Verteiler:
Konferenz der Verbände
GdW Vorstand
GdW Verbandsrat
FA Recht
alle Bundesarbeitsgemeinschaften
GdW alle Mitarbeiter

19.12.2024 He/Ru
Telefon: +49 30 82403-141
Telefax: +49 30 82403-22141
E-Mail: herlitz@gdw.de

Das Wichtigste:

Am 28.06.2025 tritt das sog. Barrierefreiheitsstärkungsgesetz (BFSG) in Kraft.

Ziel des Gesetzes ist eine diskriminierungsfreie Teilhabe von Menschen mit Behinderungen, Einschränkungen und älteren Menschen für Produkte und Dienstleistungen unter anderem im elektronischen Geschäftsverkehr.

Das bedeutet: Werden Dienstleistungen oder Produkte im Internet oder über Mieterportale angeboten, ist das Erfordernis eines barrierefreien Zugangs zu prüfen.

Barrierefreiheitsstärkungsgesetz

Sehr geehrte Damen und Herren,

für Produkte und Dienstleistungen, die nach dem 28.06.2025 in den Verkehr gebracht bzw. für Verbraucherinnen und Verbraucher erbracht werden sind die Bestimmungen des Barrierefreiheitsstärkungsgesetzes zu beachten. Zweck des Gesetzes ist es, im Interesse der Verbraucher und Nutzer die Barrierefreiheit von Produkten und Dienstleistungen im elektronischen Rechtsverkehr zu gewährleisten. Hierdurch soll für Menschen mit Behinderungen ihr Recht auf Teilhabe am Leben in der Gesellschaft gestärkt und der Harmonisierung des Binnenmarktes Rechnung getragen werden.

Das Barrierefreiheitsstärkungsgesetz betrifft in erster Linie Hersteller, Händler und Importeure von bestimmen Produkten sowie Dienstleistungserbringer. Kleinstunternehmen (Unternehmen, die weniger als zehn Personen beschäftigen und entweder einen Jahresumsatz von höchstens 2 Millionen Euro erzielen oder dessen Jahresbilanzsumme sich auf höchstens 2 Millionen Euro beläuft) sind vom Gesetz teilweise ausgenommen.

Die nachfolgende Darstellung konzentriert sich auf die Auswirkungen des Gesetzes auf Wohnungsunternehmen. Weitergehende Informationen finden Sie auf dem Portal der Bundesregierung der Beauftragten der Bundesregierung für Informationstechnik:

https://www.barrierefreiheit-dienstekonsolidierung.bund.de/Webs/PB/DE/gesetze-und-richtlinien/barrierefreiheitsstaerkungsgesetz/barrierefreiheitsstaerkungsgesetz-node.html

1. Allgemeiner Anwendungsbereich

Klassischerweise ist das Gesetz anwendbar auf den gesamten Online-Handel, Hardware, Software, auf den Personenverkehr, Bankdienstleistungen, bei Telekommunikationsdienstleistungen oder der Bereitstellung von E-Book-Lesegeräten, vgl. . § 1 Abs. 2 und Abs. 3 BFSG.

Für Wohnungsunternehmen dürfte § 1 Abs. 3 Nr. 5 BFSG von Bedeutung sein. Nach dieser Bestimmung ist das Gesetz anwendbar auf

- Dienstleistungen zwischen Unternehmen und Verbrauchern (Mietern) im elektronischen Geschäftsverkehr.

Dienstleistungen im elektronischen Geschäftsverkehr sind Dienstleistungen der Telemedien, die über Webseiten oder über Anwendung auf Mobilgeräten angeboten werden und elektronisch und auf individuelle Anfrage eines Verbrauchers im Hinblick auf den Abschluss eines Verbrauchervertrages erfasst werden, vgl. § 2 Nr. 26 BFSG.

Nach der Begründung des Gesetzes ist der Online-Verkauf jeglicher Produkte betroffen oder jedwede Dienstleistung, die in der Regel gegen Entgelt erbracht wird. Weiter sind Webseiten oder mobilen Anwendungen der Dienstleistungserbringer erfasst, durch die den Verbrauchern (Mietern) Angebote vorgestellt werden sowie Buchungen und Zahlungen getätigt werden.

- Wird über eine Webseite, ein Mieterportal oder per E-Mail ein Kauf- oder Dienstleistungsvertrag geschlossen, so ist der Anwendungsbereich gegeben.

- Neben klassischen punktuellen Austauschverträgen, wie etwa Kaufverträge, der Abschluss von Dienstverträgen zwischen Unternehmen und Mietern außerhalb des Mietvertrages, fallen auch Seminar-, Reise- oder sonstige Angebote unter das Gesetz.

2. Anwendbarkeit auf Wohnungsinserate oder dem Abschluss oder Abwicklung von Mietverträgen

Das Gesetz und seine Begründung verhält sich nicht zur Frage der Anwendung auf Wohnungsinserate oder dem Abschluss oder Abwicklung von Mietverträgen.

2.1 Wohnungsinserate

Bei Wohnungsinseraten, die etwa auf der Webseite von Wohnungsunternehmen eingestellt sind, dürfte es sich weder um eine Dienstleistung noch um ein Produkt handeln. Ein Inserat für eine Wohnung sowie der eventuelle Abschluss eines Mietvertrages ist keine angebotene Tätigkeit, die zur Vermietung anstehende Wohnung ist weder Stoff noch Ware.

Auf der anderen Seite wäre es nach dem Sinn und Zweck der Vorschrift unverständlich, wenn sich etwa Menschen mit Behinderungen nicht auf entsprechende Inserate melden und ihr Interesse bekunden könnten. Ihnen würde die vom Gesetz intendierte Teilhabe verwehrt.
Wohnungsunternehmen bleibt es aber unbenommen, trotz fehlender eindeutiger rechtlicher Verpflichtung Wohnungsinserate freiwillig barrierefrei zu gestalten. Dies gilt insbesondere dann, wenn ohnehin Dienstleistungen in elektronischer Form außerhalb des Mietvertrags angeboten werden.

2.2. Abschluss und Durchführung des Mietvertrages

Abschluss und die Durchführung des Mietvertrages können nur bei Einverständnis des Mieters elektronisch erfolgen. Bei Mieterinnen und Mieter, die über keine elektronische Kommunikationsmittel verfügen oder diese nicht bedienen können, erfolgen Abschluss und Durchführung des Mietvertrages in der Regel in Papierform.

Überdies folgt der Mietvertag nicht den Regelungen über Dienstverträge. Insofern sind die Regelungen des Barrierefreiheitsstärkungsgesetz nicht anwendbar.

3. Folge bei Anwendung des Gesetzes

Unterliegen Produkte oder Dienstleistungen dem Barrierefreiheitsstärkungsgesetz, so muss die Webseite oder das Mieterportal barrierefrei ausgestaltet sein.
Das bedeutet nach § 3 Absatz 1 Satz 2 BFSG, dass sie für Menschen mit Behinderungen in der allgemein üblichen Weise, ohne besondere Erschwernis und grundsätzlich ohne fremde Hilfe auffindbar, zugänglich und nutzbar sind.

Zusätzlich muss der Dienstleister bei der Erbringung von Dienstleistungen im elektronischen Geschäftsverkehr gem. § 19 Verordnung zum Barrierefreiheitsstärkungsgesetz (BFSGV) sicherstellen, dass :

1. Informationen zur Barrierefreiheit der zum Verkauf stehenden Produkte und der angebotenen Dienstleistungen bereitgestellt werden, soweit diese Informationen vom verantwortlichen Wirtschaftsakteur zur Verfügung gestellt werden,

2. Identifizierungs-, Authentifizierungs-, Sicherheits- und Zahlungsfunktionen, wenn diese nicht in Form eines Produkts, sondern im Rahmen einer Dienstleistung bereitgestellt werden, wahrnehmbar, bedienbar, verständlich und robust gestaltet werden und

3. Identifizierungsmethoden, Authentifizierungsmethoden, elektronische Signaturen und Zahlungsdienste, wenn diese bereitgestellt werden, wahrnehmbar, bedienbar, verständlich und robust gestaltet werden.

Für weitere Details wird auf die Verordnung zum Barrierefreiheitsstärkungsgesetz (BFSGV) verwiesen, die ihrerseits wiederum Verweise auf diverse Standards und Handlungsempfehlungen beinhaltet.

Nachfolgend sind beispielhaft Bereiche aufgeführt, die an die Anforderungen des BFSG angepasst werden müssen:

a) Barrierefreie Webseite

Für die Barrierefreiheit von Webseiten sind nachfolgende Anforderungen entsprechend der Zielsetzung des Gesetzes zu erfüllen:

- Kennzeichnung von Fremdsprachenwörtern mit HTML (Beispiel: Branche, Login, “We need you“ etc.).
- Eingegebene Daten gehen nach erneuter Anmeldung nicht verloren.
- Mehrere Methoden anbieten um auf Inhalte zuzugreifen (bisher nur Suchfunktion).
- Warnung an Nutzende, dass eingegebene Daten bei Inaktivität verloren gehen (Ausnahme, wenn Daten mehr als 20 Stunden erhalten bleiben).
- Abkürzungen müssen besonders definiert werden (Beispiel: “eG“ als eingetragene Genossenschaft).
- Webseite im Kontrastverhältnis 3:1 einrichten (für Farbenblinde).
- Hervorhebung von Links verdeutlichen (insbesondere die kleinen weißen Links am Seitenende unten).
- vgl. auch Portal Barrierefreiheit - Dokumente (bund.de).

b) Links

- Ziel des Links benennen (welche Seite oder welches Dokument geöffnet wird, muss noch mehr verdeutlicht werden),
- deutlichere Hervorhebung von Links (Fettung, Linksymbole),
- ggf. eine klarere Struktur der Seite erzeugen.

c) Bilder

- Alternativtexte für verlinkte und nicht verlinkte Bilder (Bildunterschriften, in 1-2 Sätzen beschreiben, was zu sehen ist),
- Alternativtext für Bedienelemente (z. B. “suchen“ bei Eingabefeld).

d) Überschriften

- Sinnvolle Überschriftenlänge

e) Mobile Anwendungen

Mobile Anwendungen bedürfen keinen gesonderten Vorschriften. Die technischen Vorschriften werden unter folgendem Link aufgeführt:
Mobile Accessibility: How WCAG 2.0 and Other W3C/WAI Guidelines Apply to Mobile

f) Tonsteuerung

Eine Steuerungsmöglichkeit der Webseite über Ton scheint nicht notwendig zu sein. In den Umsetzungshinweisen bezüglich des Barrierefreiheitsgesetzes wird eine Steuerung per Ton nicht aufgeführt.

4. Hinweis auf Umsetzung mit Dienstleister

Zur Vermeidung von Verstößen gegen die Vorschriften des BFSG sowie in Hinblick auf den zum Teil erheblichen Zeit- und Ressourcenaufwand, der Wohnungsunternehmen für die Anpassung von Webseiten und allen anderen Form der elektronischen Plattformen zur Dienstleistungserbringung entstehen kann, ist es empfehlenswert einen externen Dienstleister mit der Umsetzung der Vorschriften zu beauftragen.

Beispielhaft für einen solchen externen Dienstleister ist die Firma Eye-Able, vgl.:
https://eye-able.com/de

5. Bußgeld

Wird den gesetzlichen Anforderungen vorsätzlich oder fahrlässig nicht entsprochen, drohen Geldbußen bis zu 100.000 EUR, vgl. § 37 Abs. 2 BFSG.

Mit freundlichen Grüßen

RA Carsten Herlitz
Justiziar des GdW