

§ AKTUELLER STAND ZUM BARRIEREFREIHEITSSTÄRKUNGSGESETZ

Wie wir im Rahmen der Regionalberatungen im Frühjahr 2025 berichtet hatten, scheint entgegen der ersten Prüfung durch den GdW eine Betroffenheit der Wohnungswirtschaft und damit auch der Wohnungsgenossenschaften gegeben zu sein, daher stellt diese MI eine Ergänzung zur MI 1/2025 dar.

Die Betroffenheit ergab sich aus zwei Online-Veranstaltungen des BMAS, in welchen auch Vertreter der Wohnungsverbände Fragen stellten.

Der GdW bietet aus diesem Grund **ein Webinar am 05.05.2025 von 15:00 bis 16:00 Uhr** an, in welchem ein rechtlicher Einblick über Inhalte und Konsequenzen des BFSG für Wohnungsunternehmen sowie praktische Hinweise zu Mindestanforderungen und Optionen für die barrierearme bzw. barrierefreie Gestaltung von Webseiten gegeben wird. Die Teilnahme an der GdW-Veranstaltung ist kostenfrei, der DigiWoh übernimmt das Teilnehmermanagement für den GdW. DigiWoh-Mitglieder werden automatisch eingeloggt. Ohne DigiWoh-Mitgliedschaft geben Sie bitte den Kenncode 998628 in das darunterliegende Feld ein. Sie erhalten daraufhin einen Bestätigungslink. Anmeldung und weitere Informationen: <https://www.digiwoh.de/inhalte/gdw-webinar-barrierefreiheitsstaerkungsgesetz>

Die nachfolgenden Ausführungen geben die Rechtsansicht der Referentin des Verbandes wieder, andere Mitglieder des GdW-Fachausschusses Recht sehen die Anwendbarkeit eher nicht gegeben.

Zweck des Barrierefreiheitsstärkungsgesetzes

Mit dem Barrierefreiheitsstärkungsgesetz (BFSG) soll allen Menschen die Teilhabe am Wirtschaftsleben ermöglicht werden. Dies schließt beispielsweise Menschen mit Behinderung, aber auch ältere Personen und Menschen mit wenig Erfahrung im Umgang mit digitalen Medien ein.

Das BFSG verpflichtet zur Barrierefreiheit bestimmter Produkte und Dienstleistungen, die von Verbraucherinnen und Verbrauchern genutzt bzw. in Anspruch genommen werden.

Wohnungsgenossenschaften auch betroffen

Die Wohnungsgenossenschaften sind zwar keine Hersteller, Händler oder Importeure von erfassten Produkten, jedoch sind auch Anbieter bestimmter Dienstleistungen – hier wichtig „Dienstleistungen im elektronischen Geschäftsverkehr“ zwischen Unternehmer und Verbraucher vom BFSG erfasst.

Und die Vertragsbeziehungen zwischen Mitglied bzw. Nutzer und Genossenschaft sind eine solche Beziehung. Dienstleistungserbringer, die ausschließlich „B2B“ agieren, unterliegen den Anforderungen an die Barrierefreiheit nicht.

Ausgenommen sind zudem **Kleinstunternehmen**, die nur Dienstleistungen erbringen. Kleinstunternehmen beschäftigen weniger als 10 Personen **UND** haben höchstens einen Jahresumsatz von 2 Millionen Euro oder eine Bilanzsumme von höchstens 2 Millionen Euro.

Dienstleistungen im elektronischen Geschäftsverkehr

Das BFSG erfasst **Dienstleistungen im elektronischen Geschäftsverkehr**, die für Verbraucherinnen und Verbraucher nach dem 28. Juni 2025 erbracht werden:

Für den Begriff gibt es eine Definition in § 2 Nr. 26 BFSG:

„Dienstleistungen der Telemedien, die über Webseiten und über Anwendungen auf Mobilgeräten angeboten werden und elektronisch und auf individuelle Anfrage eines Verbrauchers im Hinblick auf den Abschluss eines Verbrauchervertrags erbracht werden.“

Erfasst ist damit der gesamte E-Commerce von Produkten und Dienstleistungen, die Bestandteil eines Verbrauchervertrages werden können.

Der **Nutzungsvertrag** für eine Wohnung ist nach Aussage des BMAS ein solcher Verbrauchervertrag, dessen digitale Anbahnung unter den Anwendungsbereich des BFSG fallen soll. Eine solche digitale Anbahnung wird z.B. durch Kontaktformulare auf der Webseite oder auch digitale Anmeldungen für Besichtigungstermine aufgrund eingestellter Wohnungsangebote erfüllt.

Wenn die Genossenschaft also z. B. Wohnungsangebote auf der Webseite einstellt, also ganz allgemein über freie Wohnungen informiert, fällt dies noch nicht unter eine digitale Anbahnung eines Verbrauchervertrages.

Kann sich ein Interessent aber durch Klicken auf ein Formularfeld melden und wird er dann digital aufgefordert, bereits erste Daten zwecks Prüfung und Kontaktaufnahme anzugeben, soll nach strenger Lesart dies bereits eine Dienstleistung über die Webseite sein, die auf individuelle Anfrage des Verbrauchers im Hinblick auf den Abschluss eines Verbrauchervertrages erfolgt. Das gilt auch für digitale Terminvereinbarungen für Wohnungsbesichtigungen.

Ganz wichtig:

Das BMAS hat in seinen FAQ zur ersten Veranstaltung im November 2024 bestätigt, dass ein **Arbeitsvertrag nicht als Verbrauchervertrag nach dieser Definition gilt**, damit sind Stellenangebote auf der Webseite, auf die Interessenten klicken und eine Kontaktanfrage oder Bewerbung digital versenden können, vom Anwendungsbereich **NICHT** erfasst.

Soweit eine Genossenschaft bereits per App oder Mieterportal den Abschluss von Nutzungsverträgen auf elektronischem Weg ermöglicht, fällt dies unter den Anwendungsbereich des BFGG, so dass diese Funktionen barrierefrei gestaltet werden müssen.

Auch fallen anderweitige Produkte, Kauf- und Dienstleistungen oder Zusatzleistungen – wie Schulungen, Mieterreisen oder auch Werbeartikel – die elektronisch angeboten werden, in den Anwendungsbereich des BFGG. Gleiches gilt, wenn Mieter gegen Entgelt Handwerkerleistungen digital buchen können.

Soweit aber im Zusammenhang mit dem klassisch schriftlich geschlossenen Nutzungsvertrag einzelne Abwicklungsschritte elektronisch erfolgen (UVI, Betriebskostenabrechnung, Reparaturanfragen über Mieter-App), ist der Anwendungsbereich **NICHT** eröffnet, da dadurch kein neuer Verbrauchervertrag geschlossen wird, sondern allein die Erfüllung der Vermieterpflichten aus dem Nutzungsvertrag erfüllt werden.

Genossenschaften mit Spareinrichtung

Gemäß § 1 Abs. 3 Nr. 3 BFGG fallen Bankdienstleistungen für Verbraucher ebenfalls in den Anwendungsbereich. Genossenschaften mit Spareinrichtung haben daher die Anforderungen an das BFGG zu erfüllen. Daher sind diese, sofern die Leistungen auch digital angeboten werden, ebenfalls verpflichtet, die Barrierefreiheit einzuhalten.

Weitere Ausnahmen

Das BFGG **gilt nicht** für den folgenden Inhalt von Webseiten und mobilen Anwendungen:

- aufgezeichnete zeitbasierte Medien, die **vor** dem 28. Juni 2025 veröffentlicht wurden,
- Dateiformate von Büro-Anwendungen, die **vor** dem 28. Juni 2025 veröffentlicht wurden,
- **Inhalte von Dritten**, die von dem betreffenden Wirtschaftsakteur weder finanziert noch entwickelt werden, noch dessen Kontrolle unterliegen,
- Inhalte von Webseiten und mobilen Anwendungen, die als **Archive** gelten, da ihre Inhalte nach dem 28. Juni 2025 weder aktualisiert noch überarbeitet werden.

Welche Anforderungen zur Barrierefreiheit gelten?

Hierzu verweisen wir auf die MI 1/2025.

Darüber hinaus werden wir Sie – sobald uns neue Erkenntnisse vorliegen – weiter informiert halten.