

Forum A

Leistungen zur Rehabilitation und Teilhabe
– Diskussionsbeitrag Nr. 6/2014 –

18.02.2014

Alltagsverständnis von Barrierefreiheit Anmerkung OLG Düsseldorf, Urteil v. 15.12.2009 – I-23 U 11/08

Von Cindy Schimank und Daniel Hlava, Universität Kassel

I. Thesen der Autoren

- 1. Barrierefreiheit stellt ein umfassendes Konzept dar, dessen Kriterien nicht individuell bestimmbar sind.**
- 2. Ein Verständnis von Barrierefreiheit, welches lediglich Menschen mit einer Gehbehinderung im Blick hat, greift zu kurz.**

II. Wesentliche Aussagen der Entscheidung

- 1. Für die Beurteilung, welche werkvertraglichen Verpflichtungen ein Bauträger übernimmt, kann ein dem Erwerber übergebener Werbe-Prospekt ausschlaggebend sein.**
- 2. Die Vereinbarung über den Erwerb einer „Senioren Residenz“ ist dahin gehend auszulegen, dass die einzelnen Wohnungen und das gesamte Objekt den Qualitätsrichtlinien der DIN 18025 entsprechen sollten.**

III. Der Fall

Im vorliegenden Fall streiten die Parteien darüber, ob der Kläger einen Anspruch auf Schadensersatz unter anderem wegen fehlender Barrierefreiheit gegen die Beklagte hat. Die Beklagte ist in der Bauträgerschaft tätig und errichtet Gebäude. Die Kläger erwarben von diesem acht Eigentumswohnungen, die zum Zeitpunkt des Erwerbs noch zu erstellen waren.

Die Beklagte bewarb das Bauvorhaben als „Senioren-Residenz“ sowie als „behinderten- und rollstuhlgerecht“. Außerdem hieß es, dass verschiedene Dienstleistungen im Haus zur Verfügung stehen würden. Vor Vertragsabschluss erhielten die Kläger von der Beklagten eine Erklärung über die geplante Aufteilung der Wohnanlage (Teilungserklärung). Diese Erklärung enthielt unter anderem Angaben dazu, wie viele Wohnungen und wie viele Gewerbeeinheiten errichtet werden sollten. Die Gewerbeeinheiten waren für Dienstleistungen wie Arztpraxen vorgesehen.

Zwei Tage vor Abgabe des Kaufangebotes der Kläger wurden die Gewerbeeinheiten von der Beklagten als Wohneigentum aus-

gewiesen. Damit fielen die zwei ursprünglich vorgesehenen Gewerbeeinheiten weg und damit auch die Möglichkeit, dass sich im Haus beispielsweise Ärzte oder andere Dienstleister niederlassen. Sämtliche Einheiten des Gebäudes waren somit ausschließlich zum Wohnen gedacht. Über diese Änderung wurden die Kläger nach eigenen Angaben jedoch nicht informiert.

Nachdem die Beklagte die Wohnanlage fertiggestellt hatte, zeigte sich, dass die errichteten Wohnungen nicht barrierefrei im Sinne der einschlägigen DIN-Normen sind, speziell der DIN 18025 Teil 2 (bei der DIN 18025 handelt es sich um ein rechtlich nicht verbindliches technisches Regelwerk, welches Anforderungen an barrierefreies Bauen festlegt¹, sie wurde 2011 durch die DIN 18040 abgelöst).

Die klagenden Wohnungseigentümer sind der Ansicht, dass sie Anspruch auf Schadensersatz haben, weil die Wohnanlage nicht so errichtet wurde, wie ursprünglich vereinbart. Welchen Inhalt die ursprüngliche Vereinbarung hatte, ergebe sich zum einen aus der Werbung der Beklagten. Zum andern sei die ursprüngliche Erklärung über die Aufteilung der Wohnanlage maßgebend (hiernach sollten in dem Gebäudekomplex zwei Gewerbeeinheiten und 24 Wohneinheiten entstehen). Die Kläger fühlten sich von dem Bauträger arglistig getäuscht, da die Gewerbeeinheiten ohne das Wissen der Kläger in Wohneinheiten umgewandelt wurden. Außerdem würden die von der Beklagten errichteten Wohnungen erheblich von den Vorgaben für „Barrierefreie Wohnungen, Wohnungen für Rollstuhlfahrer“ (DIN 18025) abweichen.

Der beklagte Bauträger ist hingegen der Meinung, die Kläger hätten keinen Anspruch auf Schadensersatz. Die Umwandlung der

zwei Gewerbeeinheiten in Wohneinheiten war seiner Ansicht nach rechtmäßig. Außerdem seien sich die Vertragsparteien (Kläger und Beklagte) darüber einig gewesen, von den Vorgaben für Barrierefreiheit abzuweichen. Er weist darauf hin, dass die Kläger die Wohneinheiten abgenommen hätten, ohne Mängel zu benennen. Auch eine Anwendung der DIN 18025 wurde seiner Ansicht nach nie ausdrücklich vereinbart.

Das Landgericht Wuppertal hat die Klage abgewiesen.² Die Kläger haben daraufhin Berufung eingelegt. Das Oberlandesgericht (OLG) Düsseldorf hatte sich sodann mit folgenden Fragen zu befassen:

- Ist die Werbung in einem Prospekt ausschlaggebend dafür, welche werkvertraglichen Verpflichtungen der Bauträger übernehmen muss?
- Bedeuten die Beschreibungen „Seniorenresidenz“ sowie „behinderten- und rollstuhlgerecht“ aus der Werbung des Bauträgers, dass die DIN 18025-Norm anzuwenden ist (DIN 18025-Norm Teil 2 = „Barrierefreies Wohnen, Wohnungen für Rollstuhlnutzer“)?
- Konnte die Beklagte von der ursprünglichen Teilungserklärung abweichen?

IV. Die Entscheidung

Das OLG Düsseldorf gab der Berufung statt³. Die Entscheidung des Landgerichtes verletze die Wohnungseigentümer insoweit in ihren Rechten, als dass Ansprüche gegen den Bauträger insgesamt abgewiesen wurden. Das OLG erkannte den Klägern Schadensersatzansprüche gemäß §§ 633, 634, 636, 281 Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) gegen die Beklagten zu.

Die Errichtung der Seniorenwohnanlage er-

¹ Herausgegeben vom Deutschen Institut für Normung e. V.; zur Bedeutung von DIN-Normen bei der Herstellung von Barrierefreiheit siehe Welti, Beitrag D18-2013, S. 3 unter www.reha-recht.de.

² LG Wuppertal, Urt. v. 30.08.2007, Az.: 5 O 246/06.

³ OLG Düsseldorf, Urteil vom 15.12.2009, Az: I-23 U 11/08, juris.

fülle nicht die vereinbarten Standards. Somit leide sie an einem Sachmangel im Sinne des § 633 Abs. 2 BGB. Die Kläger seien berechtigt, hinsichtlich ihres erworbenen Sondereigentums⁴ Ansprüche auf Schadensersatz geltend zu machen. Das Gericht verweist darauf, dass Mängel am Gemeinschaftseigentum⁵ nur dann geltend gemacht werden können, wenn das Sondereigentum davon betroffen ist.

Nach Ansicht des Senats bedeute Wohnen in einer Seniorenresidenz nach dem ursprünglichen Verständnis beider Parteien unstreitig barrierefreies und rollstuhlgerechtes Wohnen. Das OLG führt aus, dass die Beklagte in verschiedenen Werbungen mit den Bezeichnungen „barrierefreie Seniorenwohnung“, „großzügige und behindertengerechte Architektur und Wohnungen, die barrierefrei und rollstuhlgerecht sind“ warb. Diese Verkaufs- und Vermietungswerbung der Beklagten sei zur Auslegung des Vertrages heranzuziehen. Für die Beurteilung der Frage, welche werkvertraglichen Verpflichtungen ein Bauträger übernehme, könne ein dem Erwerber übergebener Prospekt ausschlaggebend sein. Das heißt, dass sich aus der Werbung der Beklagten ergab, welche baulichen Eigenschaften die Wohnanlage aufweisen sollte.

Die Vereinbarung der Vertragsparteien sei dahin gehend auszulegen, dass die Wohnungen und das Objekt „Senioren Residenz“ den Qualitätsrichtlinien der DIN 18025 entsprechen sollten. Diese Vorstellung habe sich nicht nur auf die Wohnung der Kläger selbst bezogen, sondern auch auf das Gemeinschaftseigentum. Die einzelnen Wohnungen verdienten nur dann die Beschreibung „Seniorenwohnung“, wenn der Zugang

zu der eigentlichen Wohnung ebenfalls barrierefrei sei. So müsste Gemeinschaftseigentum, wie Haustüren, Treppen und Flure, ebenso seniorengerecht sein.

Die errichteten Wohnungen sind nach Auffassung des Gerichts unstreitig nicht barrierefrei. Unter anderem erfüllten die Wohnungszugänge, Eingänge zur Anlage, die Treppen und Aufzüge nicht die Anforderungen an Barrierefreiheit. Die Beklagte sei vom anfangs gemachten Kaufangebot abgewichen, da die Wohnanlage nicht wie ursprünglich in der Werbung beschrieben, barrierefrei erbaut wurde. Eine nachträgliche Änderung der Vereinbarung war nicht nachweisbar. Die Kläger hätten lediglich auf Schwellen zur Dusche und bei dem Austritt vom Wohnzimmer zum Balkon verzichtet. Der Verzicht auf die barrierefreie Ausgestaltung der beiden ausdrücklich benannten Zugänge bedeute jedoch nicht, dass die Kläger auf das gesamte Konzept einer Seniorenwohnanlage mit ihren weiteren Besonderheiten verzichten wollten.

Auch ist das Gericht der Auffassung, dass ein einseitiges Abweichen der Beklagten von der ursprünglichen Aufteilung der Anlage nach der Teilungserklärung nicht rechters war. Durch die Gewerbeeinheiten sollte der Charakter der Eigentumswohnungen als Seniorenwohnung in unmittelbarer Nähe zu Dienstleistern erfüllt werden.

Insgesamt sprach das OLG den Klägern Schadensersatzansprüche gegen die Beklagte aufgrund der fehlenden Barrierefreiheit der Wohnanlage sowie wegen der fehlenden Gewerbeeinheiten in Höhe von 54.000 Euro zu.

V. Würdigung/ Kritik

Mit seinem Urteil vom 15.12.2009 hat der 23. Zivilsenat des OLG Düsseldorf den Wohnungseigentümern Schadensersatzansprüche wegen einer fehlenden Barrierefreiheit der Wohnanlage zuerkannt. Zum an-

⁴ Als Sondereigentum werden die einzelnen Einheiten bezeichnet, die vom Bauträger erworben wurden.

⁵ Als Gemeinschaftseigentum werden die Bereiche bezeichnet, die von sämtlichen Personen im Haus genutzt werden wie Haustüren, das Treppenhaus und Flure.

deren seien Ansprüche wegen des einseitigen Abweichens der Beklagten von der ursprünglich vorgesehenen Aufteilung der Anlage entstanden. Hervorzuheben ist vor allem die Positionierung des Senats zum Thema Barrierefreiheit.

Bemerkenswert ist zunächst die Auffassung des Gerichts, dass die Aussage eines Bauträgers, die Wohnungen seien senioren- und rollstuhlgerecht, im Sinne von Barrierefreiheit zu verstehen ist⁶. Damit macht der Senat deutlich, dass Barrierefreiheit ein wesentliches und verbindliches Kriterium ist. Dass das Gericht Barrierefreiheit nicht lediglich als Nebenkriterium begreift, wird auch dadurch deutlich, dass eine fehlende barrierefreie Ausgestaltung zu umfangreichen Schadensersatzansprüchen geführt hat.

Ebenso lässt sich erkennen, dass im vorliegenden Urteil Barrierefreiheit bezogen auf das gesamte Gebäude als umfassendes Konzept verstanden wird. Dies lässt sich beispielsweise der Aussage entnehmen, dass der Kläger mit dem Verzicht auf Schwellen zur Dusche und bei dem Austritt vom Wohnzimmer zum Balkon nicht auf die gesamte Herstellung von Barrierefreiheit in der Anlage verzichten wollte. Der Senat verdeutlicht somit, dass Barrierefreiheit mehr umfasst als barrierefreie Zugänge. So wird auch in § 4 Behindertengleichstellungsgesetz (BGG) die Zugänglichkeit und Nutzbarkeit aller gestalteter Lebensbereiche als ein Merkmal der Definition von Barrierefreiheit beschrieben. Barrierefreiheit ist als ein Konzept zu verstehen, welches mit objektiven Anforderungen verbunden und somit nicht individuell bestimmbar ist⁷. Das OLG untermauert dies durch den Verweis auf die DIN

18025-2⁸, welche allgemeine und gezielte Anforderungen an barrierefreies Bauen im Bereich Wohnen festlegen. Dies kommt auch dem Grundgedanken des „universellen Designs“ nahe, wonach das Lebensumfeld von behinderten und nichtbehinderten Menschen möglichst weitgehend auf die gleiche Weise und somit ohne individuelle behinderungsausgleichende Maßnahmen (wie Hilfsmittel) genutzt werden kann (Art. 2 des Übereinkommens über die Rechte von Menschen mit Behinderungen – UN-BRK).

Allerdings entsteht durch die Argumentation im Rahmen der gerichtlichen Entscheidung der Eindruck, dass das Gericht Barrierefreiheit nur auf den Aspekt der Gehbehinderung beschränkt. So wird zwar die Auffassung vertreten, dass die Beschreibung behinderten- und rollstuhlgerecht im Sinne von Barrierefreiheit auszulegen ist. Offen bleibt jedoch, ob Barrierefreiheit im Sinne des Urteils auch Barrierefreiheit für Menschen mit anderen Behinderungsarten wie Sehbehinderungen, Hörbehinderungen und geistigen Behinderungen umfasst.

Ein solches Verständnis wiederum, welches Barrierefreiheit lediglich auf Körperbehinderungen ausrichtet bzw. wie vorliegend ausschließlich auf den Bereich der Gehbehinderung, greift jedoch zu kurz. Verkannt wird dabei, dass Behinderung mehr beinhaltet als Körperbehinderung und somit auch Barrierefreiheit sich nicht allein auf diese beschränken kann und darf. Ebenso umfasst die gesetzliche Definition von Barrierefreiheit alle behinderten Menschen, unabhängig von einzelnen Behinderungsarten (§ 4 BGG). Gleiches ergibt sich aus Art. 9 UN-BRK, der den gleichberechtigten Zugang aller Menschen mit einer Behinderung (Art. 1 UN-BRK) u. a. zu Gebäuden und Wohnhäusern zum Ziel hat. Ist demnach die Rede von Zu-

⁶ Ähnlich wohl auch OLG Stuttgart, Urteil vom 14.12.2010, Az: 10 U 52/10, juris-Rn. 63.

⁷ Gleichwohl kann Barrierefreiheit im individuellen Einzelfall weitergehende Maßnahmen bzw. Umbauten erforderlich machen. Als Rechtsbegriff ist Barrierefreiheit jedoch auf umfassende Zugänglichkeit und Nutzbarkeit hin ausgerichtet.

⁸ Mittlerweile umfassender geregelt in der DIN 18040, die auch stärker auf die Belange nicht nur mobilitätsbehinderter Menschen eingeht.

gänglichkeit oder Barrierefreiheit, so muss davon auch der Abbau zahlreicher anderer Barrieren umfasst sein (z. B. kontrastreiche Markierungen an Stufen, Hinweisschilder in Brailleschrift, akustische Hinweise in Aufzügen, auf verschiedene Behinderungsarten abgestimmte Brandschutzmaßnahmen und gegebenenfalls das Angebot einer Hausordnung in leichter Sprache). Das OLG bezieht sich auf die DIN-Norm für barrierefreie Wohnungen, um den Begriff Barrierefreiheit näher zu bestimmen. Diese fachlich-technischen Regelwerke können zwar als Orientierung für das technisch Mögliche herangezogen werden, sie dürfen jedoch nicht blind schematisch angewandt werden, ohne weitere Besonderheiten zu beachten⁹. Allein die Einhaltung der DIN-Normen kann keine umfassende Barrierefreiheit für alle Menschen mit Behinderungen erreichen. Es erscheint daher auch fraglich, ob die Bewerbung eines Objektes als „Seniorenwohnung“ oder „rollstuhlgerecht“ tatsächlich die Intention von allgemeiner Barrierefreiheit im Rechtssinne beinhaltet. Hier scheint vielmehr die (für diesen Bereich jedoch umfassende) barrierefreie Ausgestaltung für Rollstuhlfahrer und andere gehbehinderte Menschen gemeint gewesen zu sein. Die Bezeichnung als „behindertengerecht“ lässt hier in der Zusammenschau mit den vorgenannten „Eigenschaften“ ebenso keinen anderen Schluss zu.

Insgesamt unterstreicht das OLG mit seiner Entscheidung die zunehmende Bedeutung von Barrierefreiheit beispielhaft im Bereich barrierefreier Wohnanlagen. Bedeutung erlangt die Thematik in Deutschland vor allem vor dem Hintergrund veränderter Altersstrukturen und der damit einhergehenden Alterung der Gesellschaft. So wird Barrierefreiheit in Zukunft für einen weit größeren Teil der Bevölkerung relevant sein als bisher. Von einer konsequenten Schaffung barrierefreier Lebensräume profitieren nicht nur Menschen, die im rechtlichen Sinne behindert sind. Was das umfassende Verständnis des Gerichts von Behinderung, jedoch allein bezogen auf den Bereich der Gehbehinderungen, betrifft, so ist dieses zu begrüßen. Wünschenswert und notwendig wäre jedoch ein weitergehendes Verständnis von Behinderung und Barrierefreiheit, welches nicht lediglich auf mobilitätsbehinderte Menschen beschränkt ist. Das noch immer weit verbreitete enge Verständnis von den Belangen behinderter Menschen sollte durch bewusstseinsbildende Maßnahmen (Art. 8 UN-BRK) erweitert werden.

Ihre Meinung zu diesem Diskussionsbeitrag ist von großem Interesse für uns. Wir freuen uns auf Ihren Beitrag.

⁹ Zur Bestimmung des Rechtsbegriffs Barrierefreiheit und der Bedeutung von technischen Regelwerken siehe Welti, Beitrag D18-2013 unter www.reha-recht.de.