

## Behindertengerechtes Wohnen – Berechnungsmethoden für Schadensersatzforderungen (1)

# Kosten für Mehrflächen bei Umzug oder Neubau

**Rollstuhlfahrer haben andere Bedürfnisse an das Wohnumfeld als Fußgänger – das ist klar. Fraglich ist jedoch immer, in welchem Umfang sich eine Haftpflichtversicherung nach Unfall oder Kunstfehler an den Umbaukosten zu beteiligen hat.**

Zunächst vorab aber ein Hinweis. Kein Unfall- opfer muss ins Pflegeheim! Nach dem deutschen Schadenersatzrecht hat jeder behinderte Mensch das Recht auf behindertengerechte Unterbringung in den eigenen vier Wänden, es sei denn die Kosten überstiegen die Kosten einer alternativen Heimunterbringung derart exorbitant, dass dies völlig unverträglich sei. Mir ist kein Fall aus dem letzten Jahrzehnt bekannt, in dem ein Gericht zu diesem Ergebnis gekommen wäre. In den meisten Fällen hat der Geschädigte sogar Anspruch darauf, in unmittelbarer Umgebung seiner bisherigen Wohnung zu bleiben, da sich dort meist auch der Lebensmittelpunkt befindet (z.B. die Kinder in die Schule gehen oder der Ehepartner in der Nähe arbeitet) und muss sich nicht in eine billigere Wohngegend verweisen lassen.

Dennoch sind bei der Wahl der behindertengerechten Wohnung oder beim Umfang des behindertengerechten Neubaus die Grundsätze des Schadenersatzrechts natürlich anzuwenden. Von besonderer Bedeutung ist hier der Grundsatz, dass der Geschädigte durch die Schadenersatzleistung nicht besser gestellt sein darf als vorher. Ersetzt wird also das notwendige und nützliche, nicht aber der Luxus.

Grundsätzlich ist die Schadenersatzzahlung am Einzelfall zu bemessen, jedoch kann man was die notwendige Mehrfläche anlangt, auch als Einstieg auf Anlage zu den so genannten „Gemeinsamen Richtlinien der Verbände der Unfallversicherungsträger über Wohnungshilfe“ zurückgreifen. ▶

Anzeige



**„Unsere Produkte  
gibt es in Ihrer  
Nähe.“**

**TMN Europe GmbH**

Plauener Str. 163 - 165  
13053 Berlin  
Telefon: 030 - 453 05 144  
Telefax 030 - 453 05 161  
kontakt@tmneurope.de  
www.TMNEurope.de

Einschlägig sind hier folgende Vorschriften:

2.2.1 Behindertenbedingte Mehrfläche  
(Grundbedarf)

Beim Wohnungsmehrbedarf ist zur Ermittlung der behindertenbedingten Mehrwohnflächen (für rollstuhlbedingte Bewegungsflächen, einschließlich Sanitätsraum) von folgenden Flächenwerten auszugehen:

Richtgrößen für Wohnungen mit 1 Rollstuhlfahrer  
(unter Einbeziehung der DIN 18025 Teil 1)

Wohnflächen in m <sup>2</sup>	üblich	rollstuhl- gerecht	Mehr- fläche	Freisitz/ Mehrfäche
1 Personenhaushalt	48,50	69,00	20,50	4,50/0,50
2 Personenhaushalt	62,00	80,00	18,00	4,50/0,50
3 Personenhaushalt	76,00	98,00	22,00	6,00/1,00
4 Personenhaushalt	95,00	111,00	16,00	8,00/1,00
5 Personenhaushalt	113,50	136,00	22,50	9,00/1,00
6 Personenhaushalt	124,00	144,50	20,50	11,00/1,00

In 2.2.2 findet sich dann zusammengefasst folgendes: Ist eine zusätzliche Wohnfläche als Individualraum aus rehabilitativen Gründen notwendig, sind weitere 15 m<sup>2</sup> anzusetzen. Weiterhin können Mehrflächen für einen Pkw-Stellplatz von 6 m<sup>2</sup> (Differenz aus der behindertengerechten Abmessung von 21 m<sup>2</sup> zur Standardabmessung von 15 m<sup>2</sup>) und als Aufzugsgrundfläche 3,2 m<sup>2</sup> je erforderlicher Etage in Frage kommen. Wenn ein besonderer Raum als Schlafraum für eine Pflegeperson benötigt wird, sind weitere bis zu 15 m<sup>2</sup> anzusetzen.

Hat man nunmehr auf diese Weise den Mehrflächenbedarf ermittelt, so ist es relativ einfach, gegenüber einer Haftpflichtversicherung oder konsequenterweise auch gegenüber einem Gericht begründen zu können, weswegen ein Umzug in eine barrierefreie, aber auch größere Wohnung notwendig ist. Aus der Notwendigkeit resultiert dann auch logischerweise die Pflicht der Haftpflichtversicherung die Differenz zwischen alter und neuer Miete zu übernehmen.

Gleiches gilt auch für den Neuerwerb. Ein guter Architekt kann stets Auskunft darüber geben, wie teuer 1 m<sup>2</sup> bebaute Fläche in der Gegend, in der gebaut werden soll, kostet.

Alternativ bietet sich für Eigentümer, deren Wohnung/Haus nicht umbaubar ist und die deswegen umziehen müssen, auch ganz einfach folgende Berechnung an:

Kosten behindertengerechter Neubau ./.. Wert der alten Wohnung/des alten Hauses = Mehrbedarf.

Will ein Mieter nunmehr (beispielsweise unter zu Hilfenahme des Schmerzensgeldes) Wohneigentum begründen, kann man auch folgendes Berechnungsmodell wählen:

Kosten behindertengerechter Neubau ./.. Kapitalwert der bisherigen Miete auf Lebenszeit anhand einschlägiger Kapitalisierungstabellen (zu finden u.a. in Gerhard Küppersbusch, Ersatzansprüche bei Personenschaden, 10. Auflage 2009).

Besonders in Fällen, in denen aus einer Mietwohnung in ein eigenes Haus umgezogen wird, wird stets erbittert um die Notwendigkeit von Gartenflächen (welche ja in der Wohnung nicht vorhanden waren) gestritten. Insoweit kann damit argumentiert werden, dass es für einen Rollstuhlfahrer wesentlich aufwändiger ist, einen Ausflug ins Grüne zu machen als für einen Fußgänger. Der Rollstuhlfahrer ist also umso mehr auf ein schnell und ohne große Verladeaktionen zu erreichendes Stück Natur, also den eigenen Garten angewiesen.

Die Fortsetzung dieses Artikels in der nächsten PARAPLEGIKER-Ausgabe wird sich mit den Kosten von Umbauten und deren Geltendmachung beschäftigen.

Anmerkung zum Autor: Der Rechtsanwalt und Fachanwalt für Verkehrsrecht Oliver Negele, Mitarbeiter der AG-Recht der FGQ, bearbeitet derzeit ca. 30 Fälle aus dem Bereich Großpersonenschaden im Jahr. ■

**Kontakt:**  
RA Oliver Negele  
Bgm.-Fischer-Str. 12  
86150 Augsburg  
tel 08 21-32 79 88 10  
eMail: kontakt@arge-recht.de