

Reinhard Jahn, Jochen Zweschper

# Barrierefreies Bauen im Wohnungsbau

Rechtliche Anforderungen,  
technische Konsequenzen und  
häufige technische Mängel



Fraunhofer IRB  Verlag

---

Reinhard Jahn · Jochen Zweschper

## Barrierefreies Bauen im Wohnungsbau

Rechtliche Anforderungen, technische Konsequenzen und  
häufige technische Mängel



---

Reinhard Jahn · Jochen Zweschper

# Barrierefreies Bauen im Wohnungsbau

Rechtliche Anforderungen, technische Konsequenzen und häufige technische Mängel

Bibliografische Information der Deutschen Nationalbibliothek:  
Die Deutsche Nationalbibliothek verzeichnet diese Publikation in der Deutschen Nationalbibliografie; detaillierte bibliografische Daten sind im Internet über [www.dnb.de](http://www.dnb.de) abrufbar.

ISBN (Print): 978-3-8167-9332-8

ISBN (E-Book): 978-3-8167-9333-5

Lektorat: Susanne Jakubowski  
Herstellung · Layout · Satz: Gabriele Wicker  
Umschlaggestaltung: Martin Kjer  
Druck: Druckerei Mack GmbH, Schönaich  
Titelbild unter Verwendung der Grafik Q069 aus Gandl, Stefan: Neubau Welt. Berlin: Die Gestalten Verlag, 2005, S. 190

Die hier zitierten Normen sind mit Erlaubnis des DIN Deutsches Institut für Normung e. V. wiedergegeben. Maßgebend für das Anwenden einer Norm ist deren Fassung mit dem neuesten Ausgabedatum, die bei der Beuth Verlag GmbH, Burggrafestraße 6, 10787 Berlin, erhältlich ist.

Alle Rechte vorbehalten.

Dieses Werk ist einschließlich aller seiner Teile urheberrechtlich geschützt. Jede Verwertung, die über die engen Grenzen des Urheberrechtsgesetzes hinausgeht, ist ohne schriftliche Zustimmung des Fraunhofer IRB Verlages unzulässig und strafbar. Dies gilt insbesondere für Vervielfältigungen, Übersetzungen, Mikroverfilmungen sowie die Speicherung in elektronischen Systemen.

Die Wiedergabe von Warenbezeichnungen und Handelsnamen in diesem Buch berechtigt nicht zu der Annahme, dass solche Bezeichnungen im Sinne der Warenzeichen- und Markenschutz-Gesetzgebung als frei zu betrachten wären und deshalb von jedermann benutzt werden dürften.

Sollte in diesem Werk direkt oder indirekt auf Gesetze, Vorschriften oder Richtlinien (z. B. DIN, VDI, VDE) Bezug genommen oder aus ihnen zitiert werden, kann der Verlag keine Gewähr für Richtigkeit, Vollständigkeit oder Aktualität übernehmen. Es empfiehlt sich, gegebenenfalls für die eigenen Arbeiten die vollständigen Vorschriften oder Richtlinien in der jeweils gültigen Fassung hinzuzuziehen.

© Fraunhofer IRB Verlag, 2016  
Fraunhofer-Informationszentrum Raum und Bau IRB  
Nobelstraße 12, 70569 Stuttgart  
Telefon +49 711 970-2500  
Telefax +49 711 970-2508  
[irb@irb.fraunhofer.de](mailto:irb@irb.fraunhofer.de)  
[www.baufachinformation.de](http://www.baufachinformation.de)

## Vorwort

Rechtliche und technische Fragen des barrierefreien Bauens im Wohnungsbau nehmen in Theorie und Praxis immer größere Bedeutung ein und erhalten einen immer höheren Stellenwert.

Ziel der Normen zum barrierefreien Bauen (insbesondere der neuen DIN 18040) ist es, durch die barrierefreie Gestaltung des gebauten Lebensraums weitgehend allen Menschen seine Benutzung in der allgemein üblichen Weise, ohne besondere Erschwernis und grundsätzlich ohne fremde Hilfe, zu ermöglichen. Hier sind die Bauherren oftmals im Zugzwang, ihre Gebäude gemäß diesen Standards zu bauen oder zu modernisieren – kein Wunder also, dass die Bauakteure häufig mit Problemen bei und mit der Barrierefreiheit konfrontiert werden.

Neben der Darstellung der rechtlichen Grundlagen des barrierefreien Bauens durch Rechtsanwalt Jochen Zweschper erläutert Dipl.-Ing. Architekt Reinhard Jahn im Rahmen dieses Buches die technischen Randbedingungen. Hierbei werden häufig auftretende technische Mängel im barrierefreien Wohnungsbau anhand von zahlreichen Bildbeispielen detailliert erörtert.

Dieses Buches hat zum Ziel, an alle am Bau Beteiligten, insbesondere Bauherren, Planende, Sachverständige und Juristen, aber auch Genehmigungsbehörden, eindringlich zu appellieren, die Chancengleichheit für Behinderte im Hinblick auf deren Eingliederung in die Gesellschaft zu fördern sowie auf mögliche Mängel bezüglich des barrierefreien Bauens im Wohnungsbau hinzuweisen. Der Zusammenhang von Gesetzen und rechtlichen Verordnungen sowie technischen Normen soll erläutert und die juristischen Zusammenhänge – verknüpft mit den bautechnischen Anforderungen – sollen dargestellt werden.



# Inhaltsverzeichnis

|   |    |
|---|----|
| Vorwort   | 5  |
| <b>I Einleitung</b>   | 13 |
| 1 Gesellschaftliche Entwicklung   | 15 |
| 2 Historische Entwicklung   | 18 |
| 2.1 Weltweite Entwicklungen   | 19 |
| 2.2 Entwicklungen in Deutschland  | 23 |
| 3 Die Entwicklung des Barrierefreien Bauens im Wohnungsbau  | 25 |
| 4 Gleichberechtigung von Menschen mit Behinderung   | 29 |
| 4.1 Verschiedene Definitionen für Menschen mit Behinderung  | 29 |
| 4.2 Definition Barrierefreiheit   | 32 |
| 5 Zwischenergebnis  | 35 |
| <b>II Rechtliche Grundlagen des Barrierefreien Bauens</b>   | 37 |
| 1 Grundgesetz   | 37 |
| 2 Behinderten-Gleichstellungsgesetz (BGG)   | 39 |
| 3 Allgemeines Gleichstellungsgesetz (AGG)   | 40 |
| 4 Sozialgesetzbuch (SGB)  | 41 |
| 5 Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) sowie weitere Regelungen des Zivilrechts                              | 42 |
| 6 Baugesetzbuch (BauGB)   | 44 |
| 7 Musterbauordnung (MBO)  | 45 |
| 8 Landesbauordnungen nebst zugehörigen Handlungsempfehlungen und Ausführungsverordnungen              | 46 |
| 8.1 Einführung  | 46 |
| 8.2 Eigenheiten der Bundesländer bezüglich der Barrierefreiheit am Beispiel der Hessischen Bauordnung | 47 |
| 8.3 Bauvorlagenerlass   | 51 |
| 9 Technische Regelwerke und Normen  | 52 |
| 9.1 Technische Normen   | 52 |
| 9.2 Die neue DIN 18040  | 54 |

|            |  |           |
|------------|--|-----------|
| <b>III</b> | <b>Konsequenzen aus rechtlichen Vorgaben und technischen Regelungen sowie häufige Mängel</b> | <b>57</b> |
| <b>1</b>   | <b>Technische Regelwerke für Barrierefreies Bauen im Wohnungsbau</b>                         | <b>57</b> |
| 1.1        | Zu den allgemeinen technischen Normen  | 58        |
| 1.2        | DIN 32984  | 59        |
| 1.3        | DIN 18065  | 59        |
| 1.4        | DIN EN 81-70   | 60        |
| 1.5        | DIN EN 81-41   | 60        |
| 1.6        | DIN 15325  | 60        |
| 1.7        | DIN 18385  | 60        |
| 1.8        | DIN EN 15643   | 60        |
| 1.9        | DIN 32976  | 61        |
| 1.10       | DIN 18034  | 61        |
| 1.11       | DIN 33942  | 61        |
| 1.12       | DIN 51130  | 61        |
| 1.13       | DIN 18022  | 61        |
| 1.14       | Leitfäden und Informationsschriften  | 61        |
| 1.15       | BGI/GUV-I 8527   | 62        |
| 1.16       | R-FGÜ 84   | 62        |
| 1.17       | Arbeitsblatt »Bauen und Wohnen für Behinderte«   | 62        |
| 1.18       | Leitfaden »Nachhaltiges Bauen«   | 62        |
| 1.19       | Technische Regelungen zum Wohnungsbau  | 63        |
| 1.20       | DIN 18024-1  | 64        |
| 1.21       | DIN 18024-2  | 64        |
| 1.22       | DIN 18025-1  | 64        |
| 1.23       | DIN 18025-2  | 65        |
| 1.24       | DIN 18040-1  | 65        |
| 1.25       | DIN 18040-2  | 65        |
| <b>2</b>   | <b>Häufige Mängel</b>  | <b>66</b> |
| 2.1        | Häufige Mängel und Anforderungen   | 66        |
| 2.1.1      | Orientierung, Leiten, Warnen   | 67        |
| 2.1.2      | Beispiel: Eingangssituation  | 68        |
| 2.1.3      | Auditive Wahrnehmbarkeit   | 69        |
| 2.1.4      | Taktile Wahrnehmung  | 70        |
| 2.1.5      | Einrichtungen  | 72        |
| 2.1.6      | Bewegungsflächen   | 72        |
| 2.1.7      | Besondere Anforderungen an Bewegungsflächen  | 74        |
| 2.1.8      | Bewegungsflächen 150 × 150 cm  | 74        |
| 2.1.9      | Bewegungsflächen 150 cm breit  | 77        |

|          |   |            |
|----------|---|------------|
| 2.1.10   | Beispiel: Flure zu Nebenräumen  | 78         |
| 2.1.11   | Bewegungsflächen 150 cm tief  | 81         |
| 2.1.12   | Bewegungsflächen 120 × 120 cm   | 82         |
| 2.1.13   | Bewegungsflächen in Wohnungen   | 83         |
| 2.1.14   | Besondere Anforderungen an Türen in barrierefreien<br>Wohnungen                     | 84         |
| 2.1.15   | Beispiel einer Maisonette-Erdgeschosswohnung  | 88         |
| 2.1.16   | Wege auf dem Grundstück   | 90         |
| 2.1.17   | Besondere Anforderungen an stufenlose Erreichbarkeit                                | 91         |
| 2.1.18   | Besondere Anforderungen an Aufzüge  | 94         |
| 2.1.19   | Besondere Anforderungen an Rampen   | 94         |
| 2.1.20   | Besondere Anforderungen an Treppen  | 95         |
| 2.1.21   | Besondere Anforderungen an Orientierungshilfen                                      | 101        |
| 2.1.22   | Besondere Anforderungen an Küchen   | 102        |
| 2.1.23   | Besondere Anforderungen an Sanitärräume   | 103        |
| 2.1.24   | Besondere Anforderungen an eine zusätzliche Wohnfläche                              | 108        |
| 2.1.25   | Anforderungen an den Freisitz   | 108        |
| 2.1.26   | Besondere Anforderungen an Brüstungen und Fenster                                   | 110        |
| 2.1.27   | Bodenbeläge   | 112        |
| 2.1.28   | Äußere Erschließung, Wege   | 113        |
| 2.1.29   | Besondere Anforderungen an die Raumtemperatur                                       | 115        |
| 2.1.30   | Anforderungen an die Bedieneinrichtungen  | 115        |
| 2.1.31   | Ausstattungs-elemente   | 118        |
| 2.1.32   | Beispiel Kellerräume  | 120        |
| <b>3</b> | <b>Konsequenzen aus dem Baurecht und häufige Mängel<br/>bei zugehörigen Anlagen</b> | <b>122</b> |
| 3.1      | Aufzüge   | 122        |
| 3.1.1    | Beispiel für einen Aufzug im Neubau   | 125        |
| 3.1.2    | Beispiel für einen Autoaufzug in der Garage   | 127        |
| 3.1.3    | Beispiele für Bedienelemente  | 128        |
| 3.1.4    | Beispiele für die Ausstattung   | 131        |
| 3.1.5    | Beispiele für Zugänge zu den Aufzügen   | 132        |
| 3.1.6    | Beispiele für Aufzüge im Außenbereich   | 134        |
| 3.1.7    | Beispiele für Nachrüstungen von Aufzügen  | 135        |
| 3.1.8    | Rettungsaufzüge in Hochhäusern  | 137        |
| 3.2      | Spielplätze   | 140        |
| 3.2.1    | Anforderungen an Spielplätze  | 140        |
| 3.2.2    | Beispiel für öffentliche Spielplätze  | 141        |

|           |   |            |
|-----------|---|------------|
| 3.3       | Garagen im Wohnungsbau  | 146        |
| 3.3.1     | Anforderungen nach der (noch geltenden) Musterbauordnung (1995)                 | 146        |
| 3.3.2     | Beispiel öffentlich zugängliche Garagen   | 147        |
| 3.3.3     | Garagen im Wohnungsbau  | 148        |
| 3.3.4     | Stellplätze für barrierefreie Wohnungen   | 148        |
| 3.3.5     | Beispiel für fehlende Stellplätze   | 149        |
| 3.3.6     | Beispiel Zugang zur Tiefgarage  | 150        |
| 3.3.7     | Räume innerhalb der Keller als Zugang zur Tiefgarage                            | 151        |
| 3.3.8     | Beispiele häufiger Mängel in Garagen  | 152        |
| <b>IV</b> | <b>Ansprüche der Baubeteiligten</b>   | <b>161</b> |
| <b>1</b>  | <b>Beteiligte bei der Bauabwicklung</b>   | <b>161</b> |
| 1.1       | Bauherrschaft   | 161        |
| 1.2       | Bauaufsichtsbehörden  | 162        |
| 1.3       | Architekt (Entwurfsverfasser/Planer)  | 164        |
| 1.4       | Bauleitung/Bauüberwachung   | 165        |
| 1.5       | Unternehmen   | 167        |
| 1.6       | Weitere Beteiligte  | 167        |
| <b>2</b>  | <b>Ansprüche des Bauherrn gegenüber Bauunternehmern und Architekten</b>         | <b>169</b> |
| 2.1       | Mängelbegriff   | 169        |
| 2.2       | Mängel des Architektenwerks   | 178        |
| 2.3       | Anspruchsgrundlagen   | 179        |
| 2.3.1     | Ansprüche nach dem Bürgerlichen Gesetzbuch (BGB)                                | 179        |
| 2.3.2     | Die Mängelansprüche des Bauherrn beim BGB-Werkvertrag nach Abnahme im Einzelnen | 183        |
| 2.3.3     | Ansprüche nach VOB/B  | 193        |
| 2.4       | Gesamtschuldnerische Haftung und Gesamtschuldnerausgleich                       | 201        |
| 2.5       | Verletzung von Prüf- und Hinweispflichten                                       | 203        |
| 2.6       | Die Haftung von Prüferinnen und Prüferingenieuren (Prüfberechtigten)            | 204        |
| <b>3</b>  | <b>Die Ansprüche des Wohnungseigentümers</b>                                    | <b>205</b> |
| 3.1       | Sonder- oder Gemeinschaftseigentum  | 205        |
| 3.2       | Anspruch auf bauliche Veränderung   | 205        |
| 3.3       | Erfüllungs- und Nacherfüllungsansprüche   | 206        |
| 3.4       | »Kleiner« Schadensersatzanspruch und Minderung                                  | 207        |
| 3.5       | Ermächtigung der Wohnungseigentümergeinschaft                                   | 207        |

|            |  |     |
|------------|--|-----|
| 4          | Die Ansprüche des Mieters im Bereich des Barrierefreien Bauens und Wohnens | 208 |
| 4.1        | Grundsätzliche Ansprüche des Mieters (Überblick)                           | 208 |
| 4.2        | Grundsätzliche Ansprüche des Mieters (Erläuterungen)                       | 209 |
| 4.3        | Ansprüche des Mieters nach § 554 a BGB                                     | 213 |
| <b>V</b>   | <b>Besonderheiten</b>  | 221 |
| 1          | Bestandsbauwerke   | 221 |
| 2          | Wiederaufbauten  | 222 |
| 3          | Umbau, Anbau, Umnutzungen  | 223 |
| 4          | Erweiterungsbauten   | 224 |
| 5          | Änderungen   | 225 |
| 6          | Umbauten   | 228 |
| 7          | Umbau mit Erweiterung und Umnutzungen                                      | 230 |
| 8          | Instandhaltung und Instandsetzung  | 232 |
| 9          | Beispiel Gewerbefläche   | 236 |
| 10         | Beispiel Umbau Wohnungsbau   | 237 |
| 11         | Teilungsgenehmigungen nach WEG   | 238 |
| 12         | Denkmalpflege  | 241 |
| 13         | Besondere Umbaubeispiele: Alltag und Wartung                               | 242 |
| 14         | Eine tatsächliche Begebenheit  | 243 |
| 15         | Das besondere Beispiel   | 245 |
| <b>VI</b>  | <b>Aussichten</b>  | 253 |
| <b>VII</b> | <b>Anhang</b>  | 257 |
| 1          | Literatur  | 257 |
| 1.1        | Literaturhinweise  | 257 |
| 1.2        | Normen   | 259 |
| 1.3        | Gesetze und Vorschriften   | 260 |
| 2          | Stichwortverzeichnis   | 262 |

