

Individuelles Wohnen mit einer Behinderung

Was ist zu bedenken?

Von Stephanie Claire Weckesser

Der folgende Artikel soll einen Umriss der wichtigsten Aspekte in Bezug auf individuelle Wohnformen ermöglichen. Grundsätzlich steht am Anfang die Frage, ob eine Wohnung gemietet oder gekauft werden soll.

Wohnen zur Miete

Die Anmietung einer Wohnung ist dann zu empfehlen, wenn die finanziellen Mittel begrenzt sind. Ein weiteres Argument für die Anmietung einer Wohnung ist eine größere Flexibilität, wenn unklar ist, ob und wie lange man am derzeitigen Wohnort verbleiben will. Auch kann für die Anmietung einer Wohnung der Umstand sprechen, mit anderen Menschen zusammen wohnen zu wollen, welche man noch nicht so gut kennt. Hier stellt sich erst im Alltag heraus, wie das Zusammenleben funktioniert.

Bei der Anmietung von Wohnraum ist zu bedenken, dass jede Person, welche den Mietvertrag unterschreibt, ihn auch wieder kündigen muss. Insbesondere Menschen mit einer Behinderung sollten daher sehr sorgfältig überlegen, ob sie überhaupt Partei eines Mietvertrages offiziell werden wollen oder diesen alternativ alleine abschließen. Denn scheidet das gemeinsame Zusammenleben, stellt sich oftmals die Frage, was soll nun mit dem Mietverhältnis geschehen? Bereits von Anfang an Klarheit zu schaffen, wer Ansprechpartner für den Vermieter sein soll, ist im Konfliktfall hilfreich. Insbesondere sollte man sich nicht vom Verlangen des Vermieters beeindruckt lassen, dass sämtliche Personen den Mietvertrag unterschreiben sollen. Dies wird regelmäßig gefordert, damit möglichst viele Menschen für die Mietzahlungen einstehen. Anstelle der Anmietung einer Wohnung durch mehrere Personen gibt es grundsätzlich auch die Möglichkeit einer Untervermietung. Diese kann bei Abschluss des Mietvertrages mit dem Vermieter ausgehandelt werden.

Spezielle Aspekte

Auch Menschen mit einer Behinderung haben sich den üblichen Regeln des Mietrechts zu unterwerfen, so dass sie vor Modernisierungsmieterhöhungen und anderen Entwicklungen nicht mehr geschützt sind als Mieter ohne eine Behinderung. Insbesondere sollte nicht darauf vertraut werden, dass allein die Behinderung per se eine soziale Härte im Sinne der Mieterschutzvorschriften darstellt. Maßgeblich ist stets der Einzelfall.

Der Anspruch auf Zustimmung zur barrierefreien Umbaumaßnahmen durch den Vermieter gemäß § 554a BGB ist nur ein Teilaspekt der mietrechtlichen Regeln. Insbesondere hilft die Zustimmungspflicht in der Praxis nur begrenzt. Denn neben den Kosten für die barrierefreien Umbaumaßnahmen, welche Mieter mit einer Behinderung zunächst selbst aufbringen müssen, kann eine Sicherheitsleistung – also eine zusätzliche Mietkaution – für den Rückbau der behinderungsbedingten baulichen Veränderungen verlangt werden. Dabei kann der Mieter nicht sicher sein, zehn oder zwanzig Jahre im Hinblick auf die getätigten Investitionen in der Wohnung verbleiben zu können.

Zwar gilt der Grundsatz „Kauf bricht nicht Miete“, so dass Vereinbarungen zwischen Mieter und Vermieter über den Ausschluss von Kündigungsrechten zu Gunsten des Mieters durchaus möglich sind. Doch verbleibt ein Restrisiko. Denn wird die Mietwohnung Gegenstand einer Zwangsversteigerung, was häufiger vorkommt als viele Menschen erwarten würden, steht dem Erwerber ein Sonderkündigungsrecht nach dem Zwangsversteigerungsverfahren zu. Dieses kann durch individuelle Vereinbarungen zwischen Mieter und Vermieter nicht ausgeschlossen werden!

Wohnen im Eigentum

Bei dem Kauf einer Wohnung oder eines Hauses spielen andere Aspekte eine Rolle. Zunächst ist die Gebäudesubstanz und die Lage der Wohnung unter Hinzuziehung eines Architekten/Akustikers daraufhin zu untersuchen, welche Umbaumaßnahmen erforderlich wären, um dort entsprechend den jeweiligen Bedürfnissen wohnen zu können. Auch sollte die Höhe der Umbaukosten vorab überschlägig geschätzt werden. Vorab sollte geklärt werden, ob Genehmigungen Dritter einzuholen sind. Soll beispielsweise eine Rampe auf dem Straßenland errichtet werden, ist zu empfehlen unverbindliche Anfragen vor dem Immobilienkauf zu tätigen. Irrtümer über die Erteilung entsprechender Genehmigungen / Zustimmungen berechtigen – ohne ausdrückliche Vereinbarung im Kaufvertrag – nicht zum Rücktritt, weil sie nicht

die Immobilie selbst, sondern die Umgebungen betreffen. Schließlich ist beim Kauf einer Wohnung in einer Wohnungseigentümergeinschaft sinnvoll, sich mit der Verwaltung schon vor dem Kauf über mögliche Umbaumaßnahmen unverbindlich zu unterhalten. Denn die persönliche Forderung der Verwaltung einer Wohnungseigentümergeinschaft in der Wohnungseigentümersammlung, welche die barrierefreien Umbaumaßnahmen regelmäßig beschließen muss, kann rechtliche Auseinandersetzungen vermeiden.

Wollen allerdings einige Miteigentümer einer Umbaumaßnahmen in keinem Fall zustimmen, ist bereits gerichtlich entschieden, dass Menschen mit einer Behinderung grundsätzlich einen Anspruch darauf haben, barrierefreie Umbaumaßnahmen durchzuführen. Dies gilt jedenfalls dann, wenn die Barrierefreiheit nach objektiven Kriterien geboten und ohne erhebliche Eingriffe in die Substanz des Gemeinschaftseigentums technisch machbar ist. Im Zweifel ist – ebenso wie im Mietrecht – eine Abwägung vorzunehmen.

Gibt es Zuschüsse?

Grundsätzlich gibt es von der Pflegekasse einen Zuschuss für die Verbesserung des Wohnumfelds bei Pflegebedürftigkeit. Dieser kann pro Maßnahme bis zu 2.557,00 Euro betragen. Er wird einkommens- und vermögensunabhängig gewährt. Der Begriff der Maßnahme ist allerdings bislang noch nicht durch die Rechtsprechung präzisiert. Im Zweifel entscheidet vor allem der zeitliche Kontext. Das bedeutet, dass bei einem Umzug sämtliche Umbauten als eine Maßnahme zu werten sind, wohingegen eine sich verschlechternde Behinderung unter Umständen mehrere Umbaumaßnahmen veranlassen kann. Auch ein erneuter Umzug kann eine neue Maßnahme im Sinne der Vorschrift begründen. Ergänzend kann es auch Zuschüsse für barrierefreie Umbaumaßnahmen geben.

Steuerliche Aspekte

Barrierefreie Umbaumaßnahmen können als außergewöhnliche Belastungen bei der Einkommensteuer abgesetzt werden. Dies ist höchstrichterlich zwischenzeitlich durch den BFH mehrfach entschieden worden. Allerdings ist hierbei zu bedenken, dass sich lediglich die Einkommensteuer

Über die Autorin

Über die Autorin: Stephanie Claire Weckesser ist Rechtsanwältin in Berlin. Sie ist überwiegend im Miet-, Wohnungseigentums- und Immobilienrecht tätig. Weitere Tätigkeitsfelder sind Feststellungsverfahren nach dem SGB IX, Verfahren zur Erlangung von Erwerbsunfähigkeitsrente, Einstufung in die Pflegeversicherung sowie steuerrechtliche Fragestellungen zur Krankheit und Behinderung. Ihre Kontaktdaten sind Kronprinzendamms 3, 10711 Berlin, Telefon 030/36409861, www.scweckesser.net

entsprechend reduziert, so dass Menschen, welche ohnehin so gut wie keine Steuern bezahlen, von dieser Rechtsprechung nur wenig profitieren können. In einigen Bundesländern gibt es staatliche Programme, um barrierefreie Umbaumaßnahmen individuell zu fördern. Das Land Berlin bietet über die Investitionsbank Berlin zinsgünstige Kredite für „altgerechte Umbaumaßnahmen“ an. Die nähere Voraussetzung sollten bei Bedarf individuell erfragt werden.

Informationen

Rechtsberatung des Berliner Behindertenverbands e.V.

Rechtsberatung des Berliner Behindertenverbands e.V.
Der Berliner Behindertenverband bietet eine kostenlose Rechtsberatung an. Die Rechtsberatung wird vom weithin bekannten Rechtsanwältin Felix Taut und Dr. Theben durchgeführt. Wer eine Rechtsberatung wünscht, kann sich telefonisch an das BBV e.V. Büro wenden. Die Telefonnummer ist 030/204 38 47. Bitte zu den Geschäftszeiten Montag und Freitag von 14:00 bis 17:30 Uhr anrufen.