

# IBR-Beitrag: Entscheidungsbesprechung

## Entfall der Barrierefreiheit durch nachträgliche Einbauten?

**Gem. § 44 Abs. 2 Satz 2 Landesbauordnung Rheinland-Pfalz muss in barrierefreien Wohnungen die Wohn- und Schlafräume, eine Toilette, ein Bad und die Küche oder Kochnische mit einem Rollstuhl zugänglich sein.**

**Eine danach hergestellte Wohnung bleibt auch weiterhin barrierefrei, wenn durch zusätzliche, nach Fertigstellung eingebaute Sanitärobjekte derzeit die Bewegungsflächen nicht ausreichend sind.**

**Grundlage der Barrierefreiheit von Wohnungen ist, dass die Barrierefreiheit ohne viel Aufwand hergestellt werden kann.**

LG Mainz, Aktenzeichen 4 0 218/13, Urteil vom 01.04.2014; § 44 Absatz 2 Satz 2 LBauO RLP

### Problem/Sachverhalt

Die Parteien, ein Bauträger und der Erwerber einer Eigentumswohnung, streiten um die Restkaufpreiszahlung, die u.a. mit der Behauptung verweigert wird, die Wohnung sei im Zeitpunkt der Abnahme nicht „barrierefrei“. Unstreitig ist, dass das Badezimmer infolge des Einbaus zusätzlicher Sanitärobjekte nach Fertigstellung momentan nicht mit einem Rollstuhl befahrbar ist.

### Entscheidung

Das Landgericht verurteilt den Erwerber zur Restkaufpreiszahlung. Im Hinblick auf die behauptete, derzeit nicht gegebene Barrierefreiheit, weist es darauf hin, dass gem. § 44 Abs. 2 Satz 2 Landesbauordnung Rheinland-Pfalz in barrierefreien Wohnungen die Wohn- und Schlafräume, eine Toilette, ein Bad und die Küche oder Kochnische mit einem Rollstuhl zugänglich sein müssen.

Nach den Feststellungen des zuständigen Bauamtes sind diese Voraussetzungen bei der streitgegenständlichen Wohnung grundsätzlich erfüllt. Damit bleibt diese Wohnung aber weiterhin barrierefrei, auch wenn durch zusätzliche, nach Fertigstellung eingebaute Sanitärobjekte derzeit die Bewegungsflächen nicht ausreichend sind. **Grundlage der Barrierefreiheit von Wohnungen sei nämlich, dass die Barrierefreiheit ohne viel Aufwand hergestellt werden kann.**

### Praxishinweis

Für den Bauträger, der sich mit zahlungsverzögernden Mängelrügen auseinandersetzen musste, ein insgesamt positives Urteil. Nebenbei hat das LG Mainz klärende Hinweise zur Frage erteilt, wann Barrierefreiheit einer Wohnung objektiv erreicht ist. Nicht selten wird durch nachträgliche und auf Kundenwunsch ausgeführte Einbauten die eigentlich gegebene Barrierefreiheit eingeschränkt, was im Falle von Streitigkeiten gerne gegen den Bauträger verwendet wird. Unabhängig davon, dass dem regelmäßig der Einwand des Rechtsmissbrauchs begegnet, greift dieses Argument aus objektiven Gründen nicht, sofern die Barrierefreiheit wieder ohne viel Aufwand hergestellt werden kann, auch wenn der Erwerber dann auf seine Sondereinbauten wieder verzichten muss.

**RA Thomas Stritter, Ingelheim am Rhein  
Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht**