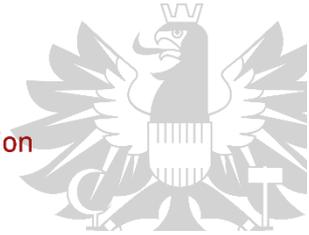


# MonitoringAusschuss

Unabhängiger Monitoringausschuss zur Umsetzung der UN-Konvention  
über die Rechte von Menschen mit Behinderungen



## **Stellungnahme im Rahmen einer Begutachtung: Bundesgesetz, mit dem das Wohnungseigentumsgesetz 2002 geändert wird (WEG- Novelle 2022 – WEG-Nov 2022)**

August 2021

Der Unabhängige Monitoringausschuss ist zuständig für die Überwachung der Einhaltung der UN-Konvention „Übereinkommen über die Rechte von Menschen mit Behinderungen“ (UN-BRK)<sup>1</sup> vom 13. Dezember 2006 in Angelegenheiten, die in Gesetzgebung und Vollziehung Bundessache sind. Er hat sich auf der Grundlage des damaligen § 13 des Bundesbehindertengesetzes (BBG)<sup>2</sup> in Umsetzung der Konvention konstituiert. Es obliegt dem Unabhängigen Monitoringausschuss gem. § 13g Abs. 2 Z. 1 und 2 BBG<sup>3</sup> in Angelegenheiten, die in Gesetzgebung und Vollziehung Bundessache sind, Stellungnahmen von Organen der Verwaltung mit Bezug auf die Umsetzung der UN-Behindertenkonvention einzuholen (Ziffer 1) und Empfehlungen und Stellungnahmen betreffend die Umsetzung der UN-BRK abzugeben (Ziffer 2).

Nach § 13g Abs. 4 BBG haben alle Organe des Bundes den Monitoringausschuss bei der Besorgung der Aufgaben des Absatzes 2 Z. 1 zu unterstützen, ihm Akteneinsicht zu gewähren und auf Verlangen die erforderlichen Auskünfte zu erteilen. Der Monitoringausschuss ist auch in Gesetzesbegutachtungen einzubeziehen.

Der Monitoringausschuss bedankt sich für die Übermittlung des Entwurfs und begrüßt, dass die Herstellung der Barrierefreiheit im Wohnungseigentumsgesetz (WEG) erleichtert werden soll. Der Monitoringausschuss nimmt wie folgt Stellung.

---

<sup>1</sup> Engl.: Convention on the Rights of Persons with Disabilities (CRPD); UN-Generalversammlung, A/RES/61/106; BGBl. III Nr. 155/2008. ratifiziert mit 26. Oktober 2008 BGBl. III Nr. 155/2008, neue Übersetzung: BGBl. III Nr. 195/2016.

<sup>2</sup> BGBl. Nr. 283/1990 i.d.F.d. BGBl. I Nr. 115/2008, , in derzeit geltender Fassung §§ 13g-13l.

<sup>3</sup> i.d.F.d. BGBl I Nr. 59/2018.

## **Österreichs Verpflichtungen zur Herstellung barrierefreien Wohnens aus der UN-Konvention über die Rechte von Menschen mit Behinderungen**

### **Art. 1 S. 1 UN-BRK (Zweck)**

Nach Art. 1 S. 1 UN-BRK ist Zweck des Übereinkommens, *„den vollen und gleichberechtigten Genuss aller Menschenrechte und Grundfreiheiten durch alle Menschen mit Behinderungen zu fördern, zu schützen und zu gewährleisten und die Achtung der ihnen innewohnenden Würde zu fördern.“* Menschen mit Behinderungen sollen die Menschenrechte gleichberechtigt mit anderen genießen und an der Gesellschaft voll und umfänglich partizipieren.

### **Art. 9 UN-BRK (Barrierefreiheit)**

Um Menschen mit Behinderungen ein selbstbestimmtes Leben und die volle Teilhabe in allen Lebensbereichen zu ermöglichen, treffen die Vertragsstaaten gem. Art. 9 Abs. 1 UN-BRK geeignete Maßnahmen mit dem Ziel, für Menschen mit Behinderungen gleichberechtigt mit anderen Zugang zur physischen Umwelt, zu Transportmitteln, Information und Kommunikation, einschließlich Informations- und Kommunikationstechnologien und -systemen, sowie zu anderen Einrichtungen und Diensten, die der Öffentlichkeit in städtischen und ländlichen Gebieten offenstehen oder für sie bereitgestellt werden, zu gewährleisten. Diese Maßnahmen gelten unter anderem für Gebäude, Straßen, Transportmittel sowie andere Einrichtungen in Gebäuden und im Freien, einschließlich Schulen, Wohnhäusern, medizinischer Einrichtungen und Arbeitsstätten (lit. a)). Zudem gehört das Prinzip der Barrierefreiheit zu den Grundpfeilern der UN-BRK und ist daher auch im Katalog der „Allgemeinen Grundsätze“ der Konvention aufgeführt, Art. 3 lit. f) UN-BRK.

Diese staatliche Verantwortung für die Barrierefreiheit besteht unabhängig davon, ob für die Öffentlichkeit bestimmte Gebäude und Einrichtungen in öffentlicher Hand oder im Privateigentum sind.

### **Art. 19 UN-BRK (Selbstbestimmtes Leben und Inklusion in der Gemeinschaft)**

Nach Art. 19 UN-BRK sind die Vertragsstaaten verpflichtet, wirksame und geeignete Maßnahmen zu treffen, um Menschen mit Behinderungen den vollen Genuss dieses Rechts und ihre volle Inklusion in der Gemeinschaft und Teilhabe an der Gemeinschaft zu erleichtern. Dazu gehören auch das Leben und Wohnen in barrierefreien Wohnungen bzw. Häusern außerhalb besonderer, spezieller Wohnformen für Menschen mit Behinderungen.

Österreich als Vertragsstaat ist somit aus der UN-BRK und insbesondere nach Art. 9 und Art. 19 lit. a) UN-BRK verpflichtet, Menschen mit Behinderungen ein selbstbestimmtes Leben zu ermöglichen. Dazu gehört auch die Entscheidung über den Wohnort und die Wohnsituation.

## **Österreichs Verpflichtungen zur Herstellung barrierefreien Wohnens aus Art. 7 des Bundes-Verfassungsgesetzes (B-VG)**

Darüber hinaus ist Österreich aber auch auf der nationalstaatlichen Ebene zur Herstellung barrierefreien Wohnens für Menschen mit Behinderungen verpflichtet.

### **Zu Art. 7 Abs. 1 S. 3 B-VG**

Nach Art. 7 Abs. 1 S. 3 B-VG darf niemand wegen seiner Behinderung benachteiligt werden. Darüber hinaus bestimmt Art. 7 Abs. 1 S. 4 B-VG: *„Die Republik (Bund, Länder und Gemeinden) bekennt sich dazu, die Gleichbehandlung von behinderten und nichtbehinderten Menschen in allen Bereichen des täglichen Lebens zu gewährleisten.“* Obwohl diese beiden Sätze zugleich erlassen wurden, sind sie jedoch hinsichtlich ihrer rechtlichen Einordnung streng voneinander zu trennen.

Unter Heranziehung der allgemeinen Grundsätze des Gleichheitsgrundsatzes erfasst Art. 7 Abs. 1, S. 3 B-VG zwei verschiedene Aspekte. Zunächst ist Satz 3, bezogen auf die Benachteiligung von Menschen mit Behinderungen, nur eine Verdeutlichung des allgemeinen Gleichheitsgrundsatzes. Schon aus dem allgemeinen Gleichheitsgrundsatz folgt, dass es einer nachvollziehbaren sachlichen Begründung der rechtlichen Ungleichbehandlung aufgrund der Behinderungen bedarf. Eine sachlich gerechtfertigte Ungleichbehandlung zwischen Menschen mit Behinderungen und Menschen ohne Behinderungen muss nachvollziehbar und bezogen auf die spezifische Art und das Ausmaß der Behinderungen begründet werden. Aus dem allgemeinen Gleichheitsgebot und dem Diskriminierungsverbot ergibt sich, dass im Zweifel eine Gleichbehandlung geboten und somit eine Ungleichbehandlung unzulässig ist.

Insoweit haben Menschen mit Behinderungen das gleiche Recht wie andere, ihren Aufenthaltsort frei zu wählen und zu entscheiden, wo und wie sie leben und – barrierefrei – wohnen wollen.

### **Zu Art. 7 Abs. 1 S. 4 B-VG**

Art. 7 Abs. 1, S. 4 B-VG enthält eine Staatszielbestimmung<sup>4</sup>. Danach bekennt sich die Republik Österreich zur Gewährleistung der Gleichbehandlung von Menschen mit und ohne Behinderungen in allen Bereichen des täglichen Lebens. Staatsziele sind rechtlich verbindlich. Sie verpflichten die Staatsorgane zu einem bestimmten Handeln und engen damit den Spielraum für eine rechtlich-ungebundene politische Gestaltung ein.<sup>5</sup> Sie sind somit beim Erlass neuer Gesetze und bei der Auslegung bestehender Gesetze durch Gerichte und Verwaltungsbehörden zu beachten.<sup>6</sup>

---

<sup>4</sup> Staatszielbestimmungen werden auch als Verfassungsaufträge bezeichnet und begründen keine subjektiven Rechte.

<sup>5</sup> Vgl. Berka, Lehrbuch Verfassungsrecht, Rz 204; vgl. <https://fachinfos.parlament.gv.at/politikfelder/parlament-und-demokratie/welche-staatsziele-gibt-es-in-oesterreich-und-was-koennen-sie-bewirken/>.

<sup>6</sup> vgl. <https://fachinfos.parlament.gv.at/politikfelder/parlament-und-demokratie/welche-staatsziele-gibt-es-in-oesterreich-und-was-koennen-sie-bewirken/>.

Aus dem Staatsziel der „Gleichbehandlung von Menschen mit Behinderungen“ lässt sich neben dem Anspruch auf ein staatszielentsprechendes politisches Handeln auch ein Schutz vor wesentlichen Verschlechterungen des Status quo ableiten.

Damit enthält Art. 7 Abs. 1 S. 4 B-VG auch Verpflichtung zur besonderen Berücksichtigung der Herstellung barrierefreien Wohnens für Menschen mit Behinderungen.

Der Monitoringausschuss betont ausdrücklich die Verpflichtung der Republik Österreich zur Gewährleistung der Teilhabe von Menschen mit Behinderungen in allen Lebensbereichen durch geeignete Maßnahmen mit dem Ziel, für Menschen mit Behinderungen ein gleichberechtigtes und damit barrierefreies Wohnen zu ermöglichen.

### **Zum Begutachtungstext des WEG im Einzelnen**

#### **Zu § 16 Abs. 2 Z 1 WEG (geltende Fassung)**

Nach § 16 Abs. 2 WEG bedürfen Änderungen der Zustimmung aller anderen Wohnungseigentümer\*innen, sofern die Beeinträchtigung schutzwürdiger Interessen anderer Wohnungseigentümer möglich ist.

Nach Ziffer 1 des Absatzes 2 darf eine Änderung weder eine Schädigung des Hauses noch eine Beeinträchtigung schutzwürdiger Interessen der anderen Wohnungseigentümer, besonders auch keine Beeinträchtigung der äußeren Erscheinung des Hauses, noch eine Gefahr für die Sicherheit von Personen, des Hauses oder von anderen Sachen zur Folge haben.

Bei der Herstellung der Barrierefreiheit von Gebäuden ist regelmäßig nicht von einer Schädigung des Hauses oder eine Gefahr für die Sicherheit von Personen, Häusern oder Sachen auszugehen. Schutzwürdige Interessen der anderen Wohnungseigentümer, besonders eine eventuelle Beeinträchtigung der äußeren Erscheinung des Hauses stehen den Interessen von Menschen mit Behinderungen gegenüber. Im Rahmen einer Rechtsgüterabwägung bzw. einer Interessenabwägung ist grundsätzlich der Rechtsposition der Menschen mit Behinderungen den Vorzug zu geben, da diese sich auf ihre Rechte aus der Beachtung der UN-BRK, aber auch auf das verfassungsrechtliche Benachteiligungsverbot aus Art. 7 Abs. 1 B-VG berufen können. So ist zB der Anblick einer Rampe grundsätzlich hinzunehmen, wenn die Benutzung einer Rampe die einzige Möglichkeit ist, selbständig die Wohnung betreten zu können.

Insoweit sollte in § 16 Abs. 2 Z. 1 WEG ausdrücklich aufgenommen werden, dass Änderungen zum Abbau von Barrieren oder zur Herstellung von Barrierefreiheit nicht durch den Einwand, dass das äußere Erscheinungsbild des Hauses beeinträchtigt werde, eingeschränkt werden dürfen.<sup>7</sup>

---

<sup>7</sup> Vgl. auch Stellungnahme des Klagsverbands – 8/SN-134/ME XXVII. GP.

Der Monitoringausschuss regt daher an, § 16 Abs. 1 Z. 1 WEG entsprechend legislativ anzupassen.

### **Zu § 16 Abs. 2 Z 2 WEG**

Nach § 16 Abs. 2 Z. 2 WEG kann die Zustimmung zu geplanten Änderungen nicht verweigert werden, wenn einer der aufgelisteten Zwecke verfolgt werden.

Der Monitoringausschuss regt an, dass die Herstellung der umfassenden Barrierefreiheit in die Auflistung der Zwecke aufgenommen und § 16 Abs. 2 Z 2 WEG entsprechend geändert wird.

### **Zu § 16 Abs. 5 WEG – Begriff „behindertengerecht“:**

In § 16 Abs. 5 WEG heißt es *„der behindertengerechten Ausgestaltung eines Wohnungseigentumsobjekts oder von allgemeinen Teilen der Liegenschaft, ...“*, in den Erläuterungen (Erläuterungen Besonderer Teil zu § 16 Abs. 5, Pkt. 3., S. 10) dazu werden in einem Satz neben der Formulierung „behindertengerecht“ auch die Formulierung „Barrierefreiheit“ verwendet. Im Sinne der UN-BRK geht es bei der Möglichkeit, ein selbstbestimmtes Leben führen zu können, entscheidend um die umfassende Barrierefreiheit, die nicht nur Menschen mit Behinderungen benötigen.

Auch in den Erläuterungen selbst (Erläuterungen Allgemeiner Teil, C, Pkt. 3., S. 2) wird ausführlich auf eine barrierefreie Umgestaltung einer Wohnung, abgestellt, da mit der Erleichterung von Umgestaltungsmaßnahmen auch dem Bedürfnis Rechnung getragen werden soll, *„dass körperbehinderte oder sonst durch Alter, Krankheit oder Unfall bewegungsbeeinträchtigte Menschen ihre Mobilitätseinschränkung durch entsprechende Umgestaltungen in ihrem Wohnbereich möglichst weitgehend kompensieren und dadurch möglichst ungehindert am gesellschaftlichen Leben teilhaben können.“*

Allerdings wird hierbei nur auf Menschen mit physischen Mobilitätsbeschränkungen abgestellt. Der Monitoringausschuss weist darauf hin, dass die Definition von Behinderung nach der UN-BRK alle Formen von Behinderungen umfasst und keinen Unterschied nach der Ursache der Behinderung macht. Eine behindertengerechte, also barrierefreie Gestaltung der Liegenschaften nicht nur für mobilitätsbeschränkte Menschen erforderlich, sondern auch für Menschen mit anderen Behinderungen oder Sinnesbeeinträchtigung. Im Rahmen einer barrierefreien Nutzung des Wohngebäudes sind zB Braille-Schrifttafeln an den Lifttafeln und Stockwerkansagen oder Leitschienen am Boden für blinde bzw. sehbehinderte Menschen sinnvoll.

Da, § 16 Abs. 5 WEG selbst die Formulierung „behindertengerecht Ausgestaltung“ enthält, sollten die Beschränkungen in den Erläuterungen auf Menschen mit Mobilitätsbeschränkungen gestrichen und auf alle Formen von Behinderungen eingegangen werden.

Der Monitoringausschuss regt daher an, § 16 Abs. 5 WEG abzuändern und wie folgt zu formulieren: *„In den Fällen der umfassend barrierefreien Ausgestaltung eines Wohnungseigentumsobjekts oder von allgemeinen Teilen der Liegenschaft,“*.

Weiters regt der Monitoringausschuss an, auch in den Erläuterungen die Formulierung „*behindertengerecht*“ durchgängig durch die Formulierung „*barrierefrei*“ zu ersetzen sowie die Beschränkung auf Menschen mit Mobilitätseinschränkungen zu streichen.

### **Zu § 16 Abs. 5 S. 1 WEG – fehlende Formvorschriften für den Widerspruch**

Wenn ein\*e Wohnungseigentümer\*in der geplanten Änderung rechtzeitig widerspricht, bleibt kein Raum für die Zustimmungsfiktion. Dem Widerspruch kommt damit eine wesentliche Rolle im Bereich des Rechts auf Ausübung des Wohneigentums zu. Dennoch wurde versäumt, bestimmte Formvorschriften für die Erhebung eines solchen Widerspruch zu normieren. Vielmehr wird in den Erläuterungen (Erläuterungen Besonderer Teil zu § 16 Abs. 5 WEG, Pkt. 5., S. 11) ausdrücklich formuliert, dass für die Erhebung des Widerspruchs gegen eine geplante Änderung kein Formgebot gibt, der Widerspruch also auch mündlich erklärt werden kann.

Wie in den Erläuterungen (Erläuterungen Allgemeiner Teil C., Pkt. 4., S. 3) selbst angegeben, handelt es sich bei der Zustimmungsfiktion um eine sehr weitgehende Maßnahme, die von den allgemeinen Grundsätzen des Zivilrechts abweicht, weil im Zivilrecht Schweigen in der Regel nicht als Zustimmung gilt. Entsprechend weitreichend ist die Erhebung eines Widerspruchs, der die Zustimmungsfiktion aufhebt. Die formfreie, also auch mündliche Widerspruchserhebung kann zu erheblichen Nachteilen für Menschen mit Behinderungen in ihrem Recht auf barrierefreies Wohnen führen, da die Beweisbarkeit eines nur mündlich erhobenen Widerspruchs oder die des eben nicht erhobenen mündlichen Widerspruchs nicht leicht zu führen ist. Gerade Menschen mit psychosozialen Behinderungen haben aufgrund ihrer besonderen Situation oft nicht die Kraft, ein Beweisverfahren hinsichtlich eines mündlich erhobenen Widerspruchs in die Wege zu leiten und durchzuführen.

Diese Beweisschwierigkeiten lassen sich durch ein Schriftformerfordernis des Widerspruchs vermeiden. Die Verständigung über eissene zustimmungsbedürftige geplante Änderung eines einzelnen Wohnungseigentümers muss u.a. in der in § 24 Abs 5 WEG vorgesehenen Weise (Papierform oder elektronische Übermittlung) erfolgen, um eine Zustimmungsfiktion auszulösen. Im Interesse der Rechtssicherheit sollte daher auch der Widerspruch gegen die geplante Änderung schriftlich erfolgen müssen.

Der Monitoringausschuss schlägt daher vor, § 16 Abs. 5 WEG zu ergänzen und wie folgt zu formulieren: „*wenn er von der geplanten Änderung nach Übersendung auf die in § 24 Abs. 5 WEG bestimmte Weise verständigt wird und der Änderung nicht innerhalb von zwei Monaten nach Zugang der Verständigung **schriftlich** widerspricht.*“

### **Zu § 16 Abs. 6 WEG**

Nach § 16 Abs. 6 WEG ist vorgesehen, dass Wohnungseigentümer\*innen, welche eine Änderung unter Inanspruchnahme allgemeiner Teile der Liegenschaft im Sinn des § 16

Abs. 2 Z 2 vorgenommen haben, allfällige Mehrkosten tragen müssen, die wegen dieser Änderung künftig für die Erhaltung dieser allgemeinen Teile aufzuwenden sind. Dies darf nicht für Änderungen gelten, die für die Herstellung der Barrierefreiheit in den allgemeinen Teilen der Liegenschaft erforderlich sind. Zum einen haben Wohnungseigentümer\*innen mit Behinderungen das Recht auf Beachtung der Grundsätze aus der UN-BRK sowie die Beachtung des verfassungsrechtlichen Benachteiligungsverbots aus Art. 7 Abs. 1 B-VG, zum anderen wird in den Erläuterungen selbst darauf verwiesen, dass Barrierefreiheit allen Bewohner\*innen von Liegenschaften zugutekommt (s.o.). Die für die Herstellung der Barrierefreiheit in allgemeinen Teilen der Liegenschaft anzusetzenden Mehrkosten für die Erhaltung sollten daher der Eigentümergemeinschaft auferlegt werden.

Der Monitoringausschuss regt daher an, § 16 Abs. 6 WEG um die Ausnahme der Mehrkosten für den Erhaltungsaufwand dieser allgemeinen Teile der Liegenschaft bzgl. der Maßnahmen zur Herstellung der Barrierefreiheit zu ergänzen.

### **Zu § 31 Abs. 1 WEG**

In § 31 Abs. 1 S. 2 WEG wird durch die beispielhafte Nennung „*künftige[r] Aufwendungen zur thermischen Sanierung oder energietechnischen Verbesserung des Gebäudes*“ deutlich gemacht, dass bei der Rücklagenbildung nicht nur auf kurzfristig anstehende oder bereits konkret geplante Maßnahmen Bedacht zu nehmen ist.

Da Menschen mit Behinderungen – wie schon oben mehrfach ausgeführt – durch die Beachtung der UN-BRK und des Benachteiligungsverbots aus Art. 7 Abs. 1 B-VG zur Verwirklichung ihrer Rechte ein besonderes Interesse an einer barrierefreien Liegenschaft haben, sollte in der Auflistung der Beispiele neben den Aufwendungen zur thermischen Sanierung oder energietechnischen Verbesserung des Gebäudes auch die Herstellung der Barrierefreiheit genannt werden.

Der Monitoringausschuss regt daher an, den § 31 Abs. 1 S. 2 WEG entsprechend zu ergänzen und die Herstellung der Barrierefreiheit als Beispiel mitaufzunehmen.

### **Abschließende Anmerkung**

Der Monitoringausschuss begrüßt ausdrücklich die Erleichterungen im WEG in Bezug auf die Herstellung von mehr Barrierefreiheit im Wohneigentum. Da dies lediglich Wohnungseigentümer\*innen betrifft, eine Vielzahl von Menschen mit Behinderungen aber in Mietwohnungen lebt, reichen die Änderungen des WEG für eine umfassende Barrierefreiheit im Bereich Wohnen nicht aus.

Im Baurecht der Länder ist die Barrierefreiheit im Wohnbereich sehr unterschiedlich und teilweise sehr unzureichend geregelt. Umso mehr muss auf bundesrechtlicher Ebene im Wohnungseigentumsgesetz (WEG), im Mietrechtsgesetz (MRG) und im

Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz (WGG) versucht werden, Menschen mit Behinderungen einen Anspruch auf die Herstellung eines barrierefreien Wohnumfelds zu ermöglichen; es sind daher auch Änderungen des MRG und des WGG erforderlich.<sup>8</sup> Der Monitoringausschuss regt daher an, im MRG und im WGG die notwendigen Änderungen vorzulegen, um das Recht auf barrierefreies Wohnen aus der UN-BRK sowie Art. 7 Abs. 1 B-VG sicherzustellen.

*Für den Ausschuss*

*Christine Steger*

*Vorsitzende*

*Wien, 11.08.2021*

---

<sup>8</sup> Vgl. auch Stellungnahme des Klagsverbands – 8/SN-134/ME XXVII. GP.