

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, Burggrafenstraße 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 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 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>	161
<b>1</b>	<b>Beteiligte bei der Bauabwicklung</b>	161
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>	169
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 Prüfern (Prüfberechtigten)	204
<b>3</b>	<b>Die Ansprüche des Wohnungseigentümers</b>	205
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
V	Besonderheiten	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
VI	Aussichten	253
VII	Anhang	257
1	Literatur	257
1.1	Literaturhinweise	257
1.2	Normen	259
1.3	Gesetze und Vorschriften	260
2	Stichwortverzeichnis	262

