



An das
BMJ – I 2 (Sachen-, Schuld- und Wohnrecht)
Museumstraße 7
1070 Wien
per Email: team.z@bmj.gv.at; begutachtungsverfahren@parlament.gv.at

Wien, am 20. Juli 2021

Betrifft: Bundesgesetz, mit dem das Wohnungseigentumsgesetz 2002 geändert wird (WEG-Novelle 2022 – WEG-Nov 2022)

Sehr geehrte Damen, sehr geehrte Herren und sehr geehrte Menschen aller Geschlechter, der Klagsverband dankt für die Möglichkeit im Rahmen des derzeit laufenden Begutachtungsverfahrens zum Entwurf Stellung nehmen zu können.

Die folgende Stellungnahme bezieht sich ausschließlich auf die Herstellung von Barrierefreiheit und die damit in Verbindung stehenden Modalitäten.

Der Klagsverband begrüßt, dass die Herstellung von Barrierefreiheit im WEG erleichtert werden soll. Über den Entwurf der Novelle hinaus regen wir noch einige Änderungen an und ersuchen das Bundesministerium für Justiz, auch im MRG und im WGG die notwendigen Änderungen vorzulegen, um das Menschenrecht auf barrierefreies Wohnen sicherzustellen.

Allgemeine Anmerkungen

1. Wie hoch ist der Bedarf an barrierefreien Wohnungen?

- 1.1 Leider fehlen in Österreich amtliche Zahlen, wie hoch der Anteil an barrierefreien Wohnhäusern und Wohnungen ist. Auf der Website der Statistik Österreich finden sich unter dem Menüpunkt „Wohnen“ keine Angaben zur Barrierefreiheit.¹
- 1.2 Der Bericht der Bundesregierung über die Lage der Menschen mit Behinderungen in Österreich² zitiert auf Seite 61 eine Umfrage der GfK Austria³, nach der 13 % der Befragten angaben, dass ihre Wohnung bzw. ihr Haus barrierefrei sei. 63% gaben an, dass ihre Wohnung/ihr Haus nicht barrierefrei sei. 24% halten ihr Haus/ihre Wohnung für teilweise barrierefrei. Aber 51 % äußerten den Wunsch, im Alter zu Hause gepflegt zu werden. Daraus ergibt sich, dass barrierefreies Wohnen keinesfalls nur

¹ https://www.statistik.at/web_de/statistiken/menschen_und_gesellschaft/wohnen/index.html (06.07.2021)

² <https://broschuerenservice.sozialministerium.at/Home/Download?publicationId=428> (06.07.2021)

³ <https://docplayer.org/80041062-Barrierefreies-wohnen.html> (07.07.2021)



über Neubauten ermöglicht werden kann und dass sich letztlich die Mehrheit der Menschen, die in Österreich leben, im Fall von Pflegebedürftigkeit barrierefreie Wohnungen oder Häuser wünschen.

2. Menschenrechtliche Vorgaben

2.1 Das Übereinkommen über die Rechte von Menschen mit Behinderungen (UN-BRK) bezweckt (Art. 1) „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.“

2.2 **Art. 9 (Barrierefreiheit)** und **Art. 19 UN-BRK (Selbstbestimmtes Leben und Inklusion in der Gemeinschaft)** präzisieren, dass Menschen mit Behinderung ein selbstbestimmtes Leben und die volle Teilhabe in allen Lebensbereichen zu ermöglichen ist und dass zu ermöglichen ist, dass 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.

3. Verfassungsrechtliche Vorgaben

3.1 **Art. 7 Abs. 1 B-VG** besagt:

„...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.“ Auch aus dieser Bestimmung lässt sich eine Verpflichtung zur besonderen Berücksichtigung von Menschen mit Behinderung ableiten.

3.2 Da das Baurecht der Länder Barrierefreiheit im Wohnbereich sehr unterschiedlich und ungenügend vorsieht, muss umso mehr auf bundesrechtlicher Ebene im WEG, im Mietrechtsgesetz (MRG) und im Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz (WGG) versucht werden, für Menschen mit Behinderungen einen Anspruch auf die Herstellung eines barrierefreien Wohnumfelds zu ermöglichen.

4. Was lässt sich daraus ableiten?

4.1 Bei der UN-BRK handelt es sich um ein menschenrechtliches Abkommen. Der Herstellung von Barrierefreiheit ist daher höchste Priorität einzuräumen. Insbesondere sind daher auch zivilrechtliche Sonderregelungen (zB Zustimmungsfiktion) zulässig und sogar geboten.

4.2 Wem nützt Barrierefreiheit? Als Faustregel gilt: „Barrierefreiheit ist **essenziell für 10 Prozent der Bevölkerung, notwendig für 40 Prozent der Bevölkerung und**



komfortabel für 100 Prozent der Bevölkerung. Von einem hindernisfreien Umfeld profitieren alle Menschen.“⁴

4.3 Die Herstellung von Barrierefreiheit bedeutet daher immer eine Aufwertung der Immobilie. **Deshalb sollte ausdrücklich festgehalten werden, dass Maßnahmen zur Herstellung von Barrierefreiheit keinesfalls eine Beeinträchtigung eines Wohnungseigentums- oder Zubehörobjekts darstellen können.**

Anmerkungen zu einzelnen Bestimmungen

5. Barrierefreiheit als wichtiges, menschenrechtlich und verfassungsmäßig anerkanntes Interesse (§ 16 Abs. 2)

5.1 § 16 Abs. 2 ist die zentrale Bestimmung, um die Berücksichtigung schutzwürdiger Interessen bei Änderungen am eigenen Wohnungseigentumsobjekt sicherzustellen.

Dabei ist zu bedenken, dass Barrierefreiheit

- menschenrechtlich (UN-BRK) und verfassungsmäßig (Art. 7 Abs. 1 B-VG) verankert ist.
- notwendig ist, damit Menschen mit Behinderungen ihr absolut basales Bedürfnis auf menschenwürdiges Wohnen befriedigen zu können.
- nicht nur Menschen mit Behinderungen zugutekommt, sondern für alle Menschen eine Erleichterung bedeutet.

5.2 Die Herstellung von Barrierefreiheit kann daher keine Wertminderung des Hauses bedeuten. Vor diesem Hintergrund sollte grundsätzlich die Herstellung von Barrierefreiheit nicht von der Zustimmung anderer Wohnungseigentümer_innen abhängig sein. **In § 16 Abs. 2 Z 1 sollte daher ausdrücklich festgehalten werden, dass Änderungen zum Abbau von Barrieren oder zur Herstellung von Barrierefreiheit nicht durch den Einwand, dass das äußere Erscheinungsbild des Hauses beeinträchtigt werde, eingeschränkt werden dürfen.**

5.3 In § 16 Abs. 2 Z 1 werden Zwecke normiert, zu deren Verwirklichung die Zustimmung der anderen Wohnungseigentümer_innen auch dann nicht verweigert werden darf, wenn allgemeine Teile der Liegenschaft in Anspruch genommen. Zu diesen Zwecken zählen die Einbeziehung oder der Einbau einer Wasserentnahmestelle oder eines Klosetts, die Errichtung von Strom-, Gas-, Wasser- oder Fernsprechleitungen und Beheizungsanlagen. **Die Herstellung von Barrierefreiheit sollten in diese Aufzählung der Zwecke, zu deren Erreichung die Zustimmung durch die anderen Eigentümer_innen nicht verweigert werden darf, aufgenommen werden.**

⁴ <https://www.wko.at/service/unternehmensfuehrung-finanzierung-foerderungen/FAQ-s-Barrierefreiheit.html> (07.07.2021)



Der Klagsverband regt daher an, § 16 Abs. 2 Z 1 und 2 entsprechend im Sinn der UN-BRK und des Art. 7 Abs. 1 B-VG zu überarbeiten.

6. Herstellung von Barrierefreiheit kann keine Beeinträchtigung eines Wohnungseigentums- oder Zubehörobjekts darstellen (§ 16 Abs. 5)!

Es ist zu begrüßen, dass die Zustimmungsfiktion des § 16 Abs. 5 WEG auch „behindertengerechte“ (gemeint ist wohl und sollte auch so formuliert werden: barrierefreie) Ausgestaltungen eines Wohnungseigentumsobjekts oder von allgemeinen Teilen der Liegenschaft privilegiert. Die barrierefreie Umgestaltung einer Wohnung, die Errichtung einer rollstuhltauglichen Rampe am Eingang oder innerhalb eines Gebäudes oder ein Treppenlift sollten grundsätzlich durch andere Wohnungseigentümer_innen nicht verhindert werden können. Das ergibt sich aus dem oben bereits angesprochenen menschen- und verfassungsrechtlichen Gleichstellungsgebot für Menschen mit Behinderungen und der Tatsache, dass die barrierefreie Gestaltung eines Gebäudes für alle Bewohner_innen einen Vorteil bringt.

Der Klagsverband regt daher an, die barrierefreie Ausgestaltung durch die Zustimmungsfiktion aufgrund der menschen- und verfassungsrechtlichen Vorgaben noch mehr als im Entwurf vorgesehen zu privilegieren.

7. Höhere Kosten für die Erhaltung der allgemeinen Teile nicht nur einer Person aufbürden (§ 16 Abs. 6)!

Die Beseitigung von Barrieren oder die Herstellung von Barrierefreiheit in den allgemeinen Teilen einer Liegenschaft bedeuten eine Verbesserung des Gebrauchswerts für alle. Es ist daher sachgemäß, höhere Kosten für die Erhaltung dieser allgemeinen Teile anteilig durch alle Wohnungseigentümer_innen tragen zu lassen.

Die im Entwurf vorgesehene Regelung, dass Wohnungseigentümer_innen, die den Abbau von Barrieren in den allgemeinen Teilen der Liegenschaft initiieren, auch die verursachten Mehrkosten zu tragen haben, ist aus menschenrechtlichen und gleichheits-/verfassungsrechtlichen Gründen abzulehnen.

Der Klagsverband regt an, durch die Beseitigung von Barrieren in den allgemeinen Teilen einer Liegenschaft entstehende Kosten - solange das nicht unzumutbar ist - anteilig allen



Wohnungseigentümer_innen aufzuerlegen. Sollte die Herstellung von Barrierefreiheit im Sinn der technischen Normen unzumutbar sein, müssen Maßnahmen, um den Gebrauch möglich zu machen, durchgeführt werden dürfen. Dabei sollte sollten andere Eigentümer_innen nur ein Recht auf Widerspruch haben, wenn ihnen der Gebrauch verunmöglicht wird. Das ist sachgemäß, da sie auch – wenngleich vielleicht in unterschiedlichem Ausmaß – von der Herstellung von Barrierefreiheit profitieren.

8. Angemessene Rücklagen sind auch zur Herstellung von Barrierefreiheit zu bilden!

§ 31 Abs. 1 sieht vor, dass Rücklagen für künftige Aufwendungen zu bilden sind, unter anderem auch für die thermische Sanierung oder energietechnische Verbesserungen. Der Abbau von Barrieren wird nur gelingen, wenn dafür auch die entsprechenden Rücklagen gebildet werden.

Daher sollte in § 31 Abs. 1 die Herstellung von Barrierefreiheit bei der Bildung von Rücklagen berücksichtigt und ausdrücklich genannt werden.

Sollte die Herstellung von Barrierefreiheit im Sinn der technischen Normen unverhältnismäßig und damit unzumutbar teuer sein, sollten einzelne Eigentümer_innen individuelle Maßnahmen zur Verbesserung der Zugänglichkeit treffen dürfen, solange dadurch anderen Eigentümer_innen der Gebrauch nicht verunmöglicht wird.

Der Klagsverband hofft, mit dieser Stellungnahme einen Beitrag zu Inklusion, Gleichstellung und Diskriminierungsfreiheit in Österreich zu leisten!

MMag. Volker Frey
Generalsekretär