

Barrierefreie und altersgerechte Umbauten: § 554 BGB, § 20 WEG und DIN 18040 in der Praxis

Wie barrierefreie und altersgerechte Umbauten in der
WEG durchsetzbar sind: Anspruch aus § 554 BGB, § 20 WEG
nach der Reform 2020

Inhalt

- | | |
|----|---|
| 01 | 1. Mietrecht: Anspruch des Mieters auf bauliche Veränderung nach § 554 BGB |
| 02 | 2. WEG: § 20 Abs. 2 Nr. 1 WEG „angemessene Barrierefreiheit“ — privilegierte Maßnahme |
| 03 | 3. DIN 18040-2 als technischer Standard: Bewegungsflächen, Türbreiten, Schwellen |
| 04 | 4. Förderung: KfW 455-B Altersgerecht Umbauen — Bedingungen 2026 |
| 05 | 5. Praxis-Workflow: Antrag, Beschluss, Kostentragung, Rückbau bei Auszug |
| 06 | Take-aways |

FRAU SCHNEIDER IST 78 JAHRE ALT, LEBT SEIT 32 JAHREN IN EINER MIETWOHNUNG IM ZWEITEN Obergeschoss eines Mehrfamilienhauses ohne Aufzug und hat seit einer Hüftoperation Mühe, die Treppen zu bewältigen. Sie möchte auf eigene Kosten einen Sitz-Treppenlift entlang des Geländers im Hausflur einbauen lassen. Der Vermieter ist gleichzeitig Sondereigentümer in einer Gemeinschaft der Wohnungseigentümer. Drei Parteien sind betroffen: die Mieterin mit ihrem Anspruch aus § 554 BGB, der vermietende Sondereigentümer und die übrigen Mitglieder der GdWE, die einen Beschluss nach § 20 Abs. 2 WEG fassen müssen.

Solche Konstellationen werden häufiger. Der demographische Wandel und der Wunsch, möglichst lange in der vertrauten Wohnung zu bleiben, treffen auf einen Wohnungsbestand, der baulich überwiegend nicht barrierefrei ist. Verwalter müssen das mietrechtliche Verlangen, das WEG-rechtliche Beschlussverfahren, die technischen Normen der DIN 18040 und die Förderkulisse parallel beherrschen. Wer einen der drei Stränge übersieht, riskiert anfechtbare Beschlüsse, blockierte Bauanträge oder verlorene Zuschüsse.

1. Mietrecht: Anspruch des Mieters auf bauliche Veränderung nach § 554 BGB

§ 554 BGB regelt seit 2020 den Anspruch des Mieters auf Zustimmung zu baulichen Veränderungen, die der barrierefreien Nutzung, dem Laden elektrisch betriebener Fahrzeuge oder dem Einbruchsschutz dienen. Die Norm ist halbzwingend; eine Vereinbarung zum Nachteil des Mieters ist unwirksam. Das gilt unabhängig davon, ob es sich um eine Einzel- oder Sammelmaßnahme handelt und ob der Mieter selbst pflegebedürftig ist oder nahe Angehörige im Haushalt versorgt werden.

Der Vermieter kann die Zustimmung nur verweigern, wenn die Maßnahme ihm auch unter Würdigung der Interessen des Mieters nicht zugemutet werden kann. Die Hürde ist hoch. In der Rechtsprechung wird ein Treppenlift im Hausflur regelmäßig als zumutbar eingestuft, sofern die Brandschutzauflagen eingehalten werden und der Rettungsweg eine Restbreite von mindestens 90 cm behält. Der Vermieter darf die Zustimmung nach § 554 Abs. 1 Satz 3 BGB von der Leistung einer angemessenen zusätzlichen Sicherheit für den Rückbau abhängig machen, typischerweise in Höhe von zwei bis sechs Bruttomonatsmieten.

Der Mieter trägt die Kosten der Maßnahme einschließlich Planung, Genehmigung, Einbau, Wartung und Rückbau am Ende des Mietverhältnisses. Die Wartungskosten dürfen nicht als Betriebskosten umgelegt werden, weil sie keinen umlagefähigen Charakter im Sinne der Betriebskostenverordnung haben. Wichtig: § 554 BGB verschafft dem Mieter nur einen Anspruch gegen seinen Vermieter. Soweit die Maßnahme das gemeinschaftliche Ei-

gentum betrifft, muss der vermietende Sondereigentümer parallel einen Beschluss der GdWE herbeiführen. Die bauliche Veränderung nach § 20 WEG ist Voraussetzung dafür, dass der Vermieter dem Mieter überhaupt die Zustimmung zur Ausführung erteilen kann.

2. WEG: § 20 Abs. 2 Nr. 1 WEG „angemessene Barrierefreiheit“ – privilegierte Maßnahme

Mit der WEG-Reform 2020 hat der Gesetzgeber das Beschlussregime für bauliche Veränderungen grundlegend umgebaut. § 20 Abs. 1 WEG verlangt nur noch einen einfachen Mehrheitsbeschluss; § 20 Abs. 2 Satz 1 WEG privilegiert vier Maßnahmegruppen, auf die jeder Eigentümer einen individuellen Anspruch hat. Nr. 1 nennt ausdrücklich Maßnahmen, „die dem Gebrauch durch Menschen mit Behinderungen dienen“, also alles, was angemessene Barrierefreiheit herstellt.

Privilegiert sind unter anderem der nachträgliche Aufzugseinbau, Rampen am Hauseingang, Treppenlifte im Treppenhaus, schwellenlose Hauseingangstüren und Türverbreiterungen. Privilegiert heißt: Die GdWE muss die Maßnahme „gestatten“, der antragstellende Eigentümer hat einen Rechtsanspruch auf die Beschlussfassung. Verweigert die Versammlung, kann der Anspruch über die Beschlussersetzungsklage nach § 44 Abs. 1 Satz 2 WEG durchgesetzt werden. Eine ablehnende Mehrheitsentscheidung ist innerhalb der Monatsfrist über die Beschlussanfechtungsklage § 44 WEG zu attackieren.

Die Kostentragung folgt § 21 WEG. Bei privilegierten Maßnahmen nach § 20 Abs. 2 WEG trägt grundsätzlich derjenige Eigentümer die Kosten, der die Maßnahme verlangt hat (§ 21 Abs. 1 WEG). Andere Eigentümer dürfen die bauliche Anlage erst dann nutzen, wenn sie sich anteilig an den Kosten beteiligen. Wird die Maßnahme dagegen mit doppelt qualifizierter Mehrheit beschlossen (zwei Drittel der abgegebenen Stimmen, die zugleich mehr als die Hälfte der Miteigentumsanteile repräsentieren) und überschreiten die Kosten nicht das Maß einer „grundlegenden Umgestaltung“, trägt die GdWE die Kosten gemeinschaftlich nach § 21 Abs. 2 WEG. Diese Konstellation ist bei Aufzugseinbauten mit Förderzuschuss durchaus realistisch und sollte vom Verwalter aktiv geprüft werden.

Wichtig für das Protokoll: Der Beschluss muss die Maßnahme räumlich, technisch und finanziell konkret beschreiben – Standort, Hersteller, Modell, geplante Kosten, Bauzeitenfenster, Versicherungs- und Wartungspflichten. Pauschalbeschlüsse („Einbau eines Treppenlifts gestattet“) sind anfechtbar wegen mangelnder Bestimmtheit.

3. DIN 18040-2 als technischer Standard: Bewegungsflächen, Türbreiten, Schwellen

Die DIN 18040 ist die maßgebliche Norm für barrierefreies Bauen. Teil 1 (DIN 18040-1) gilt für öffentlich zugängliche Gebäude, Teil 2 (DIN 18040-2) für Wohnungen. Die Norm unterscheidet zwischen dem Standard „barrierefrei“ und dem höheren Standard „barrierefrei und uneingeschränkt mit dem Rollstuhl nutzbar“, gekennzeichnet durch das Kürzel „R“. Bauordnungsrechtlich ist die DIN 18040-2 in den meisten Landesbauordnungen als technische Baubestimmung eingeführt; für Neubauten ergibt sich die Verbindlichkeit aus § 50 MBO, für Bestandsumbauten gilt die Norm als anerkannte Regel der Technik.

Zentrale Maße der DIN 18040-2:

- **Türen:** lichte Durchgangsbreite mindestens 90 cm, lichte Höhe 205 cm. Bei rollstuhlgerechter Ausführung sind 90 cm Pflicht, in Bewegungsrichtung daneben muss eine seitliche Bewegungsfläche von 50 cm verfügbar sein.
- **Bewegungsflächen:** vor allen relevanten Bedienelementen 120 x 120 cm, im R-Standard 150 x 150 cm. Im Sanitärraum sind 150 x 150 cm vor WC, Waschtisch und Dusche obligatorisch.
- **Schwellen:** an Wohnungseingangs- und Balkontüren maximal 2 cm. Schwellenlose Ausführung ist die Regel; höhere Schwellen sind nur in technisch zwingenden Fällen zulässig.
- **Flure und Rampen:** Flurbreite mindestens 120 cm, im R-Standard 150 cm. Rampensteigung höchstens 6 % bei einer maximalen Länge von 6 m, gefolgt von einem ebenen Zwischenpodest von 150 x 150 cm. Beidseitige Handläufe in 85 bis 90 cm Höhe.
- **Aufzüge:** Fahrkorbgröße mindestens 110 x 140 cm, Türbreite 90 cm, Vorbereich 150 x 150 cm. Bedienelemente in Höhe von 85 cm, taktil und kontrastreich.

Für Sondereigentumsumbauten (Türverbreiterungen innerhalb der Wohnung, schwellenlose Duschen, Haltegriffe) gilt die DIN 18040-2 als Planungsgrundlage, auch wenn die Maßnahme nicht zustimmungspflichtig ist. Sobald gemeinschaftliches Eigentum berührt wird – und das ist bei Rampen, Aufzügen und Treppenliften praktisch immer der Fall – wird die normgerechte Ausführung Bestandteil der Beschlussfassung und sollte im Leistungsverzeichnis explizit referenziert werden. Das Werkvertragsrecht stützt die Durchsetzung: Nach den Regeln des Werkvertragsrechts §§ 631 ff. BGB schuldet der Handwerker den vereinbarten Standard, und die DIN 18040 fixiert diesen Standard messbar.

4. Förderung: KfW 455-B Altersgerecht Umbauen — Bedingungen 2026

Der bekannteste Baustein der Förderkulisse ist das KfW-Zuschussprogramm 455-B „Altersgerecht Umbauen — Investitionszuschuss Barrierereduzierung“. Das Programm wurde 2014 eingeführt, 2018 als reines Zuschussprogramm neu aufgelegt und 2022 mit erhöhten Sätzen versehen. Im Bundeshaushalt 2026 stehen die Mittel erneut zur Verfügung; die Antragsbearbeitung erfolgt nach dem Windhundprinzip, eine vorzeitige Mittellerschöpfung ist regelmäßig zu beobachten.

Förderfähig sind Einzelmaßnahmen aus dem Maßnahmenkatalog der KfW: Wege zu und in Gebäuden, Eingangsbereich und Wohnungszugang, vertikale Erschließung (Aufzug, Treppenlift, Plattformlift), Anpassung der Raumgeometrie, Türen, Sanitärräume, Orientierung, Kommunikation und Sicherheit, Gemeinschaftsräume sowie Smart-Home-Anwendungen. Der Zuschuss beträgt 10 % der förderfähigen Kosten bei Einzelmaßnahmen, maximal 2.500 Euro pro Wohneinheit; beim Standard „Altersgerechtes Haus“ steigt der Satz auf 12,5 %, maximal 6.250 Euro pro Wohneinheit. Voraussetzung ist die Einhaltung der technischen Mindestanforderungen, die sich eng an der DIN 18040-2 orientieren, ohne deren vollständige Umsetzung zu verlangen.

Antragsberechtigt sind sowohl Eigentümer von Bestandswohnungen als auch Mieter mit Zustimmung des Eigentümers. Die Antragstellung erfolgt vor Vorhabenbeginn über das KfW-Zuschussportal. „Vorhabenbeginn“ ist der Abschluss eines Lieferungs- oder Leistungsvertrages; Planungs- und Beratungsleistungen sind unschädlich. Nach Maßnahmeende ist der Verwendungsnachweis innerhalb von neun Monaten einzureichen. Für GdWE gilt: Antragsteller ist die Gemeinschaft selbst, sofern die Maßnahme das gemeinschaftliche Eigentum betrifft. Die Beschlussfassung muss vor der Antragstellung erfolgen, weil die KfW einen Nachweis der Beauftragungslegitimation verlangt.

Der KfW-Zuschuss lässt sich mit Leistungen der Pflegeversicherung nach § 40 Abs. 4 SGB XI kombinieren. Pflegekassen gewähren bis zu 4.180 Euro pro Maßnahme bei pflegebedürftigen Personen ab Pflegegrad 1. Hinzu kommen Landesprogramme (NRW „Barrierefrei Wohnen“, Bayern „Pflegetwohngeld-Programm“) und kommunale Zuschüsse. Wie diese Töpfe sich rechtlich kombinieren lassen, ohne in Doppelförderverbote zu laufen, behandelt der Fördermittel-Stack für die GdWE ausführlich.

5. Praxis-Workflow: Antrag, Beschluss, Kostentragung, Rückbau bei Auszug

Aus den drei Strängen ergibt sich für den Verwalter ein klar getakteter Ablauf, der jeden Antrag — egal ob Treppenlift, Rampe oder Aufzug — auf dieselben sieben Schritte herunterbricht.

Schritt 1: Antragsannahme und Plausibilitätsprüfung. Der Eigentümer (oder der Vermieter im Auftrag seines Mieters) reicht einen schriftlichen Antrag mit Maßnahmenbeschreibung, Lageplan, Herstellerunterlagen und Kostenschätzung ein. Der Verwalter prüft, ob die Maßnahme dem Tatbestand des § 20 Abs. 2 Nr. 1 WEG unterfällt (angemessene Barrierefreiheit), oder ob sie als reguläre bauliche Veränderung nach § 20 Abs. 1 WEG zu behandeln ist.

Schritt 2: Technische Vorklärung. Holt der Verwalter Stellungnahmen ein zu Brandschutz (Rettungswegbreite, F-30-Anforderungen), Statik (Treppenwangenbelastung bei Liftschiene), Versicherung (Haftpflicht des Anlagenbetreibers) und gegebenenfalls Denkmalschutz. Bei Treppenliften ist die Restbreite des Rettungsweges nach LBO-Anforderungen kritisch – meist gilt eine Mindestrestbreite von 90 cm.

Schritt 3: Beschlussvorlage. Die Vorlage benennt Antragsteller, Maßnahme mit DIN-18040-Referenz, Hersteller und Modell, Gesamtkosten brutto inklusive Förderabzug, geplante Bauzeit, Kostentragungsregel (§ 21 Abs. 1 oder Abs. 2 WEG), Wartungs- und Versicherungspflicht des Antragstellers, Rückbauverpflichtung bei Eigentümerwechsel oder Wegfall der Nutzungsvoraussetzung.

Schritt 4: Beschlussfassung. Standardfall ist ein einfacher Mehrheitsbeschluss nach § 20 Abs. 1 WEG mit Kostentragung durch den Antragsteller. Soll die Gemeinschaft die Kosten anteilig tragen, muss die doppelt qualifizierte Mehrheit nach § 21 Abs. 2 WEG dokumentiert werden. Der Verwalter protokolliert Anwesenheits- und Stimmenverhältnisse präzise.

Schritt 5: Bauausführung und Bauüberwachung. Beauftragung erfolgt durch die GdWE oder durch den Antragsteller nach Beschlussvorgabe. Die DIN-18040-Konformität wird in der Werkleistung referenziert; Abnahme nach §§ 640 ff. BGB mit Abnahmeprotokoll, Mängelliste und Übergabe der Bestandsdokumentation einschließlich Wartungsverträgen, TÜV-Bescheinigung (bei Liften) und Bedienungsanleitungen.

Schritt 6: Förderabwicklung. Verwendungsnachweis bei der KfW innerhalb der Neun-Monats-Frist. Belege werden im Bestandsdatenraum der GdWE archiviert; bei Kombination mit Pflegekassen- und Landesmitteln wird die Reihenfolge der Antragstellung dokumentiert, um Doppelförderverbote nachweislich einzuhalten.

Schritt 7: Rückbau. Bei mietrechtlichen Maßnahmen nach § 554 BGB endet die Pflicht des Mieters mit der Rückgabe der Wohnung im ursprünglichen Zustand, sofern nicht der Vermieter auf den Rückbau verzichtet. Bei WEG-rechtlichen Maßnahmen ist der Rückbau in den Beschlussfall an konkrete Auslöser zu knüpfen: Wegfall der Nutzungsvoraussetzung, Eigentümerwechsel ohne Übernahmewunsch, Beschluss der GdWE über Gesamtsanierung. Eine generelle Rückbauverpflichtung „bei Auszug“ passt nur für Mietverhältnisse, nicht für Sondereigentum.

Take-aways

- § 554 BGB verschafft dem Mieter einen Anspruch auf Zustimmung zur barrierefreien Umbaumaßnahme; der Vermieter kann eine Sicherheit für den Rückbau verlangen.
- § 20 Abs. 2 Nr. 1 WEG privilegiert Barrierefreiheit als Maßnahme mit Individualanspruch; die Kostentragung folgt § 21 Abs. 1 WEG (Antragsteller trägt) oder § 21 Abs. 2 WEG bei doppelt qualifizierter Mehrheit.
- DIN 18040-2 ist die maßgebliche Norm: Türbreite ≥ 90 cm, Bewegungsfläche 120×120 cm (Standard) bzw. 150×150 cm (R-Standard), Schwellen ≤ 2 cm, Rampensteigung ≤ 6 %.
- KfW 455-B fördert mit bis zu 6.250 Euro pro Wohneinheit (12,5 %, Standard „Altersgerechtes Haus“); Antrag vor Vorhabenbeginn, Kombination mit § 40 SGB XI möglich.
- Beschlussvorlagen brauchen konkrete Bestimmtheit: Maßnahme, Hersteller, Kosten, Kostentragung, Rückbau-Trigger. Pauschalformulierungen sind anfechtbar.
- Treppenlift im Treppenhaus nur zulässig, wenn die Rettungsweg-Restbreite mindestens 90 cm beträgt; Brandschutzstellungnahme vor Beschlussfassung einholen.

Fragen zu barrierefreien und altersgerechten Umbauten? Erreichbar unter kontakt@im-mogenio.de.