idF BGBl. I Nr. 122/2013
<b>Art.</b>	Artikel
<b>AußStrG</b>	Außerstreitgesetz, BGBl. I Nr. 111/2003 idF BGBl. I Nr. 15/2013
<b>BauO Wien</b>	Bauordnung für Wien, LGBL. Nr. 11/1930 idF LGBL. Nr. 64/2012
<b>BGBL</b>	Bundesgesetzblatt
<b>BGStG</b>	Bundes-Behindertengleichstellungsgesetz, BGBl. I Nr. 82/2005, idF BGBl. I Nr. 107/2013
<b>BEinstG</b>	Behinderteneinstellungsgesetz, BGBl. Nr. 22/1970 idF BGBl. I Nr. 107/2013
<b>B-GIBG</b>	Bundes-Gleichbehandlungsgesetz, BGBl. Nr. 100/1993 idF BGBl. I Nr. 120/2012
<b>BIGNR</b>	Beilage(-n) zu den stenographischen Protokollen des Nationalrates
<b>B-VG</b>	Bundes-Verfassungsgesetz, BGBl. 1930/1 (WV) idF BGBl. I 2012/65
<b>CAT</b>	United Nations Convention against Torture and Other Cruel, Inhuman or Degrading Treatment or Punishment (dt. Übereinkommen gegen Folter und andere grausame, unmenschliche oder erniedrigende Behandlung oder Strafe)
<b>CEDAW</b>	Convention on the Elimination of All Forms of Discrimination Against Women (dt. Übereinkommen zur Beseitigung jeder Form von Diskriminierung der Frau)
<b>CRC</b>	Convention on the Rights of the Child (dt. Übereinkommen über die Rechte des Kindes)
<b>CRPD</b>	Convention on the Rights of Persons with Disabilities (dt. Übereinkommen über die Rechte von Menschen mit Behinderungen, BGBl. III 2008/155)
<b>DMSG</b>	Bundesgesetz betreffend den Schutz von Denkmalen wegen ihrer geschichtlichen, künstlerischen oder sonstigen kulturellen Bedeutung (Denkmalschutzgesetz), S BGBl. Nr. 533/1923 idF BGBl. I Nr. 2/2008
<b>EVB</b>	Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag
<b>EMRK</b>	Europäische Menschenrechtskonvention

Europäische Sozialcharta	<b>ESC</b>
Europäischer Gerichtshof	<b>EuGH</b>
Vertrag über die Europäische Union	<b>EUV</b>
gemeinnützige Bauvereinigung	<b>GBV</b>
Bundesgesetz über die Gleichbehandlung (Gleichbehandlungsgesetz) BGBl. I Nr. 66/2004 idF BGBl. I Nr. 71/2013	<b>GLBG</b>
Geschäftsführung ohne Auftrag	<b>GoA</b>
Grundrechtecharta	<b>GRC</b>
International Convention on the Elimination of Racial Discrimination (dt. Internationales Übereinkommen zur Beseitigung jeder Form von Rassendiskriminierung)	<b>ICERD</b>
International Covenant on Economic, Social and Cultural Rights (dt. Internationaler Pakt über wirtschaftliche, soziale und kulturelle Rechte)	<b>ICESCR</b>
International Covenant on Civil and Political Rights (dt. Internationalen Pakt über politische und bürgerliche Rechte)	<b>ICPCR</b>
Jurisdiktionsnorm, RGBL. Nr. 111/1895 idF BGBl. I Nr. 158/2013	<b>JN</b>
Kraftfahrzeug	<b>Kfz</b>
Konsumentenschutzgesetz, BGBl. Nr. 140/1979 idF BGBl. I Nr. 50/2013	<b>KSchG</b>
Landesgesetzblatt	<b>LGBL</b>
Landesgericht für Zivilrechtssachen	<b>LGZ</b>
Mietrechtliche Entscheidungen	<b>MietSlg</b>
Mietrechtsgesetz, BGBl. Nr. 520/1981 idF BGBl. I Nr. 50/2013	<b>MRG</b>
Non Governmental Organisation (dt. Nichtregierungsorganisation)	<b>NGO</b>
Österreichische Arbeitsgemeinschaft für Rehabilitation	<b>ÖAR</b>
Oberster Gerichtshof	<b>OGH</b>
Rechtsinformationssystem	<b>RIS</b>
Randziffer	<b>Rz</b>
Staatsgrundgesetz, RGBL. Nr. 142/1867 idF BGBl. Nr. 684/1988	<b>StGG</b>
Vereinte Nationen	<b>UNO</b>
Versicherungsvertragsgesetz, BGBl. Nr. 2/1959 idF BGBl. I Nr. 12/2013	<b>VersVG</b>
Verfassungsgerichtshof	<b>VfGH</b>
Sammlung der Erkenntnisse und wichtigsten Beschlüsse des Verfassungsgerichtshofes	<b>VfSlg</b>

<b>VKI</b>	Verein für Konsumenteninformation
<b>VO</b>	Verordnung
<b>WAI-Leitlinien</b>	Web Accessibility Initiative
<b>WEG</b>	Bundesgesetz über das Wohnungseigentum, BGBL. I Nr. 70/2002 idF BGBL. I Nr. 30/2012
<b>WGG</b>	Wohnungsgemeinnützigkeitgesetz, BGBL. Nr. 139/1979 idF BGBL. I Nr. 51/2013
<b>wobl</b>	Wohnrechtliche Blätter
<b>Z</b>	Ziffer
<b>ZivMediatG</b>	Zivilrechts-Mediationsgesetz, BGBL. I Nr. 29/2003
<b>ZPO</b>	Zivilprozessordnung, RGBL. Nr. 113/1895 idF BGBL. I Nr. 118/2013

**1.**

---

**EINLEITUNG**

Diese Studie ist im Rahmen des PROGRESS-Projekts „Wohnbau barrierefrei“ im Jahr 2013 entstanden. Ausgangspunkt des Projekts war die Erfahrung, dass Barrierefreiheit bisher überwiegend beim Zugang zu öffentlichen Einrichtungen, Beratungsstellen und anderen Dienstleistungen, die der Öffentlichkeit zur Verfügung stehen, diskutiert sowie im Rahmen von Schlichtungen und Gerichtsverfahren aufgegriffen wurde. Der zentrale Bereich des Wohnens im Zusammenhang mit Barrierefreiheit wurde bisher – wenn überhaupt – nur oberflächlich bearbeitet. Diese Lücke gilt es zu füllen.

Das umfangreiche Material zum Bundes- und Landesrecht sowie die bautechnischen Richtlinien wurden auf zwei aufeinander bezogene Studien verteilt. Die vorliegende Studie behandelt die internationalen Grundlagen, das Wohnrecht und die Gleichstellungsbestimmungen von Bund und Ländern.

Allein diese Aufzählung lässt erahnen, wie komplex die Beantwortung scheinbar einfacher Fragen ist: „Habe ich nach einem Unfall das Recht auf barrierefreie Adaptierung meiner Wohnung – und wer übernimmt die Kosten?“

Beim Verfassen wurden wir von zahlreichen Personen unterstützt, die uns geholfen haben, die wichtigsten Fragen für die Praxis zu finden. Das waren einerseits MitarbeiterInnen von Beratungsstellen, die uns in einem ExpertInnengespräch und in einer schriftlichen Umfrage von ihren Erfahrungen berichtet haben. Die Ergebnisse der Umfrage und des ExpertInnengesprächs sind in viele Bereiche dieser Studie eingeflossen und werden nicht immer explizit genannt. Nähere Informationen liefert der Anhang, in dem die Fragen, die wir gestellt haben, aufgelistet sind. An dieser Stelle möchten wir auch die Gelegenheit nützen, um uns bei allen zu bedanken, die den Fragebogen beantwortet und am ExpertInnengespräch teilgenommen haben.

Andererseits haben uns auch die TeilnehmerInnen der von Doris Ossberger organisierten Gesprächsrunde zur bautechnischen Studie geholfen, aus den vielen offenen Rechtsfragen jene herauszusuchen, die für barrierefreies Wohnen in der Praxis am relevantesten sind.

Bei Michaela Schinnagl (Mietervereinigung) bedanken wir uns für die Durchsicht des wohnrechtlichen Teils, bei unserer Praktikantin Miriam Hagmayr für das Korrekturlesen.

Schließlich wollen wir uns bei den ProjektpartnerInnen Doris Ossberger (bautechnische Studie) und Christian Perl bedanken, die eine Vielzahl an Anregungen und Rückmeldungen beigesteuert haben.

Die Studie und insbesondere die Empfehlungen geben ausschließlich die Meinung der AutorInnen wieder. Sie beruht auf dem Gesetzesstand vom 28. Juni 2013.

**2.**

---

**VÖLKERRECHT**

## 2.1 Das Übereinkommen über die Rechte von Menschen mit Behinderungen (CRPD)

Das Übereinkommen über die Rechte von Menschen mit Behinderungen (Convention on the Rights of Persons with Disabilities – CRPD) wurde im Rahmen der Vereinten Nationen (UNO) erarbeitet. Es wird ergänzt durch ein Fakultativprotokoll, das auch Einzelpersonen die Möglichkeit zu einer Beschwerde an den Ausschuss über die Rechte von Menschen mit Behinderungen ermöglicht, wenn sie sich in ihren Konventionsrechten verletzt fühlen und den innerstaatlichen Rechtsweg ausgeschöpft haben.

Die CRPD wurde am 30.3.2007 von Österreich unterzeichnet und am 26.9.2008 ratifiziert.<sup>1</sup> Der Nationalrat hat beschlossen, die CRPD innerstaatlich im Sinne des Artikels (Art.) 50 Absatz (Abs.) 2 Z 3 Bundes-Verfassungsgesetz (B-VG) durch das Erlassen von Gesetzen zu erfüllen. Diese Umsetzung mit Erfüllungsvorbehalt hat zur Folge, dass die einzelnen Bestimmungen der CRPD innerstaatlich nicht direkt anwendbar sind. Trotzdem hat sich Österreich mit der Ratifizierung zur Umsetzung verpflichtet und die Ziele und Begriffe sind bei der Interpretation österreichischer Vorschriften zu berücksichtigen.

Die allgemeine Kompetenzverteilung regelt, wer für die Umsetzung völkerrechtlicher Verträge zuständig ist. So wird die Gesetzgebung auf Bundes- und Landesebene aufgeteilt. Bei den Gemeinden ergibt sich daraus eine Verpflichtung zur Beachtung der CRPD im Rahmen des eigenen Wirkungsbereichs gemäß Art. 118 Abs. 3 B-VG. Wenn Bundesländer dieser Verpflichtung nicht nachkommen, geht die Zuständigkeit dazu gemäß Art. 16 Abs. 4 B-VG auf den Bund über. Wenn die Länder die entsprechenden Gesetze oder Verordnungen erlassen, treten die Rechtsakte des Bundes wieder außer Kraft.<sup>2</sup>

Die deutsche Übersetzung der CRPD ist immer an den authentischen Sprachfassungen zu messen. Die im Bundesgesetzblatt veröffentlichte Übersetzung wurde stark kritisiert.<sup>3</sup> Daher gibt es eine deutsche Schattenübersetzung<sup>4</sup>, die insbesondere anstatt des Begriffs „Zugänglichkeit“ den Begriff „Barrierefreiheit“ verwendet, da dieser den authentischen Sprachfassungen näher kommt. Die folgenden Zitate beziehen sich auf die Schattenübersetzung der CRPD.

1. BGBl. III 2008/155.

2. Walter, Robert/Mayer, Heinz/Kucsko-Stadlmayer, Gabriele, Grundriss des österreichischen Bundesverfassungsrechts, Wien (2007)10, Rz 241.

3. BRK Allianz (Hg.), Für Selbstbestimmung, gleiche Rechte, Barrierefreiheit, Inklusion! Erster Bericht der Zivilgesellschaft zur Umsetzung der UN-Behindertenrechtskonvention in Deutschland, 2013, 7.

4. [http://www.netzwerk-artikel-3.de/attachments/093\\_schattenebersetzung-endgs.pdf](http://www.netzwerk-artikel-3.de/attachments/093_schattenebersetzung-endgs.pdf) (28.06.2013).

## 2.2 Zweck und Begriffsbestimmungen der CRPD

Die CRPD ergänzt die bestehenden menschenrechtlichen Konventionen, die im Rahmen der UNO abgeschlossen wurden, insbesondere:

- die Allgemeine Erklärung der Menschenrechte (AEMR),
- den Internationalen Pakt über wirtschaftliche, soziale und kulturelle Rechte (ICESCR),
- den Internationalen Pakt über politische und bürgerliche Rechte (ICCPR),
- das Internationale Übereinkommen zur Beseitigung jeder Form von Rassendiskriminierung (ICERD),
- das Übereinkommen gegen Folter und andere grausame, unmenschliche oder erniedrigende Behandlung oder Strafe (CAT),
- das Übereinkommen über die Beseitigung jeder Form von Diskriminierung der Frau (CEDAW) und
- das Übereinkommen über die Rechte des Kindes (CRC).

Die CRPD adaptiert die in diesen Konventionen allgemein gehaltenen Rechte konkret für die besondere Situation behinderter Menschen. Der erste Satz des Art. 1 CRPD formuliert das so:

„Zweck dieses Übereinkommens ist es, den vollen und gleichberechtigten Genuss aller Menschenrechte und Grundfreiheiten durch alle Menschen mit Behinderungen **zu fördern, zu schützen und zu gewährleisten** und die Achtung der ihnen innewohnenden Würde zu fördern.“

Die Republik Österreich hat sich mit der Ratifizierung der CRPD in einer im Vergleich zu anderen internationalen Abkommen starken Weise verpflichtet. Die Förderung der Menschenrechte bezieht sich vor allem auf die wirtschaftlichen, sozialen und kulturellen Rechte, während der Schutz auf die politischen und bürgerlichen Rechte abzielt. Die Gewährleistung der Menschenrechte soll sicherstellen, dass alle staatlichen Handlungen an die Übereinstimmung mit den in der CRPD genannten Rechten gebunden sind.

Der zweite Satz des Art. 1 CRPD definiert:

„Zu den Menschen mit Behinderungen zählen Menschen, die langfristige körperliche, seelische, geistige oder Sinnesbeeinträchtigungen haben, die in Wechselwirkung mit verschiedenen Barrieren ihre volle und wirksame Teilhabe gleichberechtigt mit anderen an der Gesellschaft behindern können.“

Chronische Krankheiten oder irreversible Alterserscheinungen, aufgrund derer die Teilhabe an der Gesellschaft erschwert oder verunmöglicht wird, sind umfasst.

Art. 2 enthält weitere grundlegende Begriffsbestimmungen.

Als **Diskriminierung aufgrund von Behinderung** gilt

„jede Unterscheidung, Ausschließung oder Beschränkung aufgrund von Behinderung, die zum Ziel oder zur Folge hat, das auf die Gleichberechtigung mit anderen gegründete Anerkennen, Genießen oder Ausüben aller Menschenrechte und Grundfreiheiten im politischen, wirtschaftlichen, sozialen, kulturellen, bürgerlichen oder jedem anderen Bereich beeinträchtigt oder vereitelt wird. Sie umfasst alle Formen der Diskriminierung, einschließlich der Versagung angemessener Vorkehrungen;“

**Angemessene Vorkehrungen** sind

„notwendige und geeignete Änderungen und Anpassungen, die keine unverhältnismäßige oder unbillige Belastung darstellen und die, wenn sie in einem bestimmten Fall erforderlich sind, vorgenommen werden, um zu gewährleisten, dass Menschen mit Behinderungen gleichberechtigt mit anderen alle Menschenrechte und Grundfreiheiten genießen oder ausüben können;“

Es besteht somit die völkerrechtliche Verpflichtung, die ungerechtfertigte Verweigerung angemessener Vorkehrungen auch im staatlichen Recht als Diskriminierung zu qualifizieren.

### 2.3 Allgemeine Grundsätze

In Art. 3 sind die allgemeinen Grundsätze der CRPD aufgezählt. Sie sind bei der Interpretation und Anwendung der folgenden Bestimmungen zu berücksichtigen und sollen sicherstellen, dass Sinn und Zweck der Konvention bei der Auslegung der einzelnen Bestimmungen berücksichtigt werden.

Folgende Grundsätze sind immer zu berücksichtigen:

- Selbstbestimmung
- Nichtdiskriminierung
- volle und wirksame Teilhabe an der Gesellschaft und Einbeziehung in die Gesellschaft

- die Achtung vor der Unterschiedlichkeit von Menschen mit Behinderungen und die Akzeptanz dieser Menschen als Teil der menschlichen Vielfalt und der Menschheit
- Chancengleichheit
- Barrierefreiheit
- Gleichberechtigung von Mann und Frau
- die Achtung vor den sich entwickelnden Fähigkeiten von Kindern mit Behinderungen und die Achtung ihres Rechts auf Wahrung ihrer Identität

Die **Achtung der Menschenwürde** gilt als Leitschnur aller Menschenrechte. Im engeren Sinn kann sie nicht garantiert werden, sie stellt aber einen im System der Menschenrechte der UNO vorrechtlichen universellen Wert dar, der durch die einzelnen Menschenrechte verwirklicht werden soll. Insofern ergänzt sie die einzelnen Rechte subsidiär und kann als Richtschnur und Korrektiv bei der Interpretation einzelner Rechte herangezogen werden.

**Nichtdiskriminierung** stellt einen Eckpunkt aller Menschenrechtsabkommen dar. Damit sind alle Formen von Diskriminierung umfasst, insbesondere unmittelbare und mittelbare Diskriminierung sowie die ungerechtfertigte Verweigerung angemessener Vorkehrungen.

**Volle und wirksame Teilhabe** (effective participation) bedeutet mehr als eine Wiederholung des Ziels der CRPD, das in Art. 1 angesprochen ist. Mit dieser Formulierung wird zum Ausdruck gebracht, dass nicht nur Bemühungen, sondern die tatsächliche Herstellung der Teilhabe an der Gesellschaft gemeint sind.

Das Grundprinzip der **Achtung der Unterschiedlichkeit von Menschen mit Behinderungen** und ihrer **Akzeptanz als Teil der menschlichen Vielfalt** hat zwei Stoßrichtungen. Einerseits verbietet es Wertungen zwischen behinderten Menschen unterschiedlicher Behinderungen, andererseits betont es im Sinne zeitgenössischer Diversitäts-Konzeptionen den gleichen Wert aller Menschen, deren Unterschiedlichkeit als Qualität anerkannt wird.

Das Prinzip der **Chancengleichheit** verweist auf den ersten Satz der AEMR:

„Alle Menschen sind frei und gleich an Würde und Rechten geboren.“

In der CRPD ist es vorrangig im Art. 5 (Gleichberechtigung und Nichtdiskriminierung) konkretisiert.

Barrierefreiheit ist eines der Grundprinzipien, das nicht unmittelbar aus den bestehenden menschenrechtlichen Konventionen entnommen, sondern neu eingeführt wurde. Es ist weit zu verstehen und umfasst die folgenden Dimensionen:

- soziale Barrierefreiheit
- intellektuelle Barrierefreiheit
- kommunikative Barrierefreiheit
- institutionelle Barrierefreiheit
- physische Barrierefreiheit
- ökonomische Barrierefreiheit im Sinn von Leistbarkeit

Die **Gleichberechtigung von Mann und Frau** sowie die **Achtung der Rechte von Kindern** betonen den Zusammenhang mit der CEDAW und der CRC. Das Recht auf Wahrung der Identität des Kindes umfasst neben Nationalität und Namen auch die Aufrechterhaltung und Wiederherstellung abgebrochener Familienbeziehungen. Im Sinn dieser Bestimmung sind die Mitgliedsstaaten angehalten, den Zusammenhalt von Familien durch für Eltern und Kinder zugänglichen Wohnraum sicherzustellen. Dieses Grundprinzip ist in vielen Bestimmungen (etwa Art. 14, 17, 19, 20, 22, 23) konkretisiert. Es stellt ein besonders anschauliches Beispiel für die **Unteilbarkeit der Menschenrechte** dar.

## 2.4 Allgemeine Verpflichtungen

Die Republik Österreich hat sich durch Unterschrift und Ratifizierung der CRPD zur umfassenden Verwirklichung der darin formulierten Werte und Normen verpflichtet. Diese sind in Art. 4 festgeschrieben.

An erster Stelle ist zu nennen, dass alle geeigneten **Gesetzgebungs-, Verwaltungs- und sonstigen Maßnahmen zur Umsetzung** der in diesem Übereinkommen anerkannten Rechte zu treffen sind.

Bestehende Gesetze, Verordnungen, Gepflogenheiten und Praktiken, die eine Diskriminierung von Menschen mit Behinderungen darstellen, sind aufzuheben oder im Einklang mit der CRPD anzupassen. Zur Beseitigung bestehender Diskriminierung sind die entsprechenden Gesetze zu erlassen.

Der **Schutz und die Förderung** der Menschenrechte von Menschen mit Behinderungen sind in allen politischen Konzepten und allen Programmen zu berücksichtigen. Damit ist klargestellt, dass sich nicht nur die gesetzgebenden Körperschaften (Nationalrat und Bundesrat, Landtage) an den Zielen und Vorgaben zu orientieren haben, sondern auch Verwaltung und Gerichte. Diese sind zwar an die bestehenden Gesetze gebunden – in die-

sem Rahmen müssen sie aber auch zur Verwirklichung der CRPD beitragen. Auch die **Schulung von Fachkräften** (etwa ArchitektInnen, Angehörige ausführender Berufe) ist ausdrücklich genannt, damit diese durch die CRPD garantierte Hilfen und Dienste besser leisten können.

Schließlich ist noch ausdrücklich erwähnt, dass **Informationen** in einer Art und Weise zur Verfügung zu stellen sind, dass sie für Menschen mit Behinderungen **verständlich** sind. Auch diese Verpflichtung ist umfassend zu verstehen und im Sinne der verschiedenen Dimensionen von Barrierefreiheit so zu interpretieren, dass kommunikative, bauliche, intellektuelle und institutionelle Barrierefreiheit zu gewährleisten ist.

## 2.5 Recht auf Wohnen

Das Recht auf Wohnen gehört zu den sozialen Rechten. Es ist in **Art. 11 ICESCR** unter dem Titel „angemessener Lebensstandard“ verankert. Auch in der CRPD ist es mehrfach angesprochen, aber nirgends umfassend geregelt.

So fordert **Art. 1 CRPD** die Achtung der Würde, die Menschen mit Behinderungen innewohnt, zu fördern. **Art. 9 CRPD** zielt auf die Ermöglichung einer unabhängigen Lebensführung und volle Teilhabe an allen Lebensbereichen inklusive Wohnhäusern.

Für die selbstbestimmte Wahrnehmung von Rechten ist **Art. 12 CRPD** von Bedeutung. Dieser sieht in Abs. 2 vor, „dass Menschen mit Behinderungen in allen Lebensbereichen gleichberechtigt mit anderen Rechts- und Handlungsfähigkeit genießen.“

**Art. 19 CRPD** verbürgt weiters das Recht auf selbstbestimmtes Leben, das unter anderem gewährleistet, dass „a) Menschen mit Behinderungen gleichberechtigt mit anderen die Möglichkeit haben, ihren Aufenthaltsort zu wählen und zu entscheiden, wo und mit wem sie leben, und nicht verpflichtet sind, in besonderen Wohnformen zu leben;“

**Art. 28 CRPD** (angemessener Lebensstandard und sozialer Schutz) anerkennt das Recht von Menschen mit Behinderungen auf einen angemessenen Lebensstandard einschließlich angemessener Wohnung sowie eine stetige Verbesserung der Lebensbedingungen. Er verpflichtet Österreich zum Schutz und zur Förderung der Verwirklichung dieses Rechts ohne Diskriminierung aufgrund von Behinderungen. Ausdrücklich muss Österreich gemäß **Abs. 2 d)** Maßnahmen ergreifen, um „den Zugang zu Programmen des sozialen Wohnbaus zu sichern.“

Das Recht auf Wohnen veranschaulicht, warum die **Unteilbarkeit der Menschenrechte** von fundamentaler Bedeutung ist. Erst das Zusammenwirken der oben genannten Rechte ermöglicht Menschen mit Behinderungen ein selbstbestimmtes Leben nach eigenen Vorstellungen.

### 2.5.1 Die ICESCR

Beim **Recht auf Wohnen** handelt es sich um ein soziales Recht, zu dem es eine lange Diskussion im Rahmen der ICESCR zu berücksichtigen gilt. Diese wird durch ein Fakultativprotokoll ergänzt, das die Möglichkeit zur Individualbeschwerde enthält. Dieses ist zwar am 5.5.2013 in Kraft getreten, von Österreich aber weder unterzeichnet, noch ratifiziert worden.<sup>5</sup>

Die ICESCR subsumiert das Recht auf Wohnen in Art. 11 Abs. 1 unter dem Begriff „Lebensstandard“. Eine umfassende Definition des Begriffs „angemessener Lebensstandard“ fehlt leider.<sup>6</sup> Engbruch schlägt auf Grundlage der einschlägigen menschenrechtlichen Literatur folgende Definition vor:

„Ein angemessener Lebensstandard ist dann gegeben, wenn Individuen in einer Umgebung und unter Bedingungen leben, die es ihnen ermöglichen, unter Bewahrung ihrer Würde am sozialen Leben teilzunehmen und ihre Rechte selbständig zu verwirklichen.“<sup>7</sup>

Zur ICESCR gibt es eine Reihe von Allgemeinen Bemerkungen<sup>8</sup>, die sich auf das Recht auf Wohnen beziehen. Diese dienen der Interpretation und Weiterentwicklung der ICESCR und können auch zum Verständnis der CRPD herangezogen werden.

Grundlegend ist die **Allgemeine Bemerkung 4** (1991)<sup>9</sup>, die sich dem Recht auf angemessenes Wohnen widmet. In der Randziffer (Rz) 8 konkretisiert sie angemessenes Wohnen und nennt ausdrücklich

- rechtliche Sicherheit
- Verfügbarkeit von Dienstleistungen, Materialien, Anlagen und Infrastruktur
- Leistbarkeit
- Bewohnbarkeit
- gleichberechtigten Zugang für benachteiligte Gruppen
- Lage
- kulturelle Angemessenheit.

Ausdrücklich wird festgehalten, dass es möglich sein muss, das **Recht auf Wohnen effektiv durchzusetzen**.

5. [http://treaties.un.org/Pages/ViewDetails.aspx?src=TREATY&mtdsg\\_no=IV-3-a&chapter=4&lang=en](http://treaties.un.org/Pages/ViewDetails.aspx?src=TREATY&mtdsg_no=IV-3-a&chapter=4&lang=en) (28.06.2013).

6. Engbruch, Katharina, Das Menschenrecht auf einen angemessenen Lebensstandard. Ernährung, Wasser, Bekleidung, Unterbringung und Energie als Elemente des Art. 11 (1) IPWSKR, Frankfurt a.M. 2008, 91-99.

7. Engbruch 102-103.

8. <http://www2.ohchr.org/english/bodies/cescr/comments.htm> (28.06.2013).

9. <http://www.unhchr.ch/tbs/doc.nsf/%28Symbol%29/469f4d91a9378221c12563ed0053547e?Opendocument> (28.06.2013).

In der **Allgemeinen Bemerkung 20** (2009)<sup>10</sup>, die sich dem Grundsatz der Nichtdiskriminierung widmet, wird betont, dass Fördermaßnahmen möglich sind oder sogar verpflichtend sein können, um bestehende Diskriminierungen abzubauen (Rz 9), und dass alle Ebenen der Mitgliedsstaaten an die Konvention gebunden sind (Rz 14).

### 2.5.2 Die revidierte Europäische Sozialcharta

Die Europäische Sozialcharta (ESC) wurde im Rahmen des Europarats im Jahr 1961 unterzeichnet und ist im Jahr 1965 in Kraft getreten. Österreich hat sie im Jahr 1969 ratifiziert.<sup>11</sup> Die revidierte ESC hat Österreich am 7.5.1999 unterzeichnet<sup>12</sup> und am 1.5.2011 mit einem Erfüllungsvorbehalt ratifiziert.<sup>13</sup>

**Art. 15** trägt den Titel „Das Recht behinderter Menschen auf Eigenständigkeit, soziale Eingliederung und Teilhabe am Leben der Gemeinschaft“ und enthält in Abs. 3 die Verpflichtung, für Menschen mit Behinderungen

„ihre vollständige soziale Eingliederung und volle Teilhabe am Leben der Gemeinschaft zu fördern, insbesondere durch Maßnahmen, einschließlich technischer Hilfen, die darauf gerichtet sind, Kommunikations- und Mobilitätshindernisse zu überwinden und ihnen den Zugang zu Beförderungsmitteln, Wohnraum, Freizeitmöglichkeiten und kulturellen Aktivitäten zu ermöglichen.“

„Um die wirksame Ausübung des Rechts auf Wohnung zu gewährleisten, verpflichten sich die Vertragsparteien, Maßnahmen zu ergreifen, die darauf gerichtet sind:

1. den Zugang zu Wohnraum mit ausreichendem Standard zu fördern;
2. der Obdachlosigkeit vorzubeugen und sie mit dem Ziel der schrittweisen Beseitigung abzubauen;
3. die Wohnkosten für Personen, die nicht über ausreichende Mittel verfügen, so zu gestalten, dass sie tragbar sind.“

Der Beitritt zur revidierten ESC erfolgt durch ein sogenanntes „Opting-In“ – die Mitgliedsstaaten müssen eine festgelegte Anzahl an Artikeln für anwendbar erklären. Österreich hat sich zwar dem Art. 15 Abs. 1 und 3, aber nicht dem Art. 31 der revidierten ESC unterworfen.<sup>14</sup> Im Vergleich zur CRPD handelt es sich bei Art. 15 Abs. 3 der revidierten ESC um sehr allgemein gehaltene Bestimmungen.

10. <http://www2.ohchr.org/english/bodies/cescr/docs/E.C.12.GC.20.doc> (28.06.2013).

11. BGBl. 1969/460.

12. <http://conventions.coe.int/Treaty/Commun/ChercheSig.asp?NT=163&CM=&DF=&CL=GER> (28.06.2013).

13. <http://conventions.coe.int/Treaty/Commun/ChercheSig.asp?NT=163&CM=&DF=&CL=GER> (28.06.2013).

14. Siehe Erklärung anlässlich der Ratifikation: BGBl. III 2011/112.

## 2.6 Der zeitliche Rahmen für die Umsetzung der CRPD

Gesetze, die seit der Ratifizierung der CRPD erlassen worden sind, müssen im Einklang mit der CRPD stehen. Grund- und Freiheitsrechte sind ebenfalls ab der Ratifizierung einzuhalten.

Nicht ausdrücklich geregelt ist, in welchem Zeitraum bestehende Verletzungen der Konvention beseitigt werden müssen. Dabei ist zwischen Rechtsetzung und sonstigen Leistungsverpflichtungen zu unterscheiden.<sup>15</sup>

Für die Gesetzgebung gilt, dass diese möglichst rasch anzupassen ist. Für sonstige Maßnahmen besagt Art. 4 Abs. 2 CRPD:

„(2) Hinsichtlich der wirtschaftlichen, sozialen und kulturellen Rechte verpflichtet sich jeder Vertragsstaat, unter Ausschöpfung seiner verfügbaren Mittel und erforderlichenfalls im Rahmen der internationalen Zusammenarbeit Maßnahmen zu treffen, um nach und nach die volle Verwirklichung dieser Rechte zu erreichen, unbeschadet derjenigen Verpflichtungen aus diesem Übereinkommen, die nach dem Völkerrecht sofort anwendbar sind.“

Der Gestaltungsspielraum des Staates ist insofern konkretisiert, als zumutbare Maßnahmen ergriffen werden müssen. Maßnahmen müssen regelmäßig erfolgen und auf die Verwirklichung der CRPD gerichtet sein. In Bezug auf Neubauten sind die baurechtlichen Bestimmungen möglichst rasch ab Ratifikation anzupassen, damit bei Neubauten Barrierefreiheit sichergestellt ist.

Bestehende Barrieren sind bei laufenden bewilligungspflichtigen Umbauten zu beseitigen, darüber hinaus hat der Staat alle möglichen Anstrengungen zur Beseitigung zu unternehmen und Privaten entsprechende Pflichten aufzuerlegen.

Ausnahmen sind allenfalls bei Umbauten von Wohnungen und Häusern von Privatpersonen denkbar, die dem eigenen Wohnbedürfnis dienen, nicht aber bei Bauten, die der Öffentlichkeit zur Verfügung stehen.

Wenn sich der Staat auf die Unzumutbarkeit zur Beseitigung von Barrieren beruft, ist ein strenger Maßstab anzulegen. Allgemeine Hinweise auf Sparzwänge oder Budgetknappheit reichen dafür nicht aus.

## 2.7 Die Überwachung der Umsetzung der CRPD

### 2.7.1 Die innerstaatliche Überwachung

Österreich ist gemäß Art. 33 auch zur innerstaatlichen Durchführung und Überwachung der CRPD verpflichtet. Die staatliche Koordinationsstelle

15. Kreutz, Marcus/  
Lachwitz, Klaus/Trenk-  
Hinterberger, Peter, Die UN-  
Behindertenrechtskonvention in  
der Praxis: Erläuterungen der  
Regelung und Anwendungs-  
gebiete, Köln 2013, Rz 29-31.

ist im Bundesministerium für Arbeit, Soziales und Konsumentenschutz (BMAK) angesiedelt. Zur Förderung, zum Schutz und zur Überwachung der Durchführung dieses Übereinkommens wurde insbesondere gemäß § 13 Bundes-Behindertengesetz<sup>16</sup> der Bundes-Monitoringausschuss<sup>17</sup> eingerichtet.

Auf Länderebene haben bisher Niederösterreich<sup>18</sup>, Oberösterreich<sup>19</sup>, Tirol<sup>20</sup> und Wien<sup>21</sup> ein Organ zur Überwachung der Umsetzung der CRPD gesetzlich verankert. In Kärnten ist der Chancengleichheitsbeirat<sup>22</sup> mit der Umsetzung betraut. In Vorarlberg<sup>23</sup> wurde die Antidiskriminierungsstelle (Landesvolksanwalt und Patientenanwaltschaft) als Stelle zur Förderung, zum Schutz und zur Überwachung der Durchführung der CRPD eingesetzt. Details – etwa über die Einbeziehung der Zivilgesellschaft und insbesondere von Menschen mit Behinderungen – fehlen in Vorarlberg völlig. In der Steiermark wurde die Einrichtung einer Monitoringstelle im Aktionsplan des Landes Steiermark zur Umsetzung der UN-Behindertenrechtskonvention Phase I: 2012-2014<sup>24</sup> angekündigt.

Die Landesstellen verfehlen die Pariser Prinzipien<sup>25</sup>, die den Standard von nationalen Stellen für die Förderung und den Schutz der Menschenrechte vorgeben, wenngleich in unterschiedlichem Ausmaß. In der Steiermark enthält ein unverbindlicher Aktionsplan Regelungen zur Überwachung der Umsetzung der CRPD. Im Burgenland und in Salzburg gibt es bisher noch keine Regelungen.

### 2.7.2 Bericht an den Ausschuss und Empfehlungen

Österreich hat sich gemäß Art. 35 CRPD verpflichtet, alle vier Jahre einen Bericht über die Maßnahmen, die zur Erfüllung seiner Verpflichtungen aus diesem Abkommen gesetzt wurden, an den Ausschuss für die Rechte von Menschen mit Behinderungen<sup>26</sup> vorzulegen. Dieser Bericht soll neben gesetzlichen Änderungen und der Gerichtspraxis auch praktische Umsetzungsmaßnahmen enthalten. Der Bericht kann auch bestehende Schwierigkeiten ansprechen.

Neben dem Staatenbericht sind auch sogenannte Schattenberichte<sup>27</sup> durch die Zivilgesellschaft und die bereits erwähnten innerstaatlichen Überwachungsorgane möglich. Daran schließt eine mündliche Aussprache mit VertreterInnen der Regierung und der Zivilgesellschaft. Auf dieser Grundlage spricht der Ausschuss dann Empfehlungen aus, die Österreich gestellt und auf der Website des Ausschusses veröffentlicht werden.

Der Ausschuss hat Österreich erstmals im September 2013 geprüft und auch Empfehlungen zur Barrierefreiheit – allerdings nicht explizit im Wohnbau – ausgesprochen.<sup>28</sup>

16. BGBl. 1990/283 idF I 2013/71.

17. <http://www.monitoringausschuss.at/> (28.06.2013).

18. LGBL. 2013/4.

19. § 14 Abs. 5 Z. 1a des Oö. Antidiskriminierungsgesetzes, LGBL. 2005/50 idF LGBL. 2012/68.

20. § 16 Abs. 2 des Tiroler Antidiskriminierungsgesetzes, LGBL. 2005/25 idF 2012/150.

21. § 7 Abs. 2 Z. 6 des Wiener Antidiskriminierungsgesetzes, LGBL. 2004/35 idF 2012/88.

22. § 35 Abs. 1 des Kärntner Chancengleichheitsgesetzes, LGBL. 2010/8 idF LGBL. 2013/56.

23. LGBL. 2005/17 idF 2012/91.

24. [http://www.soziales.steiermark.at/cms/dokumente/1910254\\_94717223/8a076d76/Aktionsplan.pdf](http://www.soziales.steiermark.at/cms/dokumente/1910254_94717223/8a076d76/Aktionsplan.pdf) (28.06.2013).

25. [http://www.monitoringausschuss.at/cms/monitoringausschuss/attachments/1/9/0/WCH0910/CMS1269851328194/pariser\\_prinzipien.pdf](http://www.monitoringausschuss.at/cms/monitoringausschuss/attachments/1/9/0/WCH0910/CMS1269851328194/pariser_prinzipien.pdf) (28.06.2013).

26. <http://www.ohchr.org/EN/HRBodies/CRPD/Pages/CRPDIndex.aspx> (28.06.2013).

27. <http://www.ohchr.org/EN/HRBodies/CRPD/Pages/NoteonCivilSocietyParticipation.aspx> (28.06.2013).

28. <http://www.bizeps.or.at/news.php?nr=14358> (14.10.2013).

## 2.8 Was muss Österreich tun, um diese Verpflichtungen zu erfüllen?

Die CRPD verpflichtet alle Organe der Republik Österreich. Daher sind neben dem Bund und den Ländern, die für die Gesetzgebung zuständig sind, auch Gemeinden zur Einhaltung der Konvention verpflichtet.

Heute wird die Verwirklichung der Menschenrechte durch die Staaten auf drei Ebenen gefordert: als Pflicht zur Achtung, zum Schutz und zur Gewährleistung der Menschenrechte.<sup>29</sup>

29. Umfassend dazu: Kreuzt/  
Lachwitz/Trenk-Hinterberger,  
Rz 10-45.

Die Pflicht zur **Achtung der Menschenrechte** besagt, dass Staaten und die in ihrem Namen handelnden Personen nicht willkürlich – unmittelbar oder mittelbar – in die Rechte von Menschen eingreifen dürfen.

Der **Schutz der Menschenrechte** spricht vor allem die staatliche Pflicht an sicherzustellen, dass niemandem die Rechte der CRPD durch Eingriffe Dritter (Privater) vorenthalten werden. Die menschenrechtlichen Garantien müssen auch zwischen Privaten durchgesetzt werden. Das kann durch entsprechende Gesetze und ihre effektive Durchsetzung aber auch durch ergänzende Leistungsverpflichtungen geschehen. Dazu gehört etwa ein effektives Antidiskriminierungsrecht, um gegen Diskriminierungen (etwa durch Barrieren) vorgehen zu können.

Aufgrund der **Gewährleistungspflichten** müssen Staaten alle gesetzlichen, vollziehenden, politischen und sonstigen Maßnahmen treffen, um allen Menschen den Genuss ihrer Menschenrechte in höchstmöglichem Ausmaß zu ermöglichen. Welche Maßnahmen möglich und zumutbar sind, hängt von vielen Umständen ab, etwa den wirtschaftlichen und budgetären Möglichkeiten des Staates. Die Verletzung von Menschenrechten lässt sich nie mit 100-prozentiger Sicherheit ausschließen. Die Mitgliedsstaaten müssen aber in ausreichendem Umfang Maßnahmen zur Prävention, zum Monitoring und zum Abstellen festgestellter Menschenrechtsverletzungen treffen. Dazu zählen neben gesetzlichen Maßnahmen auch andere Entscheidungen, die Bund, Länder und Gemeinden etwa bei der Entscheidung über Richtlinien für geförderten Wohnbau, Förderungen oder Gemeindewohnungen treffen.

Das Völkerrecht überlässt den Mitgliedsstaaten die Entscheidung, wie sie ihrer Verpflichtung nachkommen. Deshalb haben sie meist mehrere Optionen – diese sind an der Wirksamkeit zur Erreichung der Ziele der CRPD zu messen.

## 2.9 Durchsetzbarkeit der Rechte

Die sozialen Grundrechte wurden in Österreich lange mit Blick auf die Möglichkeit ihrer Verankerung als Grundrechte (subjektiv gewährleistete Rechte gemäß Art. 144 B-VG) diskutiert. Diese Diskussion führte meist zum Ergebnis, dass sich soziale Rechte wie das Recht auf Wohnen überwiegend nur „für eine verfassungsrechtliche Verankerung von Staatszielbestimmungen eignen“.<sup>30</sup> Die rasante Entwicklung des internationalen Menschenrechtsschutzes in den vergangenen Jahren führt aber heute zu einer weitergehenden Verpflichtung des Staates, den einzelnen Rechtsunterworfenen durchsetzbare Rechtspositionen zu garantieren.

30. Gutknecht, Brigitte, Das Recht auf Wohnen und seine Verankerung in der österreichischen Rechtsordnung, in: Juristische Blätter 1982, 186.

Aufgrund der unterschiedlichen Verpflichtungen (Förderung, Schutz und Gewährleistung) lässt sich folgende differenzierte Einteilung treffen:

- Die Republik und alle ihre gesetzgebenden Organe sind verpflichtet, die gesetzlichen Rahmenbedingungen für barrierefreien Wohnbau zu schaffen. Dazu zählen insbesondere einheitliche Standards für Barrierefreiheit und die Verpflichtung, ab dem Zeitpunkt der Ratifizierung der CRPD nach einheitlichen Standards Wohnraum barrierefrei zu planen und auszuführen. Diese Verpflichtung ist eine öffentlich-rechtliche, die in den Bauordnungen festzuschreiben ist. Damit diese Bestimmungen effektiv sind, müssen sie auch kontrolliert und mit Sanktionsmöglichkeiten ausgestattet sein.
- Bei der Wohnbauförderung ist sicherzustellen, dass die geförderten Bauvorhaben den baurechtlichen Bestimmungen zur Barrierefreiheit entsprechen.

Von besonderer Bedeutung ist es also, diese **Rechte** so zu verankern, dass sie **subjektiv durchsetzbar** sind. Bei Diskriminierungen muss es grundsätzlich einen Anspruch auf Beseitigung oder Unterlassung der Diskriminierung bzw. auf Herstellung eines diskriminierungsfreien Zustands geben. Reiner Schadenersatz ist keine adäquate Reaktion auf Diskriminierung. Wo Individualklagen nicht zielführend sind, sollten kollektive Rechtsmittel (Verbandsklagen, Sammelklagen) eingesetzt werden. Weiters müssen subjektive Ansprüche im Fall einer Diskriminierung verschuldensunabhängig bestehen.

3.

---

EUROPARECHT

### 3.1 AEUV und Grundrechtecharta

Der Schutz der Menschenwürde ist implizit und explizit ein vielfacher Anknüpfungspunkt des gesamten Grundrechtsschutzes in der EU. Diese ist nun auch in der Grundrechtecharta (GRC) als eigenständiges Grundrecht angesprochen. Art. 1 GRC lautet:

„Die Würde des Menschen ist unantastbar. Sie ist zu achten und zu schützen.“

Der Europäische Gerichtshof (EuGH) behandelt die Menschenwürde als allgemeinen Grundsatz des Unionsrechts.<sup>31</sup>

Konkreter verbürgt Art. 20 GRC die Gleichheit vor dem Gesetz. Art. 21 GRC ergänzt diesen durch spezielle Diskriminierungsverbote, unter anderem aufgrund einer Behinderung und des Alters. Daneben erklärt Art. 6 Abs. 3 im Vertrag über die Europäische Union (EUV) die Europäische Konvention zum Schutze der Menschenrechte und Grundfreiheiten (EMRK) zu allgemeinen Grundsätzen des Unionsrechts. Diese Unionsgrundrechte dienen überwiegend dem Schutz der Rechtsunterworfenen vor Grundrechtseingriffen durch die EU und ihre Organe sowie durch die Mitgliedsstaaten, wenn sie Unionsrecht vollziehen.

Weiters ermächtigt Art. 19 im Vertrag über die Arbeitsweise der Europäischen Union (AEUV) den Rat Vorkehrungen zu treffen, um Diskriminierungen aufgrund des Geschlechts, der Rasse, der ethnischen Herkunft, der Religion oder der Weltanschauung, einer Behinderung, des Alters oder der sexuellen Ausrichtung zu bekämpfen. Die auf Grundlage des Art. 19 AEUV erlassenen Richtlinien können die Gleichheitsrechte der GRC damit nur näher bestimmen, aber nicht einschränken.

Die EU ist darüber hinaus auch der CRPD beigetreten und hat sie im Dezember 2010 ratifiziert. Sie ist damit für die Organe der EU bindend. Bei der innerstaatlichen Anwendung von EU-Recht ist die CRPD damit auch für die Mitgliedsstaaten verbindlich, welche die CRPD nicht ohnehin ratifiziert haben. Österreich hat die Konvention ebenfalls ratifiziert, sodass sich keine zusätzlichen Verpflichtungen der Republik oder individuelle Rechte ergeben.

### 3.2 Richtlinien, Verordnungen und Vorschläge

Die auf Grundlage von Art. 19 AEUV erlassenen Richtlinien 2000/43/EG und 2000/78/EG haben keinen direkten Bezug zu barrierefreiem Wohnen, weshalb sie hier nicht näher dargestellt werden.

31. Schwarze, Jürgen, EU-Kommentar, Baden-Baden (2009)2 47, Rz 28.

### 3.2.1 Richtlinienentwurf 2008

Ein am 2.7.2008 erlassener Vorschlag für eine Richtlinie des Rates zur Anwendung des Grundsatzes der Gleichbehandlung ungeachtet der Religion oder der Weltanschauung, einer Behinderung, des Alters oder der sexuellen Ausrichtung sieht in Art. 4 die Gleichbehandlung von Menschen mit Behinderungen vor.<sup>32</sup>

32. KOM(2008) 426 endgültig.

Art. 4 Abs. 1 des Entwurfs sieht eine Verpflichtung für die Mitgliedsstaaten vor, einen diskriminierungsfreien Zugang zu Wohnraum einschließlich angemessener Veränderungen und Anpassungen zu gewährleisten. Diese Maßnahmen sollten keine unverhältnismäßige Belastung bedeuten und keine Bereitstellung von entsprechenden Alternativen erfordern. Weiters sieht er die Verpflichtung zu angemessenen Vorkehrungen vor, solange diese keine unverhältnismäßige Belastung bedeuten.

Es ist derzeit unabsehbar, ob dieser Entwurf jemals beschlossen wird.

### 3.2.2 Accessibility Act

Im Juni 2011 hat die Europäische Kommission eine Roadmap mit dem Titel „European Accessibility Act: legislative initiative to improve accessibility of goods and services in the Internal Market“ veröffentlicht.<sup>33</sup>

33. [http://ec.europa.eu/governance/impact/planned\\_ia/docs/2012\\_just\\_025\\_european\\_accessibility\\_act\\_en.pdf](http://ec.europa.eu/governance/impact/planned_ia/docs/2012_just_025_european_accessibility_act_en.pdf) (28.06.2013).

Ziel ist die Verbesserung des Binnenmarktes bezüglich Harmonisierung der Anforderungen an Barrierefreiheit, die Standardisierung barrierefreier Güter und Dienstleistungen, die Stimulierung des Wettbewerbs zwischen AnbieterInnen barrierefreier Güter und Dienstleistungen sowie die Inklusion von Menschen mit Behinderungen in der europäischen Gesellschaft und Wirtschaft.

Die Roadmap sah ursprünglich vor, bis September 2012 einen Entwurf vorzulegen. Bis heute ist das nicht geschehen.

### 3.2.3 Harmonisierung der Vermarktung von Bauprodukten

Die Verordnung 305/2011 des Europäischen Parlaments und des Europäischen Rates vom 9.3.2011 zur Festlegung harmonisierter Bedingungen für die Vermarktung von Bauprodukten legt Bedingungen für das Inverkehrbringen von Bauprodukten oder ihre Bereitstellung auf dem Markt durch die Aufstellung von harmonisierten Regeln über die Angabe der Leistung von Bauprodukten in Bezug auf ihre wesentlichen Merkmale sowie über die Verwendung der CE-Kennzeichnung für diese Produkte fest.

Ziel dieser Verordnung ist, durch harmonisierte technische Spezifikationen zur Angabe der Leistung von Bauprodukten das reibungslose Funktionieren des Binnenmarkts zu erreichen.

### **3.3 Relevanz für Miet- und Wohnrecht**

Bisher ist das EU-Recht für die Beurteilung zivilrechtlicher Fragen der Barrierefreiheit kaum von Relevanz. Die Bedeutung des Unionsrechts liegt eher in der Harmonisierung technischer Spezifikationen.

**4.**

---

**VERFASSUNGSRECHT**

## 4.1 Kompetenzverteilung

Das Bundesverfassungsrecht ist hauptsächlich für die Kompetenzverteilung zwischen Bund und Ländern von Bedeutung. Diese ist im Wesentlichen in den Art. 10 bis 15 B-VG geregelt.

**Art. 10 Abs. 1 Z. 6** zählt **Zivilrechtswesen** zu den Bundesangelegenheiten in Gesetzgebung und Vollziehung. Dazu zählt unbestritten das Wohnrecht (Mietrecht, Wohnungseigentum). Auch das Bundes-Behindertengleichstellungsgesetz (BGStG) wurde auf dieser Grundlage erlassen.

Die Wohnungsgemeinnützigkeit ist dem Kompetenztatbestand Volkswohnungswesen gem. Art. 11 Abs. 1 Z 3 B-VG zugeordnet und somit in der Gesetzgebung Bundessache und in der Vollziehung Landessache.

Aufgrund **Art. VII Abs. 1 der B-VG-Novelle 1988**<sup>34</sup>, sind die Länder befugt, die für die **Wohnbauförderung und Wohnhaussanierung** notwendigen Regelungen – mit Ausnahme der Auflösung von Bestandsverhältnissen – zu erlassen.

34. BGBl. 1988/685

Das Baurecht ist dagegen aufgrund der Generalklausel des Art. 15 Abs. 1 B-VG in Gesetzgebung und Vollziehung Ländersache.

Zwischen Bund und Ländern gibt es keine konkurrierenden Gesetzgebungskompetenzen. Dasselbe Sachgebiet kann aber nach verschiedenen Gesichtspunkten geregelt werden, wodurch sich unterschiedliche Zuständigkeiten ergeben können.

In der **Vollziehung** gilt das **Kumulationsprinzip**. Dieses besagt, dass alle geltenden Vorschriften einzuhalten sind. Diese sind jeweils von der nach der Kompetenzverteilung zuständigen Behörde zu vollziehen.

## 4.2 Gleichbehandlungsgebote in der Bundesverfassung

**Art. 2 Staatsgrundgesetz (StGG)** und **Art. 7 Abs. 1 B-VG 1. Satz** enthalten einen fast wortidenten **Gleichheitssatz**. Dieser gilt nur für StaatsbürgerInnen. Es wird nach heutigem Verständnis im Sinn eines Gebots Gleiches gleich und Ungleiches ungleich zu behandeln ausgelegt. Über dieses Gebot hinaus wird daraus ein den Gesetzgeber und die Vollziehung bindendes Sachlichkeitsgebot abgeleitet.<sup>35</sup>

35. Vgl. dazu Öhlinger, Theo, Verfassungsrecht, Wien (2009)8, Rz 755-778.

Dieser allgemeine Gleichheitssatz wurde durch ein ausdrückliches Verbot der Benachteiligung von Menschen mit Behinderungen ergänzt. **Art. 7 Abs. 1 Satz 2 und 3 B-VG** lauten:

„Niemand darf wegen seiner Behinderung benachteiligt werden. Die Republik (Bund, Länder und Gemeinden) bekennt sich dazu, die Gleichbehandlung von behinderten und nichtbehinderten Menschen in allen Bereichen des täglichen Lebens zu gewährleisten.“

Die bisher überwiegend vertretene Meinung, dass es nicht über das im allgemeinen Gleichheitssatz enthaltene Diskriminierungsverbot hinausgeht, ist in einem Punkt zu revidieren. Das Diskriminierungsverbot von Menschen mit Behinderungen ist auch auf NichtstaatsbürgerInnen (Fremde) anzuwenden, wenn zwischen diesen entgegen dem B-VG gegen alle Formen rassistischer Diskriminierung unsachlich differenziert wird (vgl. VfGH G 106/2012).

**Art. 14 EMRK** soll sicherstellen, dass die Konventionsrechte ohne Diskriminierung angewendet werden. Er ist als **akzessorisches Diskriminierungsverbot** nur in Verbindung mit einem der Konventionsrechte anzuwenden.

### 4.3 Gleichbehandlungsgebote in den Landesverfassungen

Exemplarisch werden im Folgenden die Landesverfassungen einiger Bundesländer im Hinblick auf Gleichbehandlungsgebote untersucht:

#### 4.3.1 Salzburg

36. LGBl. 1999/25 idF 2013/37.

Das Salzburger Landes-Verfassungsgesetz<sup>36</sup> kennt kein generelles Gleichbehandlungsgebot. Als Aufgaben und Zielsetzungen des staatlichen Handelns erwähnt Art. 9

- die Sicherstellung der zur Führung eines menschenwürdigen Lebens notwendigen Grundlagen für jene, die dazu der Hilfe der Gemeinschaft bedürfen;
- die Unterstützung von alten und behinderten Menschen und das Bemühen um Lebensbedingungen, die den Bedürfnissen dieser Menschen entsprechen;
- die Sicherung der Kindern und Jugendlichen zukommenden Rechte auf Entwicklung und Entfaltung ihrer Persönlichkeit, auf Fürsorge und Schutz vor physischer, psychischer und sexueller Gewalt und

Ausbeutung und auf kindgerechte Beteiligung entsprechend dem UN-Übereinkommen über die Rechte des Kindes. Bei allen Maßnahmen des Landes, die Kinder betreffen, ist das Wohl des Kindes zu berücksichtigen;

- die Schaffung von Chancengleichheit und Gleichberechtigung für alle LandesbürgerInnen, insbesondere für Frauen.

Dabei handelt es sich um Staatszielbestimmungen, die keine subjektiven Rechte verbürgen.

#### 4.3.2 Steiermark

Das Steirische Landes-Verfassungsgesetz<sup>37</sup> enthält keine Gleichbehandlungsbestimmungen oder Diskriminierungsverbote.

37. LGBl. 2010/77 idF 2012/90.

#### 4.3.3 Tirol

Die Tiroler Landesordnung<sup>38</sup> sieht in Art 13 Abs. 2 vor, dass das Land „nach Maßgabe der Landesgesetze Menschen mit Behinderungen zu unterstützen und ihre Teilnahme am gesellschaftlichen Leben zu fördern“ hat. Dabei handelt es sich um eine Staatszielbestimmung, die keine subjektiven Rechte schafft.

38. LGBl. 1989/50 idF  
2012/147.

#### 4.3.4 Wien

Das zweite Hauptstück der Wiener Stadtverfassung<sup>39</sup> (ab § 113) enthält die Wiener Landesverfassung. In diesem sind keine Gleichbehandlungsgebote oder Diskriminierungsverbote enthalten.

39. LGBl. 1968/28 idF 2013/01.

# 5.

---

BUNDESGESETZLICHE  
REGELUNGEN

Auf der Ebene der Bundesgesetze gibt es neben einschlägigen Bestimmungen im Bundes-Behindertengleichstellungsgesetz (BGStG) relevante Normen im Allgemeinen Bürgerlichen Gesetzbuch (ABGB), Mietrechtsgesetz (MRG), Bundesgesetz über Wohnungseigentum (WEG) und im Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz (WGG). Die jeweiligen Gesetze unterscheiden sich jedoch hinsichtlich ihres Anwendungsbereiches, allfällige Ansprüche sind an verschiedene Voraussetzungen geknüpft und potenziellen KlägerInnen stehen unterschiedliche Durchsetzungsmöglichkeiten zur Verfügung.

Die Ausführungen in diesem Abschnitt sollen einen Überblick geben, welche Normen im Zusammenhang mit Ansprüchen im Bereich des barrierefreien Wohnens auf bundesgesetzlicher Ebene in Betracht gezogen werden müssen und auf welchem Weg die Durchsetzung zu erfolgen hat.

## 5.1 Bundes-Behindertengleichstellungsgesetz

### 5.1.1 Allgemeine Anmerkungen

Das BGStG ist am 1.1.2006 in Kraft getreten. Ziel dieses Gesetzes ist es, die Diskriminierung von Menschen mit Behinderungen zu beseitigen oder zu verhindern und damit die gleichberechtigte Teilhabe von Menschen mit Behinderungen an der Gesellschaft zu gewährleisten und ihnen eine selbstbestimmte Lebensführung zu ermöglichen.<sup>40</sup> In Konkretisierung der Verfassungsbestimmung des Art. 7 Abs. 1 B-VG soll das BGStG die Diskriminierungen von Menschen mit Behinderungen im Bereich der Bundeskompetenz vermeiden beziehungsweise beseitigen helfen.

40. § 1 BGStG.

### 5.1.2 Anwendbarkeit für den Wohnbereich

Der Geltungsbereich des BGStG erstreckt sich auf die Verwaltung des Bundes einschließlich der mittelbaren Bundesverwaltung und der von ihm zu beaufsichtigenden Selbstverwaltung und einschließlich dessen Tätigkeit als Träger von Privatrechten sowie auf Rechtsverhältnisse einschließlich deren Anbahnung und Begründung sowie für die Inanspruchnahme oder Geltendmachung von Leistungen außerhalb eines Rechtsverhältnisses, soweit es jeweils um den Zugang zu und die Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen geht, die der Öffentlichkeit zur Verfügung stehen, und die unmittelbare Regelungskompetenz des Bundes gegeben ist.<sup>41</sup> Dies ist auch vor dem Hintergrund zu sehen, dass Art. 7 B-VG die Organe des Bundes jedenfalls verpflichtet, eine Benachteiligung aufgrund einer Behinderung zu unterlassen.

41. § 2 BGStG.

## 5. Bundesgesetzliche Regelungen

42. Siehe dazu: Abschnitt  
Landesgesetze.

43. Siehe Art. 10 Abs. 1 Z 6  
B-VG.

Einen generellen Kompetenztatbestand des Bundes „Gleichstellung von Menschen mit Behinderungen“ kennt die Bundesverfassung nicht. Gerade für Menschen mit Behinderungen fallen wesentliche Bereiche in die Kompetenz der Länder und könnten bundesgesetzlich nur mit Hilfe einer entsprechenden Verfassungsbestimmung geregelt werden. Das BGStG kann daher keine Bereiche regeln, die, wie zum Beispiel das Baurecht, in die Regelungskompetenz der Länder fallen.<sup>42</sup>

Trotz dieser Einschränkung ist zu bedenken, dass Bereiche jedenfalls immer dann am BGStG zu messen sind, wenn es zu einem Vertragsabschluss (z.B. Kauf eines Tickets für öffentliche Verkehrsmittel, Abschluss eines Betreuungsvertrages für Kindergarten, Abschluss eines Mietvertrages) gekommen ist. Grund dafür ist, dass Verträge dem allgemeinen Zivilrecht zuzuordnen sind und die Kompetenz für das Zivilrechtswesen beim Bund liegt.<sup>43</sup>

Der Diskriminierungsschutz im Bereich der Arbeitswelt ist in einem separaten Gesetz, dem Behinderteneinstellungsgesetz (BEinstG), geregelt und wird vom Anwendungsbereich des BGStG nicht umfasst. Nicht umfasst sind auch familienrechtliche Rechtsverhältnisse wie Obsorge und Unterhalt sowie rein private Geschäfte (z.B. Untervermietung eines Zimmers im Bekanntenkreis ohne Inserat), bei denen der Vertragsgegenstand nicht der Öffentlichkeit zur Verfügung steht.

Der Bereich Wohnen findet im Rahmen des § 2 BGStG keine ausdrückliche Erwähnung. Aber auch dieser Bereich ist vom Anwendungsbereich des BGStG umfasst, wenn eine Wohnung öffentlich angeboten wird. Güter oder Dienstleistungen werden dann der Öffentlichkeit angeboten, wenn sich dieses Angebot an einen unbestimmten AdressatInnenkreis richtet. Dies ist dann der Fall, wenn eine Wohnung mittels Inserat im Internet oder Printmedien, durch MaklerInnen oder auch durch einen Anschlag am sogenannten „Schwarzen Brett“ vermietet oder verkauft werden soll. Werden MieterInnen oder KäuferInnen für den Wohnraum ausschließlich im Privatbereich gesucht, kommt das BGStG nicht zur Anwendung.

### 5.1.3 Barriere als mittelbare Diskriminierung aufgrund einer Behinderung

Das BGStG verbietet jegliche Diskriminierung aufgrund einer Behinderung und nennt als Diskriminierungsformen die unmittelbare und mittelbare Diskriminierung sowie die Belästigung. Wird eine Person aufgrund ihres Naheverhältnisses zu einer Person wegen deren Behinderung diskriminiert, so ist auch das, genauso, wie die Anweisung einer Person zu einer Diskriminierung aus dem Grund der Behinderung oder Belästigung durch das BGStG gesetzlich verboten. Um einen einheitlichen Standard zu gewährleisten, entspricht der Wortlaut des Diskriminierungsverbots weitgehend den diesbezüglichen Bestimmungen der EU-Rahmenrichtlinie 2000/78/EG.

### 5.1.3.1 Behinderung

Eine **Behinderung** ist die Auswirkung einer voraussichtlich mehr als sechs Monate andauernden körperlichen, geistigen oder psychischen Funktionsbeeinträchtigung oder Beeinträchtigung der Sinnesfunktionen, die geeignet ist, die Teilhabe am Leben in der Gesellschaft zu erschweren.<sup>44</sup> Diese Definition umfasst nicht nur Menschen mit einem durch ärztliche Sachverständige festgestellten Behinderungsgrad, sondern geht darüber hinaus. Entscheidendes Kriterium ist die Auswirkung einer Funktionsbeeinträchtigung und nicht diese selbst in Zusammenhang mit der Dauer. Neben den bislang existierenden Judikaten<sup>45</sup>, die NutzerInnen von Rollstühlen sowie gehörlose und blinde Menschen betroffen haben, ist der Begriff „Behinderung“ entsprechend einer Entscheidung des Europäischen Gerichtshofs (EuGH) im Sinne der Richtlinie 2000/78/EG des Rates vom 27.11.2000 zur Festlegung eines allgemeinen Rahmens für die Verwirklichung der Gleichbehandlung in Beschäftigung und Beruf dahin auszulegen, dass er einen Zustand einschließt, der durch eine ärztlich diagnostizierte heilbare oder unheilbare Krankheit verursacht wird, wenn diese Krankheit eine Einschränkung mit sich bringt, die insbesondere auf physische, geistige oder psychische Beeinträchtigungen zurückzuführen ist, die in Wechselwirkung mit verschiedenen Barrieren den Betroffenen an der vollen und wirksamen Teilhabe hindern können, und wenn diese Einschränkung von langer Dauer ist.<sup>46</sup> Dabei ist zu berücksichtigen, dass das BGStG selbst nicht EU-Recht umsetzt, die Definition des Begriffs „Behinderung“ ist aber ident.

44. § 3 BGStG.

45. Siehe z.B.: <http://www.klagsverband.at/faelle/diskriminierungsgruende> (28.06.2013).

46. EuGH, 11.04.2013, C-335/11, HK Danmark vs. Dansk Arbejdsgiverforening.

Da nicht der Grad einer Behinderung, sondern allein der Umstand, dass sich daran eine Diskriminierung knüpfen kann, maßgeblich für das Vorliegen einer Definition ist, kann beispielsweise auch bei einer Benachteiligung aufgrund einer diagnostizierten, aber noch nicht virulenten Multiplen Sklerose oder einer Diagnose HIV positiv ohne Merkmale von AIDS vom Vorliegen einer Behinderung im Sinne des Gesetzes ausgegangen werden.<sup>47</sup>

47. 863 BlgNR 22. GP 7.

Aber nicht nur Menschen mit einer Behinderung können sich auf das BGStG berufen. Auch Personen, die auf Grund ihres Naheverhältnisses zu einer Person wegen deren Behinderung diskriminiert werden, haben Ansprüche. Mit der Novelle BGBl. I Nr. 7/2011 wurde § 4 Abs. 2 BGStG geändert und die Absätze 3 und 4 sind entfallen. Davor gab es im BGStG einen Diskriminierungsschutz begrenzt auf nahe Angehörige und LebenspartnerInnen. Nunmehr ist dieser Schutz auf Personen ausgeweitet worden, die in einem Naheverhältnis zu einem Menschen mit Behinderung stehen und wegen dessen Behinderung diskriminiert werden. Die in der Stammfassung<sup>48</sup> des § 4 Abs. 2 bis 4 BGStG angeführten Personen fallen jedenfalls unter den Begriff „Naheverhältnis“. Darüber hinaus sind nunmehr auch Personen wie LehrerInnen, persönliche AssistentInnen oder andere Personen, die durch allgemein verständliche soziale oder mora-

48. BGBl. I Nr. 82/2005.

## 5. Bundesgesetzliche Regelungen

49. 938 BlgNR 24. GP 13.

liche Beistandspflichten in einem Naheverhältnis zu einer Person mit Behinderung stehen, umfasst. Dies stellt einerseits eine Harmonisierung mit entsprechenden Regelungen des Bundesgesetzes über die Gleichbehandlung (GLBG) dar und entspricht andererseits auch Forderungen von Behindertenverbänden, die auf in der Praxis immer wiederkehrende Probleme in diesem Bereich hingewiesen haben.<sup>49</sup>

### 5.1.3.2 Mittelbare Diskriminierung

50. § 5 Abs. 2 BGStG.

Bei einer **mittelbaren Diskriminierung** basiert die Benachteiligung nicht offensichtlich auf einer Behinderung, sondern eine dem ersten Anschein nach neutrale Regelung stellt eine Ungleichbehandlung für Menschen mit Behinderungen dar. Entsprechend der Definition des BGStG liegt eine mittelbare Diskriminierung vor, wenn dem Anschein nach neutrale Vorschriften, Kriterien oder Verfahren sowie Merkmale gestalteter Lebensbereiche Menschen mit Behinderungen gegenüber anderen Personen in besonderer Weise benachteiligen können, es sei denn die betreffenden Vorschriften, Kriterien oder Verfahren sowie Merkmale gestalteter Lebensbereiche sind durch ein rechtmäßiges Ziel sachlich gerechtfertigt und die Mittel sind zur Erreichung dieses Zieles angemessen und erforderlich.<sup>50</sup> Eine mittelbare Diskriminierung aufgrund gestalteter Lebensbereiche wird dann anzunehmen sein, wenn aufgrund von baulichen, kommunikationstechnischen oder sonstigen Barrieren Menschen mit Behinderungen Verbrauchergeschäfte nicht eingehen können, oder ihnen der Zugang zu oder die Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen, die der Öffentlichkeit zur Verfügung stehen, nicht offen steht, oder ihnen die Inanspruchnahme von Leistungen der Bundesverwaltung nicht möglich ist.<sup>51</sup>

51. 863 BlgNR 22. GP 7.

### 5.1.3.3 Barrierefreiheit

52. § 6 Abs 5 BGStG.

**Barrierefrei** sind bauliche und sonstige Anlagen, Verkehrsmittel, technische Gegenstände, Systeme der Informationsverarbeitung sowie andere gestaltete Lebensbereiche, wenn sie für Menschen mit Behinderungen in allgemein üblicher Weise, ohne besondere Erschwernis und grundsätzlich ohne fremde Hilfe zugänglich und nutzbar sind.<sup>52</sup> Die Feststellung, ob eine Wohnung und ein Haus ohne fremde Hilfe zugänglich und nutzbar sind, ist entsprechend dem Wortlaut dieser Definition stets individuell und mit Hinblick auf die Bedürfnisse jeder einzelnen Person zu bestimmen. Blinde oder sehbehinderte Menschen werden an ihren Wohnraum andere Ansprüche hinsichtlich Zugänglichkeit und Nutzbarkeit haben, als vergleichsweise NutzerInnen eines Rollstuhls.

Die Materialien zum BGStG führen zu diesem Punkt aus, dass das Vorliegen von Barrierefreiheit nach dem Stand der technischen Entwicklung zu beurteilen ist und zur Beurteilung beispielsweise die einschlägigen ÖNORMEN in

den Bereichen Bauen und technische Ausstattung sowie die WAI-Leitlinien betreffend Internetangeboten heranzuziehen sind.<sup>53</sup> Weiter heißt es in den erläuternden Bemerkungen, dass die erforderliche Inanspruchnahme der Hilfeleistung durch Dritte noch keine mittelbare Diskriminierung begründet, sofern es nach dem Stand der technischen Entwicklung nur unter erschwerten Bedingungen möglich ist, völlige Barrierefreiheit herzustellen.<sup>54</sup> Gedacht hat der Gesetzgeber hier an die Beistellung eines Hebeliftes beim Zustieg in einen Eisenbahnwaggon. Die Bewertung des Vorliegens oder Nichtvorliegens von Barrierefreiheit ist daher im Kontext von individuellen Kriterien und einschlägigen (bau-)technischen Normen vorzunehmen.

53. 863 BlgNR 22. GP 10.

54. 863 BlgNR 22. GP 10.

Berechtigten Miete oder Kauf zur Nutzung von allgemeinen Teilen des Hauses, wie Waschküche und Abstellräume, oder gehört ein (Behinderten-)Parkplatz dazu, so ist die Prüfung der Barrierefreiheit auch auf diese Bereiche auszuweiten. Die Zugänglichkeit und Nutzbarkeit von Wohnungseingang und bereits der Zugang zur Wohnanlage sowie die Postkästen sind zwar in der Regel nicht mit vermietet, gehören aber ebenfalls zu einer Wohnung, wenn es dem Mietzweck entspricht.

#### 5.1.3.4 Sachliche Rechtfertigung

Aus den bisherigen Überlegungen ergibt sich die Schlussfolgerung, dass öffentlich angebotener Wohnraum für Menschen mit Behinderungen barrierefrei zugänglich und nutzbar sein muss. Ist dies nicht der Fall, würde eine Barriere und somit eine mittelbare Diskriminierung im Sinne des BGStG vorliegen, aber nur sofern keine **sachliche Rechtfertigung** gegeben ist. Diese ist jedenfalls streng zu sehen. Sachlich gerechtfertigt und dabei angemessene Mittel verwendend im Sinne des BGStG wäre zum Beispiel das Anbringen von schwer zu öffnenden Brandschutztüren oder von in Führungsschienen verankerten Türen in Personenaufzügen, wenn sie zur Gewährleistung sicherheitstechnischer Standards erforderlich sind.<sup>55</sup> In Entsprechung dieser Beispiele wäre also allgemein formuliert der Schutz von Leben und Gesundheit jedenfalls ein rechtmäßiges Ziel und die dafür notwendigen Vorkehrungen, Mittel, die zur Erreichung dieses Zieles angemessen und erforderlich sind, sofern das geringste Mittel gewählt worden ist. In diesem Zusammenhang findet immer wieder der Denkmalschutz Erwähnung. In Anbetracht der heutigen (bau-)technischen Möglichkeiten ist ein Festhalten am Denkmalschutz als grundsätzlich angemessenes Ziel nicht mehr aufrechtzuerhalten. „Denn ein Denkmal, das nicht erlebbar ist, ist kein Denkmal“, heißt es bereits in einem aus dem Jahr 2008 stammenden Zitat von Dr. Paul Brockhausen.<sup>56</sup> Die sachliche Rechtfertigung wird in jedem Einzelfall konkret zu prüfen sein, welchen Hintergrund eine mangelnde Barrierefreiheit hat, ob ein rechtmäßiges Ziel als Grund in Betracht gezogen werden muss, und ob der Einsatz gelinderer Mittel möglich wäre.

55. 863 BlgNR 22. GP 8.

56. Beauftragter für Menschen mit Behinderungen beim Thüringer Ministerium für Soziales, Familie und Gesundheit Dr. Paul Brockhausen anlässlich der Fachtagung „Barrierefreies Bauen“ am 29.11.2008 Bauhausakademie Schloss Ettersburg.

## 5. Bundesgesetzliche Regelungen

### 5.1.4 Zumutbarkeit der Beseitigung einer Barriere

Wird eine mittelbare Diskriminierung aufgrund der bisherigen Ausführungen bejaht, so muss jedoch in weiterer Folge geprüft werden, ob die Beseitigung der Barriere rechtswidrig oder wegen unverhältnismäßiger Belastungen unzumutbar wäre.<sup>57</sup> Die Gesetzesmaterialien weisen dazu aus, dass es unter Umständen eines großen Aufwandes bedarf, – insbesondere in finanzieller Hinsicht – um Barrieren zu beseitigen.<sup>58</sup>

57. Siehe § 6 BGStG.

58. 863 BlgNR 22. GP 8.

#### 5.1.4.1 Rechtswidrigkeit der Beseitigung

Die **Rechtswidrigkeit der Beseitigung** ist gegeben, wenn sie aus rechtlichen Gründen unzulässig ist. Gemäß § 93 Abs. 1 Bauordnung für Wien (BauO Wien)<sup>59</sup> müssen Bauwerke zum Beispiel so geplant und ausgeführt sein, dass bei einem Brand die Ausbreitung von Feuer und Rauch innerhalb des Bauwerkes begrenzt wird. Sind also schwer zu öffnende Brandschutztüren erforderlich, um dieser gesetzlichen Bestimmung zu entsprechen und der Gefährdung von Leben und Gesundheit von Personen durch Brand vorzubeugen, sowie die Brandausbreitung wirksam einzuschränken, so wäre die Beseitigung der Brandschutztür für diesen Fall rechtswidrig und eine mittelbare Diskriminierung muss verneint werden. Untersagt das Denkmalschutzgesetz (DMSG) zum Beispiel die Veränderung der Hausfront eines unter Denkmalschutz stehenden Wohngebäudes und wird damit die Beseitigung von Stufen und der Einbau einer Rampe rechtlich unzulässig, so liegt keine mittelbare Diskriminierung vor, obwohl der Denkmalschutz, wie bereits erwähnt, generell gesehen kein rechtmäßiges Ziel und damit keine sachliche Rechtfertigung darstellt. Denn auch in diesem Fall würde die Barrierenbeseitigung gegen geltendes Recht verstoßen und somit rechtswidrig sein.

59. Gleich bzw. ähnlich lautende Bestimmungen finden sich in allen neun Bauordnungen und Bautechnikverordnungen der Bundesländer sowie den Feuerpolizeigesetzen und -verordnungen.

#### 5.1.4.2 Unverhältnismäßigkeit der Belastung

Wann von einer **unverhältnismäßigen Belastung** bei der Beseitigung einer Barriere gesprochen werden kann, konkretisiert § 6 Abs. 2 BGStG mit einer demonstrativen Aufzählung. Der Schwerpunkt liegt dabei zunächst auf wirtschaftlichen Aspekten. Der zu betreibende Aufwand der Beseitigung ist zur finanziellen Leistungsfähigkeit der eine Diskriminierung bestreitenden Partei in Verhältnis zu stellen. Die Möglichkeit der Inanspruchnahme öffentlicher Förderungen ist für die entsprechenden Maßnahmen zu berücksichtigen, wobei es auf die tatsächliche Inanspruchnahme der öffentlichen Förderung im Ergebnis nicht ankommt und die Nichtbeantragung insbesondere in Kenntnis der Förderungsmöglichkeit durchaus einer Würdigung zugänglich ist.<sup>60</sup> Ein immer mehr an Bedeutung gewinnender Punkt ist die Zeitspanne zwischen dem Inkrafttreten des BGStG und dem Diskriminierungszeitpunkt. Die Beseitigung der Benachteiligung wird umso

60. So auch 863 BlgNR 22. GP 8.

zumutbarer, je größer diese Zeitspanne ist, die nunmehr schon sieben Jahre beträgt. Weiterhin ist die Auswirkung der Benachteiligung auf die allgemeinen Interessen von Menschen mit Behinderungen zu prüfen. Zu hinterfragen ist dabei im Unterschied zu den anderen Kriterien, losgelöst vom individuellen Sachverhalt, ob ausreichende Angebotsalternativen existieren oder es an solchen mangelt, zum Beispiel aufgrund einer monopolähnlichen Stellung des Dienstleistungs- oder Warenanbieters, was gerade im ländlichen Raum häufiger der Fall sein kann.

#### 5.1.4.3 Bedarf an der Benutzung der Wohnung

Beim Zugang zu Wohnraum, der der Öffentlichkeit zur Verfügung gestellt wird, ist im Rahmen der Zumutbarkeitsprüfung der **Bedarf an der Benutzung der betreffenden Wohnung** von der betroffenen Person darzulegen. Hintergrund dieser speziellen Regelung für den Bereich Wohnraum ist, dass VermieterInnen und VerkäuferInnen durch das Prinzip der Barrierefreiheit – vor allem, wenn es sich um Altbauwohnungen handelt – überfordert sein könnten.<sup>61</sup> Deshalb sind hier neben der Abwägung von erforderlichem Aufwand und wirtschaftlicher Leistungsfähigkeit von VermieterInnen oder VerkäuferInnen auch auf die Auswirkungen einer allfälligen Benachteiligung auf die allgemeinen Interessen von Menschen mit Behinderungen abzustellen. Zudem ist der Zeitraum seit dem Inkrafttreten des Gesetzes heranzuziehen und der individuelle Bedarf der betroffenen Person an der Benutzung des Wohnraums nachzuweisen. Eine Diskriminierung soll entsprechend der Gesetzesmaterialien nur dann anzunehmen sein, wenn die Person mit Behinderung gerade an der konkreten Wohnung ein besonderes Interesse hat, etwa weil dort oder in der Nähe eine Angehörige oder ein Angehöriger lebt, deren oder dessen Unterstützung sie bedarf.<sup>62</sup>

61. 863 BlgNR 22. GP 8.

62. 863 BlgNR 22. GP 8.

Individueller Bedarf wird auch dann anzunehmen sein, wenn der Arbeitsort aufgrund der örtlichen Nähe zum öffentlich angebotenen Wohnraum ohne fremde Hilfe erreicht werden kann. Der Gesetzeswortlaut spricht hier vom Bedarf, den die betroffene Person darlegen muss. Betroffene Personen sind aber nicht nur Menschen mit Behinderungen, sondern auch Personen, die zu ihnen in einem Naheverhältnis stehen, zumal das BGStG diese Personengruppe in den Schutzbereich mit einbezogen hat. Ein Bedarfsfall kann also auch vorliegen, wenn der Standort des Wohnraums für Erziehungsberechtigte eines Kindes mit Behinderung erhebliche Erleichterungen im Alltag mit sich bringen würde und zum Beispiel erst dann eine Berufstätigkeit möglich wird, wenn eine unterstützende Person oder die gewünschte Kinderbetreuungseinrichtung in unmittelbarer Nähe ist. Aber auch die ruhige Lage der potenziellen Wohnung mit wenig Verkehrs- und Alltagslärm kann insbesondere für blinde Menschen einen individuellen Bedarf begründen, wenn erziehungsberechtigte Personen die Sicherheit ihrer Kinder hierdurch besser gewährleisten können.

Dieser Bedarfsnachweis ist zu kritisieren. Der Begriff „Bedarf“ ist rechtlich nicht definiert, viel zu unbestimmt und ebnet Entscheidungen zu Ungunsten von Betroffenen Tür und Tor.

#### 5.1.4.4 Zumutbare Maßnahmen

Lautet das Ergebnis der bisherigen Prüfung, dass die Beseitigung der Bedingungen, die eine Benachteiligung begründen, eine unverhältnismäßige Belastung im § 6 Abs. 1 BGStG darstellt, so liegt dennoch eine Diskriminierung vor, wenn verabsäumt wurde, durch **zumutbare Maßnahmen** zumindest eine maßgebliche Verbesserung der Situation der betroffenen Person im Sinne der größtmöglichen Annäherung an die Gleichbehandlung zu bewirken.<sup>63</sup> Diese gesetzliche Regelung verpflichtet mögliche DiskriminiererInnen zeitnah zur Benachteiligung, den für die Person bestmöglichen, für ihn/sie selbst noch zumutbaren Zustand herzustellen, um eine Qualifizierung einer Benachteiligung als Diskriminierung zu vermeiden.<sup>64</sup> Durch diese Regelung soll verhindert werden, dass eine Unverhältnismäßigkeit von Maßnahmen zur Beseitigung von Benachteiligung begründenden Bedingungen, zum Beispiel baulichen Barrieren, den/die DiskriminiererIn völlig aus der Verantwortung entlässt.<sup>65</sup> Was eine maßgebliche Verbesserung darstellt, ist aus der subjektiven Sicht der betroffenen Person zu beurteilen, denn nur diese kann entscheiden, ob die jeweilige Maßnahme tatsächlich eine Verbesserung mit sich bringt. Geht der Lift eines Hauses beispielsweise nicht bis hinunter in den Keller, in welchem sich eine Waschküche oder andere Gemeinschaftsräume für die BewohnerInnen befinden und wird die Möglichkeit geboten, durch einen Anruf bei der Hausverwaltung die wenigen, erforderlichen Transporte und Wege in die Kellerräumlichkeiten erledigen zu lassen, könnte dies eine solche zumutbare Maßnahme sein – natürlich unter der Voraussetzung, dass diese aus Sicht der benachteiligten Person zu einer maßgeblichen Verbesserung beiträgt.

#### 5.1.4.5 Rechtsvorschriften zur Barrierefreiheit

Als letztes Kriterium ist gemäß § 6 Abs. 4 BGStG ebenfalls in die Abwägung betreffend das Vorliegen einer mittelbaren Diskriminierung mit einzubeziehen, ob einschlägige auf den gegenständlichen Fall anwendbare Rechtsvorschriften zur Barrierefreiheit vorliegen und ob und inwieweit diese eingehalten wurden. Schreibt beispielsweise eine Bauordnung eines Landes bei Neubauten eine Mindestanzahl von Behindertenparkplätzen vor, wird das Nicht-Überschreiten dieser Mindestzahl allein keine Diskriminierung begründen, wohl aber, wenn ein/e große/r wirtschaftlicher AnbieterIn von Waren und Dienstleistungen Parkmöglichkeiten für Menschen mit Behinderungen allein deshalb nicht anbietet, weil keine diesbezügliche Vorschrift in der Bauordnung des betreffenden Landes existiert bzw. zum Zeitpunkt der

63. § 6 Abs. 3 BGStG.

64. Hofer, Hansjörg/Iser, Wolfgang/Miller-Fahringer, Karin/Rubisch, Max, Behindertengleichstellungsrecht. Kommentar, Wien 2006, § 6, Rz 10.

65. 863 BlgNR 22. GP 9.

Errichtung des Bauwerkes existierte.<sup>66</sup> Trifft geltendes Baurecht aber ausdrücklich Anordnungen über „behindertengerechtes“ Bauen, wird dies wohl bei der Prüfung einer behaupteten Diskriminierung zu berücksichtigen sein.<sup>67</sup>

66. 863 BlgNR 22. GP 9.

Diese aus den Materialien zum BGStG stammenden Erläuterungen müssen aus heutiger Sicht überdacht werden und können allenfalls als beispielhafte Aufzählungen gewertet werden. Beinhaltet das Materiengesetz, z.B. die Bauordnung eines Bundeslandes, keine beziehungsweise minimalste Regelungen zur Barrierefreiheit, so darf die Einhaltung der Bauordnung nicht zu einer Verneinung einer Diskriminierung führen. Eine mittelbare Diskriminierung ist auch dann gegeben, wenn das Schutzniveau des BGStG höher ist als das des Materiengesetzes. Der in der Praxis oft getätigte Hinweis, die geltenden Baubestimmungen seien eingehalten worden, führt also nicht in jedem Fall dazu, dass im Rahmen der Prüfung des BGStG eine Diskriminierung und damit ein Anspruch zu versagen ist.

67. Hofer/Iser/Miller-Fahringer/  
Rubisch, § 7, Rz 13.

### 5.1.5 Übergangsbestimmungen

Die in § 19 BGStG enthaltenen Übergangsbestimmungen sollen entsprechend den erläuternden Bemerkungen die Möglichkeit eröffnen, in angemessener Zeit die erforderlichen Adaptierungen von **Bauwerken**, Verkehrsanlagen, Verkehrseinrichtungen und Verkehrsmitteln vorzunehmen.<sup>68</sup> Im Zusammenhang mit Wohnraum kommt hier dem Absatz 2 besondere Bedeutung zu. Danach sind die Bestimmungen des BGStG hinsichtlich baulicher Barrieren im Zusammenhang mit Bauwerken, die aufgrund einer vor dem 1.1.2006 erteilten Baubewilligung errichtet wurden, bis zum 31.12.2015 nur insoweit anzuwenden, als eine bauliche Barriere rechtswidrig errichtet wurde. Diese Frist bezieht sich dabei ausschließlich auf bauliche Barrieren. Darunter ist alles das zu verstehen, was fest mit dem Bauwerk verbunden ist.<sup>69</sup> Für andere als bauliche Barrieren im Zusammenhang mit Bauwerken gibt es diese 10-jährige Übergangsfrist nicht. Hier stellt sich nun die Frage, was ist darüber hinaus nicht fest mit einem Bauwerk verbunden, denn sowohl Stufen, Türen, Gegensprechanlagen und Schranken, ja sogar die Postkästen sind in irgendeiner Weise an der Substanz des Bauwerkes befestigt oder damit verbunden. Der Begriff Bauwerk ist in diesem Zusammenhang weit auszulegen und darunter ist jeder künstliche Aufbau zu verstehen, wobei es nicht erforderlich ist, dass es sich um ein gemauertes Werk handelt.<sup>70</sup> Damit stellen auch die Wohnhausanlagen, für die eine Nutzungsberechtigung besteht, sowie gegebenenfalls der Parkplatz ein Bauwerk im Sinne des BGStG dar. Eine Definition oder Begriffserklärung für „mit dem Bauwerk fest verbunden“ existiert nicht. Hier könnte eine Anlehnung an die Definition für unbewegliche Sachen im Sinne des ABGB erfolgen. Danach sind Sachen beweglich, wenn sie ohne eine Verletzung ihrer Substanz von einer Stelle zur anderen

68. 863 BlgNR 22. GP 12.

69. Hofer/Iser/Miller-Fahringer/  
Rubisch, § 19, Rz 3.

70. Koziol, Helmut/Welser,  
Rudolf, Bürgerliches Recht Wien  
(2007)13, Band II, 367.

## 5. Bundesgesetzliche Regelungen

71. Siehe § 293 ABGB.

versetzt werden können.<sup>71</sup> Für den Bereich des Wohnens ist es schwer, ein praxisnahes Beispiel für eine Barriere zu finden, die keine feste Verbindung mit dem Wohngebäude, der Wohnhausanlage oder dem Parkplatz hat und somit nicht in die Übergangsbestimmungen fällt. Denkbar wäre ein mangelndes Leit- und Orientierungssystem für blinde Menschen oder Menschen mit einer Sehbehinderung in einer Wohnanlage. Dies stellt eine Barriere dar, die keine feste Verbindung mit einem Bauwerk hat.

72. Hofer/Iser/Miller-Fahringer/  
Rubisch, § 19, Rz 4.

Im Rahmen der Übergangsbestimmungen gibt es Ausnahmen. Wurde eine Barriere **rechtswidrig errichtet**, so kommen keine Übergangsfristen zum Tragen. Rechtswidrig errichtet ist eine Barriere dann, wenn sie den geltenden baurechtlichen Normen widerspricht. Dabei ist es nicht erforderlich, dass eine einschlägige Vorschrift über Barrierefreiheit verletzt wird<sup>72</sup> – jedweder Verstoß gegen eine Bauordnung oder Bautechnikverordnung oder eine andere zwingende Norm ist ausreichend. Im Rahmen der Übergangsfristen sind **geringfügige Adaptierungen** bereits vor dem 1.1.2016 durchzuführen. Die Beträge für die Geringfügigkeit sind gestaffelt und belaufen sich ab dem 1.1.2013 auf einen Betrag von bis zu 5.000 Euro. Die Betragsgrenze bezieht sich dabei auf alle Aufwendungen für Maßnahmen zur Beseitigung von Barrieren jeweils im Bereich einer funktionalen Einheit. Entsprechend der Definition in § 19 Abs. 7 Satz 2 BGStG ist eine funktionale Einheit jene abgrenzbare Wirkungseinheit im Bereich eines Bauwerkes, deren Umgestaltung für die barrierefreie Inanspruchnahme der nachgefragten Leistung erforderlich ist. Was eine Person für die Zugänglichkeit und Nutzbarkeit des Wohnraums benötigt, ist hier genauso subjektiv und individuell zu beurteilen, wie auch schon im Zusammenhang mit dem (Nicht-)Vorliegen von Barrierefreiheit. Die funktionale Einheit beginnt in diesem Fall beim Zugang zur Wohnanlage oder dem Eingang zum Haus, geht weiter über die Zugänglichkeit des berechtigt genutzten Parkplatzes und der allgemeinen Hausteile bis hin zur eigenen Wohnung, da alle diese Aspekte dazu beitragen, dass eine Person Wohnraum für sich nutzen kann oder nicht. Wird ein Bauwerk aufgrund einer nach dem 1.1.2006 erteilten Baubewilligung **generalsaniert**, so sind die Bestimmungen des BGStG hinsichtlich baulicher Barrieren bzw. Barrieren betreffend Bauwerke ab dem Zeitpunkt des Abschlusses der Generalsanierung anzuwenden.<sup>73</sup> Im Unterschied zum **Umbau** eines Bauwerkes aufgrund einer nach dem 1.1.2006 erteilten Baubewilligung unter Inanspruchnahme von Förderungen aus öffentlichen Mitteln sind die Bestimmungen des BGStG hinsichtlich baulicher Barrieren nur auf die umgebauten Teile des Bauwerks anzuwenden.

73. § 19 Abs. 8 BGStG bezieht sich im ersten Satzteil auf Bauwerke, Verkehrsanlagen, Verkehrseinrichtungen oder Schienenfahrzeuge, trifft jedoch im zweiten Teil keine Aussage, welche Auswirkungen eine Generalsanierung bei Bauwerken hat. Es wird daher davon ausgegangen, dass es sich in diesem Fall um ein Redaktionsversehen handelt und auch bei Generalsanierungen von Bauwerken eine Anwendbarkeit der Bestimmungen des BGStG ab Abschluss der Sanierung normiert werden sollte.

Anzumerken bleibt hier, dass bei Nichtvorliegen einer Baubewilligung keine Übergangsbestimmungen zur Anwendung kommen können. Ist also ein Gebäude ohne Bewilligung errichtet oder existiert eine solche nicht, weil das Gebäude aus einer Zeit stammt, in der keine Baubewilligungen erteilt

wurden bzw. ist eine solche nicht mehr auffindbar, so darf diese Tatsache der betroffenen Person nicht zum Nachteil gereichen. Vielmehr obliegt es der Gegenseite in einem solchen Fall den entsprechenden Nachweis zu führen.

### 5.1.6 Ansprüche

Den Ausführungen muss voran gestellt werden, dass das BGStG kein „Barrierefreiheitsgesetz“ ist, wie aufgrund des in § 1 BGStG formulierten Gesetzeszieles oft fälschlicherweise angenommen wird. Das BGStG normiert weder einen Anspruch auf Beseitigung von Barrieren noch auf Unterlassung einer Diskriminierung. Bei Verletzung des Diskriminierungsverbots hat die betroffene Person einen Anspruch auf den Ersatz des Vermögensschadens und auf eine Entschädigung für die erlittene persönliche Beeinträchtigung.<sup>74</sup>

74. § 9 Abs 1 BGStG.

#### 5.1.6.1 Materieller Schadenersatz

Nach den schadenersatzrechtlichen Grundsätzen<sup>75</sup> der österreichischen Rechtsordnung hat die diskriminierte Person bei **schuldhaftem und rechtswidrigem Handeln** der diskriminierenden Partei Anspruch auf den Ersatz des eingetretenen Schadens. Diskriminierungen, die den Bestimmungen des BGStG – insbesondere §§ 4 und 5 BGStG – widersprechen, sind ausnahmslos als rechtswidrig zu betrachten.<sup>76</sup> Verschulden setzt zunächst die Fähigkeit voraus, die Rechtswidrigkeit des eigenen Handelns zu erkennen und dementsprechend zu agieren. Aus diesem Grund kann zum Beispiel aus Handlungen deliktsunfähiger Personen kein Anspruch auf Schadenersatz abgeleitet werden. Beim Ausmaß des Verschuldens ist zwischen **Vorsatz** sowie grober und leichter **Fahrlässigkeit** zu unterscheiden. Vorsatz<sup>77</sup> ist das bewusste und gewollte Herbeiführen eines Erfolges im Bewusstsein der Rechtswidrigkeit.<sup>78</sup> Fahrlässigkeit ist die Außerachtlassung der gehörigen Sorgfalt. Der Schaden wird hier gemäß § 1294 ABGB aus „schuldhafter Ungewissheit oder aus Mangel an der gehörigen Aufmerksamkeit oder des gehörigen Fleißes verursacht“. Nach dem Grad der Sorglosigkeit wird grobe und leichte Fahrlässigkeit unterschieden. Das Verhalten ist leicht fahrlässig, wenn es auf einem Fehler beruht, der gelegentlich auch einem sorgfältigen Menschen unterläuft.<sup>79</sup> Grobe Fahrlässigkeit – nach der Terminologie des ABGB auch „auffallende Sorglosigkeit“ – liegt hingegen vor, wenn die Sorgfaltswidrigkeit so schwer ist, dass sie einem ordentlichem Menschen keinesfalls unterläuft.<sup>80</sup>

75. Koziol/Welser, 299ff.

76. Hofer/Iser/Miller-Fahringer/  
Rubisch, § 9, Rz 2.

77. Es gibt mehrere Arten des Vorsatzes, die hier vernachlässigt werden können, weil alle dieselben Rechtsfolgen auslösen.

78. Koziol/Welser, 319.

79. Koziol/Welser, 320.

80. Koziol/Welser, 320.

Geschieht eine Diskriminierung im Zusammenhang mit der Anbahnung eines Rechtsverhältnisses, z.B. im Rahmen der Gespräche um die Anmietung von Wohnraum, so werden die (vor-)vertraglichen Verpflichtungen ein diskriminierungsfreies Agieren dem/der VertragspartnerIn mit einer Behinderung ge-

## 5. Bundesgesetzliche Regelungen

81. Hofer/Iser/Miller-Fahringer/Rubisch, § 9, Rz 3.

82. Hofer/Iser/Miller-Fahringer/Rubisch, § 9, Rz 4.

83. Beschluss des Rates 2001/903/EG vom 3.12.2001, ABI. L 335/15 vom 19.12.2001.

84. [http://treaties.un.org/Pages/ViewDetails.aspx?src=TREATY&mtdsg\\_no=IV-15&chapter=4&lang=en](http://treaties.un.org/Pages/ViewDetails.aspx?src=TREATY&mtdsg_no=IV-15&chapter=4&lang=en) (28.06.2013).

85. Huber, Christian, Fragen der Schadensberechnung, Wien 1995, 194ff.

86. Die unterschiedlichen Ansichten in der Literatur darüber, ob auch der immaterielle Schadenersatz von der vollen Genugtuung umfasst ist, können in diesem Zusammenhang unbeachtet bleiben, denn ein solcher ist ausdrücklich im BGStG normiert.

87. Koziol/Welser, 324.

genüber inkludieren.<sup>81</sup> Bei einer unmittelbaren Diskriminierung, die eine benachteiligende Behandlung von Menschen mit Behinderung im Vergleich zu anderen Personen voraussetzt, wird man regelmäßig vom Verschulden der diskriminierenden Partei ausgehen können.<sup>82</sup> Wie gestaltet es sich jedoch im Zusammenhang mit einer Barriere, die eine mittelbare Diskriminierung darstellt? 1997 wurde der Gleichheitsgrundsatz des Art. 7 Abs. 1 B-VG in der Verfassung geändert und folgende Sätze eingefügt: „Niemand darf wegen einer Behinderung benachteiligt werden. Die Republik (Bund, Länder und Gemeinden) bekennt sich dazu die Gleichbehandlung von behinderten und nicht behinderten Menschen in allen Bereichen des täglichen Lebens zu gewährleisten.“

Dieser Paradigmenwechsel, der sich in den 1990-er Jahren vollzog, resultierte daraus, dass die Menschenrechte und die Thematik der Gleichberechtigung immer mehr an Bedeutung gewonnen haben. Die EU hat das Jahr 2003 zum „Europäischen Jahr der Menschen mit Behinderungen“<sup>83</sup> erklärt, dessen Schwerpunkt die Bewusstseinsbildung der Gesamtbevölkerung war. Seit dem 1.1.2006 ist das BGStG in Kraft, die CRPD wurde von Österreich am 30.3.2007 unterzeichnet und am 26.9.2008 ratifiziert.<sup>84</sup> Vor diesem Hintergrund kann man jetzt im Jahr 2013 jedenfalls von einem (leichten) Verschulden auch bei mittelbarer Diskriminierung ausgehen, wenn die Belange und Interessen von Menschen mit Behinderungen unberücksichtigt bleiben. Der nicht barrierefreie Neubau beziehungsweise Umbau nach Inkrafttreten des BGStG und erst recht jetzt im Jahr 2013, sind den verantwortlichen Personen in der Mehrheit der Fälle subjektiv anzulasten und es liegt somit das für den materiellen Schadenersatzanspruch erforderliche Verschulden vor.

Der Umfang des materiellen Schadenersatzes richtet sich nach dem Grad des Verschuldens der diskriminierenden Partei. Das ABGB differenziert in § 1323 zwischen der eigentlichen **Schadloshaltung**, dem Ersatz des erlittenen Schadens (sogenannter positiver Schaden) und der **vollen Genugtuung**, die auch den entgangenen Gewinn umfasst. Handelt die diskriminierende Partei mit leichter Fahrlässigkeit, so ist der betroffenen Person (lediglich) der positive Schaden zu ersetzen. Der positive Schaden resultiert aus den tatsächlich aufgewendeten Kosten. Liegt der Nachteil im Entstehen eines Aufwandes oder einer Verbindlichkeit, ist dem Geschädigten oder der Geschädigten der konkret entstandene Nachteil zu ersetzen.<sup>85</sup> Bei grobem Verschulden (Vorsatz oder Fahrlässigkeit) ist volle Genugtuung<sup>86</sup> zu leisten. Dies wird im Allgemeinen so verstanden, dass der Geschädigte oder die Geschädigte unter Berücksichtigung seines/ihrer Gesamtvermögens so zu stellen ist, wie er/sie ohne das schädigende Ereignis stünde.<sup>87</sup>

### 5.1.6.2 Entschädigung für erlittene persönliche Beeinträchtigung

Neben dem Ersatz des materiellen Schadens hat die diskriminierte Person Anspruch auf eine Entschädigung für die erlittene persönliche Beeinträchtigung. Dieser immaterielle Schadenersatz ist der österreichischen Rechtsordnung zwar nicht gänzlich fremd,<sup>88</sup> stellt aber sowohl für die diskriminierte Person als auch für die Gerichte immer wieder eine Herausforderung dar. Die Höhe der Entschädigung für die erlittene persönliche Beeinträchtigung ist gemäß § 9 Abs. 4 BGStG so zu bemessen, dass dadurch die Beeinträchtigung tatsächlich und wirksam ausgeglichen wird und die Entschädigung der erlittenen Beeinträchtigung angemessen ist sowie Diskriminierungen verhindert. Dabei ist insbesondere auf die Dauer der Diskriminierung, die Schwere des Verschuldens, die Erheblichkeit der Beeinträchtigung und auf Mehrfachdiskriminierungen Bedacht zu nehmen. Als weiterer Anhaltspunkt kann der im BGStG normierte Mindestschadenersatz für die Belästigung herangezogen werden. Dieser beträgt derzeit 1.000 Euro.

88. Geldersatz für Kränkung: siehe §§ 6,7 MedienG (BGBl. Nr. 341/1981) und § 16 Abs. 2 UWG (BGBl. Nr. 448/1984).

Diskriminierungen bedeuten für Menschen mit Behinderungen aber auch für Personen, die zu ihnen in einem Naheverhältnis stehen, oft erhebliche Erschwernisse und stellen beträchtliche psychische Belastungen dar, die adäquat abgegolten werden sollen. Darüber hinaus soll der Ersatz des immateriellen Schadens dazu beitragen, die Rechtsfolgen von Diskriminierungen für die diskriminierende Person spürbar werden zu lassen.<sup>89</sup>

89. Hofer/Iser/Miller-Fahringer/Rubisch, § 9, Rz 16.

### 5.1.7 Durchsetzungsmöglichkeiten

Ansprüche nach dem BGStG sind vor den ordentlichen Gerichten geltend zu machen. Zuvor haben von Diskriminierung betroffene Personen aber die Möglichkeit und Pflicht, im Rahmen eines Schlichtungsverfahrens eine Lösung zu finden.

#### 5.1.7.1 Schlichtung

§ 10 Abs. 2 BGStG sieht als Voraussetzung für eine gerichtliche Klage eine Schlichtung vor. Das Schlichtungsverfahren ist in § 14 BGStG geregelt und beginnt mit dem Einbringen des **Schlichtungsantrages** bei einer Landesstelle des Bundessozialamtes. Die Landesstellen haben in Angelegenheiten der Gleichstellung von Menschen mit Behinderungen im Sinne des BGStG das Schlichtungsverfahren durchzuführen. Das Schlichtungsverfahren endet mit einer **Einigung** oder mit der Zustellung der **Bestätigung**, dass zwischen den SchlichtungspartnerInnen keine gütliche Einigung erzielt werden konnte.

Im Rahmen der Schlichtung kann Mediation in Anspruch genommen werden. Die **Kosten** für die Mediation und ein allfälliges Beiziehen von Sachverständigen, Dolmetscherinnen und Dolmetschern sowie sonstigen Fachleuten trägt der Bund. SchlichtungswerberInnen können auf dem Antrag eine **Vertrauensperson** angeben, die mit dem Einverständnis der anderen Partei bei den Gesprächen zur Unterstützung anwesend ist. Das Beiziehen einer bevollmächtigten Vertretung ist möglich, hat sich in der Praxis jedoch als wenig zielführend herausgestellt, denn das niederschwellig angelegte Schlichtungsverfahren hat nicht zum Ziel, im Ergebnis das (Nicht-) Vorliegen einer Diskriminierung im rechtlichen Sinn festzustellen. So ist auch dann eine Schlichtung durchzuführen, wenn der Schlichtungswerber oder die Schlichtungswerberin auf die Schlichtung besteht, obwohl es nicht eindeutig ist, ob der Geltungsbereich des BGStG gegeben ist.<sup>90</sup> Aufwendungen für eine anwaltliche Vertretung muss der/die SchlichtungswerberIn selbst tragen. Einen allfälligen Kostenersatz wie im Gerichtsverfahren gibt es nicht.

90. Hofer/Iser/Miller-Fahringer/  
Rubisch, § 14, Rz 6.

In einem formlosen **Schlichtungsantrag** hat die Schlichtungswerberin oder der Schlichtungswerber darzulegen, durch welches Verhalten oder welchen Umstand sie/er sich diskriminiert fühlt. Im Antrag oder auch dann im Schlichtungsgespräch können den SchlichtungspartnerInnen nach eigenem Ermessen Vorschläge – ausgenommen sind rechtswidrige Forderungen – unterbreitet werden.

Diese Vorschläge könnten sein:

- klärendes Gespräch
- (schriftliche) Entschuldigung
- Beseitigung oder Unterlassung der Diskriminierung
- Schadenersatz

Der/die SchlichtungswerberIn kann alles fordern bzw. vorschlagen, was nach seinen/ihren Vorstellungen notwendig ist, um die empfundene Diskriminierung zu beseitigen, abzuschwächen oder eine Wiederholung zu verhindern. Damit kann das Instrument der Schlichtung Ergebnisse erzielen, die durch eine gerichtliche Geltendmachung nicht möglich sind, weil durch eine Klage nur die im BGStG normierten Ansprüche auf materiellen und immateriellen Schadenersatz zur Verfügung stehen.

Auch die SchlichtungspartnerInnen können natürlich Gegenforderungen oder eigene Anliegen formulieren. Im Rahmen des Schlichtungsgesprächs wird sich dann zeigen, ob beide Seiten zu einer Einigung finden können. Dabei muss ein Schlichtungsverfahren nicht aus nur einem Gesprächstermin bestehen. Ob für eine Lösungsfindung Zwischenschritte vereinbart oder offene Fragen bis zu einem konkret vereinbarten Zeitpunkt geklärt werden sollen, bleibt den SchlichtungspartnerInnen überlassen.

Der oder die SchlichtungsreferentIn des Bundessozialamtes ist neutral, moderiert das Gespräch zwischen den SchlichtungspartnerInnen und trägt Sorge für ein konstruktives Gesprächsklima.

Die Einbringung eines Schlichtungsantrages hemmt die zur gerichtlichen Geltendmachung der Ansprüche festgesetzten Fristen. Solange Schlichtung oder Mediation laufen, können daher keine Fristen ablaufen. Gemäß § 10 Abs. 4 BGStG wird die **Hemmung** durch die Zustellung der Bestätigung des Bundessozialamtes, dass keine gütliche Einigung erzielt werden konnte, an die eine Diskriminierung behauptende Person beendet.

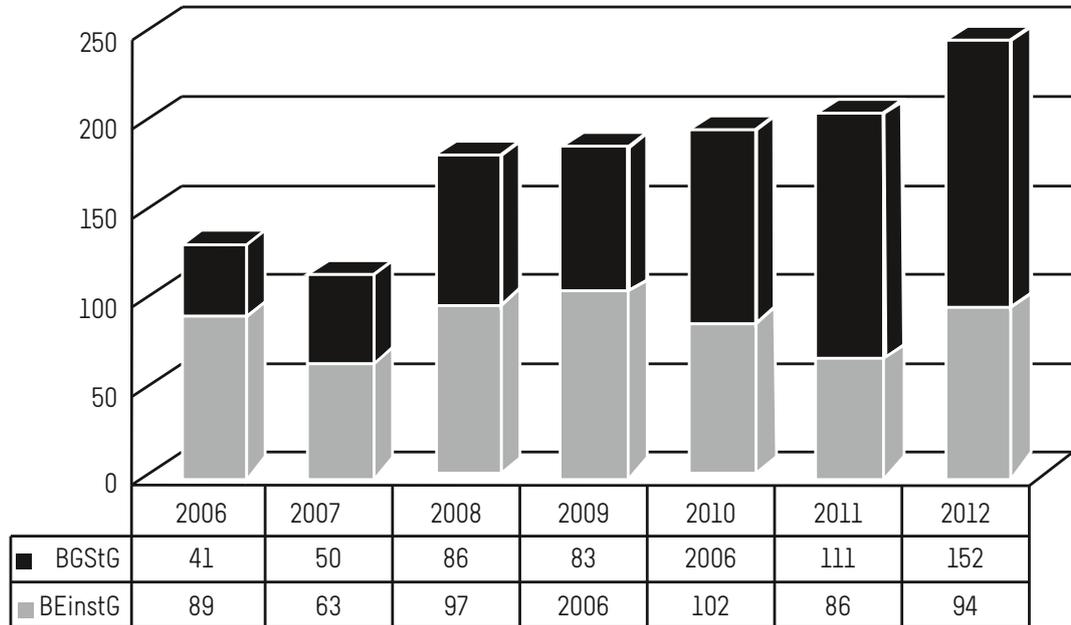
Endet ein Schlichtungsverfahren mit einer **Einigung**, so stellt diese Einigung aus rechtlicher Sicht einen Vertrag dar. Aus beweistechnischen Gründen sollte die Einigung schriftlich gestaltet werden. Die im Vertrag fixierte Leistung ist zu erbringen. Bleibt die andere Vertragspartei die versprochene Leistung schuldig, so kann die Einhaltung des Vertrages gerichtlich geltend gemacht werden. Hierfür ist aber Voraussetzung, dass die versprochene Leistung in der Einigung hinreichend bestimmt ist. In diesem Zusammenhang empfiehlt es sich, einen realistischen Zeitpunkt zu vereinbaren, bis wann die Leistung von der Vertragspartei zu erfüllen ist. Auch der Abschluss eines Vergleiches vor Gericht ohne ein anhängiges Verfahren (sogenannter prätorischer Vergleich) unter den Voraussetzungen des § 433 Zivilprozessordnung (ZPO) ist möglich. Im Unterschied zu einem im Rahmen der Schlichtung abgeschlossenen Vergleich ist der prätorische Vergleich im Falle der Nichteinhaltung sofort ohne ein weiteres Gerichtsverfahren mittels Exekution vollstreckbar.

Die Schlichtungsmöglichkeit ist grundsätzlich an keine **Frist** gebunden. Ein Schlichtungsantrag kann jederzeit eingebracht werden. Jedoch bleibt zu bedenken, dass bei erfolgloser Schlichtung durch einen nach dem Ablauf der Frist für die gerichtliche Geltendmachung beim Bundessozialamt eingelangten Antrag, eine Klage nicht mehr zulässig ist. § 10 Abs. 5 BGStG normiert, dass nach Zustellung der Bestätigung über das Scheitern der Schlichtung der betroffenen Person zumindest noch eine Frist von drei Monaten zur gerichtlichen Geltendmachung offen steht. Diese Regelung kann nur dann zur Anwendung kommen, wenn der Schlichtungsantrag noch in der Klagsfrist beim Bundessozialamt eingelangt ist.

Die Schlichtungsanträge sind seit 2006 stetig steigend, wie die folgende Grafik erkennen lässt. Jedoch bestehen zwischen den einzelnen Bundesländern enorme Unterschiede. Mediation wurde in den Jahren 2006 bis 2012 insgesamt nur in 25<sup>91</sup> Fällen in Anspruch genommen.

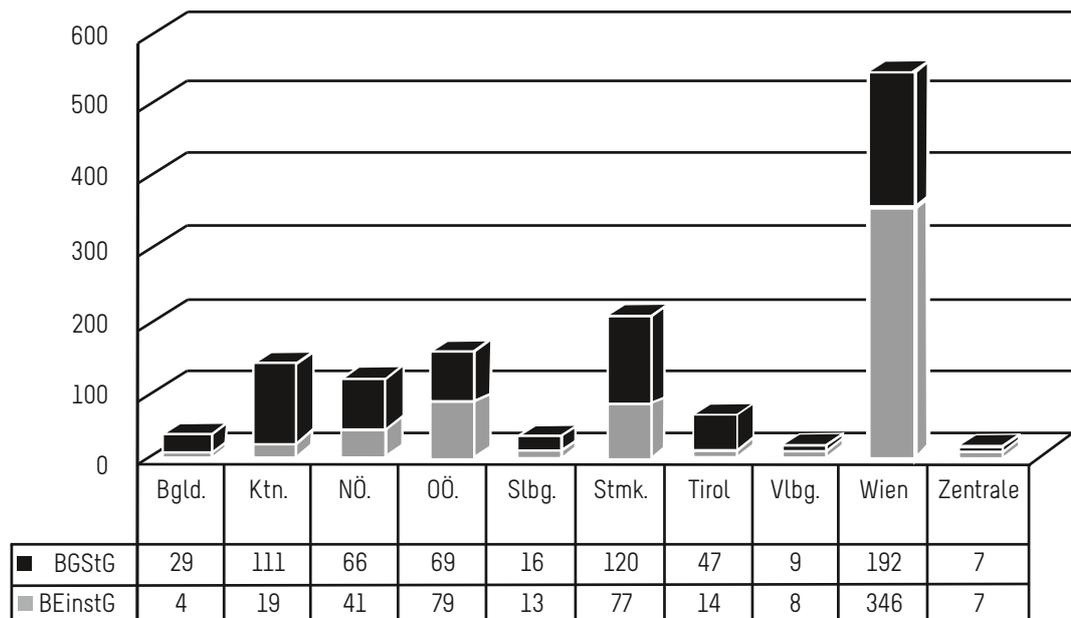
91. Bundessozialamt, Bericht des Bundessozialamtes 2006/2007, Geschäftsberichte 2010-2012, Wien 2012, 15.

## Eingeleitete Schlichtungen in den Jahren 2006 bis 2012



Quelle: Geschäfts- und Behindertengleichstellungsberichte des Bundessozialamtes

## Schlichtungsanträge nach Bundesländern in den Jahren 2006 bis 2012



Quelle: Geschäfts- und Behindertengleichstellungsberichte des Bundessozialamtes

### 5.1.7.2 Gerichtsverfahren

Eine Klage ohne die Durchführung eines Schlichtungsverfahrens ist unzulässig und wäre vom Gericht zurückzuweisen. Die Bestätigung über das Scheitern der Schlichtung sollte daher bereits dem Mahnklageformular bzw. der Klageschrift beigefügt werden<sup>92</sup>, um so einen Verbesserungsauftrag des Gerichts zu vermeiden. Ist das Schlichtungsverfahren mit einer Einigung beendet worden, ist eine Klage nicht mehr möglich. Wurde eine teilweise Einigung über einen Aspekt des Anliegens erzielt, so ist ein Gerichtsverfahren für den Teil zulässig, über den keine Einigung erzielt werden konnte.

Grundsätzlich sind Klagen beim **allgemeinen Gerichtsstand** des/der Beklagten einzubringen. Dieser bestimmt sich nach dem Wohnsitz oder gewöhnlichen Aufenthaltsort (§ 66 Jurisdiktionsnorm JN), bei juristischen Personen nach ihrem Sitz. Das ist im Zweifel der Ort, wo die Verwaltung geführt wird (§ 75 JN). Beim Bestehen von mehreren Wohnsitzen oder gewöhnlichen Aufenthaltsorten kann der Kläger oder die Klägerin wahlweise an einem der Gerichtsstände die Klage einbringen. **Wahlgerichtsstände** (§§ 86a ff JN) treten neben den allgemeinen Gerichtsstand und räumen KlägerInnen die Wahlmöglichkeit ein, die Klage beim allgemeinen Gerichtsstand oder beim Wahlgerichtsstand einzubringen. § 10 Abs. 3 BGStG normiert so einen Wahlgerichtsstand: „Die Klage gemäß Abs. 2 kann auch bei einem Gericht eingebracht werden, in dessen Sprengel sich der Wohnsitz oder der gewöhnliche Aufenthalt der betroffenen Person befindet.“ In vielen Fällen kann das eine wesentliche Erleichterung für die KlägerInnen darstellen und auch bereits im Rahmen der Beratung ein ausschlaggebender Punkt sein, um sich für ein Gerichtsverfahren zu entscheiden.

Ansprüche aus **Diskriminierungen in Vollziehung der Gesetze** können gemäß § 10 Abs. 1 BGStG nach dem Amtshaftungsgesetz (AHG<sup>93</sup>) geltend gemacht werden. Das Schlichtungsverfahren gemäß §§ 14 ff BGStG ersetzt dabei das Aufforderungsschreiben gemäß § 8 AHG.

Die **sonstigen Ansprüche** aus Diskriminierungen im Rahmen der Privatwirtschaftsverwaltung des Bundes, sowie im Rahmen eines Rechtsverhältnisses oder der Inanspruchnahme oder Geltendmachung von Leistungen außerhalb eines Rechtsverhältnisses, soweit es jeweils um den Zugang zu und die Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen geht, die der Öffentlichkeit zur Verfügung stehen, sind gemäß § 10 Abs. 2 BGStG bei den ordentlichen Gerichten<sup>94</sup> geltend zu machen. **Ansprüche** gegen die belästigende Person müssen ebenfalls vor den ordentlichen Gerichten geltend gemacht werden. Ist die Belästigung in Vollziehung der Gesetze erfolgt, besteht der Anspruch auch gegen den zuständigen Rechtsträger (§ 9 Abs. 3 BGStG).

92. Siehe § 10 Abs. 2 Satz 3 BGStG.

93. StF BGBl. Nr. 20/1949 idF BGBl. I 33/2013.

94. siehe § 1 Jurisdiktionsnorm (JN), StF RGBl. Nr. 111/1895 idF BGBl. I 35/2013.

Der Anspruch wegen einer Belästigung ist gemäß § 10 Abs. 3 BGStG binnen einem Jahr und alle anderen Ansprüche sind binnen drei Jahren ab dem Diskriminierungszeitpunkt bei Gericht geltend zu machen. Wie bereits erwähnt, regelt § 10 Abs. 5 BGStG, dass nach Zustellung der Bestätigung über das Scheitern der Schlichtung der betroffenen Person zumindest noch eine Frist von drei Monaten zur gerichtlichen Geltendmachung offen steht. § 10 Abs. 2 Satz 2 BGStG normiert: *„Die Klage ist nur zulässig, wenn nicht **längstens innerhalb von drei Monaten ab Einleitung des Schlichtungsverfahrens eine gütliche Einigung erzielt werden konnte.**“* Die Hemmung der Frist zur Einbringung einer Klage durch das Schlichtungsverfahren wird gemäß § 10 Abs. 4 BGStG beendet, sobald die Bestätigung über das Scheitern der Schlichtung bei der antragstellenden Person eingelangt ist.

In diesem Zusammenhang stellt sich die Frage, für welchen Zeitraum die Klagsfrist gehemmt wird, wenn das Schlichtungsverfahren mehr als die normierten drei Monate in Anspruch nimmt<sup>95</sup> und die Bestätigung über das Scheitern somit nach den drei Monaten beim Antragsteller oder der Antragstellerin einlangt? Korrespondierend muss hier Satz 2 in Absatz 4 gelesen werden: *„Die Bestätigung ist auf Antrag oder, wenn nach Ablauf der Frist gemäß Abs. 2 eine Einigung nicht mehr zu erwarten ist, amtswegig auszustellen.“* Im BGStG ist somit keine generelle Hemmung von maximal drei Monaten normiert, wenn zu erwarten ist, dass die SchlichtungspartnerInnen noch zu einer Einigung kommen könnten. Eine andere Auslegung würde dem lösungsorientierten Instrument der Schlichtung zuwider laufen. Anliegen in Schlichtungsverfahren können wegen ihrer Komplexität manchmal nicht in einem Vierteljahr geklärt werden. Hier ein Verfahren nach drei Monaten zwangsweise zu beenden, nur weil Fristen zur gerichtlichen Geltendmachung ablaufen könnten, obwohl Vergleichsbereitschaft auf beiden Seiten erkennbar ist, ist nicht zielführend. Daher ist davon auszugehen, dass die Hemmung der Frist zur gerichtlichen Geltendmachung der Ansprüche in Fällen, in denen das Schlichtungsverfahren über die drei Monate hinaus angedauert hat, wie im Satz 2 des Absatzes 4 geregelt, mit der Zustellung der Bestätigung über das Scheitern an die eine Diskriminierung behauptende Person beendet wird.

Macht eine betroffene Person eine **Mehrfachdiskriminierung**, also sowohl eine Verletzung des Diskriminierungsverbots nach dem BGStG als auch eine Verletzung des Verbots von Diskriminierungen nach dem GlBG oder dem Bundes-Gleichbehandlungsgesetz (B-GlBG)<sup>96</sup> geltend, so sind gemäß § 11 BGStG alle Diskriminierungstatbestände im Schlichtungsverfahren abzuhandeln und können nur gemäß § 10 dieses Bundesgesetzes geltend gemacht werden.

95. Wie etwa: <http://www.bizeps.or.at/gleichstellung/schlichtungen/index.php?nr=178>,  
Schlichtungszeitraum: von 9.7.2012 bis 27.11.2012.

96. BGBl. Nr. 100/1993.

In Verfahren nach dem BGStG normiert das Gesetz in § 12 BGStG eine **Beweismaßerleichterung**, aber keine Beweislastumkehr. Die betroffene Person muss die Diskriminierung nicht beweisen, sondern lediglich glaubhaft machen. Der beklagten Partei obliegt es zu beweisen, dass es bei Abwägung aller Umstände wahrscheinlicher ist, dass ein anderes von ihr glaubhaft gemachtes Motiv für die unterschiedliche Behandlung ausschlaggebend war. Bei der Berufung auf eine Belästigung sowie bei Berufung auf eine Diskriminierung, die durch Barrieren verursacht wird, obliegt es der beklagten Partei zu beweisen, dass es beim Abwägen aller Umstände wahrscheinlicher ist, dass die von ihr glaubhaft gemachten Tatsachen der Wahrheit entsprechen. Diese Beweismaßerleichterung bezieht sich nur auf die Diskriminierung – alle anderen anspruchsbegründenden Voraussetzungen, wie das Vorliegen einer Diskriminierung im Sinne des BGStG – sind von der klagenden Partei zu beweisen.

Der Österreichischen Arbeitsgemeinschaft für Rehabilitation (ÖAR) kommt gemäß § 13 Abs. 1 BGStG ein **Verbandsklagerecht** zu. Wird gegen die im BGStG geregelten gesetzlichen Gebote oder Verbote verstoßen, und werden dadurch die allgemeinen Interessen des durch dieses Gesetz geschützten Personenkreises wesentlich und dauerhaft beeinträchtigt, kann die ÖAR eine Klage auf Feststellung einer Diskriminierung aus dem Grund der Behinderung einbringen. Bislang ist es zu keiner Verbandsklage gekommen. Eine Klage kann gemäß § 13 Abs. 2 BGStG nur auf Grund einer Empfehlung des Bundesbehindertenbeirates<sup>97</sup> eingebracht werden, welcher mit einer Mehrheit von zwei Dritteln der abgegebenen Stimmen durch Beschluss darüber zu entscheiden hat. Im nicht studiengegenständlichen Fall des Verstoßes gegen § 1d Versicherungsvertragsgesetz<sup>98</sup> (VersVG) können neben der ÖAR auch der Klagsverband und der Behindertenanwalt eine Unterlassungsklage anstrengen.

Im Gerichtsverfahren besteht ein **Prozesskostenrisiko**. Im Falle des (teilweisen) Obsiegens verpflichtet das Gericht die Gegenseite zur Zahlung der (anteiligen) Kosten (siehe §§ 40 ff ZPO). Die Kosten für eine anwaltliche Vertretung im Schlichtungsverfahren können im Falle des Obsiegens als für die Rechtsverfolgung zweckentsprechend angesehen werden und sind der obsiegenden Partei zu ersetzen.<sup>99</sup>

97. § 8 Bundesbehindertengesetz, BGBl. Nr. 283/1990.

98. § 8 Bundesbehindertengesetz, BGBl. Nr. 283/1990.

99. Hofer/Iser/Miller-Fahringer/  
Rubisch, § 16, Rz 9.

## Überblick über die Verfahrensinstrumente des BGStG

Instrument	Kostenrisiko	Pflicht zur Mitwirkung der Gegenseite	Was kann erreicht werden?	Ergebnis gerichtlich durchsetzbar?
Schlichtung	Nein	Nein	Alles, worüber Einigung erzielt werden kann.	Ja, bei ausreichender Konkretisierung
Gerichtsverfahren	Ja	Ja	materieller und immaterieller Schadenersatz	Ja

Besteht zwischen den Parteien (noch) eine Gesprächsbereitschaft, so sind Schlichtung und Mediation geeignete Instrumente, zwischen den Personen eine ganz individuelle Vereinbarung zu treffen. Beispiele finden sich dazu in der vom Verein BIZEPS – Zentrum für Selbstbestimmtes Leben geführten Schlichtungsdatenbank unter: <http://www.bizeps.or.at/gleichstellung/schlichtungen/>.

Aber auch im Rahmen eines Gerichtsverfahrens kann zwischen den Parteien eine Einigung im Vergleichswege erzielt werden. Erfahrungsgemäß ist das Einbringen einer Klage für das Gesprächsklima wenig förderlich. Besteht dennoch eine Gesprächsbereitschaft, so kann ein Vergleich inhaltlich darüber geschlossen werden, worauf sich die Parteien einigen können. In diesem Zusammenhang soll der Vollständigkeit halber darauf hingewiesen werden, dass ein Verfahren neben einem Urteil oder einem Vergleich auch durch die Zahlung oder das Anerkenntnis der Forderung enden kann.

## 5.2 Bundesgesetzliche Regelungen in Bezug auf Mietverhältnisse

Als Miete wird die Überlassung einer Sache zum bestimmungsgemäßen Gebrauch gegen Entgelt bezeichnet. Soll ein Mietobjekt als Wohnung gegen Mietzinszahlung überlassen werden, müssen die Räumlichkeiten nach dem einvernehmlichen Parteienwillen der Mietvertragsparteien zumindestens überwiegend dem Wohnzweck dienen. Mietverträge werden zumeist in Schriftform geschlossen. Allerdings können diese als sogenannte Konsensualverträge auch bloß mündlich abgeschlossen werden. Dies ist jedoch nicht zwingend notwendig. Auch eine mündliche Vereinbarung

kann einen gültigen Mietvertrag darstellen. Die Miete muss von anderen mietähnlichen Wohnformen wie Pacht, Prekarium oder auch dem familienrechtlichen Wohnverhältnis abgegrenzt werden. Die unterschiedlichen Bestimmungen im ABGB, MRG und WGG führen zu einem unterschiedlichen Schutzniveau von MieterInnen, je nachdem, in welchen Anwendungsbereich ihr Bestandsobjekt fällt. Die Forderung nach einem neuen Mietwohnrecht, das für alle Wohnungsmietverhältnisse in gleichem Umfang Geltung findet und einen einheitlichen Schutz vor dem Gesetz garantiert, ist durchaus nachvollziehbar.<sup>100</sup>

Anders als im BGStG finden sich im Bereich des ABGB, des MRG und auch des WGG wenige bis keine Regelungen, die im Speziellen die Thematik des barrierefreien Wohnens für Menschen mit Behinderungen oder Menschen in einem höheren Alter ansprechen. Ob die derzeit bestehenden gesetzlichen Bestimmungen geeignet sind, diesen Bereich ausreichend zu regeln, soll im kommenden Abschnitt näher beleuchtet werden.

Im Rahmen einer österreichweit durchgeführten Befragung im Vorfeld dieser Studie haben Beratungseinrichtungen, die sich mit dem Thema Wohnen beschäftigen, aber auch Personen, für die Barrierefreiheit im Wohnbereich von persönlicher Bedeutung ist, Sachverhalte geschildert. Die Erfassung von Anwendungsbeispielen erfolgte dabei mittels Fragebogen<sup>101</sup>, der gezielt an Beratungseinrichtungen und Einzelpersonen verschickt wurde. Die Auswertung der Rückmeldungen hat ergeben, dass es gerade im Mietbereich zahlreiche Probleme im Hinblick auf Barrierefreiheit gibt. Auf diese Problemfelder soll daher in diesem Abschnitt im Besonderen eingegangen werden.

### 5.2.1 Allgemeines Bürgerliches Gesetzbuch

Grundsätzlich findet das ABGB auf Wohnungen Anwendung, die zur Miete überlassen werden. Das ABGB regelt hierzu in den §§ 1090 bis 1121 ABGB den Bestandsvertrag. Diese Gesetzesbestimmungen sowie die Rechte der MieterInnen sind nicht zwingend, sondern dispositiv. Ein Mietvertrag kann somit ganz individuell zwischen den Parteien ausgehandelt werden und im Ergebnis dazu führen, dass die im ABGB normierten Rechte der MieterInnen vertraglich eingeschränkt werden. Es kann aber auch ein erhöhter Schutz für Mieter und Mieterinnen vereinbart werden, oder dass Regelungen des MRG gelten, wenn beide Vertragsparteien damit einverstanden sind.

Kommt für Wohnraum nur das ABGB zur Anwendung, gibt es für Mieter und Mieterinnen keinen Kündigungsschutz wie zum Beispiel im MRG. Für die Kündigung eines dem ABGB unterliegenden unbefristeten Mietvertrages braucht der Vermieter oder die Vermieterin keinen Grund anzugeben. Der Abschluss eines befristeten Mietvertrages führt dazu, dass Mieter oder

100. Weinberger, 30 Jahre Mietrechtsgesetz in wobl 2012, 300.

101. Siehe Anhang.

## 5. Bundesgesetzliche Regelungen

102. Außer in den Fällen, in denen ein wichtiger Grund des § 1117 ABGB vorliegt.

103. Siehe § 1096 ABGB.

104. Siehe beispielsweise: 17.3.1966 EvBl 1966/371 MietStg 18.160; 7.6.1990 MietStg 42.097.

105. LGZ Graz 16.12.1992 MietStg 45.098; LGZ Graz 7.12.1994 MietStg 46.104.

106. Im Detail: Ossberger, Wohnbau barrierefrei, Bautechnische Analyse und Wohnbauförderung unter dem Aspekt der Barrierefreiheit, Wien 2013.

Mieterin den Vertrag vor Ende der Vertragslaufzeit<sup>102</sup> nicht kündigen können. Eine solche Kündigungsmöglichkeit kann aber in den Vertrag aufgenommen werden. Außer den im ABGB verankerten, allgemeinen Grundsätzen, wie zum Beispiel Wucher, gibt es keine Mietzinsbegrenzungen.

### 5.2.1.1 Relevante gesetzliche Bestimmungen für den Bereich Barrierefreiheit

Im Anwendungsbereich des ABGB ist der Vermieter oder die Vermieterin verpflichtet, den Mietgegenstand auf eigene Kosten in einem brauchbaren Zustand zu übergeben und zu erhalten sowie Störungen der Mieter und Mieterinnen beim bedungenen Gebrauch zu unterbinden.<sup>103</sup> Unter der Begrifflichkeit „brauchbarer Zustand“ ist aber nicht der für die MieterInnen individuell notwendige Zustand (z.B. stufenlose Erreichbarkeit des Balkons) zu verstehen. Vielmehr ist in diesem Zusammenhang gemeint, dass die Bestandssache allgemein eine Nutzung entsprechend dem Verwendungszweck zulässt, wobei bei fehlender Vereinbarung von einer mittleren Brauchbarkeit auszugehen ist.<sup>104</sup> Mangels einer anderen vertraglichen Vereinbarung ist unter dem „bedungenen Gebrauch“ einer Wohnung zu verstehen, dass das Mietobjekt mit allen seinen Teilen bestimmungsgemäß zu Wohnzwecken verwendet werden kann.<sup>105</sup> Die mittlere oder auch durchschnittliche Brauchbarkeit umfasst üblicherweise den Aspekt der Barrierefreiheit nicht und kann somit nicht als stillschweigend vertraglich vereinbart gelten. Kommt es dem Mieter oder der Mieterin beim Einzug also auf ganz bestimmte Kriterien an, die für die individuelle Benützbarkeit der Wohnung vorliegen müssen, so müssen diese ausdrücklich im Vertrag zwischen den Parteien vereinbart werden. Sind aber besondere Eigenschaften vertraglich ausdrücklich zwischen den Parteien vereinbart und liegen diese dann nicht (mehr) vor, so werden diese verbindlich und es kann sich daraus beispielsweise ein Anspruch des Mieters/der Mieterin auf Mietzinsminderung ergeben. Ob diesem Aspekt eine große praktische Relevanz zukommt, ist fraglich, denn im Rahmen der Besichtigung haben die potenziellen MieterInnen sich ohnehin bereits ein Bild von den Örtlichkeiten und der Beschaffenheit der Wohnung gemacht und können entscheiden, ob diese ihren individuellen Ansprüchen genügt. An dieser Stelle sei darauf hingewiesen, dass eine allgemeine Vereinbarung von Barrierefreiheit im Vertrag nicht zu dem gewünschten Ziel führen könnte, denn das individuelle Verständnis von Barrierefreiheit geht nicht in jedem Fall konform mit den geltenden baurechtlichen und technischen Vorschriften. Diese Normen haben immer noch vorwiegend Menschen mit einer Gehbehinderung und RollstuhlnutzerInnen im Fokus.<sup>106</sup> Selbst wenn eine Wohnung unter Einhaltung der Bestimmungen zur Barrierefreiheit errichtet wurde, ist dies kein Garant dafür, dass sie zum Beispiel auch für Menschen mit einer Sinnesbehinderung optimal nutzbar ist.

Die normierte Erhaltungspflicht der VermieterInnen geht nicht so weit, dass darunter Adaptierungs- oder Umbauarbeiten subsumiert werden können, die sich zum Beispiel bei einer nach Bezug erworbenen Behinderung ergeben könnten. Es ist sogar weniger, denn MieterInnen können nicht verlangen, dass alle zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses bestandenen Umstände erhalten bleiben, wohl aber, dass der bedungene Gebrauch des Bestandsobjektes nicht wesentlich beeinträchtigt wird.<sup>107</sup>

107. 13.12.1990 wobl 1992,54 =  
SZ 63/220 = MietStg 42.100.

Darüber hinaus haben VermieterInnen gemäß § 1096 Abs. 1 ABGB aber auch die Pflicht, die Benützung des Bestandsobjektes sicherzustellen. Im Rahmen der Befragung zeichnete sich ab, dass es nicht selten zu einem Umbau des Zugangsbereiches des Hauses kommt. Wo vormals keine Stufen waren, sind diese beispielsweise im Zuge des Umbaus entstanden. Für MieterInnen mit einer Gehbehinderung oder für RollstuhlnutzerInnen bedeutet das, dass sie ihre Wohnung nicht mehr (ohne fremde Hilfe) erreichen können. Entsprechend der bisherigen Judikatur müssen sich MieterInnen eine Veränderung des Zugangs zu ihrem Bestandsobjekt gefallen lassen, wenn damit **keine wesentliche Erschwerung oder Gefährdung** der Ausübung des Bestandsrechts verbunden ist.<sup>108</sup> Hier muss wohl davon ausgegangen werden, dass nicht nur der direkte Zugang zum Mietobjekt sondern auch der Zugang zum Wohn-/Mietshaus gemeint ist. Eine andere Auslegung würde nicht nur an der Lebensrealität vorbei gehen, sondern auch in rechtlicher Hinsicht dem Regelungszweck § 1096 ABGB zuwider laufen, der dem Mieter oder der Mieterin die tatsächliche Nutzung des Bestandsobjektes im Umfang des bedungenen Gebrauchs sicherstellen soll. Wenn MieterInnen nach der Veränderung des Zugangs ihre Wohnung nicht oder nur mit fremder Hilfe erreichen können, so muss in diesem Fall wohl von einer wesentlichen Erschwerung oder sogar Gefährdung der Ausübung des Bestandsrechts gesprochen werden.

108. 9.8.1950 MietStg 1124;  
20.1.1961 EcBl 1961/143 =  
MietStg 8629, 8630; LGZ Wien  
12.10.1988 MietStg 40.144.

Gemäß § 1096 Abs. 1 ABGB haben VermieterInnen die Bestandssache zudem in einem brauchbaren Zustand zu erhalten. Werden Ausbesserungen nötig, die den VermieterInnen obliegen, so ist der Mieter oder die Mieterin bei sonstiger Haftung verpflichtet, dies ohne Verzug anzuzeigen.<sup>109</sup> Machen MieterInnen einen den VermieterInnen obliegenden nützlichen Aufwand, so können diese Aufwendungen nach den Regeln der angewandten, nützlichen Geschäftsführung ohne Auftrag (GoA) zurück verlangt werden. Adaptierungen oder Umbauten zur Schaffung der benötigten Barrierefreiheit sind für die Person, die diese Maßnahmen für die (bessere) Nutzung der Wohnung braucht, sicher ein nützlicher Aufwand. Wurde im Mietvertrag der Ersatz für nützliche Aufwendungen nicht vertraglich abgedungen, ist der Bestandnehmer oder die Bestandnehmerin nach Beendigung des Mietverhältnisses berechtigt, für den getätigten nützlichen Aufwand auf die Bestandssache Ersatz vom Vermieter/von der Vermieterin zu verlangen, wenn dieser Aufwand zum klaren und überwiegendem Vorteil des

109. Siehe § 1097 ABGB.

## 5. Bundesgesetzliche Regelungen

110. Siehe § 1037 ABGB.

111. 31.3.1989 JBl 1989, 527 = MietStg 41.100; 7 Ob 247/06h immolex 2007/71,0151 (Pfiel) = MietStg 58.123; 3 Ob 12/07x immolex 2007/166, 339 (Maier-Hülle) = MietStg 59.143.

112. z.B. 4.4.1984 MietStg XXXVI/15 = SZ57/71; 31.1.1990 EvBl 1990/111 = wobl 1991/25 (Würth) = MietStg 42.104; 3 Ob 13/07x immolex 2007/166, 339 (Maier-Hülle) = MietStg 59.143.

113. 23.11.1994 SZ 67/210 = MietStg 46.108 = wobl 1996/16 (Würth).

114. 17.9.1974 EvBl 1997/122 = SZ 47/98, LGZ Wien 18.11.1987 MietStg 39.120; LGZ Wien 7.12.1988 MietStg 40.136.

115. Bei außerordentlichem Zufall im Sinne des § 1104 ABGB können BestandnehmerInnen nur zwischen dem Rücktritt und der Zinsbefreiung bzw. Zinsminderung wählen.

Bestandgebers oder der Bestandgeberin getätigt wurde.<sup>110</sup> Der Anspruch auf Ersatz des nützlichen Aufwands ist dabei nicht höher als einerseits der tatsächliche Aufwand der BestandnehmerInnen und andererseits der klare, überwiegende Vorteil der BestandgeberInnen.<sup>111</sup> Bei der Beurteilung, ob der von den BestandnehmerInnen getätigte Aufwand den BestandgeberInnen zum Vorteil gereicht, ist von einer an der Verkehrsauffassung orientierten objektiven Bewertung auszugehen, die auf alle Interessen der BestandgeberInnen Bedacht nimmt.<sup>112</sup> Von einem klaren und überwiegenden Vorteil kann dann gesprochen werden, wenn durch Investitionen des Mieters oder der Mieterin der Wert des Bestandsobjektes derart verändert wurde, dass der Hauseigentümer oder die Hauseigentümerin dieses nun teurer vermieten kann.<sup>113</sup> MieterInnen, die eine nützliche Aufwendung getätigt haben, können jedoch nicht gleich den Ersatz der Kosten verlangen, denn es zeichnet sich erst nach dem Ende des Bestandsverhältnisses ab, ob die Aufwendungen noch wirksam sind und daher für den Bestandgeber oder die Bestandgeberin als klarer und nützlicher Vorteil gewertet werden müssen.<sup>114</sup>

Baut ein Mieter oder eine Mieterin zum Beispiel das Bad um, beziehungsweise adaptiert dieses entsprechend seiner/ihrer individuellen Anforderungen, so wird sich erst nach dem Ende des Mietverhältnisses zeigen, ob die Wohnung wegen des Umbaus bzw. der Adaptierung zu einem höheren Zins vermietet werden kann. Ein Ersatz der Aufwendungen gemäß § 1097 ABGB könnte erst ab diesem Zeitpunkt gefordert werden.

### 5.2.1.2 Anspruchsmöglichkeiten

Bei mangelnder Erfüllung des Vertrags haben BestandnehmerInnen die Wahl<sup>115</sup> zwischen verschiedenen Ansprüchen im ABGB:

- BestandgeberInnen zur **Erfüllung des Vertrags** (z.B. Verschaffen und Erhalten des bedungenen Gebrauchs, Unterlassen der Störungen, Maßnahmen gegen Dritte) anhalten oder
- **Rücktritt** vom Vertrag gemäß § 1117 ABGB oder
- **Mietzinsbefreiung bzw. -minderung** nach § 1096 Abs. 1 ABGB
- Anspruch auf **Schadenersatz** bei Verschulden des Bestandgebers/der Bestandgeberin

#### 5.2.1.2.1 Rücktritt vom Vertrag

Gemäß § 1117 ABGB ist der Bestandnehmer oder die Bestandnehmerin berechtigt, vor dem Ablauf der bedungenen Vertragslaufzeit vom Vertrag zurückzutreten, wenn das Bestandsstück in einem Zustand übergeben oder ohne seine/ihre Schuld in einen Zustand geraten ist, der es zu dem bedungenen Gebrauch untauglich macht, oder wenn ein beträchtlicher Teil

durch Zufall auf eine längere Zeit entzogen oder unbrauchbar wird. Diese Variante **der außerordentlichen Kündigung** wird sicher nur eine letzte Möglichkeit sein, um nicht mehr an einen Mietvertrag gebunden zu sein und der Verpflichtung zur Mietzinszahlung für eine Wohnung zu unterliegen, die für den Mieter oder die Mieterin wegen vorhandener Barrieren nicht nutzbar ist. Eine Verbesserung der Nutzbarkeit ist so natürlich nicht zu erreichen.

### 5.2.1.2.2 Mietzinsminderung

Werden MieterInnen am bestimmungsmäßigem Gebrauch ihrer Wohnung gehindert, so kann der Mietzins gemäß § 1096 Abs. 1 ABGB für die Dauer und in dem Maße der Unbrauchbarkeit einbehalten beziehungsweise gemindert werden. Diese **Zinsbefreiung bzw. Zinsminderung** gilt unabhängig davon, ob ein Mangel am Mietobjekt selbst vorliegt oder der Gebrauch auf andere Weise verhindert oder gestört ist. Auf ein Verschulden des Vermieters oder der Vermieterin kommt es dabei nicht an. Unter Mietzins ist in diesem Zusammenhang der Bruttomietzins inklusive Betriebskosten und Mehrwertsteuer zu verstehen. Die Zinsminderung ist ein zwingendes Recht des Mieters oder der Mieterin. Ein vertraglicher Ausschluss dieses Anspruches im Mietvertrag ist unwirksam. Diese gesetzliche Mietzinsminderung gilt für alle Mietverhältnisse, auch für Wohnungen im Anwendungsbereich des MRG oder des WGG.

**Ausgeschlossen** ist eine Mietzinsminderung unter folgenden Umständen:

- MieterIn akzeptiert die Umstände, die den Gebrauch der Wohnung hindern.<sup>116</sup>
- MieterIn willigt in Kenntnis des Umstandes, dass die Wohnung während der Umbauarbeiten nicht benützbar sein wird, in Sanierungsmaßnahmen ein.<sup>117</sup>
- MieterIn schließt trotz Kenntnis der Gründe für eine Mietzinsminderung vorbehaltlos den Vertrag ab<sup>118</sup> oder übernimmt das Bestandsobjekt.<sup>119</sup>
- MieterIn hat die Beeinträchtigung selbst herbeigeführt.
- MieterIn hindert VermieterIn an Mängelbeseitigung.

Das **Ausmaß der Mietzinsminderung** ist für jeden Einzelfall individuell festzulegen. Die gesetzlich eher unbestimmte Regelung „für die Dauer und in dem Ausmaß der Unbrauchbarkeit des Mietgegenstandes“ führt dazu, dass sich die Festlegung des Ausmaßes der zulässigen Minderung schwierig gestalten kann. Wird der Mietzins in einem zu hohen Ausmaß gemindert, riskieren MieterInnen eine Räumungsklage. Der Ausfall eines Personenliftes in einer Rechtsanwaltskanzlei in einem höheren Stockwerk über einen längeren Zeitraum kann eine Minderung bewirken<sup>120</sup> sowie auch die beschränkte Benützbarkeit des Personenliftes für PatientInnen mit

116. 13.12.1990 wobl 1992/42  
= SZ 63/220 = MietStg 42.100;  
10 Ob 204/97s MietStg 50.148;  
7 Ob 99/03v ecolex 2003/329,  
834 = MietStg 55.142.

117. 5.12.1995 wobl 1996/33 =  
MietStg 47.098.

118. LGZ Wien 31.8.1994  
MietStg 46.106; 10 Ob 204/97s  
MietStg 50.148; 6 Ob 59/00w  
immolex 2001/30, 47 = wobl  
2001/57, 87.

119. 2 Ob 149/06k MietStg  
58.115.

120. LGZ Wien 12.4.1988  
MietStg 40.124.

## 5. Bundesgesetzliche Regelungen

121. 5 Ob 67/07z = Zak 2007/446.

einer Gehbehinderung der im Mietobjekt betriebenen Arztpraxis infolge der Nachrüstung mit Innentüren.<sup>121</sup> Im letzteren Fall war eine Minderung im Ausmaß von 15% des Mietzinses gerechtfertigt.

122. Tades, Helmut/Hopf, Gerhard/Kathrein, Georg/Stabentheiner, Johannes, ABGB, Kommentar, Band I, Wien (2009)37 § 1096, E146.

Eine **vollständige Zinsbefreiung** kommt nach der Rechtsprechung meistens nur in Betracht, wenn der Mieter oder die Mieterin seine/ihre Wohnung tatsächlich nicht benützt und diese Nichtbenützung durch eine objektive Unzumutbarkeit bedingt ist.<sup>122</sup> Die Unbrauchbarkeit nur eines Teiles des Bestandsobjektes, wie dem Bad, führt nicht zu einer gänzlichen Mietzinsbefreiung. In diesem Fall kann nach der Judikatur eine Minderung des Mietzinses um 50% gerechtfertigt sein. Gerichtlich entschieden wurde, dass eine Aussperrung<sup>123</sup> durch den Vermieter zu einer 100%igen Mietzinsminderung führt. Eine Mietzinsminderung im Ausmaß von 20% ist zulässig, wenn der Aufzug nicht mehr mit einem Rollstuhl genutzt werden kann.<sup>124</sup> Die neue Eigentümerin einer Liegenschaft hat in diesem Fall die vorhandene Aufzugsanlage umbauen lassen. Die Tiefe der neuen Aufzugskabine ist im Vergleich zur alten Anlage geringer, so dass der Aufzug nicht wie vorher von allen PatientInnen der Arztpraxis mit einem Rollstuhl benutzbar ist. Der Arzt nahm mit der Begründung, dass der bedungene Gebrauch seiner Ordinationsräumlichkeiten durch die Errichtung der neuen Aufzugsanlage wesentlich beeinträchtigt sei, eine Mietzinsminderung vor. Letztendlich bemisst sich die Höhe der Minderungsquote jedoch immer daran, inwieweit die Gebrauchstauglichkeit oder der konkrete Wohnkomfort eines Mietobjekts durch den Fahrstuhl ausfall beeinträchtigt wird. Wie all diese Beispiele zeigen, ist die Frage der Höhe der berechtigten Mietzinsminderung immer einzelfallspezifisch zu beurteilen.

123. LGZ Wien 41 R 343/88 = MietSlg 40.127.

124. OGH 29.8.2006, 5 Ob 72/06h.

Trifft den Vermieter oder die Vermieterin ein Verschulden an der Unbrauchbarkeit der Wohnung, so hat der Mieter oder die Mieterin neben dem Anspruch auf (vollständige) Mietzinsminderung auch einen Anspruch auf **Schadenersatz**.<sup>125</sup> Die MieterInnen haben eine Schadensminderungspflicht, das heißt, sie müssen den Schaden so gering wie möglich halten. Der Schadenersatz ist entsprechend der obigen Ausführungen zum BGStG nach den allgemeinen Grundsätzen des Schadenersatzrechtes geltend zu machen.

125. 1 Ob 113/02b = ZRInfo 2002/488; 3 Ob 216/06w.

### 5.2.1.2.3 Leistungsstörungen

Im Vergleich zu Kaufverträgen gibt es bei Bestandsverträgen im **Gewährleistungsrecht** (§§ 922 ff ABGB) einige Besonderheiten. Im Bestandsrecht besteht mit der Bestimmung des § 1096 ABGB ein Gewährleistungsrecht sui generis. Dogmatisch handelt es sich beim Anspruch auf Mietzinsminderung um einen Gewährleistungsbehelf eigener Art, der in Anpassung an die Besonderheiten von Dauerschuldverhältnissen unabhängig von den Fristen des § 933 ABGB geltend gemacht werden

kann, ein Verschulden des Bestandgebers am Auftreten des Mangels nicht voraussetzt und vom Beginn der Gebrauchsbeeinträchtigung bis zu deren Behebung<sup>126</sup> gilt.<sup>127</sup>

Bei Vorliegen des Tatbestandes des § 1096 ABGB ist der Mietzins bei **Bestandsverträgen** ohne Rechtsgestaltungserklärung oder Klage schon von Rechts wegen gemindert.<sup>128</sup> Die Beweislast, dass Mängel, die eine Mietzinsminderung rechtfertigen, vorliegen, trifft den Mieter oder die Mieterin.<sup>129</sup>

Unterlassen MieterInnen jedoch trotz Kenntnis des Mangels ihre Anzeigepflicht und verletzen dadurch ihre gesetzliche Anzeigepflicht, verlieren sie für die Dauer ab Kenntnis bis zur Anzeige ihre Mietzinsminderungsansprüche und gegebenenfalls auch das Recht zur vorzeitigen Auflösung des Mietverhältnisses. Bei Dauerschuldverhältnissen ist die Berechnung der Zinsminderung oftmals schwierig. Eine Ermessensentscheidung gemäß § 273 ZPO ist oftmals die einzige Lösung.

Haben MieterInnen den Mietzins in einem zu hohen Ausmaß gekürzt, so können VermieterInnen eine Räumungsklage anstrengen, in deren Rahmen dann die Berechtigung der Mietzinsminderung sowie das zulässige Ausmaß geprüft werden. Um dieses Risiko zu vermeiden, ist die Zahlung des Mietzinses in unveränderter Höhe unter ausdrücklichem Vorbehalt anzuraten. MieterInnen können dann eine Klage auf Rückzahlung des Mietzinses oder eines Teiles davon gegen VermieterInnen bei Gericht einbringen.

#### 5.2.1.2.4 Ersatz für nützliche Aufwendungen

MieterInnen, die einen nützlichen Aufwand getätigt haben, können den Ersatz der Kosten von VermieterInnen unter den Voraussetzungen des §§ 1097, 1037 ABGB verlangen. Ein Ersatzanspruch für nützliche Aufwendungen kann erst nach Beendigung des Bestandsverhältnisses begehrt werden, da erst zu diesem Zeitpunkt feststeht, ob diese Aufwendungen überhaupt noch wirksam und daher dem Bestandgeber bzw. der Bestandgeberin zum klaren und überwiegenden Vorteil gereichen können.<sup>130</sup> Bei der Beurteilung, ob der Aufwand den BestandgeberInnen zum klaren, überwiegenden Vorteil gereicht, ist von einer an der Verkehrsauffassung orientierten objektiven Bewertung auszugehen, die auf alle Interessen des Bestandgebers/der Bestandgeberin Bedacht nimmt.<sup>131</sup> Der Ersatzanspruch des Mieters/der Mieterin für Aufwendungen auf die Bestandsache ist einerseits durch den tatsächlichen Aufwand und andererseits durch den Vorteil des Bestandgebers/der Bestandgeberin zum Zeitpunkt der Beendigung des Mietverhältnisses begrenzt.

126. 7 Ob 242/01s = ZRInfo  
2002/239; 1 Ob 89/02y = wobl  
2003/75; 3 Ob 286/05p.

127. 1 Ob 113/02b; 3 Ob  
216/06w.

128. Tades/Hopf/Kathrein/  
Stabentheiner, E 123.

129. 7 Ob 78/06f wobl 2007/26,  
74 = JBL 2007, 181 = MietStg  
LVIII/22; 7 Ob 158/07x MietStg  
59.161.

130. Tades/Hopf/Kathrein/  
Stabentheiner, § 1097 E 15 und  
E 9.

131. 1 Ob 6/84, SZ 57/71 =  
MietStg 36/15; 1 Ob 589/94,  
SZ 67/210 = wobl 1996, 65  
[Würth]; 2 Ob 83/97 p; 1 Ob  
226/06 a.

Beim Ersatzbegehren für einen nützlichen Aufwand ist der/die VermieterIn zum Zeitpunkt der Rückstellung des Mietgegenstandes passiv legitimiert. Die Klage ist binnen sechs Monaten nach Zurückstellung des Bestandsobjektes bei Gericht einzubringen. Die Voraussetzungen des Anspruchs nach §§ 1097, 1037 ABGB sind vom Mieter bzw. der Mieterin zu beweisen.

### 5.2.2 Mietrechtsgesetz

Das MRG ist ein spezielles Schutzgesetz für Mietverhältnisse. Das MRG regelt die Miete von Wohnungen, Wohnungsteilen und Geschäftsräumen aller Art samt den dazu gehörenden Haus- oder Grundflächen (Hausgärten, Abstell-, Lade- oder Parkflächen), sowie genossenschaftliche Nutzungsverträge über solche Objekte.<sup>132</sup> Im Unterschied zum ABGB sind die Bestimmungen des MRG zugunsten von MieterInnen weitgehend zwingend. Auch die gänzliche Anwendbarkeit des MRG kann vertraglich nicht ausgeschlossen werden.<sup>133</sup>

132. § 1 Abs. 1 MRG.

133. z.B. MietStg 37.221, 40.212

#### 5.2.2.1 Anwendungsbereich

Das MRG bezieht sich nur auf Mietverträge, ist aber nicht auf alle Mietverhältnisse in gleichem Umfang anwendbar. Die unterschiedlichen Rechtslagen können eine große Schwierigkeit für Ratsuchende darstellen, denn Rechte und Pflichten sind zumeist davon abhängig, ob das MRG (teilweise) anwendbar ist oder nicht. Aus diesem Grund soll an dieser Stelle versucht werden, die Anwendbarkeit des MRG transparent und praxisnah darzustellen.

#### Der Vollenwendbarkeit des MRG unterliegen:

- Altbauten
  - Mietwohnungen in Gebäuden, die **vor dem 1.7.1953** errichtet wurden und mehr als zwei Mietgegenstände haben.
  - Vermietete Eigentumswohnungen in Gebäuden, die **vor dem 9.5.1945** errichtet wurden und mehr als zwei Mietgegenstände haben.
- Geförderte Neubauten
  - Wohnungen in gefördert errichteten Mietwohnungshäusern mit mehr als zwei Mietgegenständen, wie beispielsweise die nach dem 2. Weltkrieg in Wien gefördert errichteten Gemeindewohnungen.

Diese Vollenwendbarkeit gilt jedoch nur, sofern der Mietgegenstand nicht in eine der nachfolgenden Kategorien eingeordnet werden kann.

**Der Teilanwendbarkeit des MRG unterliegen:**

- Mietgegenstände, die durch den Ausbau des Dachbodens oder einen Aufbau aufgrund einer **nach dem 31.12.2001** erteilten Baubewilligung neu errichtet worden sind.
- Ausgebaute Dachbodenräumlichkeiten, die **nach dem 31.12.2001** mit der Abrede vermietet wurden oder werden, dass darin zum Teil oder zur Gänze durch den Hauptmieter/die Hauptmieterin eine Wohnung oder Geschäftsräumlichkeit errichtet wird.
- Mietgegenstände, die durch einen Zubau auf Grund einer **nach dem 30.9.2006** erteilten Baubewilligung neu geschaffen wurden oder werden.
- Mietgegenstände in frei finanzierten (ohne Verwendung öffentlicher Wohnbauförderung) Gebäuden, die auf Grund einer **nach dem 30.6.1953** erteilten Baubewilligung errichtet wurden.
- Vermietete Eigentumswohnungen in Gebäuden, die auf Grund einer **nach dem 8.5.1945** erteilten Baubewilligung errichtet wurden.

**Geltende Bestimmungen des MRG im Teilanwendungsbereich des MRG:**

- Kündigungsschutz
- Befristung
- Kautionsregelungen
- Eintrittsrecht naher Angehöriger nach dem Tod des Mieters/der Mieterin
- **Ansonsten:** Regelungen über den Bestandsvertrag in §§ 1090 bis 1121 ABGB

**Vom Anwendungsbereich des MRG sind ausgenommen:**

- Mietgegenstände mit nicht mehr als zwei selbstständigen Mietobjekten, wobei der nachträgliche Ausbau von Dachräumlichkeiten unbeachtet bleibt, beispielsweise Ein- und Zweifamilienhäuser
  - **Merke:** Mietvertrag für Ein- oder Zweifamilienhaus **nach dem 31.12.2001** abgeschlossen
    - MRG **nicht** anwendbar
    - Mietvertrag für das Ein- oder Zweifamilienhaus vor dem 1.1.2002 abgeschlossen
      - MRG **teilweise** anwendbar
- Dienst-, Natural- oder Werkwohnungen
- Vermietung von Zweitwohnung bis auf maximal sechs Monate befristet
- Ferienwohnungen, Hotel- oder Pensionszimmer (unabhängig von der Mietdauer)
- Heime, beispielsweise für StudentInnen, SchülerInnen, SeniorInnen, Lehrlinge
- Wohnungen oder Wohnraum von karitativen oder humanitären Organisationen

**Parkplatz (Abstellplatz oder Garage):**

- Selbstständige Miete des Parkplatzes
  - Keine Anwendbarkeit des MRG
  - Regelungen des ABGB gelten
- Miete gemeinsam mit Wohnung
  - Mietverhältnis des Parkplatzes unterliegt **denselben** gesetzlichen Bestimmungen wie Wohnraummiete (z.B. Vollenwendbarkeit des MRG)
- **Merke:** Wenn BestandgeberInnen die Vermietung der Garage vom aufrechten Bestandverhältnis über die Wohnung abhängig machen, wird damit zum Ausdruck gebracht, dass hier ein einheitlicher Bestandsvertrag begründet werden soll.<sup>134</sup>

134. 7 Ob 298/98v.

**5.2.2.2 Relevante gesetzliche Bestimmungen  
für den Bereich Barrierefreiheit**

Der Bereich Barrierefreiheit muss im MRG vorrangig unter dem Aspekt von Verbesserungsmaßnahmen betrachtet werden, denn auch im MRG hat sich das Thema Barrierefreiheit bislang nicht verhaften können.

**5.2.2.2.1 Ortsüblicher Standard**

Nach § 3 MRG haben VermieterInnen nach Maßgabe der rechtlichen, wirtschaftlichen und technischen Gegebenheiten und Möglichkeiten dafür zu sorgen, dass das Haus, die Mietgegenstände und die der gemeinsamen Benützung der BewohnerInnen des Hauses dienenden Anlagen im jeweils **ortsüblichen** Standard erhalten und erhebliche Gefahren für die **Gesundheit** der BewohnerInnen beseitigt werden. Diese Vorschrift gilt für Objekte im Vollenwendungsbereich des MRG, ist anders als § 1096 zwingend und kann auch vertraglich nicht abbedungen werden. In Absatz 2 wird der Umfang der Erhaltungspflicht taxativ aufgezählt. Im Unterschied zu § 1096 ABGB umfasst die Erhaltungspflicht des MRG ausdrücklich auch die allgemeinen Teile des Hauses. Der Begriff „ortsüblicher Standard“ ist ein dynamischer Erhaltungsbegriff.<sup>135</sup>

135. immolex 2004, 142 =  
MietSlg 56.246, MieSlg 59.230.

Die Reparatur von Schäden, bei denen gleichzeitig der Standard auf den ortsüblichen angehoben wird, ist dann noch als Erhaltung anzusehen, wenn dies dem sonstigen Erhaltungsstand des Hauses entspricht.<sup>136</sup> Barrierefreiheit als ortsüblicher Standard im Wohnbereich – zum gegenständlichen Zeitpunkt kann davon noch nicht gesprochen werden, auch wenn es immer mehr Bemühungen in diese Richtung gibt. Jedoch müssen die durchgeführten Erhaltungsmaßnahmen den aktuellen baurechtlichen Normen und Vorgaben entsprechen. Maßnahmen zur Schaffung von Barrierefreiheit können deshalb nicht unter Berufung auf § 3 MRG

136. ImmZ 1986, 198 = MietSlg  
37.249 mwN, MietSlg 53.260;  
LGZ Wien MietSlg 57.260.

durchgesetzt werden. Jedoch wird in diesem Zusammenhang sowohl eine Verschlechterung des Zugangs der normierten Erhaltungspflicht als auch das Außerachtlassen einschlägiger baurechtlicher Regelungen der in § 3 MRG normierten Erhaltungspflicht entgegenstehen.

#### 5.2.2.2.2 Nützliche Verbesserungen

VermieterInnen sind verpflichtet **nützliche Verbesserungen** durchführen, wenn diese im Hinblick auf den allgemeinen Erhaltungszustand des Hauses zweckmäßig erscheinen und die Kosten gedeckt sind; hierbei ist nützlichen Verbesserungen des Hauses gegenüber nützlichen Verbesserungen des einzelnen Mietgegenstandes der Vorrang einzuräumen.<sup>137</sup> Auf Antrag eines Mieters oder einer Mieterin haben VermieterInnen im Mietshaus einem dem Stand der Technik entsprechenden **Behindertenaufzug** zu errichten, wenn und soweit eine solche Maßnahme bei billiger Abwägung aller Interessen den VermieterInnen auch zumutbar ist; die Kosten der Herstellung und Erhaltung dieser Anlage hat der Mieter oder die Mieterin, der oder die den Antrag gestellt hat, den VermieterInnen zu ersetzen.<sup>138</sup> Dieser Absatz 5 wurde im Rahmen der Gesetzesnovelle im Jahre 1985 eingefügt. Und auch bei der durchgeführten Befragung im Vorfeld der Studie stellte sich heraus, dass ein Aufzug oder Treppenlift in vielen Fällen immer wieder zu einem fast unlösbaren Problem mit hohem Konfliktpotenzial zwischen den beteiligten Personen wird.

137. § 4 Abs 1 MRG.

138. Siehe § 4 Abs 5 MRG.

Da die Kosten für die Errichtung als auch die Kosten für den laufenden Unterhalt des Behindertenaufzuges von den antragstellenden MieterInnen zu tragen sind, wird von der Unzumutbarkeit dieses Begehrens schon dann ausgegangen werden müssen, wenn die Finanzierung nicht gesichert ist und sich die antragstellenden MieterInnen nicht ausdrücklich zum Kostenersatz verpflichten.<sup>139</sup> Hier zeichnet sich ein Problem ab, dass nicht nur in diesem Zusammenhang von ausschlaggebender Relevanz ist. Bedenkt man, dass vielleicht nur eine Mietpartei den Bedarf an einem Aufzug hat, so müsste diese Mietpartei, sofern sie einen Antrag auf Errichtung stellt, die gesamten Kosten alleine tragen. Und diese belaufen sich zumeist auf einen derart hohen Betrag, dass die Mietpartei einen Antrag auf die Errichtung eines Behindertenaufzuges nicht stellen wird. Selbst bei der Beteiligung mehrerer MieterInnen am Antrag ist für jede einzelne Mietpartei mit hohen Kosten zu rechnen und ein Aufzug wird dadurch nicht leistbar. Nicht zuletzt ist dieser wirtschaftliche Aspekt der Grund dafür, dass dem § 4 Abs. 5 MRG lediglich eine geringe praktische Relevanz zukommt.

139. OGH 26.11.1991, wobl 1992/7105 (Würth), Würth spricht sich für die Hinterlegung einer Sicherheitsleistung aus.

#### 5.2.2.2.3 Wesentliche Veränderung

Die MieterInnen sind berechtigt, die **Wohnung** unter bestimmten Voraussetzungen zu verändern. § 9 MRG normiert dazu Folgendes: „Der

## 5. Bundesgesetzliche Regelungen

140. LGZ Wien MietStg 57.166.
141. MietStg 38/13.
142. Stand der Recherche: Juni 2013.
143. LGZ Graz MietStg 38.286.
144. Würth, Helmut/Zingher, Madeleine/Kovanyi, Peter, Miet- und Wohnrecht (2009) Kurzkomentar, Band I, MRG, §9, Rz 5.

*Hauptmieter hat eine von ihm **beabsichtigte wesentliche Veränderung (Verbesserung)** des Mietgegenstandes dem Vermieter anzuzeigen. Lehnt der Vermieter nicht innerhalb von zwei Monaten nach Zugang der Anzeige die beabsichtigte Veränderung ab, so gilt seine Zustimmung als erteilt.*" MieterInnen ist es also nicht gestattet, eigenmächtig Änderungen an der Wohnung vorzunehmen. Das betrifft aber nur die wesentlichen Veränderungen. Unwesentliche Veränderungen müssen den BestandgeberInnen hingegen nicht zur Kenntnis gebracht werden. Als unwesentliche Veränderungen gelten Ausmalen, Tapezieren und Verfließungen sowie die Befestigung handelsüblicher Stellagen.<sup>140</sup> In diesem Sinne muss von unwesentlichen Veränderungen gesprochen werden, wenn diese Änderungen leicht wieder zu beseitigen sind, schutzwürdigen Interessen von VermieterInnen nicht widersprechen und Bestand und Wert des Mietgegenstandes nicht beeinträchtigen können.<sup>141</sup> In Ermangelung von Judikatur<sup>142</sup> zu Veränderungen, die von MieterInnen zur Schaffung von Barrierefreiheit oder zur Annäherung an diese getätigt wurden, kann hier abschließend keine Abgrenzung von wesentlichen und unwesentlichen Verbesserungen für diesen Themenbereich vorgenommen werden. Gilt jedoch die Verfließung als unwesentliche Veränderung so muss davon ausgegangen werden, dass beispielsweise das Anbringen von Haltegriffen im Bad ähnlich gesehen werden muss. Wohingegen das Auswechseln von WC oder Dusche beziehungsweise der Austausch von einer Badewanne gegen eine Dusche als wesentlich und damit anzeigepflichtige Veränderungen zu werten ist. Auf die baubehördliche Bewilligungspflicht kommt es an sich nicht an,<sup>143</sup> doch sind bewilligungspflichtige naturgemäß wesentliche Veränderungen.<sup>144</sup>

Erfolgt bei einer wesentlichen Veränderung keine Verständigung, so muss der Mieter oder die Mieterin mit einer Besitzstörungs- oder Unterlassungsklage rechnen. Aus Gründen der Nachweisbarkeit ist jedenfalls zu einer schriftlichen Anzeige zu raten. Auch die Zustimmung sollte ausdrücklich schriftlich erfolgen. Erfolgt innerhalb von zwei Monaten keine Ablehnung durch den Vermieter oder die Vermieterin, so gilt die Zustimmung als erteilt (sogenannte Zustimmungsfiktion). Wenn die BestandgeberInnen untätig bleiben, kann eine Änderung also nicht verhindert werden. Für diesen Fall haben VermieterInnen auch allenfalls erforderliche Baupläne/Einreichpläne zu unterfertigen.

Lehnen VermieterInnen die Veränderung ab, so ist gemäß § 9 Abs. 1 MRG zu prüfen, ob die Zustimmung erteilt hätte werden müssen.

Bei Vorliegen folgender Voraussetzungen darf der Vermieter oder die Vermieterin die Zustimmung nicht verweigern:

- die Veränderung entspricht dem Stand der Technik
- die Veränderung entspricht der Übung des Verkehrs und einem

- wichtigen Interesse des Hauptmieters/der Hauptmieterin
- die einwandfreie Ausführung ist gewährleistet
- Kosten werden durch die HauptmieterInnen getragen
- schutzwürdige Interessen von VermieterInnen und anderen MieterInnen werden nicht beeinträchtigt
- Haus wird nicht beschädigt, insbesondere erfolgt keine Beeinträchtigung der äußeren Erscheinung
- Veränderung bewirkt keine Gefahr für Sicherheit von Personen und Sachen

Werden die jeweils geltenden baurechtlichen- und technischen Bestimmungen<sup>145</sup> der Planung zugrunde gelegt und die Arbeiten durch einen dazu befugten Gewerbebetrieb ausgeführt, so kann davon ausgegangen werden, dass die **Schaffung von Barrierefreiheit im Inneren des Mietgegenstandes alle Voraussetzungen des § 9 Abs. 1 MRG erfüllt**, insbesondere eine Übung des Verkehrs darstellt und ein wichtiges Interesse des Hauptmieters oder der Hauptmieterin gegeben ist, dass das äußere Erscheinungsbild des Hauses nicht beeinträchtigt wird und üblicherweise diese Arbeiten auch mit keinen schutzwürdigen Interessen von VermieterInnen oder anderen MieterInnen kollidieren. Jedoch auch in diesem Fall haben die MieterInnen die Kosten für die geplanten Maßnahmen selbst zu tragen und können nicht unmittelbar nach Durchführung dieser Arbeiten einen Ersatz gegen den Vermieter oder die Vermieterin einfordern, sondern erst nach Beendigung des Mietverhältnisses, sofern die Voraussetzungen für die Qualifikation als nützliche Aufwendung gegeben sind.

145. Im Detail: Ossberger.

Dient die Schaffung von Barrierefreiheit im Inneren des Mietgegenstandes (z.B. die barrierefreie Gestaltung des Badezimmers) den Erfordernissen der Haushaltsführung des Mieters/der Mieterin, so handelt es sich um eine privilegierte Verbesserungsmaßnahme im Sinne des Absatz 2, die nicht von der Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes abhängig gemacht werden darf.

Werden zwar die Voraussetzungen des § 9 Abs. 1 MRG erfüllt, stellen diese aber **kein privilegiertes Vorhaben** im Sinne des § 9 Abs. 2 MRG dar, können VermieterInnen ihre Zustimmung zur Verbesserung von der Verpflichtung des Hauptmieters oder der Hauptmieterin zur Wiederherstellung des früheren Zustandes bei der Zurückstellung des Mietgegenstandes abhängig machen.

### 5.2.2.3 Anspruchsmöglichkeiten

#### 5.2.2.3.1 Erhaltungspflicht

Bei Bestandsobjekten im Vollanwendungsbereich des MRG werden die Erhaltungspflichten des Vermieters durch die Regelung des § 3 MRG im

## 5. Bundesgesetzliche Regelungen

146. Vonkilch, Andreas, Erhaltungspflichten im Mietrecht: Wo steht die Judikatur?, wobl 2009, 209 (212).

147. Berechnet nach der Anzahl der Mietgegenstände.

Wesentlichen auf die Arbeiten an den allgemeinen Teilen des Hauses und, soweit es sich um Mängel im Inneren des Mietobjekts handelt, auf ernste Schäden des Hauses bzw. auf erhebliche Gesundheitsgefahren beschränkt. Nach § 3 Abs. 1 MRG bleibt jedoch § 1096 ABGB „im Übrigen unberührt“. Dies ist nach ständiger Rechtsprechung dahin auszulegen, dass die umfassende Erhaltungspflicht des § 1096 Abs. 1 Satz 1 ABGB in dem von § 3 MRG geregelten Bereich gänzlich verdrängt wird. Aufrecht bleibt im Anwendungsbereich des § 3 MRG jedoch die Mietzinsminderung bei Gebrauchsbeeinträchtigungen.<sup>146</sup>

Kommen VermieterInnen ihrer Erhaltungspflicht nach § 3 MRG nicht nach, so hat das Gericht (die Gemeinde, § 39 MRG) auf Antrag die Vornahme der Arbeiten gemäß § 6 Abs. 1 MRG binnen angemessener, ein Jahr nicht übersteigender Frist aufzutragen.

Zur Antragstellung sind berechtigt:

- die Gemeinde, in der das Haus gelegen ist, im eigenen Wirkungsbereich und jeder Hauptmieter oder jede Hauptmieterin des Hauses der im § 3 Abs. 2 Z. 1-4 und 6 MRG genannten Erhaltungsarbeiten,
- die Mehrheit der HauptmieterInnen<sup>147</sup> des Hauses hinsichtlich der im § 3 Abs. 2 Z. 5 MRG genannten Erhaltungsarbeiten und der nützlichen Verbesserungen nach Maßgabe des § 4 Abs. 1 und 2 MRG.

### 5.2.2.3.2 Veränderung (Verbesserung) des Mietgegenstandes

Dürfen VermieterInnen ihre Zustimmung zur Veränderung/Verbesserung des Bestandsobjektes nicht verweigern und tun sie es trotzdem, können die Zustimmung, eine eventuell erforderliche Antragstellung bei der Baupolizei oder die Unterzeichnung des Einreichplanes durch Antrag bei der Schlichtungsstelle bzw. dem Gericht erzwungen werden.

### 5.2.3 Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz

Das WGG unterscheidet sich im Vergleich zu den Bestimmungen im MRG dadurch, dass es auch die inneren und äußeren Rechtsverhältnisse von gemeinnützigen Bauvereinigungen (GBV) regelt. Die im WGG enthaltenen wohnrechtlichen Bestimmungen kommen nur zur Anwendung, wenn das Gebäude, in dem sich der Mietgegenstand befindet, von einer GBV im eigenen Namen errichtet oder zum Zweck einer Sanierung größeren Umfangs erworben worden ist. Das WGG verweist auf zahlreiche Bestimmungen des MRG. So gesehen ist eine Genossenschaftswohnung wie eine Wohnung im Vollen Anwendungsbereich des MRG zu behandeln. Die wohl größte Abweichung zum MRG besteht im Mietzinsbereich. Im Anwendungsbereich

des WGG gilt, dass der Mietzins nicht höher aber auch nicht niedriger angesetzt werden darf, als es zur Deckung der Aufwendungen für die Bewirtschaftung der Baulichkeiten und der Kosten der Wirtschaftsführung der GBV erforderlich ist.<sup>148</sup>

148. Siehe § 13 Abs 1 WGG.

### 5.2.3.1 Relevante gesetzliche Bestimmungen für den Bereich Barrierefreiheit

Im Sinne des WGG gilt als normale Ausstattung eine Ausstattung, die bei größter Wirtschaftlichkeit des Baukostenaufwandes unter Bedachtnahme auf die Betriebs- und Instandhaltungskosten und bei einwandfreier Ausführung nach dem jeweiligen Stand der Technik, insbesondere hinsichtlich des Schall-, Wärme-, Feuchtigkeits- und Abgasschutzes sowie der Anschlussmöglichkeit an Fernwärme in hierfür in Betracht kommenden Gebieten, den zeitgemäßen Wohnbedürfnissen entspricht. Sie umfasst jedenfalls ausreichende Anschlussmöglichkeiten für Sanitäreinrichtungen und Haushaltsgeräte, muss jedoch nicht die Oberflächenendausführung im Inneren der Wohnung umfassen. Sie umfasst jedenfalls auch eine **verpflichtend vorgeschriebene Gestaltung nach den Erfordernissen barrierefreien Bauens**.<sup>149</sup> Dieser Definition kommt insbesondere im Zusammenhang mit dem Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag (EVB) des § 14 d WGG zur Deckung der Erhaltungs- (§ 14a WGG) und Verbesserungsarbeiten (§ 14b WGG) Bedeutung zu.

149. Siehe § 2 Z 2 WGG.

#### 5.2.3.1.1 Ortsüblicher Standard

Auch bei Wohnungen im Geltungsbereich des WGG sind GBVs bei sonstigem Anspruch auf Minderung des Mietzinses gemäß § 1096 ABGB verpflichtet:

- den Mietgegenstand auf eigene Kosten in brauchbarem Zustand zu übergeben und zu erhalten (wobei § 14a WGG für die Erhaltung gilt).
- die MieterInnen im vereinbarten Gebrauch nicht zu stören und MieterInnen auch vor Störungen durch dritte Personen zu schützen.

In diesem Zusammenhang wird auf die obigen Ausführungen zu § 1096 ABGB verwiesen.

Darüber hinaus ist die GBV nach § 14a WGG verpflichtet, die Baulichkeit, die vermietet oder zur Nutzung überlassenen Wohnungen und die der gemeinsamen Benützung der BewohnerInnen der Baulichkeit dienenden Anlagen im jeweils ortsüblichen Standard zu erhalten. Bis zum 30.6.2000 bestand nahezu eine Identität des § 14a WGG mit § 3 Abs. 1 und 2 MRG. Weshalb hier auf die obigen Ausführungen zu § 3 MRG verwiesen wird.

**5.2.3.1.2 Behinderten-, alten- und kindergerechte Maßnahmen**

Mit 1.7.2000 wurde dann folgende Ziffer 7 in den § 14a Abs. 2 WGG aufgenommen: „(2) Die Erhaltung im Sinne des Abs. 1 umfasst: 7. unter Bedachtnahme auf die Betriebs- und Instandhaltungskosten sowie insbesondere bei Gewährung einer öffentlichen Förderung, die **Durchführung: a) behinderten-, alten- und kindergerechter Maßnahmen** nach dem jeweiligen Stand der Technik.“

Diese auch als „juristisch kaum fassbares Konglomerat verschiedenster Anliegen der GBV“<sup>150</sup> bezeichnete Ziffer 7 findet sich zum Teil bereits in dem vorhandenen Katalog wieder oder stellt teilweise Verbesserungsarbeiten dar.<sup>151</sup> Die Verwendung von im rechtlichen Kontext nicht definierten Begrifflichkeiten – wie behinderten-, alten- und kindergerecht – lässt zahlreiche Fragen aufkommen und erschwert die Abgrenzung von Erhaltungs- und Verbesserungsmaßnahmen.<sup>152</sup> Der Umfang der Erhaltungspflicht der GBV in Ziffer 7 erstreckt sich wohl jedenfalls auf die geltenden einschlägigen baulichen Bestimmungen zur Barrierefreiheit. Aufgrund der Verknüpfung mit dem jeweiligen Stand der Technik und der offenen Formulierung als behinderten-, alten- und kindergerechte Maßnahmen kann davon ausgegangen werden, dass neben den verbindlichen baurechtlichen Bestimmungen auch die unverbindlichen Normen herangezogen und eingehalten werden müssen, sofern sie einschlägige Regelungen für den genannten Maßnahmenbereich beinhalten.

Neben der Erhaltung ist die GBV gemäß § 14b WGG auch zu **nützlichen Verbesserungen** der Baulichkeit oder einzelner Miet- und sonstiger Nutzgegenstände unter der Maßgabe der rechtlichen, wirtschaftlichen und technischen Gegebenheiten und Möglichkeiten verpflichtet. § 14b WGG entspricht im Wesentlichen dem § 4 Abs. 1-4 MRG. Zur Vermeidung von Wiederholungen wird deshalb auf die obigen Ausführungen zu § 4 MRG verwiesen. Die Regelung bezüglich der Errichtung eines Behindertenaufzuges findet sich im § 14b WGG jedoch nicht. Das ist mit Hinblick auf § 14a Abs. 1 Z. 7 WGG aber nicht ein Weniger, sondern diese Maßnahme fällt bereits in die Erhaltungspflicht der GBV. Dabei stellt die Errichtung eines Behindertenaufzuges sowohl eine behinderten-, alten- und auch kindergerechte Maßnahme dar. Dieses Beispiel zeigt deutlich die Überschneidungen der drei Maßnahmenbereiche auf.

**5.2.3.1.3 Wesentliche Veränderung**

Das Recht der MieterInnen eigene Maßnahmen im Inneren des Mietgegenstandes zur Schaffung von Barrierefreiheit durchzuführen, richtet sich auch bei Wohnungen im Anwendungsbereich des WGG nach § 9 MRG.<sup>153</sup> Bei unwesentlichen Veränderungen in der Wohnung ist die GBV

150. Würth/Zingher/Kovanyi, §14a, Rz 3.

151. Würth/Zingher/Kovanyi, §14a, Rz 3.

152. Praktische Relevanz kommt dieser Abgrenzung dann zu, wenn es um die gerichtliche Erhöhung des Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrags (EBV) im Sinne des § 14d WGG geht.

153. Siehe § 20 WGG.

nicht zu verständigen. Wesentliche Veränderungen sind der GBV hingegen anzuzeigen. Für weitere Details wird auf die obigen Ausführungen zu § 6 MRG verwiesen.

### **5.2.3.2 Anspruchsmöglichkeiten**

#### **5.2.3.2.1 Erhaltungs- und Verbesserungspflicht der GBV**

Kommt die GBV ihrer Erhaltungspflicht nicht nach, kann jeder Mieter oder jede Mieterin einzeln (oder auch die Gemeinde, in der die Baulichkeit liegt) diese Erhaltungspflicht durchsetzen. Wird ein vorhandener Mangel der zuständigen Baupolizei angezeigt, so muss diese einen Bauauftrag erteilen, wenn das Haus vom baubehördlich bewilligten Zustand abweicht. Auf Antrag, genau wie in § 6 MRG, hat das Gericht (die Gemeinde) die Vornahme der Arbeiten gemäß § 14c Abs. 1 WGG binnen angemessener, ein Jahr nicht übersteigender, Frist aufzutragen.

Zur Antragstellung sind berechtigt:

- die Gemeinde, in der die Baulichkeit gelegen ist, im eigenen Wirkungsbereich und jeder Mieter, jede Mieterin oder jede sonstige Person mit Nutzungsberechtigung der Baulichkeit hinsichtlich der Erhaltungsarbeiten (§ 14a Abs. 2 Z. 1 bis 4 und 6 WGG)
- die Mehrheit der MieterInnen oder sonstigen Nutzungsberechtigten der Baulichkeit hinsichtlich der im § 14a Abs. 2 Z. 5 WGG genannten Erhaltungsarbeiten und der nützlichen Verbesserungen nach Maßgabe des § 14b Abs. 1 und 2 WGG

#### **5.2.3.2.2 Veränderung (Verbesserung) des Mietgegenstandes**

Ist der Mieter oder die Mieterin berechtigt, die Wohnung zu verändern und muss die GBV dieser Veränderung zustimmen, verweigert diese aber, so können die Zustimmung, eine eventuell erforderliche Antragstellung bei der Baupolizei oder die Unterzeichnung des Einreichplanes durch Antrag bei der Schlichtungsstelle bzw. dem Gericht erzwungen werden.

### **5.2.4 Durchsetzungsmöglichkeiten**

Das Mietrecht ist Teil des Zivilrechts. In mietrechtlichen Streitigkeiten entscheiden deshalb die Zivilgerichte. Einige, ausdrücklich auf den außerstreitigen Rechtsweg verwiesene Ansprüche, sind im Außerstreitverfahren geltend zu machen.

### 5.2.4.1 Außerstreitverfahren

Nach § 37 MRG gehören folgende studienrelevante Angelegenheiten in das Außerstreitverfahren:<sup>154</sup>

154. Geregelt im  
Außerstreitgesetz (AußStrG),  
BGBl I 15/2013.

- Durchführung von Erhaltungs- und Verbesserungsarbeiten (§§ 3, 4 und 6 MRG)
- Veränderungen des Mietgegenstandes sowie Feststellung der Höhe und des Ersatzes von Aufwendungen für eine Wohnung (§§ 9 und 10 MRG)

Im Außerstreitverfahren ist der Antrag in dreifacher Ausfertigung beim zuständigen Bezirksgericht einzubringen. Zuständig ist das Bezirksgericht, in dessen Sprengel der Mietgegenstand liegt. Die Parteien werden gemäß § 2 Außerstreitgesetz (AußStrG) als AntragstellerIn und AntragsgegnerIn bezeichnet. Im Antrag ist der Sachverhalt auszuführen. Es muss kein bestimmtes Begehren enthalten, jedoch hinreichend erkennbar sein, welche Entscheidung oder sonstige gerichtliche Tätigkeit angestrebt wird (§ 9 AußStrG). Sind Beweismittel vorhanden (z.B. Mietvertrag, ZeugInnen etc.), so sollten diese dem Antrag beigelegt bzw. angegeben werden. Im Außerstreitverfahren besteht keine Pflicht sich anwaltlich vertreten zu lassen. Die Vertretung durch einen Rechtsanwalt/eine Rechtsanwältin, eine VermieterInnen-/MieterInnenorganisation oder eine durch Vollmacht ausgewiesene erwachsene Person ist natürlich möglich und in vielen Fällen ratsam (§ 4 AußStrG). Die Entscheidung ergeht durch sogenannten Sachbeschluss, gegen den die unterlegene Partei des Verfahrens innerhalb von vier Wochen<sup>155</sup> Rekurs<sup>156</sup> an das zuständige Landesgericht erheben kann. Im Verfahren erster und zweiter Instanz kann sich jede Partei gemäß § 37 Abs. 3 Z 9 MRG selbst oder durch jede eigenberechtigte Person vertreten lassen. Erst in dritter Instanz ist die Beiziehung einer anwaltlichen Vertretung, eines Notars/einer Notarin oder eines Interessensvertreters/einer Interessensvertreterin erforderlich. Gemäß § 31 AußStrG ist ein gerichtlicher Vergleich auch im Außerstreitverfahren zulässig.

155. Frist beginnt mit der  
Zustellung der schriftlichen  
Ausfertigung des Beschlusses  
(§ 46 AußStrG).

156. § 45 ff AußStrG.

Der Kostenersatz im wohnrechtlichen Außerstreitverfahren wird in § 78 AußStrG in Verbindung mit § 37 Abs. 3 Z. 17 MRG, § 22 Abs. 4 WGG und § 52 Abs. 2 WEG geregelt.

§ 37 Abs. 3 Z. 17 MRG lautet: *„Die Verfahrenskosten einschließlich der Kosten der Vertretung durch einen Rechtsanwalt, Notar oder Interessenvertreter sind von den Parteien **nach Billigkeit** zu tragen, wofür zu berücksichtigen ist, in welchem **Ausmaß die Parteien mit ihren Anträgen durchgedrungen** sind, in wessen Interesse das Verfahren durchgeführt wurde, welcher nicht zweckentsprechende Verfahrensaufwand zumindest überwiegend durch das Verhalten einzelner Parteien verur-*

*acht wurde und ob eine Partei durch den Kostenersatz an **eine Vielzahl von Verfahrensgegnern** übermäßig belastet würde. Hat demnach eine durch einen Interessenvertreter vertretene Partei Anspruch auf Ersatz ihrer Vertretungskosten, so beträgt dieser **400 Euro für das Verfahren erster Instanz und jeweils 180 Euro für das Verfahren zweiter und dritter Instanz**. Werden mehrere Parteien eines Verfahrens durch ein und denselben Interessenvertreter vertreten, so erhöht sich ihr gemeinschaftlicher Kostenersatzanspruch bei zwei gemeinsam vertretenen Personen um 10 vH, bei drei Personen um 15 vH, bei vier Personen um 20 vH und bei fünf oder mehr Personen um 25 vH.“*

Bei dieser Entscheidung nach „Billigkeit“ ist davon auszugehen, dass das Gericht die Kosten des Verfahrens unter Heranziehung der in § 37 Abs. 3 Z. 17 MRG genannten Kriterien primär der im Verfahren unterlegenen Partei zur Zahlung auferlegt.

In einigen Gemeinden sind zur Entlastung der Bezirksgerichte **Schlichtungsstellen** vorgeschaltet. Bei deren Vorhandensein sind diese zwingend vor den Gerichten anzurufen. Das Verfahren ist kostenlos<sup>157</sup>, auch dann, wenn in der Folge das Verfahren vor Gericht geführt wird.<sup>158</sup> Auch die Schlichtungsstelle verfasst eine Entscheidung. Die Partei, die mit der Entscheidung der Schlichtungsstelle nicht einverstanden ist, kann binnen vier Wochen das zuständige Bezirksgericht anrufen, welches das gesamte Verfahren von Beginn an prüft und nicht nur aufgrund der Aktenlage entscheidet. Hat die Schlichtungsstelle jedoch innerhalb von drei Monaten nicht über den Antrag entschieden, kann eine Entscheidung des Gerichts beantragt werden.

157. Kosten können entstehen, wenn keine Amtssachverständigen vorhanden sind und andere Sachverständige kostenpflichtig beigezogen werden müssen.  
158. LGZ Wien MietStg 59.361.

#### **Ablauf des Verfahrens vor der Schlichtungsstelle:**

- Antrag nach § 37 MRG, § 22 WGG und § 52 WEG
  - hinreichend bestimmtes Begehren oder
  - Anleitung durch Schlichtungsstelle zu entsprechender Erklärung
- Zustellung des Antrages an AntragsgegnerIn
- amtswegige Ermittlung des entscheidungserheblichen Sachverhaltes unter Mitwirkungspflicht der Parteien
- Anberaumung einer mündlichen Verhandlung (bei Bedarf) unter Anwesenheit aller Beteiligten
  - Möglichkeit von Vergleichsgesprächen
  - Aufnahme weiterer Beweise z.B. durch Einvernahme von Zeugnissen, Lokalaugenschein
- Entscheidung
  - Anrufung des Gerichts durch die Partei, die sich mit der Entscheidung der Gemeinde über den Antrag gemäß § 37 MRG nicht zufrieden gibt,

- binnen 4 Wochen ab Zustellung – durch die fristgerechte Anrufung des Gerichts tritt die Entscheidung außer Kraft oder
- keine Anrufung des Gerichts: Entscheidung der Schlichtungsstelle rechtskräftig und vollstreckbar

#### 5.2.4.2 Streitiges Verfahren

In das Streitige Verfahren gehören folgende studienrelevante Angelegenheiten:

- alle Aufkündigungen
- Mietzinsminderungsansprüche bei Unbrauchbarkeit der Wohnung
- Ansprüche auf Einhaltung des Mietvertrages
- sämtliche Streitigkeiten über Bestandsobjekte, für die das MRG nicht oder nur teilweise gilt

Auch im Streitigen Verfahren gilt bis zu einer Streitwertgrenze von derzeit 5.000 Euro vor den Bezirksgerichten im Verfahren erster Instanz kein Anwaltszwang. Erst im Rechtsmittelverfahren – der Berufung – brauchen Parteien eine anwaltliche Vertretung. Die Zuständigkeit richtet sich grundsätzlich nach der Lage des Mietgegenstandes. Um Wiederholungen zu vermeiden kann darüber hinaus auf die allgemeinen Ausführungen zum Gerichtsverfahren im Rahmen der Durchsetzung der Ansprüche nach dem BGStG verwiesen werden.

#### 5.2.4.3 Abgrenzung zwischen Streitigem und Außerstreitigem Verfahren

Für die Abgrenzung zwischen Streitigem und Außerstreitigem Verfahren sind der Wortlaut des Entscheidungsbegehrens und die zu seiner Begründung vorgebrachte Sachverhaltsbehauptung maßgeblich. Ein im unrichtigen Verfahren nach § 37 MRG eingebrachter Antrag ist dem Streitrichter oder der Streitrichterin abzutreten.<sup>159</sup> Die **Umdeutung** einer Klage als Antrag im Außerstreitverfahren ist nur möglich, wenn nicht eine Schlichtungsstelle zwingend vorgeschaltet ist.<sup>160</sup>

159. MietStg 39.537.

160. MietStg 46.493.

Die Umdeutung eines Antrages in eine Klage und die Überweisung in das Streitige Verfahren gemäß § 40a JN kann sich auf die Zuständigkeit auswirken, denn in diesen Fällen ist eine Überweisung an das Gericht nicht möglich. Allerdings können KlägerInnen binnen 14 Tagen ab Zustellung des Zurückweisungsbeschlusses einen Überweisungsantrag gemäß § 230a ZPO stellen, wenn sie zuvor keine Möglichkeit hatten, in der Verhandlung einen Überweisungsantrag gemäß § 261 Abs. 6 ZPO zu stellen.<sup>161</sup>

161. MietStg 51.617/5.

Das gleichzeitige Einbringen von Antrag im Außerstreitverfahren und Klage im Streitigen Verfahren begründet keine Streitanhängigkeit.<sup>162</sup>

162. MietStg 50.498.

### 5.3 Bundesgesetzliche Regelungen im Zusammenhang mit Wohnungseigentum

Verträge, somit auch Kaufverträge über Wohnungen, Grundstücke und Häuser, kommen grundsätzlich bereits durch Willenseinigung zustande. Daher kann bereits auch eine nur mündliche Einigung die Vertragsparteien binden. Wird von den InteressentInnen ein Angebot unterschrieben, so ist zu bedenken, dass dies ein verbindliches Angebot darstellt, die besichtigte Wohnung oder das besichtigte Haus zum bekannt gegebenen Preis zu kaufen. Dieses Angebot bindet dabei nur die InteressentInnen für eine angemessene Zeit (etwa zwei Wochen) jedoch nicht die VerkäuferInnen.

#### 5.3.1 Relevante gesetzliche Bestimmungen für den Bereich Barrierefreiheit

Das Bundesgesetz über das Wohnungseigentum (Wohnungseigentumsgesetz, WEG) regelt gemäß § 1 WEG unter anderem die Rechtsform des Wohnungseigentums, insbesondere die Voraussetzungen, die Begründung, den Erwerb und das Erlöschen von Wohnungseigentum und die Rechte und Pflichten der WohnungseigentümerInnen und WohnungseigentumsbewerberInnen.

**Wohnungseigentum** ist das dem Miteigentümer oder der Miteigentümerin einer Liegenschaft oder einer EigentümerInnenpartnerschaft eingeräumte dingliche Recht, ein **Wohnungseigentumsobjekt** ausschließlich zu nutzen und allein darüber zu verfügen. Wohnungseigentumsobjekte sind Wohnungen, sonstige selbstständige Räumlichkeiten (z.B. Garage) und Abstellplätze für Kraftfahrzeuge (wohnungseigentumstaugliche Objekte), an denen Wohnungseigentum begründet wurde. Eine **Wohnung** ist ein baulich abgeschlossener, nach der Verkehrsauffassung selbstständiger Teil eines Gebäudes, der nach Art und Größe geeignet ist, der Befriedigung eines individuellen Wohnbedürfnisses von Menschen zu dienen. Allgemeine Teile einer Liegenschaft, wie zum Beispiel Gänge und Stiegenhaus, dienen gemäß § 2 Abs. 4 WEG nach ihrer Zweckbestimmung der allgemeinen Benützung. Deshalb kann Wohnungseigentum an ihnen weder neu begründet werden noch bestehen bleiben.<sup>163</sup> Ob Wohnungseigentum begründet werden kann, hängt somit von der Widmung ab.

163. immolex 2000/105 = MietStg 51.525.

Entsprechend den Vorschriften des WEG kann auch an Garagen und Autostellplätzen selbstständiges Wohnungseigentum begründet werden, oder sie gelten als allgemeine Teile der Liegenschaft. KFZ-Stellplätze können bei einer entsprechenden Einigung der WohnungseigentümerInnen als allgemeine Teile der Liegenschaft gewidmet werden, so dass an ihnen kein Wohnungseigentum begründet werden kann. Seit 2002 besteht die

Möglichkeit an deutlich abgegrenzten Autoabstellplätzen (Markierung oder Drahtgitter ausreichend) Wohnungseigentum zu begründen.

### 5.3.1.1 Änderungen am Wohnungseigentumsobjekt

Die Nutzung des Wohnungseigentumsobjektes kommt gemäß § 16 Abs. 1 WEG den WohnungseigentümerInnen zu. Die WohnungseigentümerInnen sind gemäß § 16 Abs. 2 WEG zu Änderungen an ihrem Wohnungseigentumsobjekt auf eigene Kosten berechtigt. Maßnahmen zur Schaffung von Barrierefreiheit an eigenen Wohnungseigentumsobjekten können daher unter Beachtung der in § 16 Abs. 2 Ziffer 1 – 5 WEG genannten Bedingungen von den jeweiligen WohnungseigentümerInnen durchgeführt werden. Für Änderungen, die auch die anderen WohnungseigentümerInnen in ihren Rechten betreffen können, ist deren Zustimmung einzuholen oder die Ersetzung dieser im Außerstreitverfahren zu erwirken. § 16 Abs. 2 WEG gewährt daher den änderungswilligen WohnungseigentümerInnen kein unmittelbares Recht auf Durchführung der Änderungen, sondern regelt nur die Voraussetzungen, bei deren Vorliegen die übrigen WohnungseigentümerInnen ihre Zustimmung nicht verweigern dürfen, widrigenfalls diese Zustimmung gerichtlich zu ersetzen ist.<sup>164</sup> Die Zulässigkeit der Änderung nach baurechtlichen Vorschriften alleine begründet dabei noch keine Duldungspflicht der übrigen Mit- und Wohnungseigentümer<sup>165</sup>, umgekehrt kann aber ihr Fehlen einen Versagungsgrund darstellen.<sup>166</sup>

164. Würth/Zingher/Kovanyi, §16, Rz 10.

165. MietStg 47.510.

166. MietStg 43.387, MietStg 44.619.

Werden für die Änderung auch die allgemeinen Teile der Liegenschaft in Anspruch genommen, so muss die Änderung neben den Voraussetzungen des § 16 Abs. 2 Z 1 WEG entweder der Übung des Verkehrs oder einem wichtigen Interesse des Wohnungseigentümers oder der Wohnungseigentümerin entsprechen (§ 16 Abs. 2 Ziffer 2 WEG). Diese Regelung entspricht im Wesentlichen dem Wortlaut des § 9 Abs. 1 Ziffer 2 MRG. Nicht jede nach den baurechtlichen Bestimmungen zulässige Änderung ist per se verkehrüblich.<sup>167</sup> Die Errichtung eines Aufzuges wurde bereits als verkehrüblich qualifiziert.<sup>168</sup> Im Verfahren wurde die Verkehrüblichkeit bejaht, weil das oberste Geschoß des Hauses nur über 84 Stufen und durch Überwindung eines Höhenunterschiedes von 13,25 m erreichbar war. Das Gericht zog zu seiner Urteilsbegründung die Bauordnung für Wien (BauO Wien) heran. Diese schreibt in § 108 Abs. 1 bei Gebäuden mit mehr als vier Hauptgeschoßen (nunmehr § 111 Abs. 1 BauO Wien – bei Gebäuden mit mehr als zwei Hauptgeschoßen) eine Verbindung der einzelnen Stockwerke mit Personenaufzügen vor. Dabei handelt es sich nach Ansicht des Gerichts um einen Mindeststandard der nicht unterschritten werden darf. Ist die Verkehrüblichkeit gegeben, muss ein wichtiges Interesse des Wohnungseigentümers oder der Wohnungseigentümerin hinzukommen.

167. MietStg 52.544.

168. MietStg 44.625.

Die Judikatur hat die jeweils geltenden baurechtlichen Bestimmungen<sup>169</sup> als Mindeststandard herangezogen. Bei Änderungen, die unter Zugrundelegung dieser Normen geplant werden und der Schaffung von Barrierefreiheit dienen, ist grundsätzlich davon auszugehen, dass die Voraussetzungen des § 16 Abs. 2 WEG erfüllt sind, insbesondere eine Übung des Verkehrs darstellen und ein wichtiges Interesse des Wohnungseigentümers oder der Wohnungseigentümerin bejaht werden.

169. Im Detail: Ossberger.

### 5.3.1.2 Veränderungen an den allgemeinen Teilen der Liegenschaft

Über **Veränderungen an den allgemeinen Teilen der Liegenschaft** im Rahmen der außerordentlichen Verwaltung, wie etwa nützliche Verbesserungen oder sonstige über die Erhaltung hinausgehende bauliche Veränderungen, entscheidet gemäß § 29 Abs. 1 WEG die Mehrheit der WohnungseigentümerInnen. Der Oberste Gerichtshof hat für folgende studienrelevante Sachverhalte klargestellt, dass eine nützliche Verbesserung vorliegt, die über die in § 28 WEG genannten Angelegenheiten hinausgeht und somit der Anwendungsbereich des § 29 Abs. 1 WEG gegeben ist:

- die Errichtung einer behindertengerechten Zugangsrampe zu einem Wohnhaus<sup>170</sup>
- Einbau eines Liftes<sup>171</sup>
- Schaffung von Autostellplätzen<sup>172</sup>

170. OGH 11.12.2007, 5 Ob  
2647/07w.

171. MietStG 50.597.

172. MietStG 52.577/25.

Anders ist es zu beurteilen, wenn es in Kaufverträgen eine Vereinbarung gibt, wonach sich die einzelnen WohnungseigentumsbewerberInnen verpflichten, der Errichtung und Finanzierung eines Aufzuges für zwei bis drei Personen zuzustimmen. Eine derartige Einzelvereinbarung bewirkt, dass die Auftragsverteilung zu dieser Maßnahme der außerordentlichen Verwaltung als ordentliche Verwaltung gilt.<sup>173</sup>

173. OGH 24.3.2009, 5 Ob  
230/08x.

### 5.3.1.3 Mangelhaft erfüllter Kaufvertrag

In Einzelfällen können KäuferInnen aus dem abgeschlossenen Kaufvertrag für Wohnung oder Haus Rechte erwachsen, die das Thema barrierefreies Wohnen betreffen. In Anbetracht dessen, dass es für eine endgültige rechtliche Einschätzung auf die konkret vereinbarten Inhalte des Vertrages ankommt, kann in diesem Punkt nur eine kurze allgemein gehaltene Darstellung der Bestimmungen des ABGB erfolgen. Der Schwerpunkt liegt dabei auf dem **mangelhaft erfüllten Kaufvertrag**. Im Rahmen der Befragung zeichneten sich hier vereinzelt Rechtsunsicherheiten ab und es wurde thematisiert, dass die Vereinbarung von individuellen Wünschen in Bezug auf Barrierefreiheit für beide Vertragsparteien eine Herausforderung darstellen kann.

KäuferInnen haben entsprechende Vorstellungen und möchten diese trotz Wohnungs- oder Hausbesichtigung mit unterschiedlichem Hintergrund im Vertrag fixieren. VerkäuferInnen vermeiden diese zusätzlichen Klauseln lieber, um daraus keine zusätzlichen Kosten und Ansprüche gegen sie erwachsen zu lassen. Betrachtet man hier als Beispiel die allgemeine Vereinbarung von Barrierefreiheit, so kann diese Klausel im Kaufvertrag für beide Vertragsparteien problematisch sein. Die KäuferInnen haben konkrete Vorstellungen, wie ihr Objekt beschaffen sein muss, damit sie es nutzen können und denken dabei nicht nur an baurechtliche Bestimmungen. VerkäuferInnen sind der Ansicht, dass Barrierefreiheit im Sinne der geltenden Baubestimmungen gegeben sein müsste. Haben beide Vertragsparteien – wie in diesem Fall – aber unterschiedliche Vorstellungen, was sie vereinbaren wollten, so wird bei Meinungsverschiedenheiten vielleicht erst ein Gerichtsverfahren zur Klärung führen können. Im Rahmen der **Auslegung** wird hier der Sinn des Vertrages oder der Willenserklärung ermittelt werden müssen, denn für den Vertragsinhalt ist immer ein übereinstimmender Wille der Vertragsparteien notwendig, und zwar auch dann, wenn dieser im Inhalt der Erklärung keinen Ausdruck oder nur einen unvollkommenen Ausdruck gefunden hat. § 914 ABGB normiert dazu, dass bei Verträgen nicht an dem buchstäblichen Sinne des Ausdrucks zu haften, sondern die Absicht der Parteien zu erforschen und der Vertrag so zu verstehen ist, wie es der Übung des redlichen Verkehrs entspricht. Wichtig bei der Vertragsauslegung ist somit der wirkliche Wille der Vertragsparteien. Bei der Ermittlung des wirklichen Willens der Vertragsparteien sind der Erklärungswortlaut sowie die bekannten Umstände und auch deren Interessenlage heranzuziehen. Ist aber beispielsweise die Einhaltung einer ÖNORM vereinbart und ist sie nicht Gegenstand und Ergebnis der Vertragsverhandlungen, so ist diese objektiv ohne Berücksichtigung außerhalb des Textes liegender Umstände so zu verstehen, wie sie sich einem durchschnittlichen Angehörigen oder einer durchschnittlichen Angehörigen des angesprochenen Adressatenkreises erschließen.<sup>174</sup>

174. 7 Ob 110/01d; 6 Ob  
151/05g.

175. BGBl. 1979/140 idF I  
2010/28.

Mit dem Hintergrund von mehr Rechtssicherheit auf beiden Seiten sollten Vereinbarungen so detailliert wie möglich in den schriftlichen Vertrag aufgenommen werden. So lässt sich ein **Gewährleistungsfall** schnell erkennen. § 922 Abs. 1 ABGB normiert: „*Wer einem anderen eine Sache gegen Entgelt überlässt, leistet Gewähr, dass sie dem Vertrag entspricht. Er haftet also dafür, dass die Sache die bedungenen oder gewöhnlich vorausgesetzten Eigenschaften hat, dass sie seiner Beschreibung, einer Probe oder einem Muster entspricht und dass sie der Natur des Geschäftes oder der getroffenen Verabredung gemäß verwendet werden kann.*“ Ist zum Beispiel die Durchgangsbreite der Türen oder eine bestimmte kontrastreiche Farbgestaltung der Wohnung im Vertrag vereinbart, so stellt ein Nichtvorliegen oder Fehlen einen Mangel dar und begründet eine Haftung von Verkäufer oder Verkäuferin. Da eine Wohnung entsprechend der indi-

viduellen Kriterien noch keine Zugänglichkeit oder die uneingeschränkte Nutzung der allgemeinen Teile der Liegenschaft inkludiert, sollten auch diesbezüglich detaillierte Absprachen erfolgen und im schriftlichen Vertrag fixiert werden.

### 5.3.2 Anspruchsmöglichkeiten

#### 5.3.2.1 Leistungsstörungen

Bei Leistungsstörungen in Bezug auf einen **Wohnungskauf** stehen, wie bereits im Zusammenhang mit dem Bestandsvertrag ausgeführt, die drei Gewährleistungsbehelfe Verbesserung/Austausch, Preisminderung und Wandlung (Rücktritt) zur Verfügung. ÜbernehmerInnen einer Wohnung haben jedoch keine freie Wahl unter den Behelfen, sondern müssen dem Übergeber oder der Übergeberin zuerst die Chance zu Verbesserung oder Austausch geben. Zu Preisminderung oder Rücktritt kommt es erst, wenn Austausch und Verbesserung unmöglich sind, wenn ÜbergeberInnen der Verbesserung und den Austausch verweigern oder diese nicht in angemessener Frist durchgeführt haben, sowie wenn Verbesserung und Austausch für ÜbernehmerInnen mit erheblichen Unannehmlichkeiten verbunden sind oder wenn sie den ÜbernehmerInnen aus triftigen, in der Person des Übergebers oder der Übergeberin liegenden Gründen unzumutbar sind.

Wird beim Wohnungskauf die Unterzeichnung eines generellen Gewährleistungsausschlusses abverlangt, so ist eine derartige Vereinbarung gemäß Konsumentenschutzgesetz<sup>175</sup> (KSchG) nicht wirksam, wenn es sich beim Kauf um ein VerbraucherInnen-Geschäft handelt. Ein solches liegt vor, wenn der Kaufvertrag bei einem Vertragspartner oder einer Vertragspartnerin zum Betrieb des Unternehmens gehört (z.B. Wohnbaugesellschaften, Einzelunternehmen), bei der anderen Vertragsseite aber nicht (KonsumentIn, VerbraucherIn). Bei neu errichteten Wohnungen versuchen VerkäuferInnen ihre Pflicht zur Gewährleistung dadurch auszuschließen, dass sie die eigenen Gewährleistungsansprüche gegen die bauausführenden Baufirmen an die KäuferInnen abtreten. Aber auch diese Vereinbarung ist bei Vorliegen eines VerbraucherInnen-Geschäfts nach dem KSchG unwirksam und die KäuferInnen können sich für ihre Ansprüche direkt an den Vertragspartner oder die Vertragspartnerin (VerkäuferIn, WohnungseigentumsorganisatorIn) halten.

Gerade beim Vorliegen eines Bedarfs an Barrierefreiheit kommt es nicht allein auf die Beschaffenheit der Wohnung an – entscheidend ist, dass auch die allgemeinen Teile einer Liegenschaft keinen Mangel aufweisen und die ausdrücklich vereinbarten Eigenschaften aufweisen. Aus rechtlicher Sicht ist es so, dass im Rahmen eines Wohnungskaufes auch ein Anteil an der Liegenschaft, somit auch ein Anteil am errichteten Haus,

erworben wird. Daher hat jede/r einzelne Wohnungseigentümer oder Wohnungseigentümerin beim Kauf einer Eigentumswohnung von einem Bauträger (Wohnungseigentumsorganisator) in einem neu errichteten oder generalsanierten Haus Gewährleistungsansprüche.

Im Rahmen der Gewährleistungsfrist beim Erwerb von **Wohnungseigentum** läuft die dreijährige Gewährleistungsfrist für die einzelnen ErwerberInnen ab dem Zeitpunkt der Übergabe des von ihnen erworbenen Wohnungseigentumsobjekts. Jede/r einzelne Wohnungseigentümer oder Wohnungseigentümerin hat beim Kauf einer Eigentumswohnung von einem Bauträger (Wohnungseigentumsorganisator) in einem neu errichteten oder generalsanierten Haus Gewährleistungsansprüche, die von einzelnen oder mehreren WohnungseigentümerInnen mittels Klage geltend gemacht werden können. Das Prozesskostenrisiko verringert sich für die einzelne Person natürlich je mehr MiteigentümerInnen zusammen klagen. Der Anspruch resultiert zwar aus dem Kaufvertrag, die Klagsführung ist aber von der Mehrheit<sup>176</sup> der WohnungseigentümerInnen zu genehmigen, da es sich um einen Anspruch hinsichtlich der allgemeinen Teile der Liegenschaft handelt. Die Frist zur gerichtlichen Geltendmachung beträgt drei Jahre. Um eine Verfristung des Anspruchs zu verhindern, kann bei Fehlen der Zustimmung trotzdem durch einen Eigentümer oder eine Eigentümerin Klage eingebracht werden, wenn die Zustimmung der Mehrheit dann im Verfahren der ersten Instanz nachgereicht wird.

176. Hat der Bauträger selbst noch Anteile an der Liegenschaft, so wird diese Stimme jedoch bei der erforderlichen Mehrheit nicht mitgerechnet.

### 5.3.2.2 Änderungen am Wohnungseigentumsobjekt

Nicht in jedem Fall kann im Vorhinein eindeutig eingeschätzt werden, ob durch geplante Änderungen am Wohnungseigentumsobjekt die Interessen der anderen WohnungseigentümerInnen gefährdet werden, allgemeine Teile der Liegenschaft beansprucht werden oder auch das äußere Erscheinungsbild des Hauses beeinträchtigt werden könnte. EigentümerInnen sollten sich daher vor der Umsetzung der Maßnahme die Zustimmung der anderen WohnungseigentümerInnen sichern. Wird die Zustimmung nicht erteilt, so kann über einen Antrag beim zuständigen Bezirksgericht ein Antrag im Außerstreitverfahren auf Feststellung darüber eingebracht werden, dass die übrigen WohnungseigentümerInnen die Maßnahme zu dulden haben. Im Antrag sind alle Einzelheiten inklusive der detaillierten Pläne darzulegen. Das Gericht prüft im Verfahren, ob keine (wesentliche) Beeinträchtigung der Interessen der anderen WohnungseigentümerInnen etc. erfolgt und stellt fest, dass die übrigen WohnungseigentümerInnen die geplante Änderung zu dulden haben.

### 5.3.3 Durchsetzungsmöglichkeiten

Im Wesentlichen sind folgende studienrechtlich relevante Angelegenheiten ins außerstreitige Verfahren verwiesen:

- Duldung von Änderungen, die WohnungseigentümerInnen im eigenen Objekt und/oder unter Inanspruchnahme an allgemeinen Teilen der Liegenschaft vornehmen wollen
- Durchsetzung der Minderheitsrechte einzelner WohnungseigentümerInnen
- Aufhebung eines Mehrheitsbeschlusses über eine Veränderung der gemeinsamen Teile und Anlagen der Liegenschaft

Im Wohnungseigentumsbereich haben Schlichtungsstellen, anders als im Mietrecht, lediglich eine geringe Bedeutung. Die Neufestsetzung der Nutzwerte und eine eventuelle Überprüfung des Kaufpreises bei Kauf einer Wohnung von einer GBV nach dem WGG wären Angelegenheiten, die zunächst bei Schlichtungsstellen beantragt werden müssten.

Klagen auf Erfüllung des Vertrages, Schadenersatz oder Gewährleitungen werden im streitigen Verfahren eingebracht.

Hinsichtlich der Verfahrensabläufe wird auf die obigen Ausführungen verwiesen.

# 6.

---

ANSPRÜCHE UND  
DURCHSETZUNGSMÖGLICHKEITEN  
ANHAND PRAXISRELEVANTER  
FALLFRAGEN

Im Rahmen der schriftlichen Umfrage und des ExpertInnengesprächs kristallisierten sich im Bereich des barrierefreien Wohnens Schwerpunkte heraus, die in diesem Abschnitt näher beleuchtet werden sollen. Zur vertiefenden Lektüre wird auf die entsprechenden relevanten Abschnitte des Kapitels 5 verwiesen.

In der Praxis hat sich immer wieder gezeigt, dass jeder Sachverhalt als Einzelfall zu betrachten ist und die rechtliche Einschätzung insbesondere von diesen fallspezifischen Abweichungen abhängt und ähnlich gelagerte Thematiken zu anderen Ergebnissen führen können. Aus diesem Grund sind die in diesem Abschnitt aufgezeigten Anspruchsmöglichkeiten immer wieder zu hinterfragen und zu prüfen, ob die individuellen Umstände eines Falles Auswirkungen auf die rechtliche Einschätzung haben.

## **6.1 Ich bekomme die Wohnung wegen meiner Behinderung nicht**

**Ausgangssituation:** Im Internet finde ich ein Wohnungsinserat. Nach telefonischer Anfrage vereinbare ich einen Besichtigungstermin. Als ich mich anschließend genauer nach dem Weg erkundige und erwähne, dass ich blind bin, wird mir mitgeteilt, dass die Wohnung eigentlich schon vergeben sei.

### **6.1.1 Anwendbarkeit des BGStG**

Das im Jahr 2006 in Kraft getretene BGStG ist anzuwenden, sobald der Wohnraum außerhalb des Privatbereiches, z.B. über ein Inserat in der Zeitung, im Internet oder mittels MaklerIn angeboten wird. Das Inserat im Internet erfüllt diese Voraussetzung und das Angebot, die Wohnung zu mieten/zu verkaufen richtet sich an die Öffentlichkeit. Nachlese unter: 5.1.2

### **6.1.2 Behinderung**

Eine Behinderung ist die Auswirkung einer voraussichtlich mehr als sechs Monate andauernden körperlichen, geistigen oder psychischen Funktionsbeeinträchtigung oder Beeinträchtigung der Sinnesfunktionen, die geeignet ist, die Teilhabe am Leben in der Gesellschaft zu erschweren. Die Blindheit ist somit eine Behinderung gemäß § 3 BGStG. Nachlese unter: 5.1.3.1

### 6.1.3 Diskriminierung

Das BGStG verbietet unmittelbare und mittelbare Diskriminierungen sowie Belästigungen. In diesem Fall handelt es sich nicht um eine Barriere und somit um keine mittelbare Diskriminierung (Nachlese unter: 5.1.3).

Gemäß § 5 Abs. 1 BGStG liegt eine unmittelbare Diskriminierung aufgrund einer Behinderung vor, wenn eine Person auf Grund einer Behinderung in einer vergleichbaren Situation eine weniger günstige Behandlung erfährt, als eine andere Person erfährt, erfahren hat oder erfahren würde. Eine unmittelbare Diskriminierung ist sachlich nicht zu rechtfertigen.<sup>177</sup> Die Versagung der Wohnung steht in direktem Zusammenhang mit meiner Behinderung. Es liegt somit eine unmittelbare Diskriminierung aufgrund einer Behinderung durch VermieterIn oder VerkäuferIn vor.

Eine Belästigung im Sinne des § 5 Abs. 4 BGStG, wenn im Zusammenhang mit einer Behinderung eine unerwünschte Verhaltensweise gesetzt wird, die die Würde der betroffenen Person verletzt oder dies bezweckt, die für die betroffene Person unerwünscht, unangebracht oder anstößig ist und die ein einschüchterndes, feindseliges, entwürdigendes, beleidigendes oder demütigendes Umfeld für die betroffene Person schafft oder dies bezweckt. Zweifelsfrei ist die telefonische Äußerung verletzend, jedoch ist die Intention für eine Belästigung im Sinne des BGStG nicht ausreichend.

### 6.1.4 Ansprüche

In diesem Fall besteht wegen der unmittelbaren Diskriminierung aufgrund einer Behinderung Anspruch auf materiellen Schadenersatz und eine Entschädigung für die erlittene persönliche Beeinträchtigung. Am Vorliegen des Verschuldens besteht bei unmittelbarer Diskriminierung kein Zweifel.

Der konkrete materielle Schaden ist im Einzelfall zu prüfen. Hier sind jedenfalls die tatsächlichen Aufwendungen ein positiver Schaden, der aus der rechtswidrigen, schuldhaften, unmittelbaren Diskriminierung resultiert und von der diskriminierenden Person zu ersetzen ist. Handelt die diskriminierende Person mit Vorsatz, so ist mit Hilfe der Differenzmethode der konkrete Schaden zu berechnen. Dieser beläuft sich auf den Unterschied zwischen dem Vermögen des/der Geschädigten, wie es jetzt ist und wie es ohne das schädigende Ereignis – die Diskriminierung bei der Wohnungsvergabe – wäre. Sind z.B. mit der Anmietung einer anderen Wohnung bzgl. der Barrierefreiheit Adaptierungen verbunden, die bei der anvisierten Wohnung nicht erforderlich gewesen wären, so könnten diese Mehrausgaben als Schaden geltend gemacht werden. Hier muss es sich aber jedenfalls um eine vergleichbare Wohnung handeln (Wohnungsgröße,

---

6. Ansprüche und  
Durchsetzungsmöglichkeiten  
anhand praxisrelevanter  
Fallfragen

Lage, Ausstattung etc.). Darüber hinaus trifft die geschädigte Person eine Schadensminderungspflicht. Die Frage, was einer geschädigten Person im Rahmen der Schadensminderungspflicht zumutbar ist, bestimmt sich nach den Interessen beider Teile und den Grundsätzen des redlichen Verkehrs<sup>178</sup>. Die geschädigte Person verletzt ihre Schadensminderungspflicht, wenn sie schuldhaft Handlungen unterlässt, die von einem verständigen Durchschnittsmenschen gesetzt worden und geeignet wären, den Schaden abzuwehren oder zu verringern. Maßnahmen, die ihrerseits mit Nachteilen oder einem Risiko verbunden wären, muss die geschädigte Person im Regelfall nicht eingehen.<sup>179</sup> Ist also eine Übersiedlung dringend notwendig, weil die Person aus rechtlichen oder persönlichen Gründen nicht in der alten Wohnung verbleiben kann, so darf die Schadensminderungspflicht nicht so weitreichend sein, dass die Anmietung einer Wohnung die Schadensminderungspflicht verletzen würde. Bei jeder rechtlichen Einschätzung der Ansprüche ist ein allfälliger Vermögensschaden im Detail zu prüfen und können die Umstände des Einzelfalles ausschlaggebend für einen Anspruch oder dessen Höhe sein. Eine weiterreichende und vertiefende Auseinandersetzung mit der Thematik des materiellen Schadenersatzes ist im Rahmen dieser Studie nicht möglich.

178. z.B. OGH 04.06.1987, 8 Ob 78/86; OGH 08.09.1987, 2 Ob 19/87.

179. z.B. OGH 25.05.2011, 8 Ob 118/10a.

In diesem Zusammenhang soll auf die Entscheidung des OGH<sup>180</sup>, der sich in seinem Urteil mit dem Umfang des Vermögensschadens und der Schadensminderungspflicht im Wohnbereich befasst hat, verwiesen werden. Ausgangssituation war, dass sich die Klägerin aufgrund einer durch einen Unfall erworbenen Behinderung eine „behindertengerechte Wohnung“ gekauft hat. Zuvor hat sie bei ihren Eltern gelebt und es war eine barrierefreie Adaptierung dieser Wohnung nicht möglich. Die Frau beehrte vom Verursacher des Unfalls anteilige Kosten von 55% des Kaufpreises als Schadenersatz. Der OGH entschied: „Denn nach den dargestellten rechtlichen Gesichtspunkten sind der Klägerin nicht schlechthin die Kosten der Anschaffung einer Eigentumswohnung (bzw. ein Teil davon) zuzusprechen, sondern jene Kosten, die sie aufwenden musste, um eine ihren unfallbedingt vermehrten Bedürfnissen entsprechende angemessene Wohngelegenheit zu erlangen. Dies wären im Sinne der dargestellten Grundsätze, wäre die von der Klägerin gemeinsam mit den Eltern bewohnte Mietwohnung behindertengerecht adaptierbar gewesen, die dafür erforderlichen Kosten. Traf dies nicht zu, dann wäre auf die für den Erwerb einer angemessenen behindertengerechten Mietwohnung aufzuwendenden Kosten bzw die Kosten des Ausbaus einer angemessenen behindertengerecht adaptierten Wohnung abzustellen. Die Höhe des Mietzinses für eine von der Klägerin bewohnte Mietwohnung wäre für ihren Ersatzanspruch nur dann von Bedeutung, wenn für die Anschaffung einer behindertengerecht adaptierten oder adaptierbaren Mietwohnung ein höherer Mietzins hätte aufgewendet werden müssen als für die früher bewohnte Mietwohnung.“

180. OGH 10.05.1989, 2 Ob 2/89.

---

## 6. Ansprüche und Durchsetzungsmöglichkeiten anhand praxisrelevanter Fallfragen

Der immaterielle Schadenersatz ist mit mindestens 1.000 Euro zu bemessen. Einen Anspruch auf die Vermietung oder den Verkauf der Wohnung habe ich nicht. Nachlese unter: 5.1.5.1 und 5.1.5.2

### 6.1.5 Durchsetzung

Vor der gerichtlichen Geltendmachung meiner Ansprüche muss verpflichtend ein Schlichtungsverfahren durchgeführt werden. Der Antrag wird formlos bei der jeweiligen Landesstelle des Bundessozialamtes eingebracht. Nachlese unter: 5.1.7.1

Kommt es im Rahmen des Schlichtungsverfahrens zu keiner Einigung zwischen den SchlichtungspartnerInnen, müssen die Ansprüche mittels Klage beim allgemeinen Gerichtsstand der beklagten Partei oder dem Wahlgerichtsstand eingebracht werden. Die Bestätigung des Bundessozialamtes über das Scheitern des Schlichtungsverfahrens ist der Klage in Kopie beizugeben. Die Frist beträgt drei Jahre, wobei die Fristenhemmung durch die Schlichtung zu beachten ist. Habe ich den Schlichtungsantrag erst zum Ende der dreijährigen Frist eingebracht, so bleiben mir zumindest drei Monate Zeit, um die Klage beim Gericht einzubringen. Nachlese unter: 5.1.7.2

### 6.1.6 Variante

Werde ich nicht wegen einer eigenen Behinderung, sondern auf Grund meines Naheverhältnisses zu einer Person mit einer Behinderung bei der Wohnungsvergabe diskriminiert, so habe ich dieselben Ansprüche wie soeben beschrieben. Auch in diesem Fall ist vor einer gerichtlichen Geltendmachung verpflichtend ein Schlichtungsverfahren durchzuführen.

## 6.2 Nach dem Einzug entsteht Bedarf an Barrierefreiheit

**Ausgangssituation:** Ich habe vor Jahren eine nicht barrierefreie Wohnung gemietet. Aufgrund eines Unfalls habe ich nunmehr eine Gehbehinderung. Ich möchte aber in meiner Wohnung bleiben. Das macht es erforderlich, dass sowohl das Stiegenhaus als auch meine Wohnung (teilweise) barrierefrei umgebaut werden müssen. Als minimalste Adaptierung benötige ich einen Aufzug, denn sonst ist es mir nicht mehr möglich in das dritte Obergeschoß zu gelangen. Zudem müssen im Bad unbedingt das WC ausgetauscht und Haltegriffe angebracht werden.

### 6.2.1 Anwendbarkeit bundesgesetzlicher Regelungen

Im Fall einer Mietwohnung ist zunächst zu prüfen, welches Bundesgesetz zur Anwendung kommt. In Betracht kommen ABGB, MRG oder WGG. Nachlese unter: 5.2.1, 5.2.2.1 und 5.2.3

Für die weitere Bearbeitung des Sachverhaltes gehen wir in diesem Fall davon aus, dass es sich um eine Wohnung handelt, die in den Vollenwendungsbereich des MRG fällt.

### 6.2.2 Ansprüche

Nach § 3 MRG haben VermieterInnen nach Maßgabe der rechtlichen, wirtschaftlichen und technischen Gegebenheiten und Möglichkeiten dafür zu sorgen, dass das Haus, die Mietgegenstände und die der gemeinsamen Benützung der BewohnerInnen des Hauses dienenden Anlagen im jeweils ortsüblichen Standard erhalten und erhebliche Gefahren für die Gesundheit der BewohnerInnen beseitigt werden. Die hier erforderlichen Umbaumaßnahmen können daher nicht im Rahmen des § 3 MRG geltend gemacht werden. Nachlese unter: 5.2.2.1

VermieterInnen müssen nützliche Verbesserungen durchführen, wenn diese im Hinblick auf den allgemeinen Erhaltungszustand des Hauses zweckmäßig erscheinen und die Kosten gedeckt sind. Hierbei ist nützlichen Verbesserungen des Hauses gegenüber nützlichen Verbesserungen des einzelnen Mietgegenstandes der Vorrang einzuräumen.<sup>181</sup> Auf meinen Antrag haben VermieterInnen im Mietshaus einem dem Stand der Technik entsprechenden Behindertenaufzug zu errichten, wenn und soweit eine solche Maßnahme bei billiger Abwägung aller Interessen den VermieterInnen auch zumutbar ist. Jedoch bin ich verpflichtet, die Kosten der Herstellung und Erhaltung des Aufzuges zu ersetzen. Kann ich die Kosten für Herstellung und Erhaltung eines Aufzuges nicht bezahlen, so ist davon auszugehen, dass diese Maßnahme unzumutbar ist. Meine Kosten können minimiert werden, wenn sich alle/weitere Mitparteien des Hauses am Antrag beteiligen. Dann werden die Kosten unter den AntragstellerInnen aufgeteilt. Nachlese: 5.2.2.2

<sup>181</sup>. § 4 Abs 1 MRG.

Innerhalb meiner Mietwohnung strebe ich, wie in der Ausgangssituation beschrieben, den Umbau des Bades an. Das Anbringen von Haltegriffen stellt eine unwesentliche Veränderung dar, die ich dem Vermieter oder die Vermieterin nicht anzeigen muss. Diese Adaptierung kann ich daher ohne eine Zustimmung auf eigene Kosten selbst veranlassen. Der Wechsel des WC stellt eine wesentliche Veränderung der Wohnung dar, die gemäß § 9 MRG dem Vermieter oder der Vermieterin angezeigt werden müssen. Beim Umbau werden die geltenden baurechtlichen- und technischen

---

## 6. Ansprüche und Durchsetzungsmöglichkeiten anhand praxisrelevanter Fallfragen

Bestimmungen der Planung zugrunde gelegt und die Arbeiten werden durch einen dazu befugten Gewerbebetrieb ausgeführt. Die Schaffung von Barrierefreiheit in meiner Wohnung erfüllt damit alle Voraussetzungen des § 9 Abs. 1 MRG, insbesondere stellt sie eine Übung des Verkehrs dar und ich habe als HauptmieterIn ein wichtiges Interesse am Umbau. Aber auch hier habe ich die Kosten für die geplanten Maßnahmen selbst zu tragen und keinen Anspruch auf Ersatz gegen den Vermieter oder die Vermieterin. Vielmehr stellt die Schaffung von Barrierefreiheit im Inneren des Mietgegenstandes kein privilegiertes Vorhaben im Sinne des § 9 Abs. 2 MRG dar, so dass VermieterInnen ihre Zustimmung zur Verbesserung von der Verpflichtung zur Wiederherstellung des früheren Zustandes bei der Zurückstellung des Mietgegenstandes abhängig machen können. Ist dies der Fall, muss ich auch die Kosten für den Rückbau des WCs bezahlen. Nachlese unter: 5.2.2.2.3

### 6.2.3 Durchsetzung

Hinsichtlich des WC-Umbaus dürfen VermieterInnen ihre Zustimmung nicht verweigern. Tun sie es trotzdem, kann die erforderliche Zustimmung durch Antrag bei der Schlichtungsstelle bzw. dem Gericht erzwungen werden. Nach § 37 MRG gehören Angelegenheiten, die Veränderungen des Mietgegenstandes sowie die Feststellung der Höhe und des Ersatzes von Aufwendungen auf eine Wohnung (§§ 9 und 10 MRG) betreffen, in das Außerstreitverfahren. In einigen Gemeinden sind Schlichtungsstellen zur Entlastung der Gerichte vorgeschaltet. Ist eine solche vorhanden, so ist diese zwingend vor den Gerichten anzurufen. Nachlese unter: 5.2.4.1

## 6.3 Beseitigung der vorhandenen Barrierefreiheit durch Umbau

**Ausgangssituation:** Im Zuge von Umbauarbeiten wird der vormals barrierefreie Zugang zum Wohnhaus, in dem sich meine Mietwohnung befindet, durch Stufen so verändert, dass ich nur mithilfe Dritter und mit großer Erschwernis ins Haus gelangen kann.

### 6.3.1 Anwendbarkeit bundesgesetzlicher Regelungen

Der geschilderte Sachverhalt stellt einen Fall mangelnder Erfüllung des Mietvertrages dar und gibt mir als MieterIn die Wahl zwischen mehreren im ABGB geregelten Ansprüchen. Ich kann die/den BestandgeberIn zur Erfüllung des Vertrags (z.B. Verschaffen und Erhalten des bedungenen

Gebrauchs, Unterlassen der Störungen, Maßnahmen gegen Dritte) anhalten. Außerdem kann ich gemäß § 1117 ABGB vom Mietvertrag durch außerordentliche Kündigung zurücktreten. Gemäß § 1096 Abs. 1 ABGB habe ich zudem einen Anspruch auf Mietzinsbefreiung bzw. -minderung. Trifft den/die BestandgeberIn ein Verschulden, so besteht ein Anspruch auf Schadenersatz.

### 6.3.2 Ansprüche

BestandgeberInnen trifft die Pflicht zur Instandhaltung der allgemeinen Teile des Hauses. MieterInnen haben aufgrund des Vertrags oder als Verkehrsübung die Berechtigung diese allgemeinen Teile des Hauses – wie hier Flur-/Eingangsbereich – zu benützen. Sie sind daher im Rahmen des Anwendungsbereiches des ABGB berechtigt, unter den aufgezählten Ansprüchen zu wählen.

Mein Anliegen ist es in der Wohnung verbleiben zu können. Dafür müssen die Stufen am Eingang beseitigt werden. Ein Rücktritt vom Mietvertrag kann jedoch keine Verbesserung der Nutzbarkeit bzw. eine Änderung der Eingangssituation bewirken. Zielführender erscheint es, von dem/der VermieterIn die Erfüllung des Vertrages zu verlangen und bis zur Herstellung der Zugänglichkeit eine Minderung des Mietzinses in einem angemessenen Ausmaß vorzunehmen, der/die VermieterIn zum Rückbau der Stufen bewegt. Der Anspruch auf Mietzinsminderung gilt für alle Bestandsverhältnisse, auch für Wohnungen, die in den Anwendungsbereich des MRG oder WGG fallen.

Kann eine betroffene Person aufgrund der Barriere nicht in ihre Wohnung gelangen und nützt diese somit gar nicht, so ist die Mietzinsminderung im Ausmaß von 100% zulässig. Dies ist hier nicht der Fall. Das Ausmaß der Mietzinsminderung muss deshalb individuell festgelegt werden. Dabei ist zu bedenken, dass eine zu hohe Minderung eine Räumungsklage nach sich ziehen kann.

Entsteht mir darüber hinaus ein Schaden, besteht beim Vorliegen der weiteren Voraussetzungen daneben gegebenenfalls auch ein Anspruch auf Ersatz dieses Schadens. Beispielsweise können Kosten, die mir erwachsen, weil ich bezahlte Hilfe zur Überwindung der Stufen in Anspruch nehmen muss, einen ersatzfähigen Schaden darstellen. Nachlese unter: 5.2.1.2

6. Ansprüche und  
Durchsetzungsmöglichkeiten  
anhand praxisrelevanter  
Fallfragen

### **6.3.3 Durchsetzbarkeit**

Bei Vorliegen des Tatbestandes des § 1096 ABGB kann ich den Mietzins ohne Rechtsgestaltungserklärung oder Klage von Rechts wegen mindern. Der Mangel muss zuvor jedoch den BestandgeberInnen angezeigt werden. Nachlese unter: 5.2.1.2.3

Der Anspruch auf Vertragserfüllung gehört ins streitige Verfahren und ist am zuständigen Bezirksgericht geltend zu machen.

**7.**

---

**LANDESRECHT**

Aufgrund der bundesstaatlichen Kompetenzverteilung sind wohnrechtliche Fragen überwiegend im Bundesrecht geregelt.

Wenn der Zugang zu Gütern und Dienstleistungen der Länder, Gemeinden und Gemeindeverbände betroffen ist, können Diskriminierungen nach den jeweiligen Landesgesetzen (Antidiskriminierungs- oder Gleichbehandlungsgesetze) vorliegen. Das gilt mit der Einschränkung, dass Leistungen, die von Landesorganen mittels zivilrechtlichen Verträgen geleistet werden, aufgrund der Kompetenz des Bundes für Zivilrecht nach dem Bundesrecht – insbesondere dem BGStG – zu beurteilen sind. Praktische Fälle zur Anwendung der Landes-Antidiskriminierungs- oder Gleichbehandlungsgesetze im Wohnbereich sind derzeit nicht bekannt. Denkbar ist ein Anspruch wegen Diskriminierung bei Dienstwohnungen ohne die Existenz einer zivilvertraglichen Regelung. Denn eine solche würde aufgrund der Kompetenz des Bundes für den Bereich des Zivilrechts zur Anwendbarkeit des BGStG führen. Damit bleibt im Wohnbereich für die landesgesetzlichen Bestimmungen in den Antidiskriminierungs- oder Gleichbehandlungsgesetzen nur ein äußerst geringer Anwendungsbereich.

Die Bauordnungen der Länder werden in der bautechnischen Studie von Doris Ossberger behandelt. Da auch das BGStG auf sie Bezug nimmt, sollen sie hier nur kurz dargestellt werden, um die Ähnlichkeiten und Unterschiede aufzuzeigen. Im Rahmen dieser Studie wurde die Darstellung der landesrechtlichen Bestimmungen der Bundesländer Salzburg, Steiermark, Tirol und Wien gewählt, weil sie einen guten Überblick über die Bandbreite möglicher Bestimmungen aufzeigen und in diesen Bundesländern die Fachtagungen des Projektes stattfinden werden.

## **7.1 Bauordnungen der Länder**

In der folgenden Tabelle werden nur die für das Wohnrecht relevantesten Begriffe und Bestimmungen gegenübergestellt, um die – sachlich letztlich nicht begründbaren – Unterschiede aufzuzeigen. Diese Tabelle ist kein vollständiger Überblick über die bautechnischen Regelungen – sie soll bloß aufzeigen, unter welchen Gesichtspunkten und mit welcher Terminologie Barrierefreiheit geregelt wird.

	Norm	Terminologie und geschützter Personenkreis	Anwendungsbereich
<b>Salzburg</b>	§§ 33 und 39 b Abs. 6 Bautechnikgesetz	rollstuhlgerecht gehbehinderte Menschen	sanitäre Anlagen Stellplätze
<b>Steiermark</b>	§§ 69 und 76 Baugesetz	Kinder ältere Personen Personen mit Behinderungen	Wohngebäude mit mehr als drei Wohnungen sind nach Grundsätzen des anpassbaren Wohnbaus zu planen und errichten
<b>Tirol</b>	§ 17 Bauordnung § 30 VO technische Bauvorschriften	Nutzungssicherheit Barrierefreiheit Kinder ältere Personen Personen mit Behinderung	bauliche Anlagen Gebäude mit mehr als drei Wohneinheiten
<b>Wien</b>	§§ 109, 115 und 119 Bauordnung	Kinder ältere Personen Personen mit Behinderungen	Bauwerke mit Aufenthaltsräumen (außer nur eine Wohnung) Wohngebäude mit einer Gebäudehöhe von höchstens 7,50 m, die nicht mehr als zwei Wohnungen enthalten und in denen für Betriebs- oder Geschäftszwecke höchstens ein Geschoß in Anspruch genommen wird.

Es ist auffallend, dass Barrierefreiheit stark in Zusammenhang mit Nutzungssicherheit geregelt wird. Dieser Aspekt ist selbstverständlich – er scheint aber teilweise die Sicht darauf zu verstellen, dass die Ziele von Barrierefreiheit sind, dass Wohnungen für Menschen mit Behinderungen in der allgemein üblichen Weise, ohne besondere Erschwernis und grundsätzlich ohne fremde Hilfe zugänglich und nutzbar sein sollen.

## 7.2 Gleichbehandlungs- und Antidiskriminierungsgesetze

### 7.2.1 Salzburg

182. LGBl. 2006/31 idF  
2013/41.

Das Salzburger Gleichbehandlungsgesetz<sup>182</sup> sieht in § 28 Abs. 1 und 2 vor, dass Organe des Landes, der Gemeinden, der Gemeindeverbände und der durch Landesgesetz geregelten Selbstverwaltungskörper bei der Besorgung ihrer Aufgaben im Bereich der Hoheits- oder Privatwirtschaftsverwaltung niemanden beim Zugang zu Gütern und Dienstleistungen, die der Öffentlichkeit zur Verfügung stehen, einschließlich Wohnraum, aufgrund von Geschlecht, ethnischer Herkunft, Religion, Weltanschauung, Alter, sexueller Orientierung oder Behinderung diskriminieren dürfen.

Abs. 3 enthält – unter Hinweis auf § 6 – eine Einschränkung des Diskriminierungsverbots des Abs. 1. Da § 6 aber nur Ausnahmen in der Arbeitswelt und aufgrund des Alters enthält, gibt es für das Diskriminierungsverbot aufgrund einer Behinderung außerhalb der Arbeitswelt keine Ausnahmen.

§ 29 Abs. 1 sieht bei einer Diskriminierung einen angemessenen Schadenersatz in der Höhe von mindestens 400 Euro vor.

Laut § 29 Abs. 4 sind zur Geltendmachung von Ansprüchen gemäß § 29 Abs. 1 mit Zustimmung der benachteiligten Person und in ihrem Namen auch die sachlich in Betracht kommenden beruflichen Interessenvertretungen und solche Vereinigungen, die nach ihren satzungsmäßigen Zielen ein berechtigtes Interesse an der Einhaltung des Diskriminierungsverbots haben, berechtigt.

Diese Ansprüche sind gerichtlich geltend zu machen (§ 29 Abs. 2).

183. <http://www.salzburg.gv.at/themen/gv/frauen/chancen-gleichheit.htm> (28.06.2013).

Die Gleichbehandlungsbeauftragte des Landes<sup>183</sup> im Sinne des § 39 hat nach § 40 unter anderem die Aufgabe, Personen, die sich gemäß § 28 diskriminiert fühlen, über ihre Rechte und Möglichkeiten zu deren Geltendmachung zu informieren und bei der Geltendmachung dieser Rechte zu unterstützen. Sie kann bei Diskriminierungen gemäß § 28 unabhängige Untersuchungen durchführen, Berichte veröffentlichen und den betroffenen Stellen Empfehlungen zu allen Aspekten vorlegen, die mit Diskriminierungen nach § 28 in Zusammenhang stehen.

### 7.2.2 Steiermark

Das Steirische Landes-Gleichbehandlungsgesetz<sup>184</sup> bestimmt in § 32, dass Organe des Landes, der Gemeinden, der Gemeindeverbände niemanden aufgrund des Geschlechts, der Rasse und ethnischen Herkunft, der Religion oder Weltanschauung, einer Behinderung, des Alters und der sexuellen Orientierung und Identität im Hinblick auf Maßnahmen, insbesondere in Bezug auf den Zugang zu und die Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen, die der Öffentlichkeit zur Verfügung stehen, einschließlich von Wohnraum, unmittelbar oder mittelbar diskriminieren dürfen.

184. LGBl. 2004/66 idF  
2010/81.

Wer sich durch die Nichtanwendung des Gleichbehandlungsgebotes gemäß § 32 für verletzt hält, hat gemäß § 33 Abs. 1 Anspruch auf Ersatz des Vermögensschadens und auf eine Entschädigung für die erlittene persönliche Beeinträchtigung. Dieser ist gerichtlich geltend zu machen.

Zur Geltendmachung von Ersatzansprüchen gemäß Abs. 1 sind mit Zustimmung der benachteiligten Person und in ihrem Namen auch die sachlich in Betracht kommenden beruflichen Interessenvertretungen sowie solche Vereinigungen, die nach ihren satzungsmäßigen Zielen ein berechtigtes Interesse an der Einhaltung des Gleichbehandlungsgebotes haben, berechtigt.

Gemäß § 42 hat die Gleichbehandlungsbeauftragte<sup>185</sup> Opfer von Diskriminierungen zu unterstützen, insbesondere durch Beratung über die auf Grund des Gesetzes gegebenen Möglichkeiten der Rechtsverfolgung von Verletzungen des Gleichbehandlungsgebotes.

185. <http://www.verwaltung.steiermark.at/cms/beitrag/11684798/74835657/>  
(28.06.2013).

### 7.2.3 Tirol

Das Tiroler Antidiskriminierungsgesetz<sup>186</sup> verbietet gemäß § 3 die Diskriminierung von Personen aufgrund ihres Geschlechts, ihrer ethnischen Zugehörigkeit, ihrer Religion, ihrer Weltanschauung, einer Behinderung, ihres Alters oder ihrer sexuellen Orientierung beim Zugang zu Gütern und Dienstleistungen, die der Öffentlichkeit zur Verfügung stehen, einschließlich von Wohnraum und die Versorgung mit diesen Gütern und Dienstleistungen.

186. LGBl. 2005/25 idF  
2012/150.

Wurde eine Person diskriminiert, so hat sie gemäß § 7 unbeschadet der Möglichkeit der Anfechtung von individuellen Verwaltungsakten im Verwaltungsweg oder der gerichtlichen Geltendmachung von Ansprüchen aus einem zivilrechtlichen Rechtsverhältnis gegenüber dem jeweiligen Rechtsträger Anspruch auf Ersatz des Vermögensschadens und auf eine Entschädigung für die erlittene persönliche Beeinträchtigung. Dieser ist

187. <http://www.tirol.gv.at/buerger/gesellschaft-und-soziales/antidiskriminierung/wer/> (28.06.2013).

188. LGBl. 2004/35 idF 2012/88.

189. <http://www.wien.gv.at/verwaltung/antidiskriminierung/> (28.06.2013).

gerichtlich geltend zu machen.

Die Antidiskriminierungsbeauftragte<sup>187</sup> gemäß § 15 Abs. 1 hat nach § 16 Abs. 1 a) die Aufgabe, Personen bei der Verfolgung ihrer Rechte wegen behaupteter Verletzungen dieses Gesetzes, insbesondere durch Information und Beratung über die nach diesem Gesetz bestehenden Rechtsschutzmöglichkeiten, zu unterstützen.

#### 7.2.4 Wien

Das Wiener Antidiskriminierungsgesetz<sup>188</sup> verbietet die Diskriminierung von natürlichen Personen aus Gründen der ethnischen Zugehörigkeit, der Religion, der Weltanschauung, einer Behinderung, des Alters, der sexuellen Orientierung, der Geschlechtsidentität und des Geschlechts, insbesondere auch auf Grund von Schwangerschaft und Elternschaft beim Zugang zu und der Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen, die der Öffentlichkeit zur Verfügung stehen, einschließlich von Wohnraum (§ 1).

Bei Verletzungen des Verbotes der Diskriminierung hat die benachteiligte Person neben dem Anspruch auf Ersatz eines allfälligen Vermögensschadens zum Ausgleich der erlittenen persönlichen Beeinträchtigung einen Anspruch auf angemessenen Schadenersatz, mindestens jedoch auf 1.000 Euro (§ 4 Abs. 1).

Die Stelle zur Bekämpfung von Diskriminierungen<sup>189</sup> (§ 7) unterstützt benachteiligte Personen bei der Rechtsverfolgung von Verletzungen des Verbotes der Diskriminierung durch Information und Beratung über die Möglichkeiten nach diesem Gesetz.

Gemäß § 7 Abs. 2 Z 2 ist sie auch zuständig für die Durchführung von Schlichtungsverfahren. Gemäß § 4a Abs. 2 ist eine Klage nur zulässig, wenn nicht längstens innerhalb von drei Monaten ab Einleitung des Schlichtungsverfahrens eine gütliche Einigung erzielt worden ist. Die klagende Partei hat der Klage eine Bestätigung der Stelle zur Bekämpfung von Diskriminierungen darüber anzuschließen, dass keine gütliche Einigung erzielt werden konnte.

8.

---

ANALYSE UND EMPFEHLUNGEN

## **8.1 Analyse**

### **8.1.1 Analyse auf Grundlage der internationalen Bestimmungen**

Die Republik und alle ihre gesetzgebenden Organe sind verpflichtet, die gesetzlichen Rahmenbedingungen für barrierefreien Wohnbau zu schaffen. Dazu zählen insbesondere einheitliche Standards für Barrierefreiheit und die Verpflichtung, ab Ratifizierung der CRPD nach diesen einheitlichen Standards Wohnraum barrierefrei zu planen und auszuführen. Diese Verpflichtung ist eine öffentlich-rechtliche, die in den Bauordnungen festzuschreiben ist. Damit diese Bestimmungen effektiv sind, müssen sie auch kontrolliert und mit Sanktionen verbunden sein.

Bei der Wohnbauförderung ist gesetzlich festzulegen, dass diese nur bei barrierefreier Planung und Ausführung gewährt wird. Einschränkungen – insbesondere in dem Sinn, dass nur ein bestimmter Anteil der Wohnungen barrierefrei zu sein hat – widersprechen der CRPD.

### **8.1.2. Analyse auf Grundlage der nationalen Bestimmungen**

Die Gleichstellung von Menschen mit Behinderungen stellt eine Querschnittsmaterie dar. Aufgrund dessen richtet sich die Zuständigkeit danach, mit welchem Kompetenztatbestand der zu regelnde Inhalt in einem Kontext steht. Diese Zersplitterung der Kompetenzen führt zwangsläufig zu einer Vielzahl von bundes- und landesgesetzlichen Regelungen in diesem Bereich.

#### **8.1.2.1 Beseitigungs- und Unterlassungsanspruch**

Das BGStG kennt keinen Anspruch auf Beseitigung einer Barriere. Es gewährt Menschen, die aufgrund ihrer Behinderung oder wegen ihrem Naheverhältnis zu einem Menschen mit Behinderung diskriminiert werden, ausschließlich einen Anspruch auf Schadenersatz. Einen Beitrag zur Verbesserung der Situation für auf Barrierefreiheit angewiesene Personen kann es daher nicht leisten.

In diesem Zusammenhang muss auch die im BGStG festgelegte Mindesthöhe für den immateriellen Schadenersatz mit 1.000 Euro, die ausschließlich für den Anspruch wegen einer Belästigung normiert ist, Erwähnung finden. Ein Mindestschadenersatz für alle anderen Diskriminierungsformen fehlt.

#### **8.1.2.2 Nachweis des Bedarfs an der betreffenden Wohnung**

Der Nachweis des Bedarfs an der Benutzung der betreffenden Wohnung gemäß § 6 Abs. 2 BGStG, der im Rahmen der Zumutbarkeitsprüfung von

betroffenen Personen erbracht werden muss, ist zu kritisieren. Der Begriff „Bedarf“ ist rechtlich nicht definiert, viel zu unbestimmt und ebnet Entscheidungen zu Ungunsten von Betroffenen Tür und Tor.

### 8.1.2.3 Schlichtung

Das Instrument der Schlichtung ermöglicht individuelle Vereinbarungen zwischen den Parteien. Die Anzahl der Schlichtungsanträge ist seit dem Inkrafttreten des BGStG im Jahre 2006 bis 2012 stetig gestiegen. Große Unterschiede bestehen hier jedoch im Vergleich der einzelnen Bundesländer. Die geringe Öffentlichkeitsarbeit für das Behindertengleichstellungsrecht und die darin verankerten Instrumentarien sind sicher einer der Gründe dafür. Im Nationalen Aktionsplan Behinderung 2012-2020 ist unter Maßnahme Nr. 44 eine verstärkte Öffentlichkeitsarbeit für das Behindertengleichstellungsrecht sowie barrierefrei zugänglich anonymisierte Veröffentlichung von erfolgreichen Einigungen in Einzelfällen sowie unter Nr. 46 die Sammlung und barrierefrei zugängliche Veröffentlichung der Judikatur zum Behindertengleichstellungsrecht fixiert. Beide Maßnahmen sollen bereits ab dem Jahr 2013 umgesetzt werden. Die Praxis zeigt immer wieder, dass es einerseits für betroffene Menschen eine Information, Unterstützung und auch Motivation sein kann, von anderen Beispielfällen Kenntnis zu haben, andererseits bieten Judikate im Rahmen der Beratungsarbeit eine Möglichkeit, Streitigkeiten mit dem Hinweis auf bestehende Entscheidungen ohne ein Gerichtsverfahren beizulegen.

Die derzeitige Dokumentation der Schlichtungszahlen in den jährlichen Geschäftsberichten des Bundessozialamtes und die Schlichtungsdatenbank auf der Website des Vereins BIZEPS sind nicht als ausreichend anzusehen. Der Klagsverband dokumentiert die geführten und unterstützten Verfahren sowie die wichtigen Entscheidungen aus dem Bereich Antidiskriminierung und Gleichstellung auf seiner Website unter [www.klagsverband.at/faelle](http://www.klagsverband.at/faelle). An einer konsequenten Übernahme der Urteile in das Rechtsinformationssystem (RIS) sowie einer Kennzeichnung der wenigen Judikate fehlt es allerdings.

### 8.1.2.4 Wohnrechtliche Bestimmungen

In die wohnrechtlichen Bestimmungen von MRG, WGG, WEG und ABGB haben Normen zur Barrierefreiheit bislang keinen Eingang gefunden. Die unter den Stichworten Anpassung, Änderung, Verbesserung und Erhaltung vorhandenen Regelungen führen im Ergebnis meist dazu, dass Maßnahmen zur Barrierefreiheit auf eigene Kosten zu finanzieren sind und die Umsetzung zudem an die Zustimmung von VermieterInnen, EigentümerInnen, anderen Mietparteien oder MiteigentümerInnen geknüpft sein kann.

## 8.2 Empfehlungen

Die Vorgaben der CRPD stellen den normativen Horizont für diese Empfehlungen.

### 8.2.1. Barrierefreiheit geht alle an

Das Schaffen von Barrierefreiheit oder anpassbarem Wohnbau kommt allen zugute. Es handelt sich nicht um ein Thema für „Randgruppen“, sondern für alle Menschen und führt im Ergebnis zur wesentlichen Verbesserung der Wohn- und Lebensqualität.

### 8.2.2 Neubauten ausnahmslos barrierefrei und anpassbar gestalten

Barrieren zu beseitigen ist teurer als Barrieren zu vermeiden. Die hohen Kosten können nicht einseitig den MieterInnen oder WohnungseigentümerInnen auferlegt werden. Daher ist die wichtigste Empfehlung, bei allen Neu- und Umbauten auf Barrierefreiheit und Anpassbarkeit zu achten. Dazu sollte auf die Expertise von Amtssachverständigen zurückgegriffen werden. In diesem Zusammenhang hat sich die österreichische Bundesregierung im Nationalen Aktionsplan Behinderung 2012-2020 die Etablierung von im Hinblick auf Barrierefreiheit harmonisierten Bauordnungen sowie die Einführung von Kriterien des anpassbaren Wohnbaus bei der Vergabe von Wohnbauförderungsmitteln zum Ziel gesetzt.<sup>190</sup>

190. Nationaler Aktionsplan Behinderung 2012-2020, 58.

**Empfehlung 1: Neubauten müssen barrierefrei anpassbar geplant und durchgeführt werden.** Dazu zählen eine **Prüfpflicht der Baubehörde** im Baubewilligungsverfahren sowie verpflichtende und umfassende baurechtliche Bestimmungen, die dem **Stand der Technik** entsprechen. Amtssachverständige für Barrierefreiheit sollten daher schon in der Planungsphase beigezogen werden.

**Empfehlung 2: Bei Umbauten von Wohngebäuden, die nicht barrierefrei sind, sollte im Rahmen der Zumutbarkeit eine Beseitigung bestehender Barrieren bzw. – wenn dies nicht vollständig möglich ist – eine möglichst weitgehende Beseitigung vorgeschrieben werden.**

### 8.2.3 Vereinheitlichung der bestehenden Normen

Wenn die CRPD von Barrierefreiheit spricht, ist diese in Österreich einheitlich festzulegen. Die Vereinheitlichung der Gesetze auf Landesebene betrifft die Bauordnungen, Bautechnikgesetze, Bautechnikverordnungen und Wohnbauförderungsgesetze. Auch wenn die Bestimmungen aus kompetenzrechtlichen Gründen von allen neun Bundesländern einzeln zu erlassen

sind, müssen diese abgestimmt sein. Das betrifft die **Terminologie** und die **Mindeststandards** für Barrierefreiheit. Die unterschiedlichen Regelungen der Länder führen zu verschiedenen Standards und erschweren auch die Aufnahme von Fragen der Barrierefreiheit in die Ausbildung.

**Empfehlung 3:** Die Bauordnungen der Länder sollten auf einen gemeinsamen Mindeststandard gebracht werden. Die Genehmigungsbehörde muss eine Prüfpflicht hinsichtlich der Einhaltung von Barrierefreiheit haben.

**Empfehlung 4:** Um Mängel bei der Barrierefreiheit möglichst frühzeitig zu verhindern sollten Amtssachverständige und Interessenvertretungen von Menschen mit Behinderungen zwingend in die Planungsphase eingebunden werden und es muss ihnen darüber hinaus im baurechtlichen Genehmigungsverfahren Parteistellung zukommen. Einzelpersonen soll, wenn sie ein rechtliches Interesse haben, in wohnbaurechtlichen Verfahren zumindest ein Anhörungsrecht eingeräumt werden.

#### 8.2.4 Barrierefreiheit und Anpassbarkeit als individueller Anspruch

Der Bundesgesetzgeber sollte **Barrierefreiheit und individuelle Anpassbarkeit als individuellen Anspruch im Wohnbereich** festschreiben. Es sollten klare Kriterien in den einzelnen wohnrechtlichen Materiengesetzen (**Mietrechtsgesetz, Wohnungseigentumsgesetz**) verankert werden, um das Recht auf barrierefreies Wohnen mit anderen Rechten (Eigentum, Zumutbarkeit...) auszubalancieren.

**Empfehlung 5:** Im Mietrechtsgesetz und im Wohnungseigentumsgesetz sollten ausdrückliche Regelungen zum Anspruch von MieterInnen und EigentümerInnen mit dem Ziel, barrierefreies Wohnen zu ermöglichen, verankert werden. Dabei sollte von einem grundsätzlichen Anspruch ausgegangen werden, wobei sachlich gerechtfertigte Ausnahmen (Unzumutbarkeit) nur in einem engen Umfang möglich sein sollen, um die Ziele der CRPD nicht zu unterlaufen.

#### 8.2.5 Beseitigungs- und Unterlassungsanspruch

Die CRPD sieht „jede Unterscheidung, Ausschließung oder Beschränkung aufgrund von Behinderung, die **zum Ziel oder zur Folge hat**, dass das auf die Gleichberechtigung mit anderen gegründete Anerkennen, Genießen oder Ausüben aller Menschenrechte und Grundfreiheiten im politischen, wirtschaftlichen, sozialen, kulturellen, bürgerlichen oder jedem anderen Bereich beeinträchtigt oder vereitelt wird“ gemäß Art. 2 CRPD als Diskriminierung an und verlangt effektive Rechtsmittel.

191. So auch: Pfeil, Walter J./ Mayer, Susanne, Rechtliche Evaluierung des Behindertengleichstellungsrechts, Band 10, Sozialpolitische Studienreihe, 2012, 224ff.

**Empfehlung 6: Im Wohnbereich sollte das Diskriminierungsverbot mit einem Unterlassungs- und Beseitigungsverbot effektiv gestaltet werden. Der Schadenersatzanspruch sollte konventionskonform verschuldensunabhängig ausgestaltet werden.<sup>191</sup>**

### 8.2.6 Zugang zum Recht

Für den Privatrechtsverkehr ist das Recht auf barrierefreien Wohnraum – unter Berücksichtigung anderer Rechte – im Zivilrechtsweg durchsetzbar zu regeln.

Das Kostenrisiko bei einem gerichtlichen Verfahren ist ausschlaggebend dafür, dass betroffene Personen den Klageweg meiden müssen, weil ihnen die entsprechenden finanziellen Mittel nicht zur Verfügung stehen.

Mit der Einführung des sogenannten „Vertretungskostenersatzes“ in das Außerstreitgesetz ist eine Rechtsbarriere für einkommensschwächere Personen geschaffen worden. Das gilt besonders, da auf Grund der Komplexität des Wohnrechts die rechtliche Situation und damit der Ausgang eines Verfahrens für MieterInnen schwer einzuschätzen sind. Daher sollte der Kostenersatz im Außerstreitverfahren allgemein dahingehend geändert werden, dass nur die eigenen Kosten zu tragen sind, um das Prozesskostenrisiko in einem überschaubaren Rahmen zu halten und so die Durchsetzung der berechtigten Ansprüche zu erleichtern oder erst zu ermöglichen.

**Empfehlung 7: Bei wohnrechtlichen Angelegenheiten mit Bezug zu Barrierefreiheit, die im Außerstreitverfahren verhandelt werden, sollten – zumindest solange es keine gefestigte Rechtsprechung gibt – nur die eigenen Kosten getragen werden.**

### 8.2.7 Förderungen zur Erhöhung der Barrierefreiheit einsetzen

Materiengesetze führen im Ergebnis meist dazu, dass die Kosten zur Schaffung von Barrierefreiheit von Einzelpersonen, die dieser Maßnahmen bedürfen, zur Gänze getragen werden müssen, sofern den notwendigen Änderungen von VermieterInnen bzw. den anderen WohnungseigentümerInnen überhaupt zugestimmt wird. Diese Kostenaufteilung ist zu einseitig, denn alle HausbewohnerInnen profitieren davon, wenn Barrierefreiheit geschaffen wird. Förderungen oder Fonds sind notwendig, um gerade für einkommensschwächere Personen eine Entlastung zu schaffen und ein Verbleiben in der gewohnten Umgebung zu ermöglichen.

Barrierefreiheit ist in der CRPD ausdrücklich als Pflichtkriterium für den geförderten Wohnbau angesprochen. Da die Kosten beim Neubau wesentlich niedriger sind als bei einem Umbau, sollten geförderte Wohnbauten lückenlos barrierefrei und anpassbar geplant und ausgeführt werden.

**Empfehlung 8: Es sollte sichergestellt werden, dass Förderungen für Neu- und Umbauten Barrierefreiheit berücksichtigen und für die Herstellung von Barrierefreiheit verwendet werden können.**

### **8.2.8 Barrierefreiheit in wohnrechtliche Beratung integrieren**

Weiters sollte Barrierefreiheit in den Pflichtenkatalog von wohnrechtlichen Beratungsstellen und vom Verein für Konsumenteninformation (VKI) aufgenommen werden. Alle MieterInnen sind im Wohnbereich als VerbraucherInnen im Sinne des Konsumentenschutzgesetzes anzusehen – daher sollte Barrierefreiheit als zentrales Thema der wohnrechtlichen Beratung angesehen werden.

**Empfehlung 9: Wohnrechtliche Beratungsstellen sollten nur Förderungen erhalten, wenn sie auch Beratung bei der Durchsetzung von Barrierefreiheit anbieten.**

### **8.2.9 Barrierefreiheit als Ausbildungsgegenstand**

Barrierefreiheit sollte auch als Pflichtthema in einschlägigen Ausbildungen – seien es Berufsschulen, HTLs, FHs, Universitäten und Akademien – aufgenommen werden.

**Empfehlung 10: Rechtliche und fachliche Grundlagen der Barrierefreiheit sollten in allen baurelevanten Ausbildungen (Universitäten, HTL, Berufsschulen) als Pflichtgegenstand verankert werden.**

---

## LITERATUR

Bielefeldt, Heiner, Zum Innovationspotenzial der UN-Behindertenrechtskonvention, Berlin 2006

[http://www.institut-fuer-menschenrechte.de/fileadmin/user\\_upload/Publikationen/Essay/essay\\_zum\\_innovationspotenzial\\_der\\_un\\_behindertenrechtskonvention\\_auflage3.pdf](http://www.institut-fuer-menschenrechte.de/fileadmin/user_upload/Publikationen/Essay/essay_zum_innovationspotenzial_der_un_behindertenrechtskonvention_auflage3.pdf) (28.06.2013)

BRK Allianz (Hg.), Für Selbstbestimmung, gleiche Rechte, Barrierefreiheit, Inklusion! Erster Bericht der Zivilgesellschaft zur Umsetzung der UN-Behindertenrechtskonvention in Deutschland, 2013

[http://www.brk-allianz.de/attachments/article/87/beschlossene\\_fassung\\_final\\_endg-logo.pdf](http://www.brk-allianz.de/attachments/article/87/beschlossene_fassung_final_endg-logo.pdf) (28.06.2013)

Bundessozialamt, Bericht des Bundessozialamtes 2006/2007, Geschäftsberichte 2010-2012

Ehlers, Dirk (Hg.), Europäische Grundrechte und Grundfreiheiten, 3. Auflage, Berlin 2009

Engbruch, Katharina, Das Menschenrecht auf einen angemessenen Lebensstandard. Ernährung, Wasser, Bekleidung, Unterbringung und Energie als Elemente des Art. 11 (1) IPWSKR, Frankfurt a.M. 2008

Gutknecht, Brigitte, Das Recht auf Wohnen und seine Verankerung in der österreichischen Rechtsordnung, in: Juristische Blätter 1982, 173-188

Haratsch, Andreas/Koenig, Christian/Pechstein, Matthias, Europarecht, 7. Auflage, Tübingen 2010

Hösl, Gerhard G., Mediation – die erfolgreiche Konfliktlösung: Grundlagen und praktische Anwendung, 4. Auflage, München 2008

Hofer, Hansjörg (Hg.), Alltag mit Behinderung, Wien 2006

Hofer, Hansjörg/Iser, Wolfgang/Miller-Fahringer, Karin/Rubisch, Max, Behindertengleichstellungsrecht. Kommentar, Wien 2006

Huber, Christian, Fragen der Schadensberechnung, Wien 1995

Koziol, Helmut/Welser, Rudolf, Bürgerliches Recht Band II, 13. Auflage, Wien 2007

Kreutz, Marcus/Lachwitz, Klaus/Trenk-Hinterberger, Peter, Die UN-Behindertenrechtskonvention in der Praxis: Erläuterungen der Regelung und Anwendungsgebiete, Köln 2013

Michell-Auli, Peter, Quartiersentwicklung – Ziele, Verantwortlichkeiten und politischer Handlungsbedarf, Köln 2011

[http://www.kda.de/tl\\_files/kda/PDF-Dateien/2011-KDA-Michell-Auli-Quartiersentwicklung.pdf](http://www.kda.de/tl_files/kda/PDF-Dateien/2011-KDA-Michell-Auli-Quartiersentwicklung.pdf) (28.06.2013)

Nationaler Aktionsplan Behinderung 2012-2020, Strategie der Österreichischen Bundesregierung zur Umsetzung der UN-Behindertenrechtskonvention, Wien 2012

[http://www.bmask.gv.at/site/Soziales/Menschen\\_mit\\_Behinderungen/Nationaler\\_Aktionsplan\\_Behinderung\\_2012\\_2020/](http://www.bmask.gv.at/site/Soziales/Menschen_mit_Behinderungen/Nationaler_Aktionsplan_Behinderung_2012_2020/) (28.06.2013)

Öhlinger, Theo, Verfassungsrecht, 8. Auflage, Wien 2009

Öhlinger, Theo/Potacs, Michael, Der Schutz der sozialen Grundrechte in der Rechtsordnung Österreichs, in: Iliopoulos-Strangas, Julia (Hg.<sup>in</sup>), Soziale Grundrechte in Europa nach Lissabon, Wien 2010, 497-540

ONHCR, The right to adequate housing (Human Rights Fact Sheet No 21) 2009

[http://www.ohchr.org/Documents/Publications/FS21\\_rev\\_1\\_Housing\\_en.pdf](http://www.ohchr.org/Documents/Publications/FS21_rev_1_Housing_en.pdf) (28.06.2013)

Ossberger, Doris, Wohnbau barrierefrei. Bautechnische Analyse und Wohnbauförderung unter dem Aspekt der Barrierefreiheit, Wien 2013

Pfeil, Walter J./Mayer, Susanne, Rechtliche Evaluierung des Behindertengleichstellungsrechts, Band 10, Sozialpolitische Studienreihe, Wien 2012

Schober, Florian, Das Recht auf Wohnen, in: wohnrechtliche Blätter 2012, 5-8

Schmahl, Stefanie, Menschen mit Behinderungen im Spiegel des internationalen Menschenrechtsschutzes. Überlegungen zur neuen UN-Behindertenkonvention, in: Archiv des Völkerrechts 2007, 517-540

Schulze, Marianne, Understanding the UN Convention on the rights of persons with disabilities, New York 2010

<http://www.Handicap-international.fr/fileadmin/documents/publications/HICRPDManual.pdf> (28.06.2013)

Schwarze, Jürgen (Hg.), EU-Kommentar, 2. Auflage, Baden-Baden 2009

Tades, Helmuth/Hopf, Gerhard/Kathrein, Georg/Stabentheiner, Johannes, Das Allgemeine bürgerliche Gesetzbuch – ABGB, Kommentar, Band I, 37. Auflage, Wien 2009

United Nations, Women and the right to adequate housing, New York/Genf 2012

[http://www.ohchr.org/Documents/Publications/WomenHousing\\_HR.PUB.11.2.pdf](http://www.ohchr.org/Documents/Publications/WomenHousing_HR.PUB.11.2.pdf) (28.06.2012)

UN Habitat, The right to adequate housing (Rev. 1)

[http://www.ohchr.org/Documents/Publications/FS21\\_rev\\_1\\_Housing\\_en.pdf](http://www.ohchr.org/Documents/Publications/FS21_rev_1_Housing_en.pdf) (28.06.2013)

Vonkilch, Andreas, Erhaltungspflichten im Mietrecht: Wo steht die Judikatur? in: wohnrechtliche Blätter 2009, 209

Walter, Robert/Mayer, Heinz/Kucsko-Stadlmayer, Gabriele, Grundriss des österreichischen Bundesverfassungsrechts, 10. Auflage, Wien 2007

Weinberger, Udo, 30 Jahre Mietrechtsgesetz, in: wohnrechtliche Blätter 2012, 300

Würth, Helmut/Zingher, Madeleine/Kovanyi, Peter, Miet- und Wohnrecht, Kurzkommentar, Band I, 22. Auflage, Wien 2009

### Fragebogen

Welche Anfragen im Zusammenhang mit barrierefreiem Wohnen haben Sie bereits erhalten?

Sind Ihnen Fälle bekannt, in denen VermieterInnen nicht die Zustimmung zu barrierefreiem Umbau oder zu barrierefreier Adaption von Mietwohnungen gegeben haben? Wenn ja: Bitte schildern Sie diese kurz.

Sind Ihnen Fälle bekannt, in denen Barrierefreiheit angekündigt oder sogar vertraglich vereinbart war und diese nicht vorlag? Wenn ja: Bitte schildern Sie diese kurz.

Sind Ihnen Fälle bekannt, in denen VermieterInnen die Einwilligung zur barrierefreien Adaption einer Mietwohnung verweigert haben?

Sind Ihnen Fälle bekannt, in denen Mietwohnungen barrierefrei adaptiert wurden? Wenn ja: Wurden die Kosten dabei von VermieterInnen oder MieterInnen getragen?

Auf welche Weise kam es zu einer Lösung der Fälle: Bitte schildern Sie kurz den Ablauf und nennen Sie die involvierten Einrichtungen.

Sonstige Erfahrungen mit Barrierefreiheit im Wohnbereich:

Vielen Dank für Ihre Mithilfe!

Bitte senden Sie den ausgefüllten Fragebogen bis  
Donnerstag, 28. Februar 2013, per Email an [info@klagsverband.at](mailto:info@klagsverband.at)



Der „Klagsverband zur Durchsetzung der Rechte von Diskriminierungsopfern“ wird aus Mitteln des Bundesministeriums für Arbeit, Soziales und Konsumentenschutz, des Bundeskanzleramts und des Landes Salzburg gefördert.

