



Wir lassen Sie nicht allein!

DMB MIETERSCHUTZBUND

EICHWALDE/ZEUTHEN UND UMGEBUNG E.V.



Behinderungen

und

"Barrierefreies

Wohnen und Bauen"

GBS-Impuls e.V.

Leben mit GBS & CIDP

Selbsthilfegruppe * LV Berlin  Brandenburg



Auszug aus dem Gesetz zur Gleichstellung von Menschen mit Behinderung. Dieses beschreibt Barrierefreiheit als „Zustand, in dem bauliche und sonstige Anlagen ohne besondere Erschwernis und grundsätzlich ohne fremde Hilfe zugänglich und nutzbar sind“.

Nach § 8 BGG sind Neubauten oder große Um- und Erweiterungsbauten (Kosten mindestens 2 Million Euro) des Bundes und seiner Einrichtungen barrierefrei zu gestalten. Dies gilt nicht nur für die Teile, die für den Publikumsverkehr bestimmt sind.

Die Verpflichtungen für den Baubereich werden durch die Gleichstellungsgesetze der Bundesländer vorgegeben; hierfür ist der Bund nicht zuständig. Die wesentlichen Anforderungen an die Barrierefreiheit sind z.B. die stufenlose Erreichbarkeit, bestimmte Türbreiten, Rampen und **Öffentlich zugängliche Gebäude** Bewegungsflächen. Sie werden in den Ländern in unterschiedlichem Umfang ausgestaltet, insbesondere aufgrund der Einführung spezieller DIN-Normen.

Für den Bereich Bauen hat das Deutsche Institut für Normung e.V. (DIN) in Berlin Vorschriften für barrierefreies Bauen festgelegt:

DIN 18040-1: Barrierefreies Bauen - Öffentlich zugängliche Gebäude .
DIN 18040-2: Barrierefreies Bauen – Wohnungen .
E DIN 18070: Öffentlicher Verkehrs- und Freiraum (In Arbeit seit Juni 2010)

Wohnungen

Sowohl im Miet- als auch im Eigentumsrecht besteht ein Anspruch auf Barrierefreiheit. Am 1. September 2001 ist mit der Reform des Mietrechts der neue § 554 a des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB) in Kraft getreten; dieser stellt eine besondere Schutzregelung zugunsten von Menschen mit Behinderungen dar.

Im Wohnungseigentumsrecht haben Wohnungseigentümer mit Behinderung aufgrund ihres (Mit-) Eigentums einen Anspruch darauf, dass andere Miteigentümer den Baumaßnahmen für einen barrierefreien Zugang zu ihrer Wohnung zustimmen. Eine ausdrückliche Regelung gibt es im Wohnungseigentumsgesetz (WEG) dazu aber nicht.

Hilfe bei der Wohnungssuche

In der Regel werden Menschen mit Behinderungen bei Vorliegen eines Wohnberechtigungsscheines öffentlich geförderte Wohnungen angeboten. Weiterhin ist es möglich, als „vordringlich Wohnungssuchende/r“ anerkannt zu werden. Mit dem Wohnberechtigungsschein bzw. Dringlichkeitsschein besteht auch die Möglichkeit, in anderen Bundesländern eine Wohnung zu suchen.

Auch das Sozialamt hilft bei der Wohnungssuche. Es hilft Menschen mit dauerhaft körperlichen Behinderungen durch Leistungen der Eingliederungshilfe nach

dem SGB XII. Dazu gehört auch die Hilfe bei der Beschaffung und Erhaltung einer Wohnung, die den Bedürfnissen des Menschen mit Behinderung entspricht.

Wohnungsanpassung

Zu allen Fragen, die mit einer Wohnungsanpassung zusammenhängen, beraten die **Wohnberatungsstellen** umfassend und gezielt. Ziel der Beratungsstelle ist es, betroffenen Menschen dabei behilflich zu sein, in ihrem Zuhause ein selbstständiges und selbstbestimmtes Leben führen zu können.

Fördermittel

Der Bereich des Bauens und der Förderung von Bauvorhaben ist Aufgabe der einzelnen Bundesländer. Daher werden auch auf Bundesebene in der Regel für einzelne Bauprojekte keine finanziellen Zuschüsse gewährt. Der Bund stellt den Ländern im Rahmen seiner gesetzlichen Verpflichtung Finanzmittel und Fördermittel bereit; deren Einsatz sowie die Vergabe weiterer landeseigener Mittel ist aber Sache des Landes. Deshalb hat jedes Bundesland auch seine eigenen Förder- und Vergaberichtlinien. Informationen zur Förderpraxis in den Ländern können bei der jeweiligen Landesregierung eingeholt werden. Ansprechpartner zum Thema Fördermittel zur Herstellung von Barrierefreiheit sind die **Behindertenbeauftragten der Bundesländer**.

Möglicherweise kommt für ein Bauprojekt eines der vielfältigen Fördermittel der Europäischen Union (EU) in Frage. Es gibt neben Strukturfondsmitteln zahlreiche spezifische Programme aus denen z.B. Infrastrukturmaßnahmen, Umweltprojekte, Frauenförderung, Aus- und Weiterbildung, Kultur oder Städtepartnerschaften gefördert werden.

So unterschiedlich die Bereiche sind, in denen EU-Gelder investiert werden, so verschieden sind auch die Voraussetzungen und Bedingungen für eine Förderung. Man sollte vor Beantragung der Mittel Informationen darüber einholen, in welchen Bereichen die Europäische Union fördert, welche Vorlaufzeiten zu beachten sind und vor allem welche Behörde der richtige Ansprechpartner ist.

Einige Programme werden direkt von der Europäischen Kommission verwaltet, der größte Teil europäischer Gelder wird aber im Rahmen der Strukturfonds und Gemeinschaftsinitiativen vergeben. Diese werden national bewilligt, so dass man sich hierfür direkt an die Landesregierungen, insbesondere an die Wirtschaftsministerien der Bundesländer, wenden kann.

Förderung im Bereich Wohnen

Die Förderung des Wohnungsbaus, auch des Baus oder Umbaus von Wohnungen für behinderte Menschen, ist in der Bundesrepublik Deutschland Sache der einzelnen Bundesländer. Der Bund stellt den Ländern zwar sowohl zum Neubau als auch für Modernisierungsmaßnahmen Finanzmittel zur Verfügung (Wohnraumförderungsgesetz vom 13. September 2001); deren Vergabe sowie die Vergabe der landeseigenen Mittel ist jedoch Sache des einzelnen Landes. Deshalb hat auch jedes Bundesland seine eigenen Förder- und Vergaberichtlinien.

Barrierefreie Wohnraumgestaltung

Menschen mit Behinderung können häufig nur dann ein selbstbestimmtes Leben führen und am Leben in der Gemeinschaft und am Arbeitsleben teilhaben, wenn sie über eine barrierefreie Wohnung verfügen. Jeweils abhängig von der Behinderung und der Wohnsituation kann dies durch Umbau und Wohnungsanpassungsmaßnahmen, durch die Verwendung von Hilfsmitteln oder durch barrierefreies Bauen ermöglicht werden. Zum Leistungsangebot der Rehabilitationsträger, Integrationsämter und Pflegekassen gehören deshalb auch Wohnungshilfen.

Sie umfassen vor allem Leistungen, die dazu dienen, die Wohnung des Antragstellers so umzubauen oder auszustatten, dass sie seinen individuellen Bedürfnissen gerecht wird. Aber auch Hilfen zur Beschaffung und Erhaltung einer barrierefreien Wohnung sind möglich.

Leistungen der Rehabilitationsträger

Nach dem Sozialgesetzbuch IX (§ 4 - Rehabilitation und Teilhabe von Menschen mit Behinderung) können Wohnungshilfen gewährt werden als

- Leistung zur Teilhabe am Arbeitsleben
- Leistung zur Teilhabe am Leben in der Gemeinschaft
- begleitende Hilfe im Arbeits- und Berufsleben
- Hilfe, um eine möglichst selbständige und selbstbestimmte Lebensführung zu ermöglichen oder zu erleichtern.

Bei Bedarf wird das Integrationsamt an der Beratung beteiligt, um einen Hilfebedarf nach dem Schwerbehindertenrecht (Sozialgesetzbuch IX, Teil 2) zu klären. Droht oder besteht Pflegebedürftigkeit, wird auch die zuständige Pflegekasse einbezogen.

Leistungen der Integrationsämter

In enger Zusammenarbeit mit der Bundesagentur für Arbeit und den sonstigen Rehabilitationsträgern erbringen auch die Integrationsämter Leistungen zur Beschaffung, Ausstattung und Erhaltung von barrierefreiem Wohnraum. Gewährt werden diese als begleitende Hilfen im Arbeits- und Berufsleben. Sie sollen also dazu beitragen, dass Menschen mit Schwerbehinderung in ihrer sozialen Stellung nicht absinken und auf Arbeitsplätzen beschäftigt werden, auf denen sie ihre Fähigkeiten und Kenntnisse voll verwerten und weiterentwickeln können. Die Integrationsämter übernehmen nur Leistungen zur Beschaffung, Ausstattung und Erhaltung von barrierefreiem Wohnraum, für die der Rehabilitationsträger nicht zuständig ist.

Leistungen der Pflegekassen

Der Antragsteller muss einen Eigenanteil von 10% der Kosten der Baumaßnahme selbst tragen, höchstens jedoch 50% seines Bruttoeinkommens. Weitere Hinweise zum Zuschuss der Pflegekassen finden Sie auf der Internetseite www.nullbarriere.de

Bausparverträge

Menschen mit einem Grad der Behinderung von mindestens 95% und deren Ehepartner können über Bausparverträge vorzeitig verfügen. Allerdings muss der Bausparvertrag vor der Feststellung der Behinderung abgeschlossen worden sein. Das gilt auch für Verträge nach dem Vermögensbildungsgesetz und für Verträge für die eine Arbeitnehmersparzulage geleistet wurde.

Umbaumaßnahmen sind steuerlich absetzbar

Aufwendungen für den Umbau des Hauses / einer Wohnung zum Zweck der Barrierefreiheit sind unter bestimmten Voraussetzungen als außergewöhnliche Belastungen von der Einkommenssteuer abziehbar. Der Antragsteller oder das Familienmitglied muss jedoch seine Schwerbehinderung nachweisen und vor Beginn der Baumaßnahmen ein ärztliches Attest vorlegen.

Barrierefreie Umgestaltung

Die Umgestaltung von Wohnraum für Menschen mit einer Behinderung bedarf der sorgfältigen Planung. Es muss nicht nur darüber nachgedacht werden, welche Umbau- und Ausstattungsmaßnahmen sinnvoll und notwendig sind, sondern auch darüber, wie sie konkret umgesetzt werden. Zur Erleichterung der Planung wurden DIN-Normen festgelegt, die verbindlich Auskunft darüber geben, welche Maße z.B. eingehalten werden müssen und was sonst zu beachten ist.

Zur Beratung über die barrierefreie Umgestaltung einer Wohnung stehen Beratungsstellen für Wohnraumanpassung und in der Regel auch die Gesundheits-, Bau- oder Umweltämter zur Verfügung. Bei Fragen zur technischen und baulichen Ausstattung kann im Einzelfall auch ein Beauftragter für die baulichen Belange behinderter Menschen im Baudezernat zu Rate gezogen werden.

Fördermittel und Zuschüsse zur senioren- und behindertengerechten Anpassung von Wohnungen

Muss eine vorhandene Wohnung aufgrund einer Erkrankung oder Behinderung eines Bewohners umgebaut werden, so ist dies häufig mit hohen Kosten verbunden.

In den meisten Fällen ist der Wohnungsumbau durch Eigenmittel zu finanzieren. In Einzelfällen kann aber auch ein Kostenträger für eine finanzielle Unterstützung

zuständig sein. Die Frage, welcher Kostenträger für die Finanzierung solcher Umbaumaßnahmen zuständig ist, hängt von den Lebensumständen im Einzelfall ab.

Unter Beachtung der Gegebenheiten des Einzelfalls können folgende Kostenträger zuständig sein:

1. **Öffentliche Mittel** (Förderprogramme der Bundesländer, KfW Förderprogramm 455 "Altersgerecht Umbauen - Zuschuss " und KfW Förderprogramm 159 "Altersgerecht Umbauen - Kredit")
2. **Pflegeversicherung** (Zuschuss für "Maßnahmen zur Verbesserung des Wohnumfeldes")
3. **Gesetzliche Unfallversicherung / Berufsgenossenschaft**
4. **Rentenversicherungsträger und Integrationsamt**
5. **Träger der Sozialhilfe**
6. **Steuererleichterungen**

Barrierefreies Bauen: Neubau, Umbau, Renovierung

Barrierefreiheit im Wohnbereich ist für Menschen, die aufgrund einer Behinderung oder einer Krankheit in ihrer Mobilität eingeschränkt sind, die Voraussetzung für ein möglichst selbständiges Leben. Vom barrierefreien Bauen profitieren gleichzeitig alle Menschen, Familien mit Kindern ebenso wie Senioren.

Eine frühzeitige und sorgfältige Planung beim "Bauen für alle" ist Bedingung, um die optimale und behindertengerechte Nutzung von Wohnungen zu gewährleisten. In die Planung muss einfließen, dass sowohl Rollstuhlfahrer als auch ältere Menschen mit Rollatoren oder Familien ausreichend Bewegungsfläche benötigen. Ein-, Auf- und Durchgänge müssen ausreichend breit, hoch und stufenlos sein. Türgriffe oder Lichtschalter müssen für alle Menschen erreichbar sein. Behindertengerechte Sanitäranlagen sorgen für Privatsphäre und Unabhängigkeit im Badezimmer. Eine moderne, barrierefreie Haustechnik ist eine große Erleichterung und die optimale Beleuchtung unterstützt eine sichere Fortbewegung in den eigenen vier Wänden und leistet überdies ihren Beitrag zu Behaglichkeit und Ästhetik.

Mietrecht: Barrierefreier Zugang und Nutzung des Mietobjektes

Barrierefrei bedeutet, dass Wohnungen und Gebäude so gebaut sind, dass sie von allen Menschen ohne fremde Hilfe und ohne jegliche Einschränkung genutzt werden können. Insbesondere ist dabei an Menschen mit einer Behinderung gedacht. Es gibt für "barrierefrei" in Deutschland DIN-Normen, die aber lediglich Empfehlungen enthalten und rechtlich nicht verbindlich sind, insbesondere weder Vermieter noch Bauherren dazu verpflichtet, in einer bestimmten Art und Weise zu bauen.

Schon vor der Mietrechtsreform 2001 war durch die Rechtsprechung anerkannt, dass der Mieter einen Anspruch darauf haben kann, seine Wohnung und die Wohnungszugänge seiner Behinderung entsprechend umzubauen (**BVerfG** WM 2000,298). Dieser Anspruch ist jetzt in **§ 554 a BGB** im Mietrecht verankert.

Der Vermieter kann seine Zustimmung nur verweigern, wenn sein Interesse (einschließlich der Interessen anderer Mitmieter) an einem unveränderten Zustand des Gebäudes die Interessen an einer behindertengerechten Nutzung überwiegt. Umbauten innerhalb der Wohnung wird der Vermieter in der Regel nicht ablehnen können.

Auch für Behinderte gilt jedoch die **Rückbaupflicht** d. h. auch sie müssen wie alle nicht behinderten Mieter auch, den vorherigen Zustand bei einem Auszug wiederherstellen, sofern keine andere Regelung mit dem Vermieter darüber getroffen wurde.

Es ist dringend zu empfehlen, ohne eine schriftliche Vereinbarung nicht mit Umbaumaßnahmen an einem fremden Gebäude zu beginnen.

Der Vermieter kann seine Zustimmung zu der Umbaumaßnahme davon abhängig machen, dass der Mieter eine zusätzliche Sicherheit (auch zusätzlich zur Kautions) leistet, um den Anspruch auf Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes abzusichern. Die Höhe der Sicherheit ist noch angemessen, wenn sie die voraussichtlichen Kosten des Rückbaus abdeckt.

Bürgerliches Gesetzbuch

BGB § 554a

Barrierefreiheit

(1) Der Mieter kann vom Vermieter die Zustimmung zu baulichen Veränderungen oder sonstigen Einrichtungen verlangen, die für eine behindertengerechte Nutzung der Mietsache oder den Zugang zu ihr erforderlich sind, wenn er ein berechtigtes Interesse daran hat. Der Vermieter kann seine Zustimmung verweigern, wenn sein Interesse an der unveränderten Erhaltung der Mietsache oder des Gebäudes das Interesse des Mieters an einer behindertengerechten Nutzung der Mietsache überwiegt. Dabei sind auch die berechtigten Interessen anderer Mieter in dem Gebäude zu berücksichtigen.

(2) Der Vermieter kann seine Zustimmung von der Leistung einer angemessenen zusätzlichen Sicherheit für die Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes abhängig machen. § 551 Abs. 3 und 4 gilt entsprechend.

(3) Eine zum Nachteil des Mieters von Absatz 1 abweichende Vereinbarung ist unwirksam.

Der **GBS – Impuls e.V. – LV Berlin / Brandenburg** und der **DMB – Mieterschutzbund Eichwalde / Zeuthen und Umgebung e.V.** stehen ihnen unterstützend und beratend zur Durchsetzung Ihrer Rechte in den Sprechstunden zur Verfügung.

Schönerlinder Straße 15
12557 Berlin

Tel: 030 – 65488000
Fax: 030 – 65488001
Email: MSB-Jochen.Hinz@t-online.de
info@gbs-impuls.de

www.msb-ez.de
www.gbs-impuls.de



Ansprechpartner: Hans-Joachim Hinz und Klaudia Schulze
