

## **Die barrierefreie Immobilie im Schadensersatzrecht**

Der folgende Beitrag soll die Beurteilungsmaßstäbe des deutschen Schadensersatzrechtes bei der Frage der Erstattungsfähigkeit von Kosten im Zusammenhang mit behindertengerechten Umbaumaßnahmen abhandeln, sowie eine kurze, sicher nicht abschließende Übersicht der möglich erstattungsfähigen Positionen darstellen.

### **I. Vorbemerkungen**

Gem. § 249 BGB hat der zum Schadensersatz Verpflichtete den Zustand herzustellen, der bestehen würde, wenn das Schädigungsereignis nicht eingetreten wäre. Dies ist im Falle des irreparabel geburtsgeschädigten Kindes faktisch unmöglich. Es tritt ein Geldersatz an die Stelle der Wiederherstellung der vollständigen Gesundheit. Ziel ist gleichwohl, dem Geschädigten ein Leben zu ermöglichen, welches seine behinderungsbedingten Barrieren so weit wie möglich senkt und die Behinderung nicht spürbar macht (Leben wie ohne die Verletzung). Das sich auch dies im Bereich der faktischen Unmöglichkeit bewegt, ist klar.

Tritt also schadensbedingt eine Vermehrung der Bedürfnisse ein, so ist dem Geschädigten der hiermit verbundene materielle Aufwand zu ersetzen.

Dies betrifft zwangsläufig auch die Barrierefreiheit des (privaten) Wohnumfeldes eines geburtsgeschädigt behinderten Kindes.

Die Eltern werden im Rahmen der Betreuung Ihres Kindes nahezu regelmäßig irgendwann mit dem Problem konfrontiert, dass die wohnliche Lebenssituation nicht mehr ausreicht, um den Lebens-, Pflege- und Therapiebedürfnissen ihrer Kinder gerecht zu werden. Ihr Kind wächst. Die Eltern werden älter. Das Handling in Mobilisation und Grundpflege sowie auch im Bereich alltäglicher Verrichtungen wird aufwändiger. Bislang wurde z.B. eine Wohnung im 2. oder 3. Stock bewohnt.

Eine wohnliche Veränderung muss her. Dies kann in Form zusätzlicher Ausstattung der bewohnten Immobilie, deren Umbaus, eines Umzugs oder in Form eines vollständigen Neubaus eine Immobilie erfolgen.

Die Auseinandersetzung mit dem Haftpflichtversicherer des Arztes oder Krankenhauses beginnt.

## II. Was ist grundsätzlich durchsetzbar?

Im Grundsatz gilt, dass ein infolge eines Behandlungsfehlers schwerbehindertes Kind seinen ausstattungsmäßigen und räumlichen Mehrbedarf im Hause seiner Eltern erfüllen darf.

Der Ausstattungsmehrbedarf umfasst z.B.:

- Badinstallationen
- Handläufe
- Treppenlifter
- Angleichung von Niveauunterschieden (Ebung/Absenkung des Bodenbereichs)
- Deckenschienenlifter
- automatische Türen
- Fußbodenheizung

Der Flächenmehrbedarf erfasst z.B.

- Vergrößerung der Türdurchgänge
- Rangierfläche für den Rollstuhl
- Zusätzliche Räume (z.B. Therapieraum, Abstellraum für Therapiehilfsmittel, Raum für die Unterbringung einer Pflegeperson im Falle der Fremdpflege)

Maßstäbe und Orientierungshilfen zur zulässigen technischen Durchführung entnimmt man den DIN-Normierungen, welche zumindest der/dem spezialisierten Architekten/in vertraut sein müssen.

Die für das barrierefreie Wohnen einschlägigen technischen Regelwerke sind in der DIN 18040-2 (vormals 18025-1, Wohnungen für Rollstuhlbenutzer und DIN 18025-2, barrierefreie Wohnungen) enthalten. Die Norm DIN 18040-2 gilt für die barrierefreie Planung, Ausführung und Ausstattung von Wohnungen sowie Gebäuden mit Wohnungen und deren Außenanlagen, die der Erschließung und wohnbezogenen Nutzungen dienen.

Der Geltungsbereich der DIN bezieht sich auf Neubauten; die Norm kann sinngemäß aber auch für die Planung von Umbauten und Modernisierungen zugrundegelegt werden.

Die Anwendung dieser Normen wird in den technischen Baubestimmungen der Bundesländer geregelt.

Wertvolle Informationen hierzu sind auch den einschlägigen Websites der Architektenkammern zu entnehmen. Beispielhaft sei an dieser Stelle auf

[www.aknw.de/fileadmin/user\\_upload/Praxishinweise/ph\\_din\\_18040-2\\_12-02.pdf](http://www.aknw.de/fileadmin/user_upload/Praxishinweise/ph_din_18040-2_12-02.pdf) verwiesen.

### 1. Mietwohnung/Umzug

Vergleichsweise wenige Probleme tauchen in der rechtlichen Auseinandersetzung auf, wenn es um Mietobjekte geht, da dann in aller Regel die Differenz-, Mehrkosten für eine größere Wohnung (Rangierflächen, breitere Türen, größerer Sanitärbereich) konkret ermittelt werden können (vgl. OLG Köln VersR 1992, 506). Die Kosten des Umzugs gehören zu den erstattungsfähigen Kosten, wenn wegen der Vergrößerung der Familie nicht ohnehin ein Umzug erforderlich geworden wäre.

## 2. Umbau

Größere Probleme können allerdings Umbau- und Neubaumaßnahmen bereiten, da diese häufig mit erheblichen baulichen Veränderungen einhergehen und bereits im Vorfeld eine dezidierte Betrachtung, ggf. Einbeziehung des Versicherers sinnvoll machen können.

Der Umbau der bereits bewohnten Immobilie geht in aller Regel mit Beeinträchtigung der bestehenden Bausubstanz und deren dauerhaften Veränderungen einher. Erfahrungsgemäß ist dieses am teuersten.

## 3. Neubau

Beim Neubau wird bereits in der Planung auf barrierefreies Wohnen geachtet und dies beim Bau beachtet.

Wird geschossfrei geplant/gebaut, ist im Zweifel ein größeres Grundstück mit entsprechenden Mehrkosten erforderlich.

Die rechnerische Ermittlung der Mehrkosten sollte von vornherein berücksichtigt werden, da hinterher das Auseinanderrechnen mit einem deutlich größeren Aufwand verbunden ist.

### III. In welchem Umfang kann Schadensersatz verlangt werden?

Die Höhe des erstattungsfähigen Mehrbedarfsschadens richtet sich immer nach denjenigen Dispositionen, die ein verständiger Geschädigter in seiner besonderen Lage getroffen hätte. Maßgeblich sind die Kosten, die im Rahmen der vom Geschädigten (bzw. seinen Eltern) zumutbar gewählten Lebensgestaltung tatsächlich und konkret anfallen (vgl. OLG Stuttgart Urteil vom 30.01.1997, Az.: 14 U 45/95).

Bei einer zwangsläufig vergleichenden Betrachtung wird also immer darauf geachtet werden müssen, wie der jetzige Wohnstandard (vor der barrierefreien baulichen Maßnahme) beschaffen ist und welchen Standard die baulichen Veränderungen herbeiführen würden.

#### 1. Der Schädiger hat nur Mehrkosten zu erstatten, die auf die Behinderung des Betroffenen zurückzuführen sind.

Beim Neubau werden Erschließungs- und Anschaffungskosten von Grundstück und Immobilien in aller Regel nicht bzw. allenfalls anteilig übernommen.

Die Mehrkosten für die barrierefreie Ausstattung (Mehrflächen), besondere pflegerelevante Einrichtungen und Ausbaumaßnahmen (Sanitärbereich) werden regelmäßig übernommen, sofern sie nachweislich den behinderungsbedingten Mehrbedarf erfüllen sollen.

#### 2. Art und Umfang des Aufwandes ist an der bisherigen konkreten Lebensführung zu bemessen.

Ein „sozialer Aufstieg“ z.B. in eine Luxusvilla wäre bedenklich und würde u.U. dem Einwand des Verstoßes gegen die Schadensminderungspflicht begegnen.

### **3. Der Schädiger muss keine Luxus- oder Modernisierungsmaßnahmen finanzieren.**

Bei der Auswahl der baulichen Maßnahmen bzw. anzuschaffenden Hilfsmittel muss das Maß im Auge behalten bleiben.

Im Zweifel gilt auch hier: mittlere Art und Güte.

Sicherlich muss sich der Geschädigte nicht auf die billigste Lösung beschränken lassen.

Gerade im Bereich therapiespezifischer Hilfsmittel ist aber auch bekannt, dass es so gut wie keinen preisgünstigen Anbieter gibt.

### **4. Dem Geschädigten obliegt eine sog. Schadensminderungspflicht.**

Im Rahmen der Schadenminderungspflicht ist der Geschädigte gehalten, die vorzunehmenden Ausgaben wohl zu überlegen und zu durchdenken.

Der Einwand der Haftpflichtversicherer, dass eine „Leistung mittlerer Art und Güte“ auch gereicht hätte und dass nur durchschnittlicher Standard vom Schädiger zu ersetzen ist, erfolgt regelmäßig. Es kann in diesem Zusammenhang jedenfalls nicht schaden, wenn vor Durchführung baulicher Maßnahmen Vergleichsangebote von anderen Bauunternehmern eingeholt werden.

Vereinzelt wird vertreten, dass der Geschädigte verpflichtet ist, statt des Neubaus aus Gründen der Schadenminderungspflicht eine behindertengerechte Wohnung anzumieten (vgl. Küppersbusch, *Ersatzansprüche ist bei Personenschäden*, 9. Aufl. S. Rz 268, Fn 64).

Dieser Standpunkt ist haftungsrechtlich bedenklich.

Was spricht ernsthaft gegen eine angemessene, dauerhafte wohnliche Lösung, bei der im Gegensatz zu einer angemieteten Immobilie langfristiges Wohnen nahezu garantiert ist? Es ist ohne Zweifel zweckdienlich, wenn die Immobilie dauerhaft und unverändert dem Pflegebedarf des Kindes/Jugendlichen/Erwachsenen zu dienen bestimmt ist. In letzter Konsequenz dient dies auch dem Wohlfühlfaktor, insbesondere, wenn er vom betroffenen Kind in seiner konkreten Situation wahrgenommen werden kann.

### **5. Vermögensmehrungen, die über die Finanzierung des reinen Mehrbedarfs hinausgehen, sind zugunsten des Haftpflichtversicherers schadensmindernd anzurechnen.**

Der Schädiger, d.h. die Haftpflichtversicherung, hat keinen Vermögenszuwachs oder eine Werterhöhung zu finanzieren, welche mit der Anschaffung oder dem Umbau der Immobilie mitunter erreicht werden. Dies wird von der Rechtsprechung meistens mit einer pauschalen Kürzung des erstattungsfähigen Geldbetrages erreicht.

Häufig erfolgt der Einwand des Haftpflichtversicherers, dass die Anschaffung der Immobilie einen Vermögenszuwachs und eine Wertsteigerung beinhaltet. Insbesondere sei eine solche Wertsteigerung auch für die Eltern spürbar, die mitunter von der Barrierefreiheit der Immobilie im Alter profitieren. Dementsprechend müsse diese Wertsteigerung als Abzugsposten die Forderung mindern.

Dies muss natürlich ggf. im Einzelfall geprüft werden, kann jedoch zu grotesken Resultaten führen, wenn eine Immobilie durch zahlreiche bauliche Konstruktionen (Deckenschienensysteme u.ä.) den Charme und Wohnkomfort einer Pflegeeinrichtung erhält.

## 6. Konkret

Die Umzugskosten bei Erforderlichkeit des Wechsels der Immobilie sind in jedem Falle zu den erstattungsfähigen Kosten zu zählen.

Beim Neu- oder Ausbau einer Immobilie werden die Herstellungskosten als Schadensersatz geltend gemacht, aber nur soweit diese anteilig auf das bedürftige Kind entfallen. Da im Zweifel die Immobilie der Unterbringung auch der Familienangehörigen zu dienen bestimmt ist, müssen hier konkrete Mehrkosten ermittelt werden. Dies ist vergleichsweise unproblematisch, wo die Tätigkeit von Fremdfirmen nach entsprechender Architektenplanung ausgeführt wird. Werden die Baumaßnahmen aber in Eigenleistung vollzogen, ist im Rahmen des Schadensersatzes auf den Nettolohn einer fiktiven Ersatzkraft abzustellen.

## VI. Wie erfolgt die Ermittlung des Bedarfs (außer-)gerichtlich?

Die Gerichte können die Angemessenheit des Mehrbedarfs und somit dessen Erstattungsfähigkeit grundsätzlich nach freiem Ermessen schätzen (§ 287 ZPO).

Im Falle des behindertengerechten (Um-)baus und der damit anfallenden Kosten werden sie jedoch regelmäßig auf die Einholung eines Sachverständigengutachtens eines mit den speziellen Belangen behinderter Menschen erfahrenen Architekten angewiesen sein. Es bietet sich daher an, ein solches Gutachten bereits außergerichtlich ggf. in Absprache mit dem Haftpflichtversicherer einzuholen.

Der Gutachter/Sachverständige ermittelt anhand einschlägiger DIN-Normen den Flächenmehrbedarf. Darüber hinaus bedarf es nach Inaugenscheinnahme oder Prüfung auf Aktenlage der Ermittlung der Kosten des Ausstattungsmehrbedarfs.

Viele Haftpflichtversicherer schalten sog. Case-Manager oder Reha-Dienstleister ein, welche dann wiederum Architekten beauftragen, welche sich die wohnliche Situation anschauen und (mit-)bewerten, welche baulichen Maßnahmen sinnvoll sind und wie sie kostenmäßig zu erfassen sind.

Es lässt sich nicht ganz von der Hand weisen, dass diese Dienstleister natürlich darauf bedacht sind, Einsparungen ausfindig zu machen. Dies muss aber nicht zwangsläufig mit Verzicht verbunden sein, sondern kann auch in der Vermittlung günstigerer Anbieter/Bauunternehmer/Installateure begründet sein.

## V.

### **Praxistipps:**

Es sollte bereits bei der Planung darauf geachtet werden, dass der beauftragte Architekt möglichst die Mehrkosten für die Barrierefreiheit der Immobilie separat erfasst, da dies die Begründung gegenüber dem Haftpflichtversicherer erleichtert.

Die Einschaltung des verantwortlichen Haftpflichtversicherers in der Planungsphase sollte nicht von Grund auf verweigert werden. Zugegebenermaßen ist der Haftpflichtversicherer primär an Einsparungen interessiert; gleichwohl verfügen zumindest die großen Versicherungsunternehmen über ein Netzwerk versierter Fachleute, die mitunter wertvolle Tipps im Rahmen der baulichen Umsetzung liefern können. Es darf natürlich aber auch der Architekt bzw. Bauunternehmer des Vertrauens gewählt werden.