

Notwendige bauliche Veränderungen aus rechtlicher Sicht

Das schönste Heim ist das eigene Heim.

1. Möglichkeiten der Wohnungsanpassung im Alter, bei Krankheit oder Behinderung:

Erst Ende der 80iger Jahre rückte die Wohnungsanpassung als Alternative zu stationären und ambulanten Alten- und Pflegeeinrichtungen in den Blickpunkt.

Wohnungsanpassung beginnt bei der Einrichtung und endet bei baulichen Veränderungen.

In den meisten Fällen genügen technische Hilfsmittel oder kleinere bauliche Veränderungen.

Finanzierung: Viele Hilfsmittel sind Kassenleistungen und werden von den Krankenkassen finanziert.

Bei Pflegebedürftigkeit, mindestens Stufe I, gibt es für bauliche Maßnahmen Zuschuss durch die Pflegeversicherung.

Maßnahmen: Beseitigung von Hindernissen in den Wohnbereichen und den Haus- bzw. Wohnungszugangsbereichen.

2. Bauliche Veränderungen im Mietrecht

Mit der Mietrechtsreform wurde der Begriff der „Barrierefreiheit“ neu eingeführt. Damit soll eine Stärkung der Ansprüche behinderter Mieter erfolgen (§ 554a BGB).

Begriff „Behinderung“: Der Begriff wird nicht im engen Sinne des Sozialrechts verstanden, er umfasst vielmehr sämtliche erheblichen bzw. dauerhaften Einschränkungen der Bewegungsfähigkeit des Mieters.

Begünstigter

Personenkreis: Nicht nur der Mieter selbst, sondern auch Angehörige oder Lebensgefährte

Die Durchführung von baulichen Veränderungen bedarf der Zustimmung des Vermieters. Der Vermieter darf nur bei seinerseits berechtigtem Interesse die Zustimmung verweigern.

Kriterien der Interessensabwägung:

- Art, Schwere und Dauer der Behinderung,
- Dauer der Bauzeit,
- Möglichkeit des Rückbaus,
- bauordnungsrechtliche Genehmigungsfähigkeit,
- Haftungsrisiken und Verkehrssicherungspflicht des Vermieters
- Umfang der Beeinträchtigung der übrigen Mieter

Der Vermieter kann seine Zustimmung zu einer baulichen Veränderung davon abhängig machen, dass der Mieter eine Sicherheit für die Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes leistet.

Der Anspruch des Mieters auf Barrierefreiheit kann im Mietvertrag nicht wirksam ausgeschlossen werden.

3. Bauliche Veränderungen im Wohnungseigentum

Bauliche Veränderungen im Sondereigentum können durch den Eigentümer ohne Zustimmung der übrigen Wohnungseigentümer vorgenommen werden, sofern diese das Gemeinschaftseigentum nicht beeinträchtigen und berühren.

Bauliche Veränderungen am Gemeinschaftseigentum bedürfen entsprechend § 22 Abs. 1 WEG der Zustimmung aller Wohnungseigentümer.

Die Zustimmung einzelner Eigentümer ist nicht erforderlich, als durch die baulichen Veränderungen deren Interessen nicht über das in § 14 WEG bestimmte Maß hinaus beeinträchtigt werden.

Auch im Wohnungseigentum hat der „Behinderte“ gegen die anderen Eigentümer einen Anspruch, dass die notwendigen Arbeiten durchgeführt werden. Entsprechend § 16 Abs. 3 WEG sind die Kosten nur von dem „behinderten“ Eigentümer zu tragen.

Dieses Recht steht auch dem Mieter einer Eigentumswohnung zu, der Eigentümer muss seine Zustimmung erteilen, hat aber keinen Anspruch gegenüber der Gemeinschaft der Eigentümer.

Zu beachten sind etwaige Regelungen in der Teilungserklärung/Gemeinschaftsordnung.