

## **AUSWIRKUNGEN DES BUNDES- BEHINDERTENGLEICHSTELLUNGSGESETZ AUF DIE IMMO- BILIENWIRTSCHAFT<sup>1</sup>**

### **Rechtlicher Hintergrund / Diskriminierungsverbot:**

Das BGStG ist am 1.1.2006 in Kraft getreten und gilt ab 1.1.2016 ohne die in den Übergangsvorschriften vorgesehenen Einschränkungen. Es verpflichtet Anbieter von Gütern und Dienstleistungen, Personen mit Behinderung weder unmittelbar noch mittelbar zu diskriminieren. Eine mittelbare Diskriminierung liegt vor, wenn aufgrund scheinbar neutraler Vorschriften, Kriterien, etc. eine Person mit Behinderung benachteiligt wird und die Vorschriften, Kriterien, etc. nicht sachlich gerechtfertigt und verhältnismäßig sind. Eine scheinbar neutrale Hausordnung, die die Mitnahme von Hunden untersagt, ohne Ausnahmen für Assistenzhunde vorzusehen, könnte diskriminierend und ohne sachliche Rechtfertigung unzulässig sein.

### **Betroffenheit:**

Betroffen sind alle Angebote, die sich an die Öffentlichkeit iSe unbestimmten Adressatenkreises richten. Auch Angebote zur Vermietung oder zum Verkauf von Wohnungen oder Geschäftslokalen fallen darunter, wenn diese zB im Internet oder in Printmedien veröffentlicht werden. Ab welcher Personenanzahl „Öffentlichkeit“ vorliegt, ist nicht geklärt; dh, sie kann auch schon ab einigen wenigen Personen gegeben sein, zB bei einer Vormerkliste bei Wohnungsprojekten. Auch Internetangebote (zB Webplattformen) fallen darunter.

### **Barrierefreiheit:**

Barrierefrei iSd BGStG sind bauliche und sonstige Anlagen, Verkehrsmittel, technische Gebrauchsgegenstände, Systeme der Informationsverarbeitung sowie andere gestaltete Lebensbereiche, wenn sie für Menschen mit Behinderungen in der allgemein üblichen Weise, ohne besondere Erschwernis und grundsätzlich ohne fremde Hilfe zugänglich und nutzbar sind. Stufen, zu geringe Türbreiten, für Personen mit Behinderung unbenutzbare Sanitäranlagen oä können bauliche Barrieren sein.

Die konkrete Ausgestaltung zB einer Wohnung oder baulichen Anlage wird im BGStG aber nicht festgelegt. Diese muss also jeweils im Einzelfall festgestellt werden. Anhaltspunkte dafür können sich aus den einschlägigen bautechnischen Vorschriften, insbesondere aus den Bauordnungen der Länder, aus OIB-Richtlinie 4 (Nutzungssicherheit und Barrierefreiheit) sowie aus ÖNORMEN, insbesondere ÖNORM B 1600 „Barrierefreies Bauen - Planungsgrundlagen“ ergeben.

---

<sup>1</sup> Hinweis: Zum BGStG ist noch sehr wenig Rechtsprechung und Literatur vorhanden. Die nachfolgenden Ausführungen sind demnach als unverbindliche „Leitlinien“ zu verstehen; im Einzelfall entscheiden die zuständigen Gerichte.

Diese Vorschriften enthalten Pflichten zur barrierefreien Gestaltung vielfach ab Erreichen gewisser Größenschwellen (zB Fläche, erwartete Besucher- oder Kundenzahl) oder bei Vorliegen bestimmter Verwendungszwecke (zB Handel mit Gütern des täglichen Bedarfs, Banken, Beherbergungsbetriebe, etc.).

#### **Pflicht zur Herstellung von Barrierefreiheit - unverhältnismäßige Belastungen:**

Nach den gesetzlichen Vorschriften liegt keine mittelbare Diskriminierung vor, wenn die Beseitigung der benachteiligenden Bedingungen (Barrieren) rechtswidrig oder wegen unverhältnismäßiger Belastungen unzumutbar wäre. Demnach ist bei baulichen Barrieren jeweils im Einzelfall zu prüfen:

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

So werden etwa schwer öffnende Brandschutztüren nicht diskriminierend sein, wenn sie zur Erreichung sicherheitstechnischer Standards notwendig sind. Widerspricht die Beseitigung einer Barriere denkmalschutzrechtlichen Bestimmungen, ist sie nicht geboten. Zuletzt kann die Beseitigung der Barriere unzumutbar sein, wobei im Wesentlichen eine Interessenabwägung zwischen den wirtschaftlichen Interessen des anbietenden Unternehmers und jenen der Person mit Behinderung (va Bedarf an der konkreten Wohnung) vorzunehmen ist.

Wenn die vollständige Beseitigung der Barriere nicht möglich ist, so ist zumindest auf eine maßgebliche Verbesserung der Situation durch zumutbare Maßnahmen hinzuwirken. So kann es zB geboten sein, anstelle eines aufwendigen Umbaus Alternativmaßnahmen wie zB die Installation einer mobilen Rampe, das Anbringen einer Klingel oder eine Möglichkeit zum Treffen in externen barrierefreien Räumlichkeiten (zB Hausbesuch) anzubieten.

#### **Pflicht zur Herstellung der Barrierefreiheit - Betroffene:**

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

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

Im Vollenwendungsbereich ist der Vermieter unter gewissen Voraussetzungen (vgl § 9 MRG) zur Zustimmung verpflichtet, die im Zusammenhang mit Maßnahmen zur Erlangung von Barrierefreiheit oftmals vorliegen werden.

Mangels Anwendung des MRG sind die allgemeinen zivilrechtlichen Bestimmungen zu beachten. Demnach richtet sich die Zulässigkeit von baulichen Änderungen nach dem Vertrag. Zu beachten ist, dass umfassende Einschränkungen in Vertragsformblättern (AGB), wonach sämtliche bauliche Änderungen die Zustimmung des Bestandgebers voraussetzen, unzulässig sind<sup>2</sup>.

#### **Brauchbarkeit:**

Ein Bestandsobjekt ist nach allgemeinen Regeln vom Bestandgeber in brauchbarem Zustand zu übergeben. Was geschuldet wird, ergibt sich dabei aus dem Vertragszweck (zB Verwendung als Geschäftslokal). Zur Auslegung der konkreten Vereinbarung ist auf Ortsüblichkeit und Verkehrsauffassung abzustellen. Nach derzeitigem Stand ist umfassende Barrierefreiheit idR wohl nicht verkehrsblich; dies kann aber im Einzelfall anders sein, zB bei Betrieben, die aufgrund ihrer Geschäftstätigkeit (auch) auf Menschen mit Behinderung ausgerichtet sind (zB Alten- und Pflegeheime, Massagepraxen, etc.).

Wenn leicht erkennbare Barrieren vorliegen (zB fehlender Aufzug, Stufen, enge Türen), kann diese mögliche Einschränkung der Brauchbarkeit Vertragsinhalt werden - es ist aber jedenfalls anzuraten, dies entsprechend im Vertrag festzuhalten! Nach der Rechtsprechung ist bei einer im Jahr 2012 ausdrücklich als „Behindertenwohnung“ vermieteten Wohnung davon auszugehen, dass sämtliche Teile der Wohnung (auch die Balkone) für die körperbehinderte Person zugänglich sind<sup>3</sup>.

#### **Aufklärungspflichten des Immobilienmaklers:**

Immobilienmakler, die sich um die Vermittlung von Bestandsobjekten kümmern, haben die Interessen des Auftraggebers umfassend zu wahren. Sämtliche relevante Informationen, die das Bestandsobjekt betreffen, sind von ihm an den Auftraggeber weiterzugeben. Dabei gilt der Immobilienmakler nach allgemeinen zivilrechtlichen Vorschriften als Sachverständiger, an den ein erhöhter Sorgfaltsmaßstab zu stellen ist. Der Immobilienmakler sollte demnach bezogen auf das zu vermittelnde Objekt:

- sämtliche relevanten Informationen zur Barrierefreiheit ermitteln,
- Auftraggeber nachweislich darüber informieren,
- bei der vertraglichen Gestaltung auf klare Regelungen zu Maßnahmen zur Erlangung von Barrierefreiheit hinwirken, wobei
- Widersprüche vermieden werden sollten.

Zu beachten ist, dass nach der Rechtsprechung der Makler als „Verhandlungsgehilfe“ des Auftraggebers qualifiziert werden kann. Seine (unrichtigen) Erklärungen können dann irrtumsrechtlich dem Geschäftsherrn zugerechnet werden. Dies kann in weiterer Folge zu rechtlichen Konsequenzen (zB Schadensersatzanspruch, Mäßigung des Provisionsanspruchs) führen.

---

<sup>2</sup> OGH 11.10.2006, 7 Ob 78/06f.

<sup>3</sup> OGH 14.10.2015, 3 Ob 185/15z.