

# Was ist angemessen im Rahmen behindertengerechten Haus (um-)baus?

## Eine kurze schadensersatzrechtliche Betrachtung



Foto: RA Jan Tübben

Autor: RA Jan Tübben

Eltern geburtsgeschädigter Kinder sind häufig mit dem Problem konfrontiert, dass die wohnliche Lebenssituation nicht mehr ausreicht, um den Bedürfnissen ihrer pflegebedürftigen Kinder gerecht zu werden. Eine wohnliche Veränderung muss her. Im Rahmen der schadensersatzrechtlichen Auseinandersetzung mit dem Arzthaftpflichtversicherer wird häufig über die Frage gestritten, wie viel bauliche Veränderung notwendig und erstattungsfähig ist und wann die Grenze zum Luxus tangiert ist. Häufig stehen die Eltern vor der Frage, ob die bewohnte Immobilie nur umgebaut werden darf oder ob ein Neubau adäquat ist. Die Auseinandersetzung bezieht sich sowohl auf den sog. Ausstattungs- als auch den Flächenmehrbedarf.

Die folgende kurze Übersicht soll im Rahmen der baulichen Alternativen die Leitsätze aufzeigen, nach welchen Kriterien die Rechtsprechung ihre Entscheidung fällt, ob die Kosten für den behindertengerechten Wohnraum (Außenanlagen, Wohn- und Sanitärräume, medizinisch-technische Hilfsmittel) schadensersatzfähig sind:

I.

Vergleichsweise wenige Probleme tauchen in der rechtlichen Auseinandersetzung auf, wenn es um Mietobjekte geht, da dann in aller Regel die Differenz-, Mehrkosten für eine größere Wohnung (Rangierflächen, breitere Türen, größerer Sanitärbereich) konkret ermittelt werden können (vgl. OLG Köln abgedr. in Versicherungsrecht 1992, 506).

II.

Größere Probleme können allerdings

Umbau- und Neubaumaßnahmen bereiten, da diese mit häufig erheblichen baulichen Veränderungen einhergehen und bereits im Vorfeld eine dezidierte Betrachtung, ggf. Einbeziehung des Versicherers erfordern.

Der Umbau der bereits bewohnten Immobilie geht in aller Regel mit Beeinträchtigung der bestehenden Bausubstanz und deren dauerhaften Veränderungen einher. Erfahrungsgemäß ist das Kostenvolumen hier am größten. Beim Neubau wird bereits in der Planung auf barrierefreies Wohnen geachtet und dies in der Bauphase dann umgesetzt.

III.

Die Höhe des erstattungsfähigen Mehrbedarfsschadens richtet sich immer nach denjenigen Dispositionen, die ein verständiger Geschädigter in seiner besonderen Lage getroffen hätte. Maßgeblich sind die Kosten, die im Rahmen der vom Geschädigten (bzw. seinen Eltern) zumutbar gewählten Lebensgestaltung tatsächlich und konkret anfallen (vgl. OLG Stuttgart Entsch. V. 30.01.1997, Az.: 14 U 45/95).

Bei einer zwangsläufig vergleichenden Betrachtung wird also immer darauf geachtet werden müssen, wie der jetzige Wohnstandard (vor der Maßnahme) beschaffen ist und welchen Standard die baulichen Veränderungen herbeiführen würden.

**1.) Der Schädiger hat nur Mehrkosten zu erstatten, die auf die Behinderung des Betroffenen zurückzuführen sind.**

Beim Neubau werden Erschließungs- und Anschaffungskosten von Grundstück und Immobilien in aller Regel nicht übernommen. Die Mehrkosten für barrierefreie Ausstattung (Mehrflächen), besondere pflegerelevante Einrichtungen und Ausbaumaßnahmen (Sanitärbereich) werden übernommen.

**2. Art und Umfang des Aufwandes ist an der bisherigen konkreten Lebensführung zu bemessen.**

Ein sozialer Aufstieg z.B. in den Luxusbereich wäre haftungsrechtlich bedenklich und würde u.U. dem Einwand des

Verstoßes gegen die Schadensminderungspflicht begegnen.

**3. Der Schädiger muss keinen Luxus oder Modernisierungsmaßnahmen finanzieren.**

Bei der Auswahl der baulichen Maßnahmen bzw. anzuschaffenden Hilfsmittel muss das Maß im Auge behalten bleiben. Im Zweifel gilt auch hier: mittlere Art und Güte.

**4. Dem Geschädigten obliegt eine sog. Schadensminderungspflicht.**

Möglicherweise ist der Geschädigte verpflichtet eine behindertengerechte Wohnung anzumieten (vgl. Küppersbusch, *Ersatzansprüche bei Personenschäden*, 9. Aufl. S. Rz 268, Fn 64). Wir halten diesen Standpunkt allerdings für haftungsrechtlich bedenklich.

**5. Vermögensmehrungen, die über die Finanzierung des reinen Mehrbedarfs hinausgehen, sind zu gunsten des Haftpflichtversicherers schadensmindernd anzurechnen.**

Der Schädiger hat keinen Vermögenszuwachs oder Werterhöhung zu finanzieren, welcher mit der Anschaffung oder dem Umbau der Immobilie mitunter erreicht wird. Dies wird von der Rechtsprechung meistens mit einer pauschalen Kürzung des erstattungsfähigen Gesamtbetrages erreicht.

IV.

Die Gerichte können die Angemessenheit des Mehrbedarfs und somit dessen Erstattungsfähigkeit grundsätzlich nach freiem Ermessen schätzen (§ 287 ZPO). Im Falle des behindertengerechten (Um-)baus und der damit anfallenden Kosten werden sie jedoch regelmäßig auf die Einholung eines Sachverständigengutachtens eines, mit den speziellen Belangen behinderter Menschen erfahrenen Architekten, angewiesen sein. Es bietet sich daher an, ein solches Gutachten bereits im Stadium außergerichtlicher Verhandlung einzuholen.

Rechtsanwalt und Fachanwalt für Medizinrecht Jan Tübben, Uphoff Fachanwälte für Medizinrecht, Bonn, [www.uphoff.de](http://www.uphoff.de)