

Bauvertrag



Zu den Anforderungen an den Bauvertrag bei barrierefreier Ausführung.

Manch einem wird es bei der Errichtung eines Neubaus darauf ankommen, barrierefreie Zugänge zu Eingangstür und Terrasse etc. zu gewährleisten.

Wichtig ist dabei, dass Sie als Bauherr Ihre Vorstellungen genau im Bauvertrag festhalten. Der BGH hat beispielsweise am 8. 3. 2012 entschieden, dass aus einer Formulierung im Prospekt, es werde für Senioren gebaut, nicht der Schluss gezogen werden darf, die Wohnungen seien dann auch seniorengerecht und barrierefrei ausgeführt. Hierfür

bedürfte es nämlich einer speziellen Beschaffenheitsvereinbarung, welche aus der Ankündigung des „Bauens für Senioren“ nicht ohne weiteres herzuleiten sei. Außerdem: Eine Zusage, dass der Zugang zur Wohnung und den Kellerräumen barrierefrei ausgeführt wird, erstreckt sich nicht automatisch auf die Terrasse. Sie sind also gut daran

beraten, genau im Bauvertrag zu regeln, welche Abschnitte im Haus/Wohnung barrierefrei ausgeführt werden sollen.

Mitgeteilt von Rechtsanwalt Falk Ostmann
 Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht
 Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht

Baurecht und Mietrecht

Rechtsanwalt Falk Ostmann
 Fachanwalt für Bau- u. Architektenrecht
 Fachanwalt für Miet- u. Wohnungseigentumsrecht

Dingeldein • Rechtsanwälte
 5x in Südhessen

Bickenbach	☎ 06257 / 86 950
Gernsheim	☎ 06258 / 83 380
Bensheim	☎ 06257/5836150
Darmstadt	☎ 06151/50 13 80
Ober-Ramstadt	☎ 06154/80 39 80

www.dingeldein.de

Geld vom Staat für Barrierefreiheit

Förder- und Finanzierungsprogramme: Ein Überblick

Zahlreiche Förder- und Zuschussprogramme sollen den Abbau von Barrieren in Wohnräumen voranbringen. Allerdings gibt es jeweils eigene Schwerpunkte und Antragsverfahren.

Wer eine Immobilie barrierefrei renovieren oder gleich neu bauen möchte, muss mit zusätzlichen Kosten rechnen. Da auch die Politik erkannt hat, wie wichtig barrierefreier Wohnraum angesichts einer immer älteren Bevölkerung ist, gibt es verschiedene Zuschuss- und Förderprogramme. Dazu kommen Initiativen von Vereinen und Sozialverbänden. Das fängt bereits bei der Beratung an. Beispielsweise hat der „Club Behinderter und Ihrer Freunde in Darmstadt und Umgebung“ in Zusammenarbeit mit der Stadt Darmstadt ein Beratungsteam mit zwei Fachingenieuren gebildet, das private Bauherren vor dem Umbau Hinweise für die barrierefreie Planung gibt. Bei der Kostenhilfe gibt es eine wichtige Regel bei nahezu allen Zuschussgebern: Erst den An-

trag auf Unterstützung stellen und dann bauen. Wer dagegen mit der Barrierefrei-Renovierung anfängt und erst danach die Förderung beantragt, geht leer aus. Wichtigster Ansprechpartner für größere Vorhaben ist die Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW). Allerdings gibt es keine direkten Zuschüsse, sondern lediglich zinsverbilligte Kredite, die sowohl für den Umbau als auch für den Kauf einer barrierefreien Wohnung verwendet werden können. Pro Wohneinheit sind bis zu 50.000 Euro möglich. Je nach Laufzeit, tilgungsfreien Anlaufjahren und Zinsbindung beträgt der jährliche Effektivzins zwischen einem und 2,02 Prozent.

Antrag bei der Hausbank

Bauherren und Kaufwillige können den Antrag auf ein solches Darlehen nicht selbst stellen, sondern müssen dies von ihrer Hausbank erledigen lassen. Darüber hinaus legt die KfW stren-

ge Maßstäbe an, bei denen es im Wesentlichen darum geht, dass die Umbauten oder die neu erworbene Wohnung den Eckwerten der DIN 18040 zur Barrierefreiheit entsprechen. Erfüllt die Wohnung die dort festgeschriebenen Anforderungen beispielsweise an die Breite von Türen, die Steigung von Rampen oder die Art des Bodenbelags nicht, gewährt die KfW auch kein verbilligtes Darlehen. Keine Rolle spielt es dagegen, ob die Umbauten in einer selbst genutzten Wohnung stattfinden oder ob man eine vermietete Wohnung barrierefrei machen will.

Zuschuss zu Umbaukosten

Ein wenig anders ist das hessische Programm zur behindertengerechten Umgestaltung von Wohnraum der landeseigenen Wirtschafts- und Infrastrukturbank aufgestellt. Es ist gezielt für die Eigennutzung und den Umbau bewohnter Räume gedacht. Vermieter können es also

nicht anzapfen und auch der Erwerb oder die Erweiterung von Wohnraum wird nicht unterstützt. Grundsätzlich fördert die WI-Bank auch den vorsorglichen Umbau. Allerdings ist das Programm in erster Linie für Menschen gedacht, die es wegen Behinderung, Erkrankung oder Unfallfolgen dringend brauchen. Besteht bei solchen akuten Fällen hoher Bedarf, kann es sein, dass der rein präventive Umbau nicht mehr aus dem begrenzten Fördertopf bezuschusst wird. Wer dennoch in das Programm aufgenommen wird, erhält die Hälfte der Umbaukosten als Zuschuss, maximal jedoch 12.500 Euro. Anträge können über die zuständigen Wohnbauförderstellen eingereicht werden, beispielsweise in der Stadtverwaltung Darmstadt oder in der Kreisverwaltung Darmstadt-Dieburg. Ist die Bewegungsfähigkeit bereits eingeschränkt, können auch Kranken- und Pflegekassen Umbauten sponsern. Krankenkassen sind dabei eher für

nicht fest eingebaute Hilfsmittel wie beispielsweise einen Sitz in der Badewanne zuständig, während die Pflegekasse auch Geld für echte Bau-Veränderungen gibt – allerdings maximal 2557 Euro. Wenn man mit Hilfe der Umbauten wieder eine Arbeit aufnehmen kann, gibt es unter Umständen auch Zuschüsse vom Arbeitsamt. Im Rahmen einer Reha können gesetzliche Unfall- und Rentenversicherung oder andere Reha-Träger eine Unterstützung für den barrierefreien Umbau gewähren. Wenn bereits eine Bewegungseinschränkung vorliegt, haben auch Mieter ein Anrecht, entsprechende Umbauten vorzunehmen, solange dies den Vermieter und die Nachbarn nicht zu sehr einschränkt. Jedoch müssen Mieter die Veränderungen beim Auszug wieder rückgängig machen und dazu eventuell eine Rücklage ansparen, vergleichbar mit einer Kaution.

Volker Thies



Foto: mskorpion/iStock/Thinkstock