

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 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
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
I Einleitung	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
II Rechtliche Grundlagen des Barrierefreien Bauens	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

III	Konsequenzen aus rechtlichen Vorgaben und technischen Regelungen sowie häufige Mängel	57
1	Technische Regelwerke für Barrierefreies Bauen im Wohnungsbau	57
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
2	Häufige Mängel	66
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
3	Konsequenzen aus dem Baurecht und häufige Mängel bei zugehörigen Anlagen	122
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
IV	Ansprüche der Baubeteiligten	161
1	Beteiligte bei der Bauabwicklung	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
2	Ansprüche des Bauherrn gegenüber Bauunternehmern und Architekten	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 Prüferingenieuren (Prüfberechtigten)	204
3	Die Ansprüche des Wohnungseigentümers	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

I Einleitung

Barrierefreies Bauen – insbesondere im Wohnungsbau – ist nicht nur (wie noch zu zeigen sein wird) eine gesetzliche, zwingende Vorschrift und ein völkerrechtlich akzeptiertes Grundrecht, sondern auch eine – nicht zuletzt aus demografischen Gründen – technische Notwendigkeit (so auch Kohlbecker in [5, S. 7]). Menschen mit Behinderungen, die eine der am stärksten benachteiligten Gruppen unserer Gesellschaft darstellen und sich noch immer mit erheblichen Barrieren konfrontiert sehen, soll die gleichberechtigte Teilhabe an der Gesellschaft ermöglicht werden. Der Abbau von Hindernissen durch Rechtsvorschriften, universelles Design, Bereitstellung von Wohnmöglichkeiten, usw. ist erwiesenermaßen der Schlüssel zur Herstellung der Chancengleichheit für behinderte Menschen [Mitteilung der Kommission der Europäischen Gemeinschaften vom 12.05.2000 KOM (2000) »Auf dem Weg zu einem Europa ohne Hindernisse für Menschen mit Behinderungen«].

Die Wirklichkeit sieht dagegen (noch) anders aus: Bundesweit beträgt der Anteil barrierearmer oder barrierefreier Wohnungen lediglich 1,4 %. Laut einer Studie des Kuratoriums Deutsche Altershilfe (KDA) im Auftrag des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (BMVBS) lebt somit aktuell nur etwa eine halbe Mio. der Seniorenhaushalte in Deutschland in altersgerechten Wohnungen [GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V.].

Barrierefreies Bauen wird im Wohnungsbau daher allgemein als große Herausforderung angesehen. Als Orientierung für Architekten und Bauherren beim Bau barrierefreier Gebäude wurde beispielsweise das neue RAL-Gütezeichen »barrierefrei« eingeführt. Die Bestimmungen wurden gemeinsam mit Behinderten und Senioren erarbeitet und haben deshalb den Anspruch, sehr praxisnah zu sein. Das Gütezeichen »barrierefrei« will öffentliche und private Ausschreibungen erleichtern. Auftraggeber sollen darauf vertrauen können, dass ein Unternehmen, das dieses Gütezeichen nutzt, die Ausschreibungsanforderungen zur Barrierefreiheit erfüllt.

Barrierefreie Anforderungen sind zudem auch im Nichtwohnungsbau zu beachten – und zwar nicht nur bei öffentlichen Gebäuden, sondern zunehmend auch im Wirtschaftsbau. Diese Erwartungen äußerten Architekten und Verarbeiter in der Befragung zur Jahresanalyse 2011/2012, der umfassenden Markt- und Trendstudie zur Bautätigkeit in Deutschland von BaulInfoConsult.

Die befragten Akteure gehen davon aus, dass sie im Jahr 2016 doppelt so häufig mit der Schaffung von barrierefreien Wirtschaftsbauten zu tun haben werden wie bisher [IBR-Online unter http://www.ibr-online.de/Suche/index.php?SessionID=77eab6bdafaf0087886cfa09773b2cea&zg=0&IE=0&S_GS=1&S_Volltext=barrierefrei&img_submit.x=0&img_submit.y=0].

Zu den Zielen des barrierefreien Bauens gehören die soziale und berufliche Eingliederung von Menschen mit Behinderungen sowie die Verbesserung des Lebensstandards und der Lebensqualität aller Menschen. Der Faktor »Mobilität« spielt eine wesentliche Rolle bei der Sicherstellung der Teilhabe am wirtschaftlichen und sozialen Leben und der Chancengleichheit für Menschen mit Behinderungen.

Mit dem Begriff Barrierefreies Bauen verbindet sich im Wohnbereich insbesondere die Vorstellung von

- großen Flächen
- aufwändigen Sonderausstattungen im Sanitärbereich
- schwer lösbarer technischen Problemen und
- Unsicherheiten und Schwierigkeiten bei Planung und Ausführung.

Deshalb ist es wichtig, die (meist kostenneutralen) Maßnahmen des Barrierefreien Bauens frühzeitig in das Bewusstsein aller am Bau Beteiligten zu bringen und durch geeignete Normenanforderungen zu realisieren.

Bereits im Jahre 1995 wurde die Zusammenfassung der bis dahin bestehenden Normen zur Barrierefreiheit (DIN 18024-1/2 [38], [39] und 18025-1/2 [40], [41]) beschlossen (DIN 18030 o.ä.). Die neue DIN 18040 wurde dann nach einem Beratungsprozess und 12 Jahren – im Jahr 2010 (Teil 1) bzw. im ersten Quartal 2011 (Teil 2) veröffentlicht (vgl. die Chronologie und auch die Zusammensetzung des Normenausschusses Barrierefreies Bauen des Deutschen Instituts für Normung (DIN) in [17, S. 11 f.]). Neben inhaltlichen Änderungen führt die DIN 18040-2 (Barrierefreies Bauen – Planungsgrundlagen – Teil 2: Wohnungen) [44] die DIN 18025-1/2 zusammen. Die DIN 18024-2 wurde durch die DIN 18040-1 (Barrierefreies Bauen – Planungsgrundlagen – Teil 1: Öffentlich zugängliche Gebäude) [43] ersetzt. Diese neuen Normen sind allerdings landesbaurechtlich noch nicht überall eingeführt. Gleichwohl wird auf die Baupraxis die Notwendigkeit zukommen, Gebäude im Bestand entsprechend den neuen DIN 18040 Teil 1 und Teil 2 nachzurüsten und bei Neubauten zukünftig die Forderungen der DIN 18040 einzuhalten (Rechtsleitfaden zum Bauen im Bestand, s. [6]). Daneben werden auch die DIN 18024 und DIN 18025 bis zum Ablauf von Ansprüchen aus Gewährleistungen noch einige Zeit ihre Gültigkeit behalten.



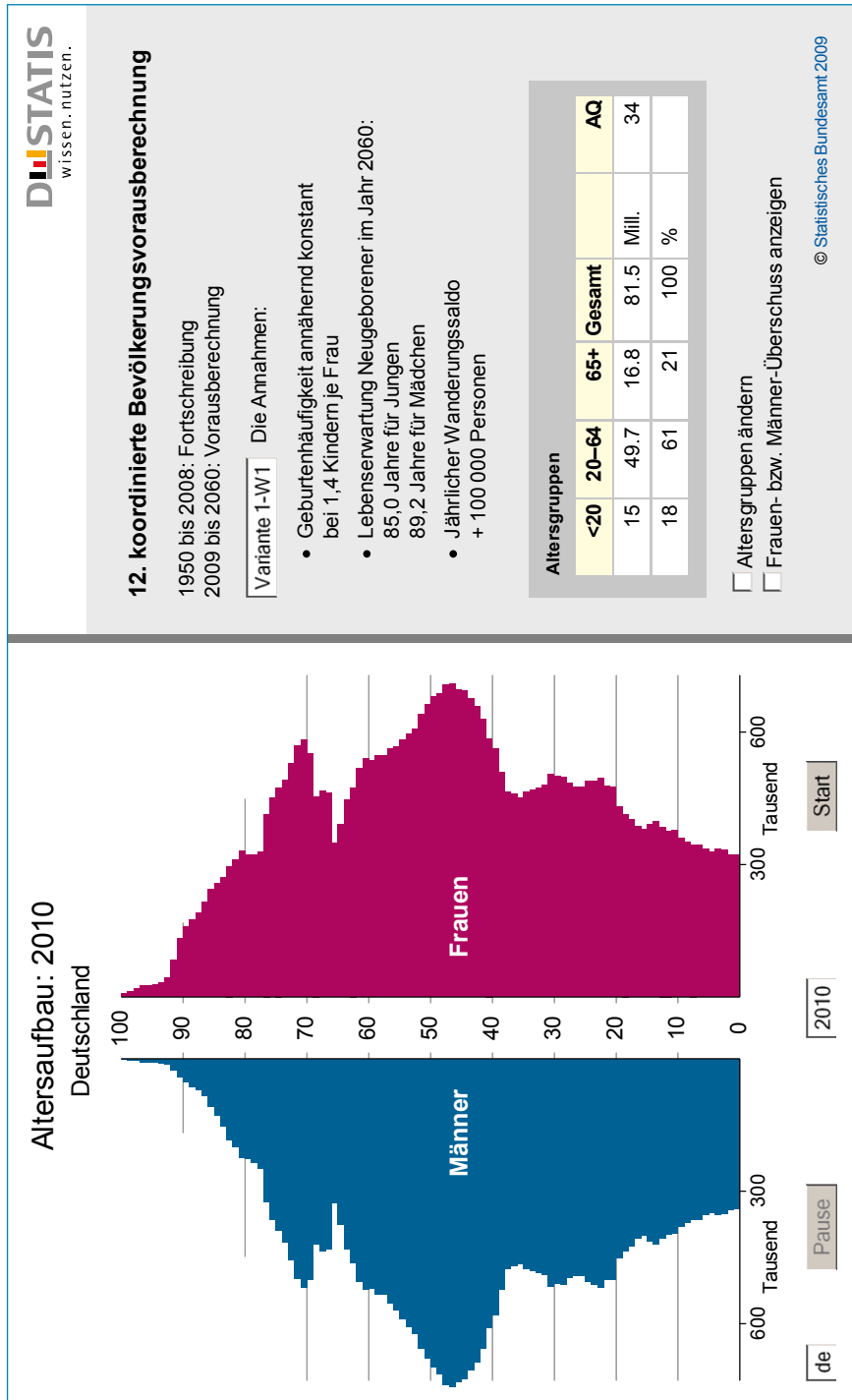
Bild 1

1 Gesellschaftliche Entwicklung

Die soziokulturelle Veränderung von Gesellschaften bedingt die demografische Entwicklung. Die moderne Gesellschaft im 21. Jahrhundert wird geprägt durch eine veränderte Altersstruktur der Bevölkerung. Es finden demografische Umwälzungen dergestalt statt, dass sich eine stetig wachsende Zahl älterer Menschen mit einer steigenden Lebenserwartung durch den gleichzeitigen Geburtenrückgang einer immer niedrigeren Anzahl von jungen Menschen gegenüber sieht.

Der Anteil der Personen unter 20 Jahren an der Gesamtbevölkerung lag im Jahr 2010 bei 18 % und wird auf geschätzte 15 % bis im Jahr 2050 absinken. Dabei bleibt die Geburtenhäufigkeit pro Frau voraussichtlich konstant bei 1,4 Kindern. Rund 20 % der Bevölkerung in Deutschland sind 65 Jahre oder älter (ca. 16 Mio. Menschen), etwa 3,7 Mio. Menschen sind mindestens 80 Jahre alt. Der Bevölkerungsrückgang wird von derzeit 81,5 Mio. Bürgern auf 69,4 Mio. bis zum Jahr 2050 prognostiziert. Nach den neuesten Zahlen wird bis zum Jahr 2060 ein Rückgang von derzeit 81,5 Mio. auf 73,1 Mio. bei kontinuierlich stärkerer Zuwanderung prognostiziert. Dagegen dürfte sich die Zahl der über 80-Jährigen bis zum Jahr 2050 auf gut 10 Mio. fast verdreifachen. Der Prozentsatz der über 65-Jährigen wird von derzeit 21 auf 32 Prozent ansteigen. Die bisher bekannte Alterspyramide mit breiter Basis und schlanker Spitze weicht somit der Silhouette eines Zwiebelturms (s. hierzu die Diagramme bei Kohlbecker in [5, S.9ff.]), wie aktuelle Schaubilder des Statistischen Bundesamtes verdeutlichen:

Bild 2 Vom Statistischen Bundesamt freigegeben [22]



12. koordinierte Bevölkerungsvorausberechnung

1950 bis 2008: Fortschreibung

2009 bis 2060: Vorausberechnung

Variante 1-W/1 Die Annahmen:

- Geburtenhäufigkeit annähernd konstant bei 1,4 Kindern je Frau
- Lebenserwartung Neugeborener im Jahr 2060: 85,0 Jahre für Jungen
89,2 Jahre für Mädchen
- Jährlicher Wanderungssaldo + 100 000 Personen

Altersgruppen

<20	20-64	65+	Gesamt	AQ
10.7	35.7	23	69.4	Mill.
15	51	33	100	%
				64

- ☐ Altersgruppen ändern
- ☐ Frauen- bzw. Männer-Überschuss anzeigen

© Statistisches Bundesamt 2009

Altersaufbau: 2050

Deutschland

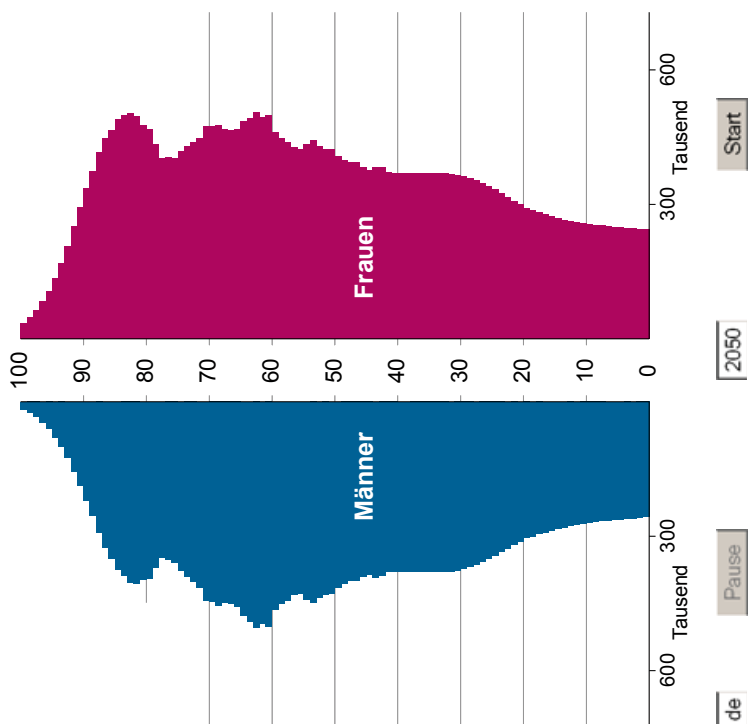


Bild 3 Vom Statistischen Bundesamt freigegeben [22]

Tatsache ist hierbei, dass gesellschaftliche Vorteile entstehen, wenn behinderte und nichtbehinderte Menschen in allen Lebensbereichen zusammenleben und selbstständig ihre Wohnung sowie öffentliche Gebäude mit gleichberechtigtem Zugang nutzen können (Wahrig: sog. »Inklusion«, von lat.: inclusio = Einschluss/Einbeziehung/Zugehörigkeit). Ferner ergeben sich ökonomische Vorteile bei der Berücksichtigung von Barrierefreiheit und Mobilität schon in den frühen Planungsphasen eines Objekts. Die Einhaltung von Barrierefreiheit im Wohnungsbau stellt einen Qualitätsgewinn für alle Nutzerinnen und Nutzer sowie einen wertsteigernden Faktor bei Vermietung und Verkauf dar. Barrierefreies Bauen wird somit immer wichtiger für Architekten, Eigentümer, Mieter und Vermieter.

Als Folge hiervon werden Normen und Gesetze an die Veränderungen der Bevölkerungsstruktur angepasst. Alle Bürger der EU sollen selbstbestimmt leben können. Bei der Gestaltung der Normen werden die entsprechenden individuellen Bedürfnisse von Menschen mit Behinderungen miteinbezogen. Bei der Gestaltung von baulichen Bedürfnissen wird der Bedarf der Zugänglichkeit zu den Gebäuden berücksichtigt, um die Bewegungsfreiheit des Einzelnen zu erweitern.

2 Historische Entwicklung

Menschen mit Behinderung wurden im Mittelalter als Last betrachtet. In der landwirtschaftlichen Gesellschaftsstruktur wurden sie in der Familie versorgt. Mit dem Umbruch in die Industrialisierung stiegen die Möglichkeiten, diese Familien zu entlasten und behinderte Familienmitglieder in eine Versorgungsstruktur mit Heimen aufzunehmen. Die Integration von Menschen mit Behinderung ist aufgrund der gesellschaftlichen Entwicklung nach dem Zweiten Weltkrieg besser geworden. Nach dem Krieg wurde der Begriff »Schwerbehinderter« weitgehend durch »Kriegsopfer« ersetzt, die versorgt werden mussten. Der einzelne Behinderte wurde anfangs in Deutschland noch als Individuum negiert. Mit der besseren Versorgung durch die Gesellschaft sind Personen, die nicht für sich selbst sorgen können, heutzutage besser akzeptiert. Die Verantwortung für diese Menschen ist weitgehend von den einzelnen Familien auf die Gesellschaft übergegangen. Dadurch ist der Einzelne in seiner Lebenssituation als Persönlichkeit selbstständiger und nicht von der Familie abhängig. Er kann eventuell besser mit Hilfe der gesellschaftlichen Möglichkeiten zum eigenen Lebensunterhalt beitragen.

Selbst Anfang der 1980er-Jahre waren noch einzelne Personen mit Behinderung in den Familien eingesperrt, haben nicht am gesellschaftlichen Leben teilgenommen und sich nur im Haus aufgehalten. Diese Lebenssituation ist dem Autor aus einem Beispiel selbst bekannt: In den 1950er-Jahren hatte ein

Junge mit geistiger Behinderung noch zusammen mit seinen Nachbarsjungen die Schule besucht. Durch Veränderungen seiner Lebenssituation Mitte der 1980er-Jahre, nachdem andere Erziehungsberechtigte verantwortlich wurden, kam er als Erwachsener in ein Pflegeheim. Bis zur Rente hatte er ab diesem Zeitpunkt eine Arbeitsstelle in einer Behindertenwerkstätte und nahm erstmals seit seiner Schulzeit wieder am gesellschaftlichen Leben teil. Die 25 Jahre dazwischen hatte er ausschließlich in seinem Haus verbracht. Heute sind solche Fälle aufgrund der Integrationsbemühungen bei Weitem nicht mehr so häufig.

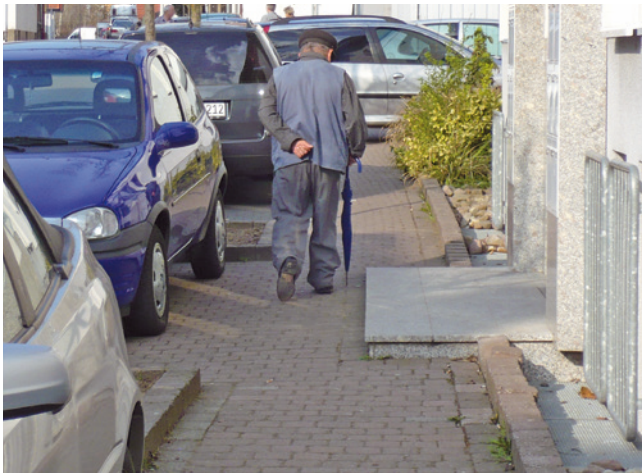


Bild 4 Alltag mit Barrieren – Zu den gesellschaftlichen Veränderungen treten demografische Umwälzungen und die historische Entwicklung weltweit hinzu, die nachfolgend nur überblicksweise dargestellt werden soll.

2.1 Weltweite Entwicklungen

- 1945: Charta der Vereinten Nationen (»UN-Charta«; Entstehung der Förderung behindertengerechten Bauens)
- 1948: »Allgemeine Menschenrechtserklärung« der UN [Allgemeine Erklärung der Menschenrechte, verkündet von der Generalversammlung der Vereinten Nationen am 10.12.1948; Grundsätze: Anerkennung der angeborenen Würde und des innewohnenden Wertes aller Mitglieder der menschlichen Gesellschaft sowie der Gleichheit und Unveräußerlichkeit ihrer Rechte]
- 1981: »Weltaktionsplan betreffend behinderte Menschen« der UN
- 1993: »Rahmenbedingungen für die Herstellung der Chancengleichheit für Behinderte« durch die Vereinten Nationen (Standardregeln; kein rechtsverbindlicher, nur empfehlender Charakter)
 - Ziel: umfassende Berücksichtigung der Rechte der Menschen mit Behinderungen, von Maßnahmen zu profitieren, die ihre Unabhängigkeit, soziale und berufliche Eingliederung und Beteiligung am Gemeinschaftsleben sichern

- Appell an alle am Bau Beteiligten, aber auch an die Genehmigungsbehörden, verstärkt zur Förderung der Chancengleichheit für Behinderte im Hinblick auf deren Eingliederung in die Gesellschaft beizutragen
- Jeder im Rahmen seines Wirkungskreises muss verstärkt darauf hinwirken, dass gesellschaftliche, bauliche und konstruktionsbedingte Hindernisse, die Menschen mit Behinderungen unnötigerweise in ihrem Zugang zu gesellschaftlichen und wirtschaftlichen Möglichkeiten einschränken, vermieden werden.

■ **Behindertenrechtskonvention der Vereinten Nationen** (im Folgenden VN-BRK):

Im Jahr 2001 wurde von der Generalversammlung der Vereinten Nationen ein Komitee mit der Aufgabe gegründet, eine Behindertenrechtskonvention auszuarbeiten. Die Konvention wurde am 13.12.2006 unter dem Namen »Convention on the Rights of Persons with Disabilities« (CRPD) verabschiedet. Im Dezember 2008 beschlossen der Deutsche Bundestag und Bundesrat das entsprechende »Gesetz zu dem Übereinkommen der Vereinten Nationen vom 13. Dezember 2006 über die Rechte von Menschen mit Behinderungen« (BGBl II 2008, 1419). Das Übereinkommen konkretisiert die Menschenrechtserklärung der UN von 1948 (s. o.).

Die VN-BRK ist ein völkerrechtlicher Vertrag, welcher die bestehenden Menschenrechte an die Lebenssituation von Menschen mit Behinderungen angepasst hat. Die rechtlich verbindlichen Menschenrechtsverträge der Vereinten Nationen gelten für jeden Menschen, einschließlich der Menschen mit Behinderungen. In Deutschland stehen diese Menschenrechtsverträge im Rang einfachen Bundesrechts. Das Bundesverfassungsgericht hat hierbei entschieden, dass diese Menschenrechtsverträge auch bei der Auslegung und Anwendung des deutschen Rechts einschließlich des Verfassungsrechts zu beachten sind [entschieden für die Europäische Menschenrechtskonvention (EMRK): BVerfGE 111, 307; BVerfG, NJW 2005, 1765].

Die VN-BRK ist am 03.05.2008 nach Hinterlegung der 20. Ratifikationsurkunde international in Kraft getreten. Als eines der ersten Länder unterzeichnete Deutschland, vertreten durch den Ständigen Vertreter Deutschlands bei den Vereinten Nationen, am 30.03.2007. Auch die Europäische Gemeinschaft ist dem Übereinkommen auf Grundlage des Beschlusses des Rates der Europäischen Union vom 20.03.2007 – und damit zum ersten Mal einem menschenrechtlichen Vertrag – beigetreten.

Zweck der VN-BRK ist es, »[...] den vollen und gleichberechtigten Genuss aller Menschenrechte und Grundfreiheiten durch alle Menschen mit Behinderungen zu fördern, zu schützen und zu gewährleisten und die Achtung der ihnen innewohnenden Würde zu fördern.« (Art. 1 Satz 1 der VN-BRK).

In Art. 3 lit. f der VN-BRK ist für Menschen mit Behinderungen die Zugänglichkeit als ein Grundprinzip ausgewiesen. Art. 3 lit. c verfolgt den Ansatz ihrer vollen und wirksamen Teilhabe an und Einbeziehung in die Gesellschaft. Ferner wird u. a. gefordert:

»Die Vertragsstaaten treffen [...] geeignete Maßnahmen, [...] um Mindeststandards und Leitlinien für die Zugänglichkeit von Einrichtungen und Diensten, die der Öffentlichkeit offenstehen oder für sie bereitgestellt werden, auszuarbeiten und zu erlassen und ihre Anwendung zu überwachen;« (Art. 9, Abs. 2 der VN-BRK) – mit dem Ziel, *»[...] für Menschen mit Behinderungen persönliche Mobilität mit größtmöglicher Unabhängigkeit sicherzustellen, [...]«* (Art. 20 der VN-BRK).

Die Zugänglichkeit öffentlicher Bereiche für behinderte Menschen ist somit ein wesentliches Prinzip der VN-BRK. Diese Verpflichtung wird in anderen Artikeln der Konvention näher konkretisiert. Hieraus ergibt sich die Einschätzung der VN-BRK, wie wichtig es ist, dass Menschen mit Behinderungen vollen Zugang zur physischen, sozialen, wirtschaftlichen und kulturellen Umwelt, zu Gesundheit und Bildung sowie zu Information und Kommunikation haben, damit sie alle Menschenrechte und Grundfreiheiten voll genießen können (Präambel lit. v der VN-BRK) und dass Behinderung aus der Wechselwirkung zwischen Menschen mit Beeinträchtigungen und einstellungs- und umweltbedingten Barrieren entsteht, die sie an der vollen, wirksamen und gleichberechtigten Teilhabe an der Gesellschaft hindern (Präambel lit. e der VN-BRK) [24, S. 725].

Zusammen mit der VN-BRK wurde ein auch von der Bundesrepublik Deutschland ratifiziertes Fakultativprotokoll (Optional Protocol to the Convention on the Rights of Persons with Disabilities) als eigenständiger völkerrechtlicher Vertrag beschlossen. Demnach sind Individualbeschwerden und Untersuchungsverfahren vor dem Ausschuss für die Rechte von Menschen mit Behinderungen (im Folgenden VN-Ausschuss) durch Einzelpersonen und Personengruppen möglich, wenn sie behaupten, Opfer einer Verletzung des Übereinkommens durch den betreffenden Vertragsstaat zu sein. Zulässig sind solche Eingaben jedoch nur dann, wenn vorher alle nationalen Rechtsbehelfe und Rechtsmittel ausgeschöpft wurden, es sei denn, dass das Verfahren unangemessen lange dauert (Art. 1 Satz 1 und Art. 2 lit. d des Fakultativprotokolls zur VN-BRK).

Weitere Voraussetzung für die Gewährung eines subjektiven Rechts durch die VN-BRK ist, dass die betreffende Regelung inhaltlich hinreichend bestimmt ist, keines innerstaatlichen Vollzugsaktes mehr bedarf und den Einzelnen berechtigen will, d. h. ihm ein eigenes Recht einräumen will. Ob dies der Fall ist, muss stets individuell unter Berücksichtigung des jeweiligen Einzelfalles überprüft werden. Der VN-Ausschuss kann den Vertragsstaat

im Verfahren zur Stellungnahme auffordern und weitere Untersuchungen veranlassen. Die Ergebnisse werden dem Vertragsstaat mitgeteilt. Unmittelbare Sanktionen oder Rechtswirkungen sind mit dem Verfahren nicht verbunden. Es ist aber zu vermuten, dass die Bundesrepublik Deutschland tunlichst vermeiden möchte, dass Menschenrechtsverletzungen durch den VN-Ausschuss festgestellt werden [24, S. 725, 729].

Die weitere Umsetzung der Ziele der VN-BRK erfolgte insbesondere durch den Nationalen Aktionsplan mit über 200 Einzelmaßnahmen. Die Vertragsstaaten der VN-BRK haben sich in Art. 4 Abs. 3 verpflichtet, bei der Ausarbeitung und Umsetzung von Rechtsvorschriften zur Durchführung der VN-BRK und bei anderen Entscheidungsprozessen, die behinderte Menschen betreffen, mit diesen über die sie vertretenden Organisationen enge Konsultationen zu führen und sie einzubeziehen. Hintergrund ist, dass die Anforderungen an die Barrierefreiheit und Zugänglichkeit von der Verwaltung besser erkannt und beurteilt werden können, wenn behinderte Menschen mit ihrer Alltagserfahrung und Expertise in eigener Sache beteiligt werden [24, S. 728].

Die Vereinten Nationen haben zudem einen Ausschuss für die Rechte von Menschen mit Behinderungen bei der Hohen Kommission für Menschenrechte in Genf eingerichtet (Art. 34 der VN-BRK), dem jeder Vertragsstaat Berichte vorlegen muss (Art. 35 der VN-BRK). Deutschland berichtet diesem Ausschuss im Abstand von zwei Jahren (Art. 35 der VN-BRK).

- Vertrag über die Arbeitsweise der Europäischen Union (im Folgenden AEUV)

Durch Art. 19 AEUV ist die Europäische Union ermächtigt, rechtliche Maßnahmen gegen die Diskriminierung wegen einer Behinderung zu unternehmen. Hiervon machte sie beispielsweise durch die Gleichbehandlungsrahmenrichtlinie für Beschäftigung und Beruf, »Richtlinie 2000/78/EG des Rates vom 27.11.2000 zur Verwirklichung eines allgemeinen Rahmens für die Verwirklichung von Gleichbehandlung in Beschäftigung und Beruf« [ABl. EG Nr. L 303, S. 16], Gebrauch.

In der Charta der Grundrechte der EU wurden außerdem die Nichtdiskriminierung wegen einer Behinderung [EU-GRCharta Art. 21] sowie der Anspruch von Menschen mit Behinderung auf Maßnahmen zur Gewährleistung ihrer Eigenständigkeit, ihrer sozialen und beruflichen Eingliederung und ihrer Teilnahme am Leben der Gemeinschaft [EU-GRCharta Art. 26] verankert. Weiterhin ist die Bekämpfung von Diskriminierungen aus Gründen einer Behinderung als Querschnittsaufgabe der Union ausgewiesen und hervorgehoben (Art. 10 AEUV) [24, S. 725].

2.2 Entwicklungen in Deutschland

In Deutschland können die historischen Entwicklungen wie folgt zusammengefasst werden:

Die Schwerbehinderung war bereits direkt nach dem Zweiten Weltkrieg im sozialen Wohnungsbau und den damals gültigen Bauordnungen der einzelnen Bundesländer beinhaltet (Gesetz zum sozialen Wohnungsbau) und wurde in den Förderrichtlinien der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) für den sozialen Wohnungsbau entsprechend berücksichtigt.

Später kamen die Anforderungen an die öffentlichen Gebäude und Arbeitsstätten hinzu, bis schließlich 1972 die DIN 18025-1 und später im Jahre 1974 die DIN 18024-1 erstmals verabschiedet wurden. Diese Normen wurden von verschiedenen Bundesländern als Bauregeln eingeführt und waren seitdem entsprechend den Landesbauordnungen als Mindeststandards zu beachten.

Planungsgrundlagen seit 1974 sind: DIN 18024-1/-2 für u. a. öffentliche Wege, Plätze, Spielplätze und öffentliche Gebäude und DIN 18025-1 für Sozialwohnungen; Wohnungen für Rollstuhlbenutzer; Planungsgrundlagen (baurechtlich eingeführt durch Landesbauordnungen, zum Beispiel in Hessen: HBO 1976, HBO 1993 und HBO 2002 mit insb. ihren Änderungen in § 43 HBO).

Was die oben beschriebenen DIN-Normen angeht, sind bereits die historisch unterschiedlich verwendeten Begrifflichkeiten, beispielsweise zum Begriff der Person mit Behinderungen, zu beachten. Im Gelbdruck der DIN 18025-1 (7/1981) wird der Rollstuhlfahrer noch wie 1972 in der ersten Ausgabe der DIN 18025-1 (1/1972) als Körperbehinderter mit Lähmung der Beine oder mit Beinamputation beschrieben. Die DIN 18025 (1/1981) bezeichnete die Menschen mit Behinderungen als Schwerbehinderte.

Im Jahre 1976 leitete die DIN 18024-2 eine Verbesserung der Rehabilitation von Behinderten ein. Die Lebensumstände im Wohnumfeld wurden und werden durch erhebliche Anstrengungen in den letzten Jahren weiter verbessert. Auch das öffentliche bauliche Umfeld soll in vielen Bereichen hindernisfreier gestaltet werden.

Novellierung der Normen für das Barrierefreie Bauen in den Jahren 1992 bzw. 1996/1998: In den o. g. technischen Normen wurden die Erkenntnisse über das Vorhandensein einer Vielzahl von Behinderungen berücksichtigt und unterschiedliche Anforderungen an Räumlichkeiten und Orientierungsmöglichkeiten im Stadtraum, innerhalb und außerhalb der Gebäude, festgelegt. Diese Normen wurden 1992 bzw. 1996/1998 novelliert.

Umsetzung der VN-BRK 2008 (s. o.)

Im Dezember 2008 wurde das Gesetz zur Ratifikation des Übereinkommens über die Rechte von Menschen mit Behinderungen von Bundestag und Bundesrat verabschiedet, sodass die VN-BRK seit dem 26.03.2009 als einfaches Bundesgesetz in Kraft getreten [BGBl II 2008, 1420; Denkschrift der BReg: BT-Dr 16/10808, S.45ff.] und für Deutschland verbindlich ist. Sie hat auch für die Länder und Kommunen im Bereich ihrer Gesetzgebung und Selbstverwaltungsrechte Bedeutung, da die Länder zur Bundestreue verpflichtet sind und die VN-BRK daher auch bei der Anwendung und Auslegung des Rechts der Länder zu beachten ist [24, S.725].

Bund und Länder haben sich nach Art. 4 und 9 II lit. b der VN-BRK verpflichtet,

- die Menschenrechte von Menschen mit Behinderungen sicherzustellen, Benachteiligungen zu verhindern und
- zweckentsprechende Gesetzgebungs-, Verwaltungs- und sonstige Maßnahmen zu treffen, um die Vorgaben der Konvention zu realisieren.

Darüber hinaus haben sich die Vertragsstaaten nach Art. 31 der VN-BRK verpflichtet, geeignete Informationen einschließlich statistischer Angaben und Forschungsdaten zu sammeln, die es ihnen ermöglichen, politische Konzepte zur Durchführung der VN-BRK auszuarbeiten und umzusetzen sowie die Hindernisse behinderter Menschen bei der Ausübung ihrer Rechte zu ermitteln und anzugehen. Die Vertragsstaaten übernehmen hierbei die Verantwortung für die Verbreitung der Statistiken und sorgen dafür, dass sie behinderten und anderen Menschen zugänglich sind [24, S.728].

Bild 5



Die Vertragsstaaten sind ferner verpflichtet, auf nationaler Ebene Anlaufstellen für die Durchführung der Konvention zu schaffen (Art. 33 Abs. 1 der VN-BRK). In Deutschland ist das Bundesministerium für Arbeit und Soziales hierfür zuständig. Ferner ist eine Evaluation und Berichterstattung auf der Ebene

der Länder und Kommunen sowie gemäß Art. 33 Abs. 2 der VN-BRK eine unabhängige Stelle zur Steuerung und Überwachung des Übereinkommens zu bestellen oder zu schaffen (Monitoring-Stelle). In Deutschland wurde das Deutsche Institut für Menschenrechte e.V. in Berlin mit dieser Aufgabe betraut.

■ 2010: Teil 1 und 2 der neuen DIN 18040

werden verabschiedet (aber noch nicht in allen Bundesländern per Erlass eingeführt); Teil 3 ist begonnen.

Die neuen DIN 18040-1 und 18040-2 bringen Modifizierungen in verschiedenen Bereichen mit sich und behandeln die Thematik des barrierefreien Bauens auf weitaus umfassendere und vielschichtigere Art als ihre Vorgänger-Normen. In ihnen werden Schutzziele (Mindestfestlegungen bzw. Definitionen zum Sicherheitsniveau, zur Gebrauchstauglichkeit, zur Funktionsfähigkeit, etc.) formuliert und sensorische Belange weitaus intensiver berücksichtigt als bisher.

Allen (früheren und aktuellen) Normen ist jedoch gemein, dass sie baulich notwendige Funktionselemente aufzeigen und gegen die alltagsbedingte Diskriminierung wirken sollen. Dieser Sachverhalt wird in Art. 10 des AEUV als Antidiskriminierung bezeichnet.

3 Die Entwicklung des Barrierefreien Bauens im Wohnungsbau

Nach dem zweiten Weltkrieg haben die Begriffe »Schwerbehinderung«, »Kriegsversehrte« sowie »geistige Behinderung« den Sprachgebrauch geprägt. Erste Regelungen im Baurecht entstanden für den sozialen Wohnungsbau und Sonderbau in den Jahren um 1950–1960. Aus dieser Zeit sind keine technischen Regelwerke bezüglich barrierefreier Planungen bekannt.



Bild 6

Die öffentlichen Stadträume haben teilweise noch ihren Ursprung aus dem Mittelalter oder Industriezeitalter oder sind kriegszerstört und müssen wieder aufgebaut werden. Häufig wurden Stadtergänzungsgebiete in topografisch schwierigen Situationen nicht ausreichend barrierefrei zugänglich geplant. In den 1960er-Jahren gab es verschiedene Entwicklungen zur barrierefreien Nutzung der Städte. Der Bau der Treppenwege ist ein Beispiel dafür, dass diese barrierefreie Entwicklung im Städtebau bereits seit 50 Jahren im Gedankenbild vorhanden ist.

In den 1960er-Jahren gab es erste bauliche Entwicklungen, um topografisch ungünstige Situationen für Menschen mit Behinderungen ohne Treppen zu erschließen. Bauausführungen mit Rampen und Podestflächen waren bereits Gegenstand der Planungen. Die Rampen waren für den Fahrradverkehr und für Kinderwagen gedacht. Handläufe wurden an Treppen als Gehhilfe einseitig angebaut, die Treppenläufe ragten jedoch noch in die Bewegungsflächen hinein (Bild 7 roter Handlauf). Bordsteine waren zu dieser Zeit bereits vorhanden, hatten aber noch nicht die Funktion als Radabweiser wie in der heutigen Norm.

Bild 7



Die ersten Normen für Schwerbehinderte und Regelungen im sozialen Wohnungsbau entstanden in den 1970er-Jahren. Mit der Einführung der DIN 18024 (1974) und DIN 18025 (1972) als Kernstück der behindertengerechten, barrierefreien Planungen wurden entsprechende technische Regelungen erstellt.

In den 1980er-Jahren wurden Kenntnisse zur barrierefreien Planung an den Hochschulen vertieft und in den Normenausschüssen weiterentwickelt. Neue Bauteile wie z. B. barrierefreie Balkontürschwellen wurden entwickelt und in die Lehre aufgenommen.

In den 1990er-Jahren gab es Neuerungen und Fortschreibungen der technischen Normen sowie Änderungen in den Landesbauordnungen, wie z. B. in der Hessischen Bauordnung (HBO) von 1993.

So wurde beispielsweise die Forderung zu Treppen in § 33 Abs. 1 Satz 3 HBO 1993 zur Wahrnehmung der Belange besonderer Personengruppen neu aufgenommen. Die neue Regelung beschränkte sich jedoch auf die barrierefreie Erreichbarkeit der Wohnungen in mindestens einem Geschoss. Dieser Paragraph wandte sich an alle Personen, für die Treppen kaum oder nur schwer überwindbare Hindernisse darstellten. Das waren neben Menschen mit Behinderungen auch alte Menschen und Personen mit kleinen Kindern. Der Geltungsbereich erstreckte sich im Jahr 1993 bereits auf Wohngebäude mit mehr als 3 Wohnungen. Hierbei handelte es sich um eine Soll-Vorschrift, d. h., Ausnahmen waren bei Vorliegen besonderer Umstände möglich. Die Pflicht bestand nur bei von ihrer Lage her hierfür geeigneten Wohngebäuden. Gebäude eigneten sich von ihrer Lage her, wenn für die Herstellung eines barrierefreien Zugangs keine erhebliche Mehraufwendung erforderlich war (s. § 33 Abs. 1 Satz 3 HBO 1993). Dies war regelmäßig dann anzunehmen, wenn der Eingang mittels einer Rampe hergestellt werden konnte. Der Einbau von Aufzügen konnte dagegen nicht gefordert werden. In der Literatur (z. B. [13]) wurde in Ergänzung zu § 33 Abs. 1 Satz 3 HBO 1993 der Rechtsbegriff »barrierefrei« durch eine technische Norm, die DIN 18025 Teil 1 und 2, näher bestimmt. So durfte beispielsweise die Steigung von Rampen, um die Anforderung »barrierefrei« zu erfüllen, nicht mehr als 6 % betragen.

Die neue Regelung korrespondierte mit der gleichfalls neuen Bestimmung des § 47 Abs. 8 HBO 1993, die verlangte, dass in den barrierefrei erreichbaren Wohnungen ein Wohnzimmer, eine Toilette, ein Bad und die Küche oder eine Kochnische mit dem Rollstuhl zugänglich sein mussten.

Im 21. Jahrhundert wird die Gleichberechtigung europaweit neu geregelt. Die barrierefreie Normung wurde neu ausgearbeitet und viele verschiedene rechtliche Änderungen sind aus diesem Grund entstanden. Mit der Einführung des Gleichstellungsgesetzes im Jahr 2004 sind Menschen mit Behinderungen in der EU gleichberechtigt.

Zur Verwirklichung dieser Gleichberechtigung im Wohnungsbau ist zukünftig vor allem die Schaffung altersgerechter Wohnungen erforderlich. Es handelt sich hierbei um einen Markt mit großem Wachstumspotenzial. Bereits heute sind viel zu wenig altersgerechte Wohnungen vorhanden. Das Kuratorium Deutsche Altershilfe hat ermittelt, dass derzeit rund 2,5 Mio. barrierefreie oder -reduzierte Wohnungen erforderlich sind. Der Markt bietet dagegen gerade einmal ca. 550 000 solcher Wohnungen, wie das Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (BMVBS) vor kurzem veröffentlicht hat. Im Zuge der demografischen Entwicklung wird sich diese Lücke – speziell

ab dem Jahr 2020 – noch erheblich ausweiten. Das BMVBS hat deshalb in Kooperation mit der Kreditanstalt für Wiederaufbau das Förderprogramm »Altersgerecht umbauen« ins Leben gerufen [www.deutsche-hypo.de].

Der sozioökologische und soziokulturelle Zusammenhang im Bauwesen wird durch den Leitfaden »Nachhaltiges Bauen« des BMVBS in den Blickpunkt des Interesses der Politik und der Planungen gerückt. Barrierefreiheit wird im Leitfaden hier [siehe [21] Anlage 1 Checkliste, S. 1.5] wie folgt als Kriterium definiert:

»Anforderungen, die über das übliche Maß an Integration in die Umgebung und Gestaltung (Außenwirkung) und Innenraumbeziehung zum Menschen (Innenwirkung) etc. hinausgehen. Dazu gehören auch besondere Anforderungen an Barrierefreiheit, [...]«

Die barrierefreie Nutzung ist auch ein Verkaufsargument im Immobiliengeschäft, mit dem geworben wird. Die speziellen Eigenschaften dieser Nutzung der Bausubstanz kommen dadurch in den Blickpunkt der Verbraucher. Das Interesse der Nutzer an den Eigenschaften der eigenen Wohnung wird im Hinblick auf die Wohnsituation im Alter gesteigert.

Bild 8



Trotz dieser gesellschaftlichen Weiterentwicklungen steht leider in der Praxis und auch bei neuen Bauwerken – oftmals noch nicht die behindertengerechte Nutzbarkeit im Mittelpunkt, wie die Bilder in diesem Buch zeigen. Die Folge hiervon ist eine mangelhafte Baukultur, durch die Hindernisse im Alltag von Menschen mit Behinderungen entstehen.

4 Gleichberechtigung von Menschen mit Behinderung

Nach der Definition der Versorgungsämter die festlegt, dass ein Behinderungsgrad von 50 % und mehr eine Schwerbehinderung darstellt, gab es 2009 in Deutschland etwa 6,6 Mio. Schwerbehinderte [5, S. 11 ff.]. Ihre Gleichstellung soll dazu führen, dass Menschen mit Behinderung weitgehend nicht auf fremde Hilfe angewiesen sind. Die persönliche Selbstständigkeit verringert die notwendigen Betreuungsaufwendungen und schafft gleichzeitig mehr Möglichkeiten für die Teilnahme an gesellschaftlichen Aktivitäten. Eine häufigere Präsenz führt zu einer größeren Beteiligung am alltäglichen Leben und kann somit die Integration des einzelnen Menschen in der Bevölkerung verbessern. Der Einzelne hat ein Recht auf die Bestimmung der eigenen Bewegungsmöglichkeiten und soll, so weit wie möglich, seinen Lebensalltag unabhängig gestalten können. Technische Hilfsmittel erweitern diese Möglichkeiten. Die dadurch zunehmende Unabhängigkeit von Hilfspersonen führt zu einer Steigerung des Selbstbewusstseins der Menschen mit Behinderung.

Die Ersteller von Normen zur Barrierefreiheit haben das Ziel, es Personen mit Behinderung zu ermöglichen, den Alltag durch eine entsprechende Ausstattung weitgehend ohne Hilfeleistungen bewältigen zu können. Das Fehlen solcher Ausstattungen kann von einzelnen Menschen mit Behinderung als Bevormundung, Einschränkung und Diskriminierung empfunden werden.

4.1 Verschiedene Definitionen für Menschen mit Behinderung

Eine allgemeingültige Definition von Menschen mit Behinderung oder auch zum behindertengerechten bzw. behindertenfreundlichen Bauen gibt es nicht. Es existieren vielmehr verschiedene Begriffsbestimmungen. Auf den Begriff der Behinderung nach dem Behindertengleichstellungsgesetz (BGG) wird in Kapitel II noch gesondert eingegangen.

Im Bereich des behindertengerechten Bauens wird eine Behinderung allgemein als dauerhafte und gravierende Beeinträchtigung der gesellschaftlichen und wirtschaftlichen Teilnahme einer Person definiert, die durch das Zusammenspiel von ungünstigen Umweltfaktoren (Barrieren) und Eigenschaften der behinderten Person, die die Überwindung dieser Barrieren erschweren oder unmöglich machen, verursacht ist [5, S. 27 ff.]. Die Ursachen für eine solche Beeinträchtigung können sowohl physikalische Faktoren (Alltagsgegenstände und Einrichtungen) als auch soziale Faktoren (Einstellung anderer Menschen gegenüber behinderten Personen) sein.

Physikalische (gegenständliche) Barrieren erhalten ihre behindernde Eigenschaft oft dadurch, dass beim Design der entsprechenden Gegenstände bzw. bei der baulichen Planung die Bedürfnisse von Menschen mit Behinderung nicht berücksichtigt werden. Ziel muss daher das barrierefreie Bauen sein, um eine Chancengleichheit für Menschen mit Behinderungen zu gewährleisten.

Auch soziale Bestimmungen werden für die Definition des Begriffs der Behinderung genutzt. So bezieht sich die Definition der Behinderung im Sozialgesetzbuch IX auf die Arbeitsleistung, wobei der Grad der Behinderung in Prozentanteilen unterschieden wird.

In anderen (gesetzlichen und technischen) Normen gibt es ebenfalls eine Differenzierung nach den unterschiedlichen Wahrnehmungs- und Bewegungsmöglichkeiten der Personengruppen. Zum Beispiel wird die Körperbehinderung in der technischen Norm DIN EN 81-70 (Aufzüge) zusätzlich nach Unterkategorien definiert.

Tabelle 1 Behinderungen im Anwendungsbereich der Norm DIN EN 81-70

Kategorie	Unterkategorie	Typische Merkmale
Körperbehinderung		
1. eingeschränkte Mobilität		Benutzung von Rollstuhl, Gehstock, Krücken, Gehgestell, Rollgestell
2. eingeschränkte Ausdauer	Gleichgewicht	langsame Bewegungen, Schwankungen
3. eingeschränkte Geschicklichkeit	(Arme, Hände, Finger) sensorische Behinderung	verringerte Funktion der oberen Gliedmaße
eingeschränktes Sehvermögen	Blindheit	(Stock, Blindenhund), Teilblindheit, Farbenblindheit
eingeschränktes Hörvermögen		Taubheit, Schwerhörigkeit
eingeschränktes Sprechvermögen		verringerte Fähigkeit und Unfähigkeit zur Sprachkommunikation
geistige Behinderung	1. Lernschwierigkeit	verringertes Verstehen von Befehlsgebern

Tabelle 2 Behinderungen außerhalb des Anwendungsbereichs der Norm
DIN EN 81-70

Unterkategorie	Bemerkungen
1. extrem eingeschränkte Geschicklichkeit	fehlende oder gelähmte obere Gliedmaßen
2. größenbedingte Behinderung	Körpergröße unterhalb 1,50 m oberhalb 2,00 m
Körperbehinderung	siehe Erklärung in Abschnitt B.2
Allergien	siehe Anhang D
Phobien	Klaustrophobie

In DIN 18024-1 und DIN 18040-1 wird nicht zwischen Menschen mit körperlichen, geistigen oder sonstigen Behinderungen, älteren Menschen und Kindern unterschieden. Für Rollstuhlfahrer gibt es in diesen Normen zusätzliche Anforderungen an die Nutzbarkeit der verschiedenen Räumlichkeiten.

Auszug aus DIN 18024-2 (1996) zu öffentlich zugängigen Gebäuden und Arbeitsstätten. Hier wird u. a. aufgeführt, welche Personengruppen speziell berücksichtigt werden müssen: »Die Bewohner müssen in die Lage versetzt werden, von fremder Hilfe weitgehend unabhängig zu sein. Das gilt insbesondere für

- Blinde und Sehbehinderte
- Gehörlose und Hörgeschädigte
- Gehbehinderte
- Menschen mit sonstigen Behinderungen
- ältere Menschen
- Kinder
- klein- und großwüchsige Menschen.«

Die Gruppe der Menschen mit sonstigen Behinderungen ist nicht genauer definiert.

Auch in dieser Norm sind die Anforderungen für Rollstuhlfahrer an die Räume gesondert aufgeführt. DIN 18025-1 regelt allein die Anforderungen an Wohnungen für Rollstuhlfahrer.

Die Bezeichnungen für die verschiedenen Personengruppen unterliegen dem gesellschaftlichen Wandel und ändern sich. So wurde z. B. im Jahr 2009 in Hessen die Gruppenbeschreibung in der Garagenverordnung geändert. Aus »Behinderten« sind »Personen mit Behinderung« geworden.

Aus dem »Rollstuhlfahrer« wird nun »der Mann oder die Frau, die nicht gehen kann und auf eine Gehhilfe oder den Rollstuhl angewiesen ist«. Die Gruppe der »Behinderten« als »Rollstuhlfahrer« ist nun eine Gruppe von Personen mit einer besonderen Einschränkung, die Rollstühle benutzen und bewegen. Der Betreuer, der den Rollstuhl des Rollstuhlfahrers bewegt wird ebenso mit berücksichtigt. Die einzelne Person wird mit ihren individuellen Anforderungen an die Umwelt beschrieben.

Kinderwagenbenutzer werden bis 2010 oft nicht explizit bei den Definitionen der Gruppen von Personen mit Behinderung aufgeführt. In der neuen DIN 18040 sind sie mit eingeschlossen. Die Veränderungen der Begrifflichkeiten führten zur Veränderung des Bewusstseins der Bevölkerung. Zur Darstellung einer kinderfreundlichen Umwelt ist diese Gruppe in die neue Norm aufgenommen worden.

DIN 18040-1 geht seit 2010 gleichberechtigt auf die Bedürfnisse der Personen mit motorischen Einschränkungen, mit Mobilitätshilfen wie Rollstühle und Rollatoren, mit Blindheit und Sehbehinderungen und mit Schwerhörigkeit ein. Außerdem berücksichtigt sie auch Personengruppen mit kognitiven Einschränkungen wie ältere Menschen, Kinder sowie Personen mit Kinderwagen oder Gepäck. Dabei wird nicht spezifiziert, für welche Hilfsmittel die technischen Regelungen bestimmt sind, sondern es wird eine allgemeingültige Funktionalität beschrieben. Die Groß- und Kleinswüchsigen wurden ebenso bedacht, denn auch sie gehören zu den Personen, die im Alltag mit Barrieren bei baulichen Einrichtungen zu rechnen haben.

Für die Nutzung von Kinderwagen und Rollstühlen sind die Anforderungen an die Umwelt im Allgemeinen als gleichberechtigt zu bewerten. Die Erfahrung zeigt jedoch, dass Türen oder andere Zugangseinrichtungen in öffentlichen Verkehrsmitteln mit Kinderwagen oft schwierig zu passieren sind. Die Unterschiede zum Rollstuhl sind der meist geringere Wenderadius und die größere Gesamtlänge, die aus dem Kinderwagen plus der Person, die diesen führt, resultiert. Dadurch kommt es oft zu Problemen mit Türöffnungen, kurzen Schließzeiten der Türen und bei engen Innenräumen.

4.2 Definition Barrierefreiheit

Auch für den Begriff der Barrierefreiheit existiert keine allgemein gültige Definition. Laut Wikipedia bezeichnet Barrierefreiheit im deutschen Sprachgebrauch *»eine Gestaltung der baulichen Umwelt, sowie von Information und Kommunikation in der Weise, dass sie von Menschen mit Behinderung und von älteren Menschen in derselben Weise genutzt werden kann wie von Menschen ohne Behinderung.«* [Quelle: <http://de.wikipedia.org/wiki/Barrierefreiheit> (Stand: 31.05.2014)].

Eine allgemeine Definition des Begriffs »Barriere« liefert das Rechtschreibwörterbuch von Wahrig:

»Barriere«: franz. »Schranke, Schlagbaum, Sperre« [25]

Definitionen zu den Begriffen »behindertenfreundlich« und »barrierefrei« wurden nicht gefunden (s. hierzu auch die Arten der Barrieren in [5, S.27 ff.]), es gibt hier lediglich einen Eintrag zu »behindertengerecht« mit dem Verwendungsbeispiel »eine behindertengerechte Bauweise«. [25] Hierzu noch folgende Zitate:

»Man wird in letzter Zeit des Öfteren im Bauwesen mit dem Begriff ›behindertenfreundlich‹ konfrontiert. Nachforschungen unsererseits konnten keine Klarheit darüber schaffen, wer diesen Begriff geprägt hat bzw. wie oder wo dieser Begriff definiert wird. (...) Weniger als ›barrierefrei‹ kann wohl schlecht als ›behindertenfreundlich‹ bezeichnet werden. Es drängt sich die Vermutung auf, dass Bauherren und Architekten, die sich den Vorzügen einer barrierefreien Bauweise für alle Menschen aus welchen Gründen auch immer (die Kosten können es nachweislich nicht sein) verschließen, sich hier einer irreführenden Ausdrucksweise bedienen, die ihren Leistungen eine Qualifikation geben soll, die ihnen nicht gebühren. Der Begriff »behindertenfreundlich« ist irreführend und daher nicht zu verwenden bzw. bei einer Verwendung dieses Begriffes ist Vorsicht seitens der Zielgruppe geboten.« [http://nullbarriere.de/din18030_behindertenfreundlich.htm]

Der Begriff »Barrierefreiheit« war auch in der Diskussion über ein Gleichstellungsgesetz für behinderte Menschen von zentraler Bedeutung. Barrierefreiheit wurde dort verstanden als die Möglichkeit des Zugangs und der Nutzung aller gesellschaftlichen Lebensbereiche für alle Menschen unabhängig von einer Behinderung und ohne Benachteiligung. Die Forderung nach Barrierefreiheit bedeutet, dass auch den Menschen mit Behinderung die Teilhabe am Leben in der Gesellschaft selbstbestimmt, unabhängig, in der allgemein üblichen Weise ohne besondere Erschwernis und so weit wie möglich ohne fremde Hilfe zu eröffnen ist [Auszug aus der Antwort der Bundesregierung, Drucksache 14/5206, 05.02.2001; vgl. auch § 3 Hessisches Behinderten-Gleichstellungsgesetz: Zugänglichkeit und Nutzbarkeit der gestalteten Lebensbereiche für alle Menschen]. Ziele des Gesetzgebers sind damit:

- Gleichstellung für Personen mit Einschränkungen
- soziale und berufliche Eingliederung und Selbstständigkeit des Einzelnen
- Verbesserung des Lebensstandards und der Lebensqualität aller Menschen
- Gesellschaftliche/politische Aufgaben
- Reduzierung der Pflegekosten durch Beweglichkeit des Einzelnen
- Vorsorge für die demographische Entwicklung
- nachhaltiges Bauen
- Inklusion

Neben dem Begriff der Barrierefreiheit in § 4 BGG findet sich auch in der Hessischen Bauordnung eine Legaldefinition der »Barriere« in § 2 Abs. 7 HBO [56]. Demnach bedeutet Barrierefreiheit die Zugänglichkeit und Nutzbarkeit der gestalteten Lebensbereiche für alle Menschen. Diese Legaldefinition bezieht sich somit nicht auf bestimmte »Einzelschicksale«. Vielmehr soll durch die barrierefreie Gestaltung des gebauten Lebensraumes weitgehend allen Menschen die ungehinderte Teilnahme am gesellschaftlichen Leben (und somit Chancengleichheit) ermöglicht werden, und zwar

- in der allgemein üblichen Weise
- ohne besondere Erschwernisse und
- grundsätzlich ohne fremde Hilfe.

Beispiele für ein »persönliches Einzelschicksal« im obigen Sinne sind, ohne dass diese Auflistung Anspruch auf Vollständigkeit erhebt:

- Erblindete und eingeschränkt Sehfähige
- Gehbehinderte/eingeschränkt Gehfähige
- eingeschränkt Wahrnehmungsfähige
- mit Rollstuhl Bewegungsfähige
- Personen mit Kinderwagen, Postboten mit Rollwagen
- altersschwache und kleinwüchsige Personen
- mit Sperrgut beladene Personen
- kurzfristig gehandicapte Personen
- Kombinationen hiervon.

Diese rechtliche Definition wird durch technische Vorschriften (insb. durch DIN 18024 [38], [39] und 18025 [40], [41] bzw. DIN 18040 [43], [44]) konkretisiert. Umgekehrt erlangen die technischen Vorschriften durch die Begriffsdefinition der Rechtsnormen Anwendbarkeit. Barrierefreies Bauen wird also in den Landesbauordnungen, den hierzu ergangenen Erlassen (Handlungsempfehlungen) sowie durch die entsprechenden technischen Normen definiert und konkretisiert.

5 Zwischenergebnis

Als Zwischenergebnis kann festgehalten werden, dass die Definitionen der Begriffe »Barrierefreiheit«, »behindertenfreundlich« sowie anderer Begriffe gesellschaftlich bestimmt werden und sich im Wandel der Zeit ändern können. Für den Sachverständigen und Juristen sind die Begriffe entsprechend der aktuell geltenden technischen und juristischen Definitionen zu bewerten. Die juristisch definierte Beschreibung der gesetzlichen Regelwerke ist eine auf eine bestimmte Nutzergruppe bezogene Anforderung, die technisch zu bewerten ist. Die technische Beschreibung entwickelt daraus die Anforderungen an die gewöhnliche Verwendung und an die übliche Beschaffenheit. Daraus leitet sich die für die einzelnen definierten Gruppen zugewiesene Funktionsfähigkeit bei Werk- und Kaufverträgen ab.

II Rechtliche Grundlagen des Barrierefreien Bauens

Die Regelungen für das Barrierefreie Bauen, insbesondere im Bereich des Wohnungsbaus, leiten sich aus folgenden rechtlichen Grundlagen ab:

1. Grundgesetz (GG):
 - a) Artt. 1-3 GG: insbesondere Recht auf freie Entfaltung der Persönlichkeit und Gleichheitsgrundsatz (keine Benachteiligung einer Person wegen ihrer Behinderung)
 - b) Art. 6 GG: besonderer Schutz der Familie
 - c) Art. 14 GG: Sozialbindung des Eigentums
 - d) Artt. 20, 28 GG: Sozialstaatsprinzip
2. Behinderten-Gleichstellungsgesetz (BGG; 01.05.2002) [52]:
Verpflichtung zur Gleichstellung und Barrierefreiheit; umgesetzt in den Gleichstellungsgesetzen der Länder (zum Beispiel HessBGG vom 01.01.2005)
3. Allgemeines Gleichstellungsgesetz (AGG)
4. Sozialgesetzbuch, insbesondere Teil IX (SGB IX)
5. Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) sowie weitere Regelungen des Zivilrechts
6. Baugesetzbuch (BauGB)
7. Musterbauordnung (MBO): nicht verbindliche Regelung, nur Orientierungsrahmen
8. Landesbauordnungen nebst zugehörigen Handlungsempfehlungen und Ausführungsverordnungen

1 Grundgesetz

Das Grundgesetz (GG) [53] der Bundesrepublik Deutschland wurde am 23.05.1949 [BGBl. S.1] verabschiedet und ist Garant für eine freie demokratische Grundordnung und Lebensform der Bürger. Es soll sicherstellen, dass die besonderen Bedürfnisse des Einzelnen nicht zu Diskriminierung und Ausgrenzung führen.

Beispiel Artikel 3 GG:

»(1) Alle Menschen sind vor dem Gesetz gleich.

(2) Männer und Frauen sind gleichberechtigt. Der Staat fördert die tatsächliche Durchsetzung der Gleichberechtigung von Frauen und Männern und wirkt auf die Beseitigung bestehender Nachteile hin.

(3) Niemand darf wegen seines Geschlechtes, seiner Abstammung, seiner Rasse, seiner Sprache, seiner Heimat und Herkunft, seines Glaubens, seiner religiösen oder politischen Anschauungen benachteiligt oder bevorzugt werden. Niemand darf wegen seiner Behinderung benachteiligt werden.«

Aufgrund des Benachteiligungsverbotes gemäß Art. 3 Abs. 3 Satz 2 GG, der durch das Gesetz zur Änderung des Grundgesetzes vom 27.10.1994 [BGBl. I., 3146] in das Grundgesetz eingefügt wurde, darf niemand u. a. wegen seiner Behinderung benachteiligt werden. Benachteiligung bedeutet nachteilige Ungleichbehandlung. Behinderte werden zum Beispiel benachteiligt, wenn ihre Lebenssituation im Vergleich zu derjenigen nicht behinderter Menschen durch gesetzliche Regelungen verschlechtert wird, die ihnen Entfaltungs- und Betätigungsmöglichkeiten vorenthalten, welche anderen offen stehen [BVerfG, Beschluss vom 19.01.1999 – 1 BvR 2161/94, BVerfGE 99, 341, 357]. Ferner verlangt das Benachteiligungsverbot gemäß Art. 3 Abs. 3 Satz 2 GG vom Staat auch die Förderung behinderter Menschen sowie den Abbau von Benachteiligungen in der Gesellschaft. Das BVerfG hat damit verdeutlicht, dass Art. 3 Abs. 3 Satz 2 GG sich nicht in einer formalen Rechtsgleichheit behinderter und nichtbehinderter Menschen erschöpft, sondern eine sozialstaatliche Komponente hat (s. [24, S. 725]).

Daher können unzureichende gesetzliche Grundlagen der Barrierefreiheit als Verstoß gegen das Benachteiligungsverbot angesehen werden und zum Beispiel im abstrakten Normenkontrollverfahren des Bundesverfassungsgerichts oder der Landesverfassungsgerichte überprüft werden [24, S. 725, 729].

Wie das BVerfG ferner im Kontext des Mietrechts festgestellt hat, kann der Staat durch das Benachteiligungsverbot auch gebunden werden, eine barrierefreie Gestaltung eines zivilrechtlichen Rechtsverhältnisses zu schaffen [BVerfG, NJW 2000, 2658], [24, S. 725].

Allerdings kommt dem Staat hierbei ein erheblicher Spielraum nach Maßgabe des finanziell, personell, sachlich und organisatorisch Möglichen zu [BVerwG, Urteil vom 05.04.2006 – 9 C 1.05 –, BVerwGE 125, 370, 383]. Aufgrund dessen sind auch alle sonstigen gesetzlichen Bestimmungen und Vorschriften über die Barrierefreiheit so anzuwenden, dass eine Benachteiligung von Menschen mit einem Handicap vermieden werden kann.

Auch die weiteren Grundrechte des Art. 6 GG (besonderer Schutz der Familie) und des Art. 14 GG (Eigentum, insbesondere die Sozialbindung des Eigentums) sind ebenso wie das Sozialstaatsprinzip nach Artt. 20, 28 GG im Bereich des barrierefreien Bauens zu beachten. So gebietet beispielsweise

das Sozialstaatsprinzip Rücksicht auf die rechtlichen und sozialen Belange von Minderheiten [24, S. 725].

Insgesamt leitet sich das Prinzip der Barrierefreiheit und Zugänglichkeit aus den allgemeinen Grundlagen des Verfassungsrechts (Grundgesetz), des Europarechts (insbesondere AEUV und VN-Behindertenrechtskonvention) und der Menschenrechte ab. Da diese Grundlagen indes allein nicht in der Lage sind, dem einzelnen Bürger in jedem Einzelfall eigene subjektive Rechte zu verleihen, bedarf das Prinzip der Barrierefreiheit und Zugänglichkeit einer Konkretisierung im einfachen Recht, um die Verantwortlichkeiten für Barrierefreiheit zu regeln und öffentliche Ressourcen bereitzustellen [24, S. 725, 726].

2 Behinderten-Gleichstellungsgesetz (BGG)

Das Gesetz zur Gleichstellung behinderter Menschen [52] enthält verschiedene Verpflichtungen zur Gleichstellung und zur Barrierefreiheit. § 1 erläutert das Ziel des Gesetzes:

»Ziel des Gesetzes ist es, die Benachteiligung von behinderten Menschen zu beseitigen und zu verhindern sowie die gleichberechtigte Teilhabe von Menschen am Leben in der Gesellschaft zu gewährleisten und ihnen eine selbstbestimmte Lebensführung zu ermöglichen. Dabei wird besonderen Bedürfnissen Rechnung getragen.«

Den Begriff der Barrierefreiheit für behinderte Menschen definiert § 4:

»Barrierefrei sind bauliche und sonstige Anlagen [...] sowie andere gestaltete Lebensbereiche, wenn sie für behinderte Menschen in der allgemein üblichen Weise, ohne besondere Erschwernis und grundsätzlich ohne fremde Hilfe zugänglich und nutzbar sind.«

Im Bauwesen, insbesondere im Wohnungsbau, ist der obige Begriff für die Nutzbarkeit der öffentlichen Bereiche zu verwenden. Der Begriff der Zugänglichkeit ist in DIN 18025 und in der DIN 18024 definiert und wird bereits seit 1974 gesellschaftspolitisch prägend genutzt. Er löst die Begrifflichkeit der Schwerbehinderten-Eignung der Bauordnungen ab, die seit den 1950er-Jahren (zum Beispiel in der Hessischen Bauordnung 1955) für öffentliche Bauten und im sozialen Wohnungsbau benutzt wurde.

Ferner ist hier § 8 zur Herstellung von Barrierefreiheit in den Bereichen Bau und Verkehr von besonderer Relevanz:

»(1) Zivile Neubauten sowie große zivile Um- oder Erweiterungsbauten des Bundes einschließlich der bundesunmittelbaren Körperschaften, Anstalten und Stiftungen des öffentlichen Rechts sollen entsprechend den allgemein anerkannten Regeln der Technik barrierefrei gestaltet werden. Von diesen Anforderungen kann abgewichen werden, wenn mit einer anderen Lösung in gleichem Maße die Anforderungen an die

Barrierefreiheit erfüllt werden. Die landesrechtlichen Bestimmungen, insbesondere die Bauordnungen, bleiben unberührt.

(2) Sonstige bauliche oder andere Anlagen, öffentliche Wege, Plätze und Straßen sowie öffentlich zugängliche Verkehrsanlagen und Beförderungsmittel im öffentlichen Personenverkehr sind nach Maßgabe der einschlägigen Rechtsvorschriften des Bundes barrierefrei zu gestalten. Weitergehende landesrechtliche Vorschriften bleiben unberührt.«

Umgesetzt wurden diese Regelungen durch die Gleichstellungsgesetze auf Landesebene, z. B. in Hessen durch das Hessische Gesetz zur Gleichstellung von Menschen mit Behinderungen [56]. Das Ziel der Gesetze auf Landesebene entspricht dem in § 1 BGG definierten Gesetzesziel.

Werden die Vorgaben der Barrierefreiheit nicht bzw. nicht hinreichend realisiert, steht dem benachteiligten Personenkreis (Menschen mit Behinderungen o. ä.) die Möglichkeit einer Verbandsklage nach § 13 BGG offen. Es handelt sich hierbei um ein objektives Beanstandungsverfahren zur Feststellung eines Verstoßes gegen eine der in § 13 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1-3 aufgeführten Vorschriften. Eine solche Verbandsklage führt jedoch nicht zu einer umfassenden Überprüfung einer Planungsentscheidung hinsichtlich eines Verfahrensfehlers oder eines Verstoßes gegen das Abwägungsgebot, sondern stellt grundsätzlich den tatsächlich entstandenen Mangel nur fest [16, S. 241 f.].

3 Allgemeines Gleichstellungsgesetz (AGG)

Zudem wurde das Allgemeine Gleichbehandlungsgesetz (AGG) [49] mit dem Ziel der Verwirklichung der im Grundgesetz geschützten Persönlichkeitsrechte des Einzelnen eingeführt.

§ 1 Ziel des Gesetzes

»... ist, Benachteiligungen aus Gründen der Rasse oder wegen der ethnischen Herkunft, des Geschlechts, der Religion oder Weltanschauung, einer Behinderung, des Alters oder der sexuellen Identität zu verhindern oder zu beseitigen.«

§ 2 Anwendungsbereich

»(1) Benachteiligungen aus einem in § 1 genannten Grund sind nach Maßgabe dieses Gesetzes unzulässig in Bezug auf: [...]

7. die Bildung,

8. den Zugang zu und die Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen, die der Öffentlichkeit zur Verfügung stehen, einschließlich von Wohnraum. [...].«

§ 22 Beweislast

»Wenn im Streitfall die eine Partei Indizien beweist, die eine Benachteiligung wegen eines in § 1 genannten Grundes vermuten lassen, trägt die andere Partei die Beweislast dafür, dass kein Verstoß gegen die Bestimmungen zum Schutz vor Benachteiligung vorgelegen hat.«

Das AGG ist insbesondere mit dem Ziel der Gleichstellung der Arbeitsverhältnisse eingeführt worden. Es soll jedoch ganz generell den neuen gesellschaftlichen und politischen Entwicklungen der Persönlichkeitsrechte zur Durchführung und Umsetzung verhelfen. Mit dem AGG ist die Benachteiligung wegen einer Behinderung im Zivilrecht verboten worden. Das AGG verbietet hierbei auch, ein Dauerschuldverhältnis mit einem behinderten Menschen zu verweigern, nur weil dieser behindert ist.

Die in Kapitel I dargestellten demografischen Veränderungen sind der Auslöser dafür, im Bewusstsein der Bevölkerung die Akzeptanz zur Umsetzung des barrierefreien Bauens voranzutreiben. Diese Bewusstseinsbildung der Bevölkerung wird durch das AGG ebenfalls gefördert. Die Frage der Barrierefreiheit spielt damit auch bei Klagen auf der Grundlage des AGG eine Rolle, wenn Verträge mit behinderten Menschen über Waren und Dienstleistungen aufgrund mangelnder Barrierefreiheit nicht zustande kommen oder nicht vollzogen werden, obwohl der Vertragspartner zur Barrierefreiheit zum Beispiel seiner Geschäfts- oder Veranstaltungsräume oder eines Mietobjekts verpflichtet war [24, S. 725, 726 und 728f.].

Das AGG ist somit notwendig, da es bei den Regelungen für Personen mit eingeschränkten Fähigkeiten (Behinderungen etc.) – im Gegensatz zur jahrhundertalten Baukultur und dem Städtebau – neue gesellschaftliche Regeln gibt (Nachkriegsentwicklung), die es im Bewusstsein der Bevölkerung noch weiter zu entwickeln gilt.

4 Sozialgesetzbuch (SGB)

Die Begriffe »Behinderung« und »Schwerbehinderung« sowie die Beschreibung, welche Personen Menschen mit Schwerbehinderung gleichgestellt sind, werden ferner in § 2 des Sozialgesetzbuchs Teil IX (SGB IX) definiert.

§ 2 Behinderung SGB IX

»(1) Menschen sind behindert, wenn ihre körperliche Funktion, geistige Fähigkeit oder seelische Gesundheit mit hoher Wahrscheinlichkeit länger als sechs Monate von dem für das Lebensalter typischen Zustand abweicht und daher ihre Teilhabe am Leben in der Gesellschaft beeinträchtigt ist. Sie sind von Behinderung bedroht, wenn die Beeinträchtigung zu erwarten ist.

(2) Menschen sind im Sinne des Teils 2 schwerbehindert, wenn bei ihnen ein Grad der Behinderung von wenigstens 50% vorliegt und sie ihren Wohnsitz, ihren gewöhnlichen Aufenthalt oder ihre Beschäftigung auf einem Arbeitsplatz im Sinne des § 73 rechtmäßig im Geltungsbereich dieses Gesetzbuches haben.

(3) Schwerbehinderten Menschen gleichgestellt werden sollen behinderte Menschen mit einem Grad der Behinderung von weniger als 50%, aber wenigstens 30%, bei denen die übrigen Voraussetzungen des Absatzes 2 vorliegen, wenn sie infolge ihrer Behinderung ohne die Gleichstellung einen geeigneten Arbeitsplatz im Sinne des § 73 nicht erlangen oder nicht behalten können (gleichgestellte behinderte Menschen).«

Die Bundesregierung ist nach § 66 SGB IX verpflichtet, die gesetzgebenden Körperschaften über die Lage behinderter Frauen und Männer sowie die Entwicklung ihrer Teilhabe einschließlich der nach dem BGG getroffenen Maßnahmen und die Gleichstellung behinderter Menschen einen Bericht abzugeben und mögliche weitere Maßnahmen der Gleichstellung vorzuschlagen. Durch eine solche Evaluation und Berichterstattung soll die Prüfung gewährleistet sein, ob und wieweit die gesetzlichen Pflichten eingehalten werden. Bislang ist diese Pflicht in Bezug auf die Barrierefreiheit allerdings nur unzureichend erfüllt worden [24, S. 725, 728].

Außerdem sind die Träger der Sozialversicherung und die Träger der Sozialhilfe, Kinder- und Jugendhilfe der Länder (Gemeindeverbände und Gemeinden) zur Barrierefreiheit im Bestand, das heißt zur Barrierefreiheit der Dienstgebäude sowie der Räume, in denen Sozialleistungen erbracht werden, verpflichtet (§ 17 Abs. 1 Nr. 4 SGB I). Sie sind weiterhin verpflichtet, mit Leistungserbringern wie Vertragsärzten, Krankenhäusern, Diensten und Einrichtungen der Rehabilitation, Pflegeeinrichtungen oder Kindertagesstätten Barrierefreiheit zu vereinbaren und durchzusetzen [24, S. 725, 728].

5 Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) sowie weitere Regelungen des Zivilrechts

Das **Bürgerliche Gesetzbuch (BGB)** [51] regelt die Rechtsbeziehungen zwischen gleichberechtigten (privaten) Personen sowie die zivilrechtlichen Ansprüche zwischen den Vertragspartnern (Bauvertragsparteien, Mietvertragsparteien, Wohnungseigentümern und Bauträgern, öffentlichen Auftraggebern, Architekten, Bauunternehmen etc.).

Das BGB wurde im Jahre 2002 im Rahmen der Schuldrechtsreform an die europäischen Vorgaben angepasst. Die vertraglichen Grundlagen insbesondere des Kauf- und Werkvertragsrechtes wurden hierdurch geändert.

Eine Verpflichtung zur Barrierefreiheit in zivilrechtlichen Rechtsverhältnissen ist nur in einigen Fällen gesetzlich angeordnet, beispielsweise in § 554 a BGB für das Wohnraummietrecht. Auf diese Vorschrift sowie auf alle sonst relevanten gesetzlichen Bestimmungen und Anspruchsrundlagen aus dem BGB in Bezug auf die Barrierefreiheit geht dieses Buch noch gesondert ein (s. Kapitel IV). Die **Vergabe- und Vertragsordnungen**, die die Vergabe/öffentliche Ausschreibung von Bauverträgen betreffen, wurden zuletzt 2012 angepasst, namentlich die Allgemeinen Bestimmungen für die Vergabe von Bauleistungen (VOB/A 2012) sowie die Vergabe- und Vertragsordnung für Bauleistungen (VOB/B). Hierbei gilt es zu beachten, dass nur für öffentliche und in der Regel nicht für private Auftraggeber eine Verpflichtung zur Anwendung der VOB/A bei der Ausschreibung von Bauaufträgen besteht.

Die VOB/B kann auch für die Durchführung von privaten Bauverträgen zwischen den Vertragsparteien vereinbart werden. Da sie jedoch weder Gesetz noch Rechtsverordnung, sondern Vertragsrecht ist, gilt die VOB/B nicht automatisch. Sie wird vielmehr – wie im Falle (sonstiger) Allgemeiner Geschäftsbedingungen (AGB) – nur dann Bestandteil eines Bauvertrages, wenn die Parteien ihre Geltung klar und unmissverständlich vereinbart haben [10, Rn. 1238 f.]. Hierfür muss der Verwender der VOB/B bei Vertragsabschluss die andere Vertragspartei ausdrücklich oder durch deutlich sichtbaren Aushang am Ort des Vertragsabschlusses auf die VOB/B hingewiesen und der anderen Vertragspartei die Möglichkeit verschafft haben, in zumutbarer Weise von ihrem Inhalt Kenntnis zu nehmen. Bei einem privaten Auftraggeber/Bauherrn, der nicht im Baurecht bewandert ist, ist daher nach der Rechtsprechung grundsätzlich die jeweils gültige Fassung der VOB/B dem Bauvertrag beizufügen bzw. ist diese zumindest zur Einsicht auszulegen oder auf andere Weise zur Verfügung zu stellen [BGH BauR 1999, 1186], [10, Rn. 1246 f. und Rn. 1250, jeweils mit weiteren Nachweisen]. Dagegen kann bei einem auf dem Bausektor gewerblich tätigen Unternehmer oder Auftraggeber angenommen werden, dass er die VOB/B kennt, sodass in diesen Fällen eine bloße Bezugnahme auf die VOB/B genügt, um diese wirksam in das Vertragsverhältnis einzubeziehen. Gleiches gilt, wenn der private Bauherr bei Vertragsschluss durch einen Architekten vertreten wird [BGH BauR 1989, 87], [10, Rn. 1247 ff. mit weiteren Nachweisen].

Ist die VOB/B zwischen Nichtverbrauchern als Ganzes vereinbart, liegt nach der aktuellen Rechtsprechung eine im Ganzen ausgewogene Regelung von Allgemeinen Geschäftsbedingungen vor, für die eine sogenannte Inhaltskontrolle einzelner VOB/B-Bestimmungen auf der Grundlage der §§ 305 ff. BGB nicht in Betracht kommt. Dies bedeutet, dass diese sogenannte Privilegierung der VOB/B (keine AGB-Inhaltskontrolle nach §§ 305 ff. BGB) dann nicht gilt, wenn

- a) die VOB/B gegenüber einem Verbraucher vereinbart wurde oder
- b) die VOB/B zwischen Nichtverbrauchern nicht als Ganzes, das heißt mit Abweichungen von der VOB/B, vereinbart ist. Hierbei reicht grundsätzlich jede (noch so geringfügige) inhaltliche Abweichung von der VOB/B aus.

In beiden Fällen hat bezüglich aller Bestimmungen der VOB/B eine AGB-Inhaltskontrolle nach §§ 305 ff. BGB stattzufinden, wobei nach der Rechtsprechung und Literatur eine Vielzahl von Klauseln der VOB/B einer AGB-Inhaltskontrolle nicht standhalten, siehe die Auflistung der unwirksamen und wirksamen VOB/B-Bestimmungen in [10, Rn. 1269 ff.]. Hierbei tritt im Falle der Unwirksamkeit einzelner VOB/B-Regelungen in der Regel die gesetzliche Vorschrift (nach BGB) an die Stelle der unwirksamen Klausel.

6 Baugesetzbuch (BauGB)

Das öffentliche Baurecht wird in Bauplanungsrecht und Bauordnungsrecht sowie sonstige relevante öffentlich-rechtliche Vorschriften unterteilt.

Wesentliche Regelungen des öffentlichen **Bauplanungsrechts** des Bundes enthalten das Baugesetzbuch (BauGB), Bebauungs- und Flächennutzungspläne sowie die Baunutzungsverordnung (BauNVO). Deren Vorgaben finden Eingang in die konkrete Baugenehmigung und etwaige Auflagen.

Zum **Bauordnungsrecht** gehören die Bauordnungen der Bundesländer (einen allgemeinen Überblick über die Landesbauordnungen bietet TSP Theißen Stollhoff & Partner (Hrsg.), siehe [6, S. 69]).

Das **Baugesetzbuch** (BauGB) regelt die Grundlage der städtebaulichen Entwicklung in Deutschland. Hauptaufgaben einer nachhaltigen Stadtentwicklung sind dabei die öffentliche Sicherheit und die Ordnung. Die nachhaltige Stadtentwicklung wird für die Sicherstellung der Funktionalität zukünftiger gesellschaftlicher Anforderungen notwendig. Im BauGB sind bereits die entsprechenden Regelungen zur Stadtentwicklung verankert. Von der Bauleitplanung hängen Funktionsfähigkeit, Ziele und Chancen der zukünftigen Stadtentwicklung ab. Wichtige Aspekte für die Stadtplanungen sind die Entwicklungen hin zur barrierefreien Nutzung von Wohngebieten. Die entsprechende Funktionalität eines Stadtgebietes ist abhängig von der Nutzung ihrer Sozialstruktur und den stadträumlichen Möglichkeiten.

Bei städtebaulichen Planungen im Bereich des barrierefreien Bauens sind in erster Linie die barrierefreie Zugänglichkeit von öffentlichen Einrichtungen, öffentlichen Gebäuden und der Wohnbebauung in bestehenden Stadträumen zu berücksichtigen (s. hierzu [4]). Bezüglich dieser Problematik existieren verschiedene Forschungsberichte, insbesondere über öffentliche Stadtraum-

gestaltungen. Diese Veröffentlichungen sind relativ neu und meist nicht ausreichend bekannt, wie an vielen Beispielen bei Neubaumaßnahmen zu erkennen ist. So kann es dazu kommen, dass dieser Einzelaspekt der barrierefreien Stadtentwicklung bei Baumaßnahmen zu nicht zeitgemäßen Detailplanungen führt.

Auf die rechtlichen Problematiken im Bereich des Bauplanungsrechts soll im Rahmen dieses Buches jedoch nicht näher eingegangen werden.



Bild 9 Steiler Gehweg und nicht barrierefreier Zugang

7 Musterbauordnung (MBO)

Das Bauordnungsrecht der Länder regelt die Ausführung von baulichen Anlagen auf Grundstücken und bestimmt im Einzelnen die bauordnungsrechtlichen Anforderungen an deren Errichtung und Erhaltung, bauliche Änderung, Gestaltung, Nutzung, Nutzungsänderung und Abbruch. Die Landesbauordnungen dienen in Bezug auf bauliche Anlagen und bebaute oder bebaubare Grundstücke

- der Abwehr von Gefahren für die öffentliche Sicherheit oder Ordnung und
- der Minderung der Belastungen für die Umwelt durch Unterstützung des ökologischen, energie- und ressourcenschonenden Bauens.

Darüber hinaus gewährleisten sie auch den Vollzug der städtebaulichen Planung sowie der baurechtlichen Anforderungen in anderen Vorschriften und wahren sozialpflegerische Mindestanforderungen an das gedeihende Zusammenleben von Menschen. Bei diesen Landesbauordnungen, bei denen die Gesetzgebungskompetenz bei den Bundesländern liegt, handelt es sich um Verordnungen mit Gesetzescharakter.

Die MBO [63] diene dagegen ursprünglich – wie der Name schon sagt – als Muster/Leitbild für die Landesbauordnungen der Länder. Sie wurde durch die Bundesbauministerkonferenz (ARGEBAU) als offene, nicht verbindliche Regelung verabschiedet, die lediglich einen Orientierungsrahmen für die Landesbauordnungen der Bundesländer darstellt (s. [17, S. 88]). Die MBO regelt, wie in der Bundesrepublik die Bausubstanz erstellt werden sollte. Hierbei werden die Begriffe der baulichen Anlagen und Gebäude in § 2 MBO definiert.

In ihrem § 50 definiert die MBO auch die Anforderungen an die Barrierefreiheit bei Wohnungen (Abs. 1) und bei öffentlich zugänglichen Gebäuden (Abs. 2) sowie jeweils deren Außenanlagen, welche für die Erschließung des Gebäudes ab der öffentlichen Verkehrsfläche notwendig sind.

Abs. 1 lautet:

»In Gebäuden mit mehr als zwei Wohnungen müssen die Wohnungen eines Geschosses barrierefrei erreichbar sein. In diesen Wohnungen müssen die Wohn- und Schlafräume, eine Toilette, ein Bad sowie die Küche oder die Kochnische mit dem Rollstuhl zugänglich sein. [...]«.

Gemäß § 3 MBO sind stets die als technische Baubestimmungen eingeführten technischen Regeln zu beachten.

8 Landesbauordnungen nebst zugehörigen Handlungsempfehlungen und Ausführungsverordnungen

8.1 Einführung

Die Regelungen zur Barrierefreiheit sind in den Bauordnungen der einzelnen Bundesländer sehr unterschiedlich ausgestaltet worden. Hierbei unterscheiden sich die Landesbauordnungen im Umgang mit den Anforderungen an die Barrierefreiheit in vielerlei Hinsicht. Auffällig ist bereits der »Standort« der Anforderungen an die Barrierefreiheit. Die entsprechenden Regelungen sind entweder im allgemeinen Teil oder in den detaillierten Artikeln bzw. Paragraphen der Landesbauordnungen zu den Bauteilen oder zum Wohnungsbau angesiedelt. Einige Bauordnungen, bei denen der Wohnungsbau und Sonderbauten zusammen geregelt werden (z. B. die Bayerische Bauordnung BayBO), legen diese Anforderungen in einem expliziten Artikel über barrierefreies Bauen fest.

Auch inhaltlich sind die Regelungen zur Barrierefreiheit unterschiedlich ausgestaltet. So gibt es Landesbauordnungen, die eine detaillierte Beschreibung der Anforderungen an die Barrierefreiheit für den Wohnungsbau enthalten (wie z. B. Art. 18 Abs. 4 BayBO). Die BayBO wurde nicht als Verordnung eingeführt und stellt in Bayern den baurechtlichen Mindeststandard im Rang eines Ge-

setzes dar. Vertragsrechtlich ist – mangels ihrer Einführung – bei der Planung die Norm im Einzelfall zu vereinbaren oder nach juristischer Würdigung als zivilrechtlich vereinbart zu werten.

Die Bauordnungen unterscheiden sich auch hinsichtlich des Anspruchs auf barrierefreie Gestaltung im Geschosswohnungsbau. Diese Anforderungen orientieren sich meist an der MBO, die eine barrierefreie Gestaltung bereits ab der dritten Wohnung vorschlägt (so z. B. in Hessen). Andere Landesbauordnungen setzen die Notwendigkeit der barrierefreien oder rollstuhlgänglichen Gestaltung erst ab der vierten oder fünften Wohnung eines Geschosses fest.

Durch die sich aus der MBO ergebenden Anforderungen an die Barrierefreiheit und ihre Definition soll(te) jedoch sichergestellt werden, dass keine Benachteiligung der Bürger in einem Bundesland entsteht. Die Landesregierungen können gleichwohl eigene Regelungen nach den kulturellen Gegebenheiten des jeweiligen Bundeslandes treffen und in die Landesbauordnungen einfließen lassen. Dies ist tatsächlich auch in einem solch erheblichem Maß geschehen, dass sowohl die Definitionen als auch die Anforderungen an das barrierefreie Bauen in den einzelnen Bundesländern sehr stark voneinander abweichen (s. die Auflistung der Regelungen in den jeweiligen Landesbauordnungen in [16, S. 19 ff. und 104 ff.]).

8.2 Eigenheiten der Bundesländer bezüglich der Barrierefreiheit am Beispiel der Hessischen Bauordnung

Hinsichtlich der Anforderungen an die Barrierefreiheit zählt die Hessische Bauordnung (HBO) [57] zu den umfassendsten und am tiefsten greifenden Bauordnungen. Im Folgenden soll daher auf die HBO als Beispiel für eine konkrete und sachgerechte Umsetzung der MBO auf Landesebene eingegangen werden. Dabei sollen auch die technischen Notwendigkeiten, die aus dieser Bauordnung im Wohnungsbau erwachsen, erläutert werden.

a) Grundlagen

Die HBO ist die gesetzliche Grundlage für das der Gesetzgebungskompetenz des Landes Hessen unterfallende Bauordnungsrecht. Sie regelt also das Bauordnungsrecht des Landes Hessen (Gefahrenabwehr). Die hessische Landesregierung hat aus dem (mittlerweile aufgehobenen) Bundesbaugesetz und der MBO die Hessische Bauordnung (HBO) [56] entwickelt und verabschiedet. Hinzu treten die Handlungsempfehlungen zur HBO, die vom Hessischen Ministerium für Wirtschaft, Verkehr und Landesentwicklung herausgegeben wurden und die Erläuterungen und Hinweise zu wesentlichen Fragen der HBO geben [65]. Gemäß ihrem Vorwort sollen diese Handlungs-

empfehlungen die Bauaufsichtsbehörden, Gemeinden und am Bau Beteiligten bei Rechtsvollzug und Planung unterstützen und entlasten sowie zu einer einheitlichen Beurteilungs- und Handlungslinie beitragen. Durch sie erfährt die HBO ihre Konkretisierungen. Die Handlungsempfehlungen sind ein weiterer Grund dafür, dass die Regelungen bezüglich der Barrierefreiheit in den Landesbauordnungen unterschiedlich ausgestaltet sind.

b) Barrierefreiheit

Die frühere HBO (Fassung 1993) wurde von der am 01.10.2002 in Kraft getretenen HBO 2002 abgelöst. Im gleichen Jahr wurden auch die Regelungen zur Barrierefreiheit eingeführt. Die HBO 2002 ist seit der HBO vom 06.07.1957, die am 01.01.1958 (HBO 1957) in Kraft trat, die fünfte Fassung dieses Gesetzes. Sie enthält wesentliche Neuerungen des materiellen Rechts und wurde 2007 mit kleinen Veränderungen fortgeschrieben. Die aktuelle Fassung der HBO datiert vom 15.01.2011[57].

Die im Jahre 2002 eingeführten Regelungen der HBO zur Barrierefreiheit werden im Rahmen dieses Buches als exemplarisches Beispiel dargestellt. Da das Buch nicht das Ziel verfolgt, eine vollständige Darstellung dieser Normen zu bieten, werden nachfolgend nur die Regelungen zum Wohnungsbau (§ 43 HBO) betrachtet. Nicht behandelt werden dagegen die Regelungen zum barrierefreien Bauen im öffentlichen Raum (§ 46 HBO) sowie zu den Arbeitsstätten, zumal die Anforderungen an die Barrierefreiheit von Arbeitsplätzen nicht in die DIN 18040, sondern in die Arbeitsstättenverordnung integriert wurden.

Da der hessische Gesetzgeber mit der Neufassung der HBO 2002 die Bedeutung des barrierefreien Bauens unterstreichen wollte, findet sich seither eine Legaldefinition von »Barrierefreiheit« in § 2 Abs. 7 HBO (s. hierzu auch Kapitel I,4.2):

»Barrierefreiheit ist die Zugänglichkeit und Nutzbarkeit der gestalteten Lebensbereiche für alle Menschen.«

Gemäß den zur HBO ergangenen Handlungsempfehlungen [65, Ziffer 46.1.1] sind bauliche Anlagen »zugänglich«, wenn sie nach ihrer Zweckbestimmung grundsätzlich von jedermann betreten und genutzt werden können. Dabei kommt es nicht darauf an, ob die angebotene Dienstleistung öffentlicher oder privater Natur ist oder ob sie unentgeltlich oder gegen Entgelt erbracht wird.

c) Barrierefreie Wohnungen

Die in § 50 Abs. 1 MBO behandelte Thematik »Barrierefreie Wohnungen« wird in § 43 Abs. 2 HBO geregelt. Dieser lautet:

»In Gebäuden mit mehr als zwei Wohnungen müssen die Wohnungen eines Geschosses barrierefrei erreichbar sein. In diesen Wohnungen

müssen die Wohn- und Schlafräume, eine Toilette, ein Bad und die Küche oder Kochnische mit dem Rollstuhl zugänglich sein. Satz 1 und 2 gelten nicht, soweit die Anforderungen wegen schwieriger Geländeverhältnisse, wegen des Einbaus eines sonst nicht erforderlichen Aufzugs oder wegen ungünstiger vorhandener Bebauung nur mit unverhältnismäßigem Mehraufwand erfüllt werden können.»

Eine Wohnung liegt nach allgemeinem Verständnis vor, wenn die Führung eines selbstständigen Haushalts in den Räumen (oder in dem Raum) möglich ist. Zur selbstständigen Haushaltsführung sind als Mindestausstattung Wohnraum, Küche oder Kochnische sowie Toilette erforderlich [12, § 43 HBO, Rn. 1].

Die barrierefreie Erreichbarkeit von Wohnungen wurde in der HBO 2002 dadurch verbessert, dass bereits in Gebäuden mit mehr als zwei Wohnungen – anstatt erst ab mehr als drei Wohnungen gemäß den früheren Fassungen der HBO – Wohnungen eines Geschosses barrierefrei erreichbar sein sollen. Die Regelungen entsprechen inhaltlich dem Wortlaut der MBO. Somit fehlt auch hier der Hinweis, dass diese barrierefrei nutzbar sein müssen. Nach den Handlungsempfehlungen zur HBO zu § 43 Abs. 2 HBO geht es bei dieser Regelung um die barrierefreie Erreichbarkeit von Wohnungen oder bestimmten Räumen innerhalb von Wohnungen. Es ist nicht verlangt, dass bei Wohngebäuden alle Wohnungen oder ein Teil der Wohnungen in allen Einzelheiten behindertengerecht/ barrierefrei sein sollen. Eine solche Entscheidung obliegt nach wie vor der Bauherrschaft. Die gesetzlichen Anforderungen beziehen sich nur auf die Erschließung außerhalb der Wohnung und bestimmter Räume in diesen Wohnungen [12, § 43 HBO, Rn. 4].



Bild 10 Weg hat ein Gefälle von mehr als 6 Prozent

§ 43 Abs. 2 Satz 1 HBO regelt die barrierefreie Erreichbarkeit der Wohnungen eines Geschosses. Die Verpflichtung betrifft alle Wohnungen eines Geschosses. In welchem Geschoss sich diese Wohnungen befinden, unterliegt der Entscheidung der Bauherrschaft. Zur Herstellung der barrierefreien Erreichbarkeit sind auf dem Grundstück und in dem Gebäude entsprechende bauliche Vorkehrungen zu treffen, wie z. B. Rampen, erforderliche Bewegungsflächen, gegebenenfalls Aufzüge oder ausreichend breite Wohnungseingangstüren.

§ 43 Abs. 2 Satz 2 HBO definiert die barrierefreie Zugänglichkeit von Räumen in Wohnungen; er bezieht sich somit ausdrücklich nur auf Wohnungen, die nach Satz 1 barrierefrei erreichbar sein müssen. Hierzu gehören seit der HBO 2002 auch Schlafräume.

In § 43 Abs. 2 Satz 3 HBO werden drei konkrete (Härte-)Fälle genannt, die zum Wegfall der Verpflichtung der Barrierefreiheit aufgrund unverhältnismäßigen Mehraufwandes führen können:

- schwierige Geländeverhältnisse (z. B. Steilhanglage)
- Einbau eines sonst nicht erforderlichen Aufzugs (betrifft Gebäude bis zu 13 m Höhe; Umkehrschluss aus § 33 Abs. 4 Satz 1 HBO)
- ungünstige vorhandene Bebauung (z. B. bei Umbaumaßnahmen oder bezüglich der Nachbar- und Umgebungsbebauung zu beachten).

Diese »Härtefall«-Tatbestände sind abschließend. Nach den Handlungsempfehlungen führt das Vorliegen dieser Umstände für sich allein noch nicht zum Entfallen der Anforderungen der Sätze 1 und 2. Vielmehr muss hinzukommen, dass gerade hierdurch ein unverhältnismäßiger Mehraufwand verursacht wird. In allen drei Fällen dürfte Unverhältnismäßigkeit erst anzunehmen sein, wenn die ansonsten (also ohne erschwerte Bedingungen) für die Herstellung der Barrierefreiheit anfallenden Kosten um mehr als 50 % überschritten würden [12, § 43 HBO, Rn. 8].

Ein unverhältnismäßiger Aufwand kann jedoch nicht ohne Weiteres aus dem Verhältnis der Mehrkosten der barrierefreien Ausgestaltung zu den Gesamtbaukosten geschlossen werden. Der Maßstab der Verhältnismäßigkeit bemisst sich somit nicht nur an den Kosten, sondern auch am Nutzen bzw. der Wirtschaftlichkeit des Gebäudes aufgrund baulicher Barrierefreiheit. Diese Härtefall-Regelung soll den Ausschluss bzw. die Reduzierung der Anforderungen zulasten des Barrierefreien Bauens erschweren (hierzu [16, S. 155 f., S. 221 ff.], wo die Autoren Wirtschaftlichkeitsrechnungen zur Ermittlung des unverhältnismäßigen Mehraufwandes vornehmen).

Liegen die Tatbestandsvoraussetzungen des Satzes 3 vor, bedarf es keiner Abweichungsentscheidung bzw. Befreiung der Bauaufsichtsbehörde gemäß § 63 HBO. Es obliegt vielmehr der Eigenverantwortung der Bauherrschaft und der von ihr beauftragten Baubeteiligten, den Wegfall der Verpflichtung zu prüfen und über die Voraussetzungen des Wegfalls der Anforderungen

an die Barrierefreiheit eigenverantwortlich zu entscheiden. Durch die Übertragung dieser Entscheidungshoheit auf die Bauherrschaft, ob eine Härtefall-Regelung nach § 43 Abs. 2 Satz 3 HBO vorliegt, sowie durch den Verzicht einer Abweichungsentscheidung bzw. Befreiung in diesen Fällen wurde die Verantwortlichkeit hierfür ganz bewusst der Bauaufsichtsbehörde entzogen. Die Härtefall-Regelung in § 43 Abs. 2 Satz 3 HBO ersetzt sozusagen das Erfordernis einer Abweichungsentscheidung bzw. Befreiung durch die Bauaufsicht. Nur wenn eine andere Tatsache als die in § 43 Abs. 2 Satz 3 HBO genannten (abschließenden) Tatbestände zu einem unverhältnismäßigen Mehraufwand führt, kann im Wege einer Abweichungsentscheidung (§ 63 HBO) von der Erfüllung der Anforderungen des Satzes 1 und 2 abgesehen werden [12, § 43 HBO, Rn. 8].

§ 43 Abs. 2 HBO erfasst auch Gebäude mit gemischter Nutzung (zum Beispiel als Wohn- und Geschäftshaus). Die Wohnungen müssen gemäß § 43 Abs. 1 HBO zusätzlich einen besonderen Zugang haben. Dies trägt dem Umstand Rechnung, dass gewerbliche Nutzungen mit Publikumsverkehr in der Regel ein höheres Risiko in sich bergen als reine Wohnnutzungen [12, § 43 HBO, Rn. 2]. Abweichungen nach § 63 HBO können jedoch zugelassen werden, wenn die Wohnungen gefahrlos nutzbar sind oder wenn sich die Forderung nach getrennten Zugängen nicht oder nur unter außerordentlich erschwerten Bedingungen verwirklichen lässt [12, § 43 HBO, Rn. 3].

8.3 Bauvorlagenerlass

Neben der HBO, den eingeführten Bauregeln und den Handlungsempfehlungen zur HBO ist auch der Bauvorlagenerlass des Hessischen Ministeriums für Wirtschaft, Verkehr und Landesentwicklung vom 02.08.2012 [67] zu berücksichtigen. Der Erlass soll dazu beitragen, die bauaufsichtlichen Verfahren zu vereinheitlichen und zu beschleunigen.

Der Bauvorlagenerlass enthält in seiner Anlage 1 Vordrucke für bauaufsichtliche Verfahren. Anlage 2 beinhaltet Hinweise und Erläuterungen zum Inhalt und zur Ausgestaltung von Bauvorlagen für bauaufsichtliche Verfahren und für die Genehmigungsfreistellung sowie empfohlene Vordrucke. Anlage 3 stellt einen Serviceteil mit Hinweisen für die Bauherrschaft, Sachverständige, Nachweisberechtigte, Städte, Kreise und Gemeinden dar.

Gemäß Nr. 10.1 des Erlasses bedarf es eines in die Bauvorlagen integrierten Planungskonzeptes »Barrierefreies Bauen«, um den Anforderungen der §§ 43 und 46 HBO ausreichend gerecht zu werden. Dieses Planungskonzept ist eine zielorientierte, ganzheitliche Gesamtbetrachtung des Barrierefreien Bauens, bezogen auf den jeweiligen Einzelfall. Grundlage dafür sind wiederum die als Planungsgrundlagen bauaufsichtlich eingeführten Technischen Baubestimm-

mungen. Das Konzept »Barrierefreies Bauen« soll nur die Angaben enthalten, die für eine bauaufsichtliche Beurteilung erforderlich sind (vgl. Nr. 10.2 des Erlasses). Gemäß Nr. 4.2 der Anlage 2 sind in den Bauzeichnungen alle Teile der baulichen Anlage, Nutzungen und Veränderungen der Geländeoberfläche anzugeben, an die öffentlich-rechtliche Anforderungen gestellt werden und die zur Beurteilung der Zulässigkeit des Vorhabens von Bedeutung sind. Nach Nr. 10.3. des Erlasses sind die notwendigen Angaben, soweit sie nicht den Bauzeichnungen zu entnehmen sind, in der formlosen Baubeschreibung zu erläutern.

9 Technische Regelwerke und Normen

9.1 Technische Normen

Die Regelungen über die Barrierefreiheit sind in technischen Gesetzen und Regelwerken, insbesondere in DIN-Normen, umgesetzt (zwar wurden in zahlreichen Bundesländern seit Mitte 2012 Eurocodes, welche in bestimmten Bereichen die DIN-Normen ablösen bzw. ergänzen, bauaufsichtlich eingeführt, jedoch ist bezüglich der Barrierefreiheit ausschließlich die Begrifflichkeit aus den DIN-Normen zu verwenden). Siehe hierzu § 3 MBO[62]:

»Die von der obersten Bauaufsichtsbehörde durch öffentliche Bekanntmachung der Technischen Baubestimmungen eingeführten technischen Regelungen sind zu beachten. [...]«

Den durch Erlasse bauaufsichtlich eingeführten Technischen Baubestimmungen kommt Richtliniencharakter zu.

Auch in Hessen sind gemäß § 3 Abs. 3 HBO die von der obersten Bauaufsichtsbehörde durch öffentliche Bekanntmachung als Technische Baubestimmungen eingeführten technischen Regeln zu beachten [64], [67].

Der in § 2 Abs. 7 HBO allgemein definierte Begriff der Barrierefreiheit wird durch diese nach § 3 Abs. 3 HBO bauaufsichtlich eingeführten Technischen Baubestimmungen DIN 18024 und 18025 konkretisiert.

Eine bemerkenswerte Besonderheit der Bauordnung von Hessen stellt die vollständige Einführung der einschlägigen DIN-Normen 18024 und 18025 ohne Ausschluss einzelner Punkte dar (s. Einzelheiten in [16, S. 150 ff.]).

Die älteste in Hessen eingeführte Bauregel ist die DIN 18024-2 (gültig seit dem 29.08.1997).

Die Einführung der DIN 18025-1 (Anlage 7.3/1) bezieht sich hierbei gemäß den o. g. einschlägigen Erlassen des Hessischen Ministeriums für Wirtschaft, Verkehr und Landesentwicklung

- auf die Zugänglichkeit der Räume von Wohnungen nach § 43 Abs. 2 HBO,
- auf Wohnungen, die als Wohnungen für Rollstuhlbenutzer errichtet werden, und
- auf die Zugänge zu diesen Wohnungen.

Die Einführung der DIN 18025-2 (Anlage 7.3/2) bezieht sich

- auf die barrierefreie Erreichbarkeit von Wohnungen nach § 43 Abs. 2 HBO,
- auf Wohnungen, die barrierefrei errichtet werden, und
- auf die Zugänge zu diesen Wohnungen.

Technische Regeln, auf die in diesen beiden Normen verwiesen wird, sind von der Einführung nicht erfasst.

Seit dem 01.07.2012 ist die DIN 18040 als Technische Baubestimmung in Hessen eingeführt.

Darüber hinaus haben sich die Bundesländer in der Arbeitsgemeinschaft der für Städtebau, Bau- und Wohnungswesen zuständigen Minister und Senatoren der Länder (ARGEBAU) auf eine Musterliste der Technischen Baubestimmungen geeinigt, die die schwer überschaubare Masse des bauaufsichtlich zu beachtenden technischen Regelwerks deutlich gestrafft und präzisiert hat und entsprechend dem Bedarf ergänzt wird. Sie wurde in Hessen – wie auch in den anderen Ländern – im Wesentlichen inhaltsgleich umgesetzt. Mit der Einführung dieser Liste wurde einerseits sichergestellt, dass die Technischen Regeln, die der Gefahrenabwehr dienen, bauordnungsrechtlich beachtlich bleiben. Andererseits wurde damit zweifelsfrei bestimmt, welche technischen Regeln die Bauherrschaft und die am Bau Beteiligten aufgrund öffentlich-rechtlicher Verpflichtung nach Baurecht einzuhalten haben.

»Technische Baubestimmungen sind allgemein verbindlich, da sie nach § 3 Abs. 3 MBO¹⁾ beachtet werden müssen. Die Bauaufsichtsbehörden sind allerdings nicht gehindert, im Rahmen ihrer Entscheidungen zur Ausfüllung unbestimmter Rechtsbegriffe auch auf nicht eingeführte allgemein anerkannte Regeln der Technik zurückzugreifen.« [Vorbemerkungen zur Liste der Technischen Baubestimmungen; Fassung: September 2010]

In der Liste der bauaufsichtlich eingeführten Technischen Baubestimmungen befinden sich die wesentlichen Normen zur Barrierefreiheit (zum Anwendungsbereich der Technischen Regeln und ihrer Abschnitte im Einzelnen s. [16, S. 100 f.]), namentlich die vom Deutschen Institut für Normung veröffentlichten DIN-Normen:

- DIN 18024 – Teil 1 [38].
- DIN 18024 – Teil 2 [39].

- DIN 18025 – Teil 1 [40] und
- DIN 18025 – Teil 2 [41].

Für die Barrierefreiheit ist nunmehr allerdings die neue DIN 18040 zu beachten, auch wenn diese noch nicht überall bauaufsichtlich eingeführt ist. Sie umfasst

- DIN 18040 – Teil 1 [43]
- DIN 18040 – Teil 2 [44] und
- in Bearbeitung: DIN 18040-3 Barrierefreies Bauen – Planungsgrundlagen – Teil 3: Außenraum und Verkehrsflächen (wird teilweise unter dem Arbeitstitel DIN E 18070 oder die DIN E 18050 geführt; dieser Entwurf ist als Neufassung und Ersatz für die DIN 18024-1 vorgesehen).

9.2 Die neue DIN 18040

Durch die DIN 18040 Teile 1 und 2 [43], [44] wurden die Bestandsnormen DIN 18024 [38], [39] und 18025 [40], [41] neu gegliedert, grundlegend überarbeitet und teilweise zusammengefasst. DIN 18040 fasst die barrierefreie Gestaltung im Bereich des Hochbaus zusammen und erläutert in Teil 2 die Anforderungen an barrierefreie Wohnungen, wobei sie zwischen barrierefreien Wohnungen und R-Wohnungen, die für Rollstuhlbenutzer uneingeschränkt geeignet sind, unterscheidet [17, S. 86].

Da die DIN 18040 wesentlich umfassender das barrierefreie Bauen regelt als sich dies aus § 43 Abs. 2 HBO ergibt, sind von der Einführung als Technische Baubestimmungen bestimmte Bereiche ausgenommen (Näheres hierzu in [12, Kommentar zu § 43 HBO, Rn. 5 ff.]).

Ziel 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. Durch die DIN 18040 wird somit definiert, unter welchen technischen Voraussetzungen Gebäude und bauliche Anlagen barrierefrei sind [16, S. 14f.].

Es wurden Schutzziele formuliert, die zunächst in der Regel in den einzelnen Abschnitten benannt werden. Gegenüber ihren Vorgängernormen stellen die DIN 18040 Teile 1 und 2 diese Schutzziele, d. h. die Funktionsanforderungen der gebauten Umwelt, in den Vordergrund und nicht die Lösungsmöglichkeiten [16, S. 25]. Erreicht wird dies dadurch, dass die verschiedenen Schutzziele an vielen Stellen mit technischen Anforderungen verknüpft und beispielhaft technische Lösungen aufgezeigt werden. Das Erreichen der Schutzziele hat hierbei oberste Priorität [17, S. 14].

Die mit der Norm verfolgten Schutzziele (Funktionsanforderungen) können indes auch auf andere Weise als in der Norm festgelegt erfüllt werden, soweit mit den Abweichungen in den Ausführungen weiterhin die in der Norm bezweckte Funktion erreicht wird. Dies bedeutet, dass die DIN 18040 lediglich Lösungsbeispiele formuliert, von denen bei einer anderen geeigneten baulichen Lösungsvariante auch abgewichen werden kann, sofern hierdurch die bezweckte Funktion weiterhin erreicht wird [16, S. 13, 25].

Die besondere Bedeutung der DIN 18040 liegt indes in der erstmaligen Zusammenführung der Regelungen über alle wesentlichen Aspekte der Zugänglichkeit und Nutzbarkeit des gestalteten Lebensraumes für Menschen mit motorischen und/oder sensorischen Einschränkungen [17, S. 13].

Erstmals wurden sensorische Anforderungen wie »Sehen«, »Hören« und »Tasten« in die DIN 18040 aufgenommen und das sogenannte Zwei-Sinne-Prinzip als allgemeine Anforderung postuliert, wonach die Übermittlung aller der Sicherheit dienenden Informationen stets zeitgleich zweigleisig (d. h. jeweils zwei Sinne gleichzeitig ansprechend) zu erfolgen hat. Außerdem wurden an einigen Stellen bisher festgesetzte Maße durch flexible Maßbereiche ersetzt (vgl. auch die einzelnen Begriffsdefinitionen in der DIN 18040 in [16, S. 26 ff.] und die Aufzählung der allgemeinen Planungsanforderungen der DIN 18040 in [17, S. 14 ff.]).

Arbeits- und Beherbergungsstätten, Verkehrsräume und Außenanlagen sind nicht in DIN 18040 enthalten. Bis die Anforderungen an Verkehrsräume und Außenanlagen überarbeitet und durch die Norm DIN 18040-3 ersetzt werden, soll die DIN 18024-1 weiterhin gültig sein [16, S. 13 f.].



Bild 11 Zugang zum Seniorenheim mit zu steiler Rampe

Dagegen ersetzt Teil 1 der DIN 18040 die DIN 18024-2 vollständig und Teil 2 ersetzt die komplette DIN 18025. Allerdings bleiben für die öffentlich-rechtliche Genehmigungsfähigkeit barrierefreier Wohnungen Teil 1 und 2 der DIN 18025 zur Anwendung vorgeschrieben, solange die in der Liste der Technischen Baubestimmungen vorgeschriebenen konkreten Auslegungen in Form statischer Verweise auf einzelne Inhalte der DIN 18025 gelten. Bis die Oberste Baurechtsbehörde Hessens (sowie der übrigen Bundesländer) hier eine Änderung bzw. Aufnahme der DIN 18040 in die Liste der Technischen Baubestimmungen vornimmt, ändert sich an diesem Sachverhalt nichts.

Die DIN 18040 ist zwar primär für Neubauten gedacht, kann aber sinngemäß auch bei Sanierungen und für die Planungen von Umbauten und Modernisierungen angewandt werden [5, S. 66]

III Konsequenzen aus rechtlichen Vorgaben und technischen Regelungen sowie häufige Mängel

1 Technische Regelwerke für Barrierefreies Bauen im Wohnungsbau

Die rechtlichen Regelungen werden mit den technischen Regelwerken ergänzt. Zur baulichen und technischen Umsetzung sind jeweils eigene entscheidende Definitionen für Personen mit Behinderung geschaffen. Barrierefreies Bauen, rollstuhlgerechtes Bauen und der im Sprachgebrauch benutzte Begriff »behindertengerechtes Bauen« können durch diverse Normen und deren Definitionen bestimmt werden. Es gibt verschiedene technische Normen, die Einfluss auf Bauwerke und die gebaute Umwelt haben. Die europäischen Normen dienen dazu, den Handel von Produkten und Dienstleistungen zu vereinheitlichen. In den nationalen Normen kann die Eignung der Funktionstauglichkeit eingeschränkt werden. Dabei kann der spezifische nationale, kulturelle und topografische Unterschied den Einsatz von europäischen Produkten einschränken. Die nationalen Normen sind vertragsrechtlich bei Werkverträgen zu berücksichtigen. Europäische Normen können als nationale Normen (Beispiel: DIN EN 81-70, Aufzüge) eingeführt werden und sind ebenso zu beachten.

Normen sind notwendig, um die gesetzlichen Anforderungen, die nur mit Begriffen offen definiert sind, mit Leben zu füllen und die Eigenschaften der gewöhnlichen Verwendung und der üblichen Beschaffenheit festzulegen. In den technischen Normen sind auch Definitionen für die Gruppen der Personen mit Behinderung enthalten.

1.1 Zu den allgemeinen technischen Normen

Bezüglich der baulichen Einrichtung für Menschen mit Behinderungen, die besondere Bedürfnisse haben, sind verschiedene technische Regelwerke vorhanden.

Die Normen des Deutschen Instituts für Normung (DIN) sind bekannt für die Vereinheitlichung von Regelungen technischer Art.

Die Normen zu den Funktionsbeschreibungen beim barrierefreien Bauen werden in der DIN 18024 [38], [39], der DIN 18025 [40], [41] und der DIN 18040 [43], [44] definiert.

Die DIN 18024-1/2 enthält die allgemeinen Anforderungen an die Planung zur Nutzbarkeit von öffentlichen Gebäuden und Anlagen.

Die Regelungen, die Einfluss auf die Barrierefreiheit haben und sich auf den Wohnungsbau beziehen, sind die Normen 18025-1/2. DIN 18025-1 regelt die Ausstattung von Wohnungen für Rollstuhlnutzer. Die Anforderungen an die Gemeinschaftseinrichtungen für den Miet- und Geschosswohnungsbau sind hier beinhaltet. Die Norm ist ersetzt durch die DIN 18040-2.

Die Regelungen zu Wohnungen im Eigentumswohnungsbau und zum Miet- und Geschosswohnungsbau, die barrierefrei zugänglich sein müssen, fanden sich in DIN 18025-2.

Die DIN 18040 wurde im Prozess bereits so angelegt, dass alle Interessengruppen durch die Mitwirkung bei der Gestaltung der Norm berücksichtigt sind. Diese Norm soll baurechtlich von allen Bundesländern als technisches Regelwerk eingeführt werden. In Hessen ist die Norm mit beiden Teilen bereits seit Juni 2012 eingeführte Bauregel.

Die DIN 18040-1 wurde 2010 veröffentlicht. Sie bezieht sich auf die öffentlichen Gebäude und deren Umfeld, die barrierefrei nutzbar sein müssen. Die Anforderungen an Arbeitsstätten sind in der DIN 18040-1 nicht enthalten. Die Anforderungen an die Wege und Plätze bei den öffentlich zugänglichen Bereichen der Gebäude sind mit beinhaltet.

Die meisten Bundesländer haben die DIN 18040 Teil 1 und 2 baurechtlich eingeführt. Diese Einführung bekundet den Willen des Gesetzgebers, die entsprechenden Regelungen als Mindeststandard bei seinen eigenen Bauwerken und auch bei den definierten baurechtlichen Anforderungen umzusetzen.

Welche Konsequenzen aus der Norm 18040 resultieren werden, war aufgrund der noch fehlenden Erkenntnisse, z. B. über die baurechtliche Einführung durch die Bundesländer, zum Redaktionsschluss noch nicht absehbar.

Weitere Normen beschreiben die Herstellung von bestimmten Bauteilen wie Aufzüge, sanitäre Einrichtungen etc. Diese Normen machen Angaben zu

der materiellen Umsetzung und zu den Ausführungen einzelner Bauteile. Die DIN-Normen sind je nach Rechtslage der Landesbauordnungen Mindestanforderungen oder können Vertragsgrundlage sowie allgemeine anerkannte Regel der Technik sein. Bei einer Bewertung sind vom Sachverständigen die Rechtsverbindlichkeit und die Vertragsanforderung zu prüfen, um daraus die Anforderungen aus den technischen Normen abzuleiten.

Die rechtlichen Regelungen werden durch die baurechtliche Einführung von Normen ergänzt. Dabei können auch weitere technische Regelwerke Einfluss auf die baulichen Einrichtungen haben.

Der Begriff »behindertengerechtes Bauen« wird im Sinne der Nutzung für Menschen mit Behinderung verwendet. Die Bauweise kann auf die jeweilige Nutzergruppe oder Einzelperson abgestimmt werden. Behindertengerechtes Bauen ist im privaten und öffentlichen Bereich nur für eingeschränkte Personengruppen anwendbar. Zum Beispiel sind Rollstuhlfahrer eine Gruppe, die spezielle Anforderungen an die Umwelt stellt. Menschen mit anderen Behinderungen haben eigene Anforderungen an ihr Umfeld. Die spezielle Anpassung der Bausubstanz an die Bedürfnisse von z. B. Rollstuhlfahrern ist daher nicht allgemein für Personen mit Behinderungen geeignet.

1.2 DIN 32984

Die Norm DIN 32984 »Bodenindikatoren« [47] ist als Regelwerk für die Organisation von Leitlinien bei Verkehrsanlagen und Straßen einzusetzen. Sie kann generell genutzt werden, um Wege an Gebäuden zu markieren und kenntlich zu machen.

1.3 DIN 18065

In der Norm DIN 18065 [45] sind die allgemeinen Anforderungen an Treppen enthalten. Hier sind Stufen- und Steigungsverhältnisse sowie die Abhängigkeit der Auftrittmaße geregelt. Auch die Durchgangshöhen sind enthalten. Die Norm ist meist baurechtlich eingeführt und stellt sicher, dass Treppen auch als Rettungswege gefahrlos nutzbar sind. Bei der baulichen Umsetzung kann eine negative Abweichung von der Norm zu einer Unfallgefahr führen. Beim barrierefreien Bauen ist die Mindestanforderung für Treppen nach diesen Regeln zu gewährleisten. Dabei sind die Anforderungen an die Durchgangshöhe aus der DIN 18040 noch nicht an die Anforderungen der DIN 18065 angepasst. Daher muss besonders bei Treppen berücksichtigt werden, dass auch deren Anforderungen für großwüchsige Menschen in der DIN 18040 für Treppen nicht ausdrücklich detailliert gefordert sind.

1.4 DIN EN 81-70

Die DIN EN 81-70 ist die deutsche Fassung zu einer europäischen Norm für Aufzüge. Sie soll die Mindestanforderungen für einen sicheren und unabhängigen Zugang zu Gebäuden regeln. In dieser Norm sind die technischen Regeln für den sicheren Umgang und die Handhabung der Aufzüge für Personen mit Behinderungen und Rollstühlen enthalten. Außerdem werden hier die unterschiedlichen Anforderungen der verschiedenen Nutzergruppen an eine barrierefreie Gestaltung der Aufzüge differenziert. Diese Norm wurde als nationale Norm übernommen und ist als deutsche Norm verbindlich.

1.5 DIN EN 81-41

Gegenstand der DIN EN 81-41 [32] sind Behindertenlifte. Hier werden die technischen Voraussetzungen für vertikale Plattformlifte oder Maschinen zur Beförderung von Personen beschrieben. Für ihren Einsatz als Behindertenaufzug werden Personen benötigt, die diese Lifte bedienen können. Eine allgemeine Nutzbarkeit ist nicht Bestandteil dieser technischen Regelung.

Die folgenden Normen sind Ausschnitte aus Regelwerken, die in der Literatur zur Barrierefreiheit oft genannt werden.

1.6 DIN 15325

In der Norm DIN 15325 [35] werden die Bedienfelder der Tastaturen für Aufzüge beschrieben. Die Größen der Taster und die Anordnungen der Bedienflächen sind geregelt. Die DIN 18040 bezieht sich auf diese Regelung.

1.7 DIN 18385

Die Norm DIN 18385:2012-09 VOB Vergabe- und Vertragsordnung für Bauleistungen – Teil C: Allgemeine Technische Vertragsbedingungen für Bauleistungen (ATV) – Förderanlagen, Aufzugsanlagen, Fahrtreppen und Fahrsteige ist für die Vergabe, Vertragsgestaltung und Abrechnung von Aufzugsanlagen zu nutzen. Die Vertragsbedingungen für Werkverträge sind darin enthalten.

1.8 DIN EN 15643

In der Norm DIN EN 15643 [36] sind die Anforderungen an die barrierefreie Gestaltung von Gebäuden enthalten. Es soll dadurch sichergestellt sein, dass bei nachhaltig geplanten Gebäuden die Gleichberechtigung der Nutzer gewährleistet ist.

1.9 DIN 32976

DIN 32976:2007-08 Blindenschrift – Anforderungen und Maße soll die Benutzung der Blindenschrift vereinheitlichen, damit eine gleichförmige Handhabung ermöglicht wird. Die Schrift besteht aus definiert angeordneten Erhebungen, die ertastet werden können und dadurch lesbar werden.

1.10 DIN 18034

Die Norm DIN 18034 (Spielplätze und Freiräume zum Spielen) [42] wurde überarbeitet. In die neue Fassung wurden Anforderungen an die Barrierefreiheit mit Verweis auf die DIN 18040 aufgenommen. Die Anforderungen der DIN 33942 sind ebenfalls erwähnt.

1.11 DIN 33942

In der Norm DIN 33942:2002-08 Barrierefreie Spielplatzgeräte – Sicherheitstechnische Anforderungen und Prüfverfahren sind die Sicherheitsanforderungen für spezielle Spielgeräte und deren Umgebung aufgelistet.

1.12 DIN 51130

Die Norm DIN 51130 [48] enthält eine Beschreibung der Verfahren zur Eignungsprüfung von rutschhemmenden Bodenbelägen. Dabei ist die Prüfung mit dem Prüfschuh auf einer schiefen Ebene Grundlage für die Bestimmung der Rutschhemmung der Bodenbeläge. Die Einteilung erfolgt in den Klassen R 9 bis R 13.

1.13 DIN 18022

DIN 18022 [37] befasst sich mit den Maßen von Möbeln und den Abständen zwischen Möbeln und Einrichtungen, die zum Gebrauch notwendig sind.

So ist hier z. B. der Abstand vom Waschtisch zur Wand geregelt, damit ein Handtuchhalter Platz findet. Die Norm wurde zurückgezogen, kann aber weiterhin genutzt werden, um die allgemein üblichen Mindestmaße zu bewerten.

1.14 Leitfäden und Informationsschriften

Zu den Regelwerken kommen Dokumente hinzu, die zusätzliche Informationen und Erklärungen zum barrierefreien Bauen enthalten. Des Weiteren sind verschiedene Leitfäden von Interessenverbänden und dem Bauministerium bekannt, die jedoch lediglich eine unverbindliche Informationsquelle darstellen.

1.15 BGI/GUV-I 8527

Der Leitfaden BGI/GUV-I 8527 [31] wurde für die Bewertung von Bodenbelägen für nassbelastete Barfußbereiche von der gesetzlichen Unfallversicherung (DGUV) erarbeitet. Diese finden sich z. B. in öffentlichen Bädern, Krankenhäusern sowie Umkleide-, Wasch- und Duschräumen von Sport- und Arbeitsstätten. Die Bewertungsgruppen der baulichen Situationen werden einem Rutschwinkel zugeordnet und können damit der rutschhemmenden Eigenschaft der Bodenbeläge nach DIN 51130 zugeordnet werden.

1.16 R-FGÜ 84

Die R-FGÜ 84 [30] beinhaltet die barrierefreien Einrichtungen an Fußgängerüberwegen in geschlossenen Ortschaften.

1.17 Arbeitsblatt »Bauen und Wohnen für Behinderte«

Das Arbeitsblatt »Bauen und Wohnen für Behinderte« Nr. 7; Straßen, Plätze, Wege, Öffentliche Verkehrs- und Grünanlagen sowie Spielplätze; des Bayerischen Staatsministeriums ist ein erweiterter Kommentar zu der DIN 18024-1, der helfen soll, die Gestaltung der Lebensräume für die ca. 980 000 Personen (s. ebd., S. 3) mit Behinderungen in Bayern zu verbessern. Es enthält Auszüge aus den Normen 18024 und 18025 mit grafischen Ergänzungen und Erläuterungen. Auf Seite 61 gibt es eine Tabelle zur Abhängigkeit verschiedener Schriftgrößen von den Sehentfernungen, um Orientierungsschilder im öffentlichen Raum zu beschriften.

1.18 Leitfaden »Nachhaltiges Bauen«

Der Leitfaden »Nachhaltiges Bauen« wurde im Jahr 2001 vom Bundesministerium für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen (BmVWB) herausgegeben und ist der erste Bewertungsmaßstab für die Nachhaltigkeit von Gebäuden. In diesem Leitfaden wurden die gesetzlichen Anforderungen an die Barrierefreiheit bei Gebäuden festgehalten. Die Kriterien sind in die Zertifizierungssysteme der Deutschen Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen – DGNB e.V. übernommen worden und später in die DIN 15643 [36] eingeflossen.

1.19 Technische Regelungen zum Wohnungsbau

Durch die Verpflichtung zur Einhaltung der in den Landesbauordnungen beschriebenen Detailausführungen ist im Geschosswohnungsbau ein bestimmter, rechtlich geregelter Anteil an Wohnungen barrierefrei oder rollstuhl-zugänglich herzustellen..

Die Detailbeschreibungen der Bauteile sind in den technischen Normen enthalten. Die Bauteile sind entsprechend herzustellen, um Rechtssicherheit zu erlangen. Soweit die Normen nicht baurechtlich eingeführt sind, muss nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik gebaut werden, um die Anforderungen zu erfüllen. Die Anforderungen, die dann allgemein üblich sind, sind schwer zu ermitteln und können von den DIN Normen abweichen.

Die HBO [57] regelt die Formalien für die Einführung von Normen und DIN-Normen als eingeführte technische Bauregel. In den Kommentaren zur Bauordnung wie z. B. der Handlungsempfehlung [65] finden sich zusätzliche Detailangaben (s. Anlage zur DIN 18040-2). In Hessen wird die Norm 18040 als eingeführte Bauregel vom Gesetzgeber zur Sicherung der Funktionalität genutzt.

Nach der Handlungsempfehlung zur HBO 2014 Nr. 43.2 »Der Begriff »Barrierefreiheit« ist in § 2 Abs. 7 allgemein definiert und wird durch die nach § 3 Abs. 3 bauaufsichtlich eingeführten Technischen Baubestimmungen DIN 18024 Teil 1 und 18040 Teil 2 näher bestimmt. Die Einführung bezieht sich auf die barrierefreie Erreichbarkeit der Wohnungen, die Zugänglichkeit der Räume mit dem Rollstuhl und die barrierefreie Erreichbarkeit der Aufzüge von den Wohnungen und der öffentlichen Verkehrsfläche.«

Nach DIN 18040-2, Nr 1 »Dieser Teil der Norm gilt für die barrierefreie Planung, Ausführung und Ausstattung von Wohnungen sowie Gebäuden mit Wohnungen und deren Außenanlagen, die der Erschließung und wohnbezogenen Nutzung dienen. (...) Die Norm gilt für Neubauten. Sie kann sinngemäß für die Planung von Umbauten oder Modernisierungen angewendet werden.«

D.h., die Norm ist im einzelnen Sondereigentum der betroffenen Wohnung anzuwenden. Die Rollstuhlfahrer müssen auch im Gemeinschaftseigentum nach DIN 18040-2 alle Gemeinschaftseinrichtungen innerhalb der Wohnanlage nutzen können. Sie müssen in die Lage versetzt werden, von fremder Hilfe weitgehend unabhängig zu sein. (Ziel des Gesetzgebers; mit Einführung der Norm verbindlich). Daraus folgt, dass diese Norm als allgemein anerkannte Regel der Technik für die Wohnungsanlage umzusetzen ist.

Ein Mangel der Funktion ist nach Vertragsrecht und im Kaufrecht zu bewerten. Die Funktionseignung der Wohnung, die sich aus der HBO herleitet, ist rechtsverbindlich.

Der Eigentümer wird nicht rechtsverbindlich gezwungen, die Norm umzusetzen. Er kann nach eigenem Ermessen selbstverpflichtend und ohne Rechtswirkung auf Dritte in seiner Wohnung agieren. Ein Rückschluss von der Bauordnung auf die Funktionsfähigkeit der einzelnen Wohnung ist nur aufgrund der Baugenehmigung möglich. Bei Mängeln in der Baugenehmigung kann selbst dieser Rückschluss nicht gezogen werden.

1.20 DIN 18024-1

DIN18024-1 soll sicherstellen, dass öffentliche Wege, Plätze, Spielplätze und Grünanlagen barrierefrei nutzbar sind. Blinde und sehbehinderte Personen, Menschen im Rollstuhl und Gehbehinderte, ältere Personen, Kinder, groß- und kleinwüchsige Menschen, Gehörlose und Personen mit sonstigen Behinderungen sollen bei der Gestaltung berücksichtigt werden.

1.21 DIN 18024-2

In der DIN 18024 -2 wird beschrieben, welche Bauteile für die Nutzung als Arbeitsstätte von Personen mit Behinderungen einzubeziehen sind. Es sind Anforderungen an öffentliche Gebäude enthalten. Die Anforderungen an besondere Bauwerke wie Schwimmbäder oder Veranstaltungsstätten sind zusätzlich detailliert angegeben. Ersetzt durch DIN 18040-1.

1.22 DIN 18025-1

DIN 18025-1 beschreibt, wie eine Wohnung für Rollstuhlnutzer errichtet werden kann. Sie enthält auch die Anforderungen an gemeinsam genutzte Räume in Wohnanlagen. Die Bewegungsflächen, die eine Person im Rollstuhl benötigt, und die Anforderungen an die Sanitärräume werden hier detailliert festgehalten. Rollstuhlfahrer, die auch Oberkörperbehinderungen haben, werden bei den Anforderungen an die Bauteile ebenfalls berücksichtigt. Außerdem sind die Anforderungen an Stellplätze für Autos und Rollstühle in dieser Norm enthalten. Ersetzt durch DIN 18040-2.

1.23 DIN 18025-2

Im Miet- und Geschosswohnungsbau sollten barrierefreie Wohnungen entsprechend der DIN 18025-2 Nr. 1 Anwendung und Zwecke gestaltet werden. Die Norm bezieht die gesamte Wohnanlage mit Wegen in die Anforderungen an die Räume der Wohnungen ein. Die Bewegungsflächen, die notwendig sind, um die Räume nutzbar zu machen, sind definiert. Die Bewohner sollen in die Lage versetzt werden, weitgehend unabhängig in den Wohnungen zu leben. Weitere Nutzräume wie Trockenräume und Abstellkeller etc. dienen dieser Lebensumfeldgestaltung. DIN 18025-2 ist durch DIN 18040-2 ersetzt.

1.24 DIN 18040-1

Öffentlich zugängliche Gebäude sollen barrierefrei hergestellt werden. Dazu sind in der DIN 18040-1 funktionale Beschreibungen für die Ausstattung enthalten. Die Anforderungen für eine auditiv und taktil wahrnehmbare Gestaltung sind weiter ausgearbeitet worden. Das Vermittlungssystem des Zwei-Sinne-Prinzips, das sicherstellen soll, dass mindestens ein Wahrnehmungsorgan Informationen aufnehmen kann, wurde neu eingeführt. Die inneren und äußeren Erschließungen sind mit ihren besonderen Anforderungen detailliert wiedergegeben. Informations- und Orientierungshilfen werden einzeln beschrieben, ebenso die Bedien- und Ausstattungselemente mit ihrem dazugehörigen Schutzziel.

1.25 DIN 18040-2

DIN 18040-2 dient der Gleichberechtigung von Nutzern von Wohnungsbauten. Sie gilt für Wohnungsneubauten und ist gleichzeitig die Funktionsbeschreibung für den Wohnungsbau. Hier sind die baulichen Einrichtungen beschrieben, die barrierefrei, also auch für Rollstuhlfahrer nutzbar, sein sollen. Die Anforderungen an die Bauteile, die für die Rollstuhlnutzung notwendig sind, sind in der Norm mit (R) gekennzeichnet und als zusätzliche Anforderung zu betrachten. Die Beschreibungen wurden anhand der Funktionsanforderungen, die die Bedürfnisse der Nutzer detailliert berücksichtigen, erarbeitet und stellen das Schutzziel dar. Darin sind die auditiv und taktil wahrnehmbaren Gestaltungen enthalten. Des Weiteren sind hier die Anforderungen an die inneren und äußeren Infrastruktureinrichtungen, wie Pkw-Stellplätze und Treppen, aufgeführt. Die besonderen Anforderungen an Bauteile wie Aufzüge, Rampen und Türen finden sich in eigenen Beschreibungen wieder. Für die Erschließungen auf Grundstücken mit Gehwegen und Verkehrsflächen gibt es einen eigenen Abschnitt. Auch die Anforderungen an die Einrichtungen einzelner Räume sind in dieser Norm definiert.

2 Häufige Mängel

2.1 Häufige Mängel und Anforderungen

Die Musterbauordnung [62] beinhaltet in § 50 Vorschläge dazu, wie die Bundesländer bezüglich der barrierefreien Bauweise verfahren sollten.

Barrierefreie Wohnungen sind nach Musterbauordnung § 50 »Barrierefreies Bauen« folgendermaßen definiert: *»(1) In Gebäuden mit mehr als zwei Wohnungen müssen die Wohnungen eines Geschosses barrierefrei erreichbar sein; [...]«*

Diese Anforderung der Musterbauordnung wird z. B. in Hessen umgesetzt. Barrierefreie Wohnungen in einem Geschoss sind baurechtlich gefordert, wenn Gebäude mit mehr als zwei Wohnungen hergestellt werden. Die Zugänglichkeit für Personen im Rollstuhl ist dabei eine zusätzliche Anforderung an die Nutzbarkeit.

Die Handlungsempfehlungen (HE) enthalten zusätzlich zu der Hessischen Bauordnung (HBO) eine weitere Definition durch den Gesetzgeber, siehe HE-HBO [66] 43.2: *»Der Begriff ›Barrierefreiheit‹ ist in § 2 Abs. 7 allgemein definiert und wird durch die nach § 3 Abs. 3 bauaufsichtlich eingeführten technischen Baubestimmungen in DIN 18024 Teil 1 und 18040 Teil 2 näher bestimmt. Die Einführung bezieht sich auf die barrierefreie Erreichbarkeit von Wohnungen, die Zugänglichkeit der Räume mit dem Rollstuhl und die barrierefreie Erreichbarkeit der Aufzüge von den Wohnungen und der öffentlichen Verkehrsfläche.«*

In DIN 18025-Teil 2 »Planungsgrundlagen« wurde in Absatz 1 Anwendungsbereich und Zweck definiert, für welche Nutzer und welche Bauvorhaben barrierefreie Wohnungen zu planen sind.

DIN 18040-2 gilt seit ihrer baurechtlichen Einführung für die barrierefreie Planung von Wohnanlagen. Die Darstellung der Planung für Baugenehmigungen ist in Hessen im Bauvorlagenerlass [13] unter Anlage 2, 10. detailliert beschrieben. Der Bauvorlagenerlass regelt in Anlage 2 unter Punkt 10 »Barrierefreies Bauen« für Hessen, wie ein entsprechendes Planungskonzept aussehen und was es beinhalten soll.

Diese Regelungen betreffen die technisch-funktionale Umsetzung zur Nutzung im Wohnungsbau. Die folgenden aufgeführten Regelungen sind für die technische und funktionale Eignung zwingend erforderlich. Abweichungen sind in allgemein zugänglichen Bereichen nur im speziellen Einzelfall denkbar.

Wie oben bereits erwähnt, regelt DIN 18025-2, welche Personengruppen bzw. welche Einschränkungen bei der Planung von barrierefreien Wohnungen zu berücksichtigen sind.

Diese Norm soll für kleinwüchsige und gehbehinderte Personen mit Rollator, jedoch nicht für Rollstuhlnutzer Anwendung finden. Ebenso werden Sehbehinderte in den technischen Beschreibungen berücksichtigt. Barrierefreiheit bezieht sich nicht nur auf die Einschränkung der Sinne, die die Bewegungsfähigkeit und Wahrnehmung behindern. Andererseits wird die Bedienfähigkeit von technischen Einrichtungen im Bauwerk berücksichtigt, um bei beschränkten Bewegungsradien die Nutzung zu ermöglichen. Auch Personen mit kognitiven Einschränkungen sollen ihren Alltag ohne Barrieren bewältigen können. Hindernisse, Barrieren und die daraus resultierende Fremdbestimmung im Alltag sollen bei der Planung bereits beseitigt werden. Die neue Norm 18040-2 beschreibt die notwendigen funktionalen Anforderungen für die Wahrnehmung durch die Sinne weitgehender als die Norm 18025.

Die Norm 18025-2 dient zusätzlich vertraglichen Regelungen, bei denen eine Rollstuhlleistung vereinbart wird. In der Norm 18040-2 ist auch die Rollstuhleignung der Wohnungen beschrieben, die besonders berücksichtigt werden muss. Außerhalb der Wohnungen sind alle Wege und Verkehrsflächen sowie die Infrastruktur grundsätzlich für die uneingeschränkte Nutzung mit dem Rollstuhl herzustellen

Landesbaurechtlich ist die Norm 18025 eine rechtliche z. B. nach HBO § 43 geforderte Mindestanforderung. In anderen Bundesländern wird diese Norm baurechtlich nicht immer gefordert, sie kann dort aber Grundlage für vertragliche Regelungen sein.

2.1.1 Orientierung, Leiten, Warnen

Hinweise zur Gebäudenutzung (DIN 18040-2, Nr. 4.4) können visuell (durch Sehen), auditiv (durch Hören) oder taktil (durch Fühlen) dargestellt werden. Bei Gebäudestrukturen sind zur geeigneten Gestaltung zu jeder Wahrnehmungsart bauliche Hinweise erforderlich. Reihenhäuser sind ebenfalls aufgeführt und somit für die Allgemeinheit auffindbar und zugänglich auszustatten.

Visuell sind Leuchtdichtekontraste (DIN 18040-2, Nr. 4.4.2) zum Umfeld einzusetzen. Je höher die Leuchtdichtekontraste desto höher die Erkennbarkeit. Die Farbgebung unterstützt diesen Effekt.

Kontrastwerte können berechnet werden. Es hat sich gezeigt, dass Leuchtdichtekontraste mit $K < 0,4$ zum Orientieren und Erkennen von Hinweisen und Objekten an Wänden ausreichend sind. Bei Bodenmarkierungen, Warnhinweisen und schriftlichen Informationen sind Leuchtdichtekontraste mit $K < 0,7$ als geeignet bezeichnet.

Schriftliche Informationen müssen auch für Sehbehinderte gut lesbar sein. Dabei sind bei Klingelschildern und Hausnummern geeignete Schriftarten und

Größen zu verwenden. Beeinträchtigungen durch Blendung und Schattenbildung sind zu vermeiden. Entspiegeltes Glas und matte Oberflächen können hilfreich für eine bessere Orientierung sein. Klingeln und Namensschilder und nur aus kurzer Distanz zu lesende Informationsschilder müssen für Gehbehinderte und Rollstuhlfahrer zugänglich sein.

2.1.2 Beispiel: Eingangssituation

Für die Infrastruktur in Wohnhäusern sind die Gebäudeteile (18040-2, Nr. 4.1) zur barrierefreien Nutzung herzustellen. Zur Infrastruktur im Gebäude gehören Bereiche einschließlich ihrer Bauteile und technischen Einrichtungen, die zur Erschließung genutzt werden.

Die Erschließung muss über Verkehrsflächen und Bewegungsflächen bis zum Eingang des Gebäudes erfolgen. Ferner müssen Flure, Treppen, Aufzüge und Eingangsbereiche im Gebäude für Personen mit Behinderungen nutzbar sein.



Bild 12



Bild 13

Beim Beispiel Bild 12 ist der Eingangsbereich dunkel und zu wenig kontrastiert. Daher sind die vorhandene Klingelanlage sowie der Türgriff etc. für Sehbehinderte schwer auffindbar. Der Zugang zu dem Mehrfamilienhaus mit fünf Wohnungen ist nicht möglich. Bei der Planung wurde die Notwendigkeit, barrierefreie Wohnungen herzustellen nicht beachtet. Der Zugang lässt sich aber über technische Lösungen, wie den Bau eines Aufzugs oder einer Rampe, herstellen.

In Bild 13 ist der Haupteingang mit einer Glasfassade zu erkennen. Die Tür ist aufgrund der wenig kontrastreichen Gestaltung schlecht auffindbar. Die notwendigen – jedoch fehlenden – Glasmarkierungen wären eine gute Lösung, um die Tür erkennbar zu gestalten.



Bild 14



Bild 15

Die fehlenden Kontraste können durch den Austausch der Elemente beseitigt werden.

Die Lösung mit dem Haltegriff am Türrahmen in Bild 14 zeigt, dass ein Bedarf für einen barrierefreien Zugang besteht. Der Griff ist bestimmt hilfreich, kann aber bei Personen mit Gehhilfen den schwellenlosen Eingang nicht ersetzen.

Auch die Blechrutsche in Bild 15 ist eher gefährlich. Da auch der Gehweg zu schmal ist, besteht im schlecht sichtbaren Stufenwirrwarr an der Blechkante eine besondere Stolperstelle. Es zeigt sich hierbei, dass eine Notwendigkeit für barrierefreie Planungen besteht, da bereits Neubauten nachgerüstet werden müssen.

Diese Art Lösungen sind aber keine ausreichenden Maßnahmen bei der Mängelbeseitigung im barrierefreien Bausektor. Nachrüstungen, wie in den beiden Bildern zu sehen, sind als mangelhafte Werkleistung zu bezeichnen.

2.1.3 Auditive Wahrnehmbarkeit

Akustische Informationen (18040-2, Nr. 4.4.3) müssen für Menschen mit eingeschränktem Hörvermögen verständlich sein; eine sprachliche Kommunikation sollte möglich sein. Nach DIN 18040-2, 4.5.3 sind Kommunikationsanlagen, wie Türöffner, Klingeln und Gegensprechanlagen barrierefrei zu gestalten. Die Hörbereitschaft ist bei Gegensprechanlagen der Gegenseite zusätzlich optisch anzuzeigen. Die Türfallenfreigabe (auch Türsummer genannt) ist optisch oder durch fühlbare Vibration zu signalisieren. Bei den üblichen Klingelanlagen sind einige Produkte mit zu geringer Wahrnehmbarkeit hergestellt. Auch nicht behinderte Personen haben damit oft Probleme. Beim Drücken der Klingel ist der Auslöseweg so gering, dass sofort das Gefühl aufkommt,

die Klingel funktionierte nicht und müsse noch einmal betätigt werden. Es fehlt die Wahrnehmung, dass die Klingel betätigt wurde.

Da diese Anforderung noch nicht so bekannt und in der Norm neu erarbeitet ist, sind Mängel bislang nicht aufgetreten.

2.1.4 Taktile Wahrnehmung

Die taktile Wahrnehmung bei schriftlichen Informationen nach DIN 18040-2, Nr. 4.4.4 muss sowohl in erhabenen lateinischen Großbuchstaben und arabischen Ziffern als auch in der Braille'schen Blindenschrift (nach DIN 32976) hergestellt sein. Sie kann durch zusätzliche ertastbare Piktogramme und Sonderzeichen erweitert werden.

Die Norm berücksichtigt nicht mehr die zur allgemeinen Nutzung gehörenden Räume in der Wohnanlage wie z. B. Trockenräume, Fahrradräume sowie Abstell- und Müllentsorgungsräume im Gebäude. Da deren Nutzung jedoch notwendig ist und in der DIN 18025 diese Räume mitenthalten waren, kann im Allgemeinen von der Notwendigkeit ihrer barrierefreien Nutzbarkeit ausgegangen werden. Juristisch ist dies allerdings nicht klar. Die Einrichtungen dieser Räume müssen für Personen mit Behinderung taktil wahrnehmbar sein.

Nach DIN 18040-2, Nr. 4.3.1 sind bei der inneren Erschließung des Gebäudes die Ebenen, die barrierefrei erreichbar sein sollen, stufen- und schwellenlos herzustellen. Dabei ist bei den Treppen über die Regelungen der DIN 18040-2, Nr. 4.3 und weiteren Beschreibungen bereits die taktile Wahrnehmung berücksichtigt. Die Setzstufe z. B. ist notwendig, damit mit dem Fuß oder dem Langstock die Treppe erkennbar ist.

Auch Flure in den nicht barrierefrei erreichbaren Ebenen müssen nach DIN 18040-2, Nr. 4.3 Ausstattungselemente haben, die nach DIN 18040-2, Nr. 4.5.4 taktil erfasst werden können. In Bild 11 der Norm sind die Anforderungen beschrieben, mit denen der Langstock Ausstattungsgegenstände erkennen kann.

Die sonstigen Verkehrsflächen nach DIN 18040-2, Nr. 4.2 liegen nicht immer auf dem Weg zur Wohnung und sind auch wie die Flure nutzbar auszustatten. Die Briefkästen, Treppen, Müllboxen und auch Fahrradständer etc. müssen taktil erfassbar sein. Bei Rampen sind die Radabweiser, bei normalen Wegen die Begrenzungen, sowie die Bodenindikatoren Elemente, die bereits in den unterschiedlichen Beschreibungen der Norm erfasst sind.

Die Notwendigkeit ist in der Norm nicht ausreichend klar dargestellt und führt dauerhaft zu Fehlinformationen. Aus der Gleichwertigkeit der Normen DIN 18040-2 und DIN 18025 ergibt sich weiterhin die Anforderung zu den Nebennutzflächen der zugehörigen Wohnungen im Keller.



Bild 16

Die Briefkastenanlage in Bild 16 muss mit einem 3 cm hohen Sockel nach DIN 18040-2 einfach ertastbar ausgeführt werden, sie ist jedoch mit dem Langstock nicht erfassbar, da sie keinen Sockel hat.

Die Hausnummer müsste ebenso greifbar und ertastbar sein.



Bild 17

Die Briefkastenanlage in Bild 17 ist eine übliche Ausstattung bei Wohnanlagen. Die Namensschilder sind kaum lesbar, die Briefeinwurfschlitze sind zu hoch angebracht.

Zur Mängelbeseitigung müsste sie umgebaut werden. Es ist kaum vorstellbar, dass Namensschilder nach DIN 18040-2, Nr. 4.4 hergestellt werden, da die Schriftzüge der Braille'schen Blindenschrift nach DIN 32976 [2] dafür im Handel (noch) nicht erhältlich sind.

2.1.5 Einrichtungen

Es gibt nach der Begriffsdefinition in der DIN 18025-2, Nr. 2 bauliche Einrichtungen, zu denen Geräte und technische Ausstattungsgegenstände gehören, sowie flexible Einrichtungen, die der Nutzer einbaut oder verändert. Die Definition für Einrichtungen stammt aus der Norm DIN 18022/(11.89), die heute nicht mehr gültig ist, jedoch als funktionale Beschreibung im Einzelfall vom Sachverständigen zur Bewertung genutzt werden kann.

In der DIN 18040-2 sind diese Einrichtungen nicht mehr definiert. Bei Feststellung durch den Sachverständigen wird der Begriff weiter zur Festlegung von Bauteilen benötigt.

Die Einrichtungen können sofort (bauseits vom Bauherrn) oder später vom Nutzer eingebaut werden. Es ist zu unterscheiden zwischen baulichen Einrichtungen, die entsprechend landesbauordnungsrechtlicher Forderungen vorzusehen sind, und nachträglich, wie nach BGB §554a im individuellen Einzelfall, herzustellenden funktionalen Einrichtungsgegenständen, die der Nutzer einbauen kann.

Bauliche Einrichtungen sind z.B. Einbausiphons von Abläufen, die bei unterfahrbaren Waschtischen im Sanitärraum nach der a. a. R. der Technik (DIN 18025-2, Nr. 6.2) notwendig sind. Ebenso zählen dazu Steckdosen, Bedienstellen der Heizung und Lüftung, Schalter, Fenster, Balkontüren und deren Griffe (DIN 18025-2, Nr. 6.2) etc..

2.1.6 Bewegungsflächen

Bewegungsflächen sind in der DIN 18025-2, Nr. 2.2 definiert als für die Nutzung der Einrichtungen notwendige Flächen. Die Nutzbarkeit wird mit der Sicherstellung der erforderlichen Abstände zwischen den Einrichtungen und Bauteilen garantiert.

In der DIN 18040-2, Nr. 3.2 werden die Bewegungsflächen von Rollstuhlfahrern nicht differenziert betrachtet, sondern den bauteiltypischen Erfordernissen zugeordnet. Nach DIN 18040-2 sind in den differenzierten Untergruppen zusätzlich die Greifradien von Personen im Rollstuhl und deren Beinfreiheit maßlich angegeben. Dadurch werden die Bewegungsräume dreidimensional erfasst und genauer beschrieben, welche Funktion zu gewährleisten ist.

Die Bewegungsflächen verschiedener Einrichtungen dürfen sich überlagern. Eine Einschränkung in der Funktion der Bewegungsflächen darf nicht durch hineinragende Heizkörper, Rohrleitungen, Handläufe oder Wandteile verringert werden.



Bild 18

Bei dem Beispiel in Bild 18 ist der Eingang zum Seniorenheim durch die Briefkastenanlage verstellt. Die Bewegungsfläche ist dadurch zu eng und kann ein Hindernis im Wegebereich sein. Der Rollstuhlfahrer kann vor der Tür nicht drehen und auch keine Tür öffnen. Dies ist baurechtlich ein Mangel (DIN 18025-2, 2.2), da die Zugänglichkeit nicht gewährleistet ist. Ein Umbau ist mit dem Versetzen des Briefkastens notwendig.



Bild 19

Bild 19 zeigt den Blick hinter die Haustür einer Wohnanlage. Wie am Maßstab zu erkennen ist, ist die Bewegungsfläche nicht ausreichend groß. Es gibt wohl keine ausreichende Abstellfläche für Alltagsgegenstände. Ein solcher Mangel ist ein Planungsfehler, der kaum revidierbar ist. Eine Mangelbeseitigung ist mit einem konstruktiven, aufwändigen Eingriff oder mit einem Anbau lösbar.

2.1.7 Besondere Anforderungen an Bewegungsflächen

Die Bewegungsflächen sind in der DIN 18025-2 für barrierefreie Wohnungen, im Abschnitt 3 detailliert und in der DIN 18040-2 zugehörig zu den Schutzziele beschrieben. Der Flächenbedarf ist eindeutig mit genauen Maßen geregelt. Im Einzelfall sind keine Abweichungen von den Maßen möglich, da es sich um definierte Abstände handelt. Funktional kann jedoch eine technische Lösung einen Ersatz für den Flächenbedarf gewährleisten. Zum Beispiel kann der Rollstuhlfahrer eine Tür, wenn diese mit einem Motor automatisch angetrieben wird, ohne größere Bewegungsfläche passieren.

Daraus ergibt sich, dass keine baurechtlichen Abweichungen von der technischen Regelung notwendig oder möglich sind. Sobald die Zugänglichkeit notwendig ist, wird der Flächenbedarf bestimmbar und ist nicht diskutierbar. Eine Abweichung führt zwangsläufig zum Mangel, da die Funktionsfähigkeit bei kleineren Flächen nicht gewährleistet wird.

Nach DIN 18040-2, Nr. 4.1 sind bei 150 cm breiten Hauptwegen nach höchstens 15 m Länge Begegnungsflächen von 180 cm Breite und 180 cm Länge anzuordnen, damit zwei Rollstuhlfahrer oder zwei Personen mit Kinderwagen aneinander vorbei fahren können.

2.1.8 Bewegungsflächen 150 × 150 cm

Bewegungsflächen mit 150 × 150 cm Breite und Tiefe sind vor Aufzugsschachttüren, bei Freisitzen und am Anfang und Ende einer Rampe (DIN 18025-2, Nr. 3.1) vorzusehen. In der DIN 18040-2 wird diese Bewegungsfläche auch vor Briefkastenanlagen und Bedienstellen notwendig. Briefkästen befinden sich im öffentlichen Raum und müssen auch für Rollstuhlfahrer zugänglich sein. Aber auch wenn sie vor nur barrierefrei zugänglichen und nicht von Rollstuhlfahrern genutzten Gebäuden stehen, müssen sie für Besucher im Rollstuhl oder Dienstleister, wie z. B. einem Postboten mit Postwagen, erreichbar sein. Auch die eigenen Kinder können von einem Schulfreund, der im Rollstuhl fährt, Besuch bekommen. Die behinderte Großmutter möchte auch ihre Enkel oder die Kinder besuchen. Die Vielzahl der Personen, die auf barrierefreie Zugänge angewiesen sind, ist groß, z. B. gibt es tatsächlich eine Postbotin mit Kinderlähmung, die einen eingeschränkten Bewegungsradius hat.



Bild 20

Wie auf Bild 20 festzustellen, ist die vorgegebene Bewegungsfläche vor dem Aufzug nicht vorhanden. Dies sind Mängel, die schwer zu beseitigen sind, da größere bauliche Eingriffe notwendig werden, um die Flächen zu erweitern. Die Flächenerweiterung ist nach Landesbauordnung bestimmbar, da die Zugänglichkeit nicht ausreichend berücksichtigt ist.



Bild 21

Der abgebildete Freisitz ist für den Aufenthalt eines Rollstuhlfahrers zu klein. Auch bei einem Freisitz (Bild 21) ist eine Bewegungsfläche nach DIN 18025-2 notwendig. Neuerdings ist dieser Flächenbedarf nach DIN 18040-2, Nr. 5.6 nur noch bei Wohnungen für Rollstuhlfahrer beschrieben.

Bei zu kleinen Freiflächen mit nicht ausreichenden Bewegungszonen sind meistens die Erweiterungen eines Balkons statisch schwierig, aber möglich. Dabei lassen sich die fehlenden Flächen mit einem Anbau an den Balkon ergänzen. Dazu sind Planungen und gegebenenfalls Baugenehmigungen notwendig. Die statischen Berechnungen werden immer erforderlich.

Bild 22



In Bild 22 ist vor der Tür die Bewegungsfläche auf dem Podest zu klein bemessen. Das Podest ist außerdem ca. 8 cm höher als der Gehweg. Der Rollstuhlfahrer fällt beim Drehen vor der Tür oder dem Briefkasten einfach rückwärts vom Podest herunter.

Bild 23



Im Eingangsbereich an der Hauseingangstür (Bild 23) befindet sich die Wand des Aufzuges mit nur einem Meter Abstand direkt vor der Haustür. Eine Wendefläche von 150 cm im Quadrat fehlt, um die Funktionsfähigkeit in der Wohnanlage zu gewährleisten. Der Eingang ist bereits zu eng und für das Hineinschieben eines Kinderwagens gänzlich ungeeignet.

Die Mängelbeseitigung bei beiden Eingängen ist aufwändig, da die Eingangssituation durch die bestehenden Wände oder dem öffentlichen Gehweg verstellt und daher schwierig zu erweitern ist. Es wird notwendig sein die Wände zu entfernen, um die benötigten Raumdimensionen zu erzeugen.

2.1.9 Bewegungsflächen 150 cm breit

Die Bewegungsflächen für die Befahrbarkeit und Wendemöglichkeit sind zwischen den Wänden (DIN 18025-2, Nr. 3.2) außerhalb der Wohnung herzustellen. Damit ist für Flure in Wohnanlagen, sowie für Räume und Nischen der Wandabstand definiert.

Neben den Treppenauf- und abgängen sind ausreichend breite Flächen vorzusehen. Die Auftrittsfläche der obersten Stufe ist auf die Bewegungsfläche nicht anzurechnen (siehe auch DIN 18025-1, Nr. 3.3). Neu ist die Anforderung nach DIN 18040-2, Nr. 4.3.2, dass die Verkehrsflächen und Flure zum Haupteingang des Wohnhauses mindestens 150 cm Breite aufweisen müssen. Dadurch wird auch die Nutzung mit einem Rollstuhl möglich gemacht. Eine Durchfahrtsbreite muss 90 cm im Lichten betragen.



Bild 24

Die Bewegungsfläche vor der Treppe in Bild 24 ist nicht in der erforderlichen Größe hergestellt. Die Stufe rechts unten im Bild ist dunkel zu erkennen. Die Treppe führt von dem Flur in den Keller. Sie beginnt bereits ca. 20 cm vor dem Treppengeländer. An der Treppe vorbei geht man in die nächste Wohnung.

Die Treppenhauswand hat einen Abstand von einem Meter zur beginnenden Treppe. Man erkennt den Beginn der ersten Stufe an dem Fliesenraster. In der Ecke, in der scheinbar Platz war, stehen die Kinderwagen. Der Hausflur wird durch die Kinderwagen auf unter 100 cm breit eingeengt. Dadurch kann eine Person mit Rollator nicht gefahrlos vorbeigehen, da ein Rollator breiter ist und in die erste, durch den fehlenden Handlauf ungeschützte Stufe abrutschen kann. Solche gefährlichen baulichen Situationen sollen durch die Regelung der DIN 18040 verhindert werden. Die Breite der Bewegungsflächen und der erforderliche 30 cm Überstand des Handlaufes vor der Treppenstufe ist vorgesehen, um die erste Stufe aus dem Verkehrsraum zu entfernen. Die Beseitigung des Problems mit der nicht barrierefreien Nutzbarkeit ist nur

durch einen Umbau mit Abriss der störenden Wand oder dem Einbau einer neuen Treppe möglich. Aufgrund der baurechtlichen Erfordernisse muss diese Mangelbeseitigung realisiert werden.

Bild 25



Der Eingang zum Wohnhaus in Bild 25 ist mit dem Geländer zugebaut und mit einem fest installierten Abfalleimer zusätzlich verstellt.

Eine ausreichende Bewegungsfläche fehlt. Da auch die Treppe nicht ausreichend »stufenlos« ist, ist ein Umbau notwendig. Der zweite Handlauf sollte in diesem Fall nicht vergessen werden.

2.1.10 Beispiel: Flure zu Nebenräumen

Häufig sind Flure in Wohngebäuden und Wege zu den Nebenräumen nicht ausreichend breit hergestellt. Die Norm DIN 18040-2 versteht unter Infrastruktur die nutzbaren Bereiche eines Gebäudes mit barrierefreien Wohnungen, die – einschließlich ihrer Bauteile und technischen Einrichtungen – seiner Erschließung dienen. Damit sind die Bereiche von der öffentlichen Verkehrsfläche aus bis zum Eingang der barrierefreien Wohnung (Zugangsbereiche, Eingangsbereiche, Aufzüge Treppen usw.) definiert.

Zur barrierefreien Nutzung eines Gebäudes muss die betroffene Person die gemieteten und gemeinschaftlichen Räume nutzen können. In der DIN 18025 1/2 war der Wegebereich noch genau definiert. Nach der neuen Norm ist dies inhaltlich anhand der notwendigen Nutzungsflächen zu bewerten. Dabei ist zu berücksichtigen, dass die Nutzbarkeit auch alle die der Wohnung zugeordneten Räume betrifft. Auch vom Keller oder von der Tiefgarage ist ein Zugang zu der Wohnung erforderlich. Diese Wege sind aber nicht mehr verbal aufgenommen, sodass auch diese Anforderung leicht übersehen werden kann. Zu den Nebenräumen im Keller gehören demnach Flure, Zugänge zu Garagen, sowie die allgemein zugänglichen Abstell-, Wasch- und Trockenräume.

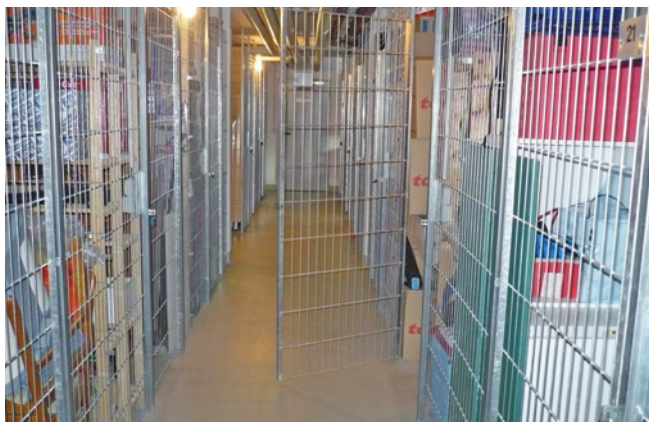


Bild 26

Der Kellerflur in Bild 26 ist nicht ausreichend breit, um mit einem Rollstuhl wenden zu können. Auch die Türen sind nicht 90 cm im Lichten breit, um in die Abstellräume hineinfahren zu können. Hier handelt es sich um ein Wohnhaus mit speziell geplanten Wohnungen zur barrierefreien Nutzbarkeit.

Zur Mangelbeseitigung muss der Flur verbreitert werden. Mit dem Versetzen der Wände ist dies sehr einfach möglich. Wenn die Abstellflächen das Mindestmaß unterschreiten, müssen neue Flächen hergestellt werden. Eventuell lassen sich ungenutzte Bereiche dafür verwenden oder es sind Anbauten notwendig.



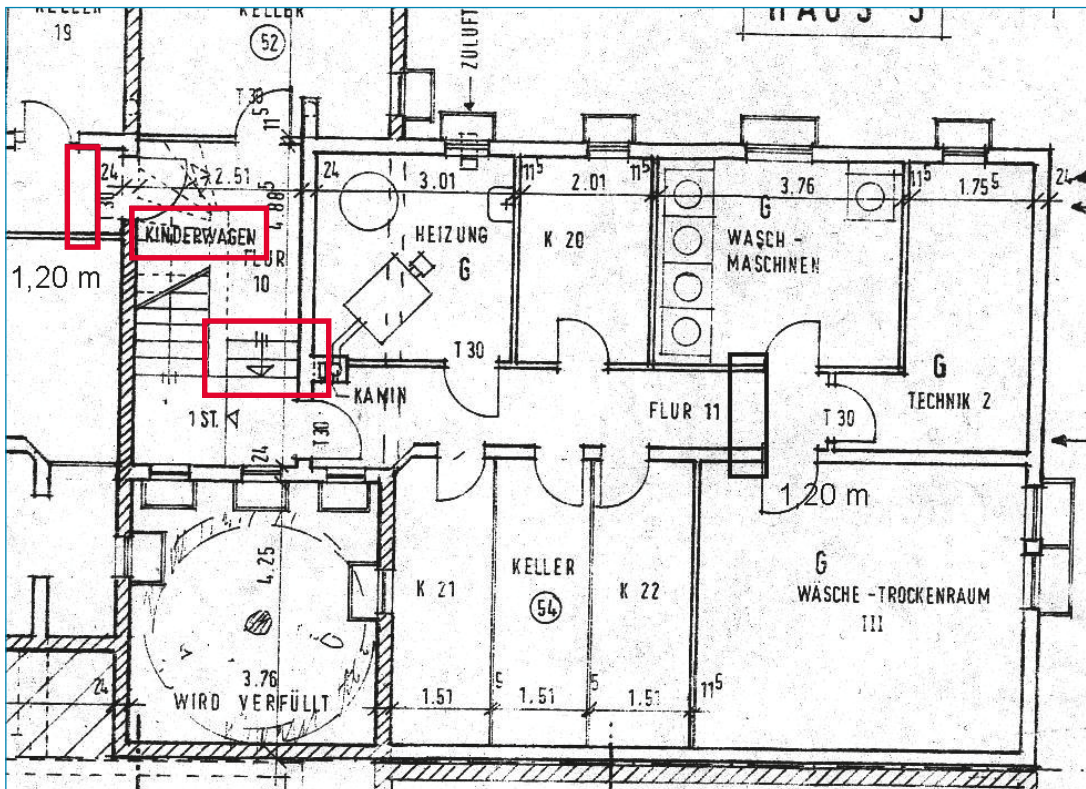
Bild 27

Die Flure vor den Wohnungen (Bild 27) sind besonders wichtig, da sich zwei Personen aneinander vorbei bewegen können müssen. Der zu schmale Flur ist als mangelhaft zu bezeichnen, da die baurechtliche Nutzbarkeit nicht erfüllt wird.

Sonstige Verkehrsflächen sind Zugänge zu genutzten Räumen und Nebenräumen. Nebenräume wie z. B. Abstellräume der Wohnungen, Räume

mit Elektrozähleinrichtungen, Fahrradabstellräume, Garagen, Wasch- und Trockenräume, Müllräume, Gemeinschaftsräume und auch der Hausmeister-raum müssen für die Bewohner zugänglich sein. Die Flure sind entsprechend nach a.a. Regeln der Technik mit einer für einen Rollator geeigneten Bewegungsbreite und dem dafür notwendigen Abstand zwischen den Wänden in der Bewegungszone nutzbar herzustellen.

Sind diese Bewegungsflächen nicht vorhanden, kann dies nur mit aufwändigen Umbauarbeiten erreicht werden. Dazu kann es notwendig werden, Wände zu versetzen, wodurch angrenzende Räume verkleinert werden. Wenn es sich dabei um tragende Wände handelt, kann eventuell eine statische Berechnung notwendig werden. Beim Versetzen dieser Wände an eine andere Stelle ist auch eine Planung und u. U. sogar eine Änderung der Fundamente notwendig. Dies ist im Keller bei den falsch platzierten Flurwänden häufig der Fall. Wenn diese Umbauten nicht möglich sind, entstehen Minderflächen und folglich Minderwerte. Die Minderwerte lassen sich wie in »Behinderungsbedingter Mehrbedarf – Ein Ableitungsmodell für Bewertungssachverständige im Arbeitsfeld des Barrierefreien Bauens«; Nadine Metlitzky, Lutz Engelhardt, dargestellt, ermitteln [7].



Der Kellerbereich in Bild 28 hat eine Kennzeichnung »Kinderwagen« im Flur. Wie kann der Kinderwagen über die Treppen dorthin gelangen? Die drei Stufen im Weg neben der Treppe sind auch für Personen mit Rollator hinderlich.



Bild 29

Der Flur zu den Abstellräumen rechts in Bild 29 ist mit knapp einem Meter nicht ausreichend breit. Die Abstellräume der barrierefreien Wohnungen können nicht erreicht werden. Ein Rollator kann nicht wenden. Die nach außen öffnenden Türen lassen sich schlecht öffnen. Die Utensilien im Flur sind so hinter der Tür angeordnet, dass diese beim Umfallen die Tür versperren. Der Flur ist zu schmal, um als barrierefreier Weg zu den Abstellräumen funktionsfähig zu sein.

Die leichten Trennwände der Keller lassen sich leicht verändern. Dadurch werden die einzelnen Räume kleiner. Die fehlenden Flächen müssen an anderer Stelle vorgesehen werden, wenn keine Reserveflächen vorhanden sind. Ein Anmieten im Nachbarhaus ist ebenso möglich.

2.1.11 Bewegungsflächen 150 cm tief

Parkplätze, die zu einer barrierefreien Wohnung gehören, müssen für Pkw ausreichend tief (500 cm) vorgesehen werden. Die Bewegungsflächen sind nach DIN 18025-2, Nr. 3.3 seitlich neben dem Pkw-Stellplatz anzuordnen. Die Stellplatzbreite beträgt dort noch 230–250 cm plus 150 cm. In der DIN 18040-2, Nr. 4.2.2 ist nun das Gesamtmaß für Stellplätze mit 350 cm Breite als ausreichend festgelegt. Das heißt, die Stellplätze sind neuerdings generell schmaler herzustellen. Kombinationen von zwei Stellplätzen mit je 230 cm Breite und einer gemeinsamen Bewegungsfläche mit einem Rückwärtseinparker (zusammen 6,10 m breit) sind nicht mehr möglich, um dadurch Platz zu sparen.

Fehlende Stellplätze sind anzulegen, da ansonsten ein funktionaler Mangel für eine barrierefreie Wohnung vorliegt. Bei zu kleinen Grundstücken kann das Fehlen von Stellplätzen durch den Ankauf von Flächen beseitigt werden.

Eine entsprechende Kennzeichnung der Stellplätze ist erforderlich. Die Beschreibung in der DIN 18040-2, 4.2.2 ist aber eher kontraproduktiv, da ein gekennzeichnete Stellplatz nach STVO nur von Personen mit Gehbehinderung und mit einem Behinderten-Ausweis G genutzt werden darf. Personen mit Kinderwagen können diese Stellplätze dann nicht nutzen. Es fehlt eine offizielle Kennzeichnung für barrierefreie Stellplätze für Personen, die andere Gehhilfen als die Rollstühle benötigen. Auch kurzzeitig eingeschränkt gehfähige Personen, die den offiziellen Ausweis nicht erlangen, benötigen den Zugang zu barrierefreien Stellflächen.

2.1.12 Bewegungsflächen 120 × 120 cm

Die Bewegungsfläche mit 120 cm Breite × 120 cm Tiefe (DIN 18025-2, Nr. 3.4) ist in Sanitärräumen vor den Einrichtungen wie WC, Waschtisch, Badewanne oder dem schwellenlosen Duschbereich herzustellen.

Nach DIN 18040-2 werden diese Flächen auch für Balkone und Terrassen, den so genannten Freisitzen, benötigt. Neu in der DIN 18040-2, Nr. 5.4. ist, dass diese Flächen als Wendeflächen für Gehhilfen auch innerhalb von Wohnungen beschrieben sind. Nach 5.5.2 sind diese Flächen in Sanitärräumen vor dem WC-Becken, dem Waschtisch, der Badewanne und dem Duschplatz vorzusehen.

Die Wände in der Wohnung sind mit einem größeren Abstand als mindestens 120 cm voneinander zu erstellen. Die Größe von Fluren und Abstellräumen wird durch diese Vorgabe definiert. Zwischen den Kucheneinrichtungen sind ausreichend breite Bewegungsflächen vorzusehen.

Zwischen den Radabweisern und Handläufen bei Rampen ist auch eine 120 cm lichte Breite für die Bewegungsfläche notwendig.

Die Flure in Wohnhäusern müssen mindestens 120 cm breit sein, wenn eine Fläche zum Wenden mit 150 × 150 cm für Rollstuhlfahrer vorhanden ist. Bei langen Fluren ist eine Wendefläche nach mindestens 15 m unabdingbar. Wenn keine extra Wendeflächen vorhanden sind, muss der Flur als solcher 150 cm breit ausgeführt werden.

Häufig sind in Wohnungen kleinere Flure, Abstellräume und Nischen vorhanden. Für die Bewegungsfläche sind mindestens 120 cm erforderlich, um die Benutzung ohne Barriere zu gewährleisten.

Der Sachverständige kann Bewegungsflächen in Schlafräumen nur am Plan berechnen und feststellen. Die Flächenbevorratungen der zusätzlich erforderlichen Bewegungsflächen vor Einrichtungsgegenständen sind per Augenschein meist nicht bei einer Stichprobe vor Ort zu erkennen. Die eventuell fehlenden Flächen zur barrierefreien Nutzungsfähigkeit der Wohnungen sind erst nach einer Prüfung mit einer Planzeichnung für jeden nachvollziehbar.

2.1.13 Bewegungsflächen in Wohnungen

Die Bewegungsflächen müssen nach DIN 18025-2, Nr. 3.6 vor Schränken, Regalen, Kommoden, Betten und Küchenmöbeln 120 cm tief sein. Bei einer Regaltiefe von 30 cm plus 90 cm Bewegungsfläche ergibt sich der in Nr. 3.5 geforderte Wandabstand von 120 cm. Auch in der DIN 18040-2 sind diese Nutzflächen bei den einzelnen Raumgruppen entsprechend enthalten.

Im Schlafzimmer neben dem Doppelbett ist die Bewegungsfläche von 120 cm Breite auf einer Seite nach DIN 18025-2, Nr. 3.5 notwendig. Neben der zweiten Seite wird nach DIN 18040-2, Nr. 5.4 eine Fläche von 90 cm Breite benötigt. Bei besonderem Bedarf muss das Bett von drei Seiten zugänglich sein. Die Wendefläche kann sich mit der Bewegungsfläche neben dem Bett überlagern und muss auch vorhanden sein. Die Wendefläche mit 150 × 150 cm ist im Schlafzimmer immer mit zu berücksichtigen.

Die Mindestbreite von 410 cm des Schlafzimmers errechnet sich z. B. aus den Flächen rechts und links neben dem Bett mit 120 cm und 90 cm, plus dem Maß des Bettes von 200 cm. Kommt noch ein Schrank dazu, sind 60 cm zusätzlich zu addieren. Ein Krankenbett, das für barrierefreie Wohnungen zu berücksichtigen ist, ist meist 100 cm breit und ein übliches zweites Bett ist meistens 90 cm breit und somit ist ein Mindestmaß von 190 cm für ein Bett im Schlafzimmer vorzusehen.

Bei zu geringen Flächen in Wohnungen können vom Sachverständigen Bewertungen für Minderwerte mit einem Flächenberechnungsmodell aus »Behinderungsbedingter Mehrbedarf – Ein Ableitungsmodell für Bewertungssachverständige im Arbeitsfeld des Barrierefreien Bauens« [7] ermittelt werden.

2.1.14 Besondere Anforderungen an Türen in barrierefreien Wohnungen

Türen im barrierefreien Wohnungsbau müssen nach DIN 18025-2, Nr. 4 mindestens 80 cm breit sein. Dabei sind diese barrierefreien Wohnungen nicht für Rollstuhlfahrer vorgesehen. Die Wohnungen kommen deshalb mit schmalere Türen aus. Diese Regelung ist nur bis zum Ablauf der Gewährleistungen zulässig, da die neue Norm ein anderes Maß fordert. In der alten Norm wird nach barrierefreien Wohnungen und Wohnungen für Rollstuhlbenutzer unterschieden.

Die Türen innerhalb der barrierefreien Wohnung sind nach DIN 18040-2, Nr. 5.3.1.2 mit einem lichten Maß von 90 cm ausreichend. Dabei muss nicht mehr darauf geachtet werden, dass die Wohnung zusätzlich für Rollstuhlfahrer nutzbar sein muss, weil sie es durch dieses Maß bereits ist. Diese Nutzbarkeit kann im Landesbaurecht gefordert sein. Daraus ergibt sich dann die technische Anforderung der DIN 18040, die die lichte Breite von Türen für Rollstuhlfahrer beschreibt. Daran erkennt man, dass der Normgeber die Diskussion über die lichte Breite der Türen innerhalb der Wohnung nun beendet hat und nur noch eine lichte Breite ab 90 cm als funktionsfähig ansieht. Eine schmalere Tür ist eben nicht ausreichend. Ansonsten wären in der Norm Maße mit 80 oder 85 cm immer noch enthalten. Nur Türen, die nie von Rollstuhlfahrern genutzt werden, können mit einer lichten Breite von 80 cm vorgesehen werden.

Die Wohnungseingangstüren sind mit 90 cm lichter Breite nach Tabelle 1 einzubauen (DIN 18040-2, Nr. 4.3.3). Die lichte Breite dieser Türen ist meist in den Landesbauordnungen verbindlich angegeben.

Die Aufzugstür ist ebenso meist baurechtlich beschrieben und mit 90 cm Breite vorzusehen.

Die Türen der Sanitärräume müssen nach außen zu öffnen sein. Die Türgriffe sind mit einer nutzbaren Griffhöhe von 85 cm beschrieben.

Andere Griffhöhen können als nicht üblich und daher als mangelhaft bezeichnet werden. Nach DIN 18040-2 sind Türgriffhöhen bis 105 cm möglich.

Knaufgriffe sind als mangelhaft zu bewerten, weil sie ungeeignet sind. Es sollen rund- und/oder bogenförmige Griffe oder senkrechte Bügel verwendet werden. Die Griffhöhen lassen sich handwerklich nachträglich umbauen. Eventuell werden neue Türen notwendig, um optische Beeinträchtigungen zu beseitigen. Die Bewegungsfläche vor der Wohnungstür muss nach Bild 4 der Norm 120 cm, jedoch zum Wenden 150 cm breit sein. Innerhalb der Wohnung ist eine Flächentiefe von 150 cm notwendig, da die Wohnungstüren nach innen aufschlagen.

Tabelle 3 DIN 18040-2 Nr. 5.3.1. Tabelle 1

	Komponente 1	Geometrie 2	Maße cm 3
Alle Türen			
1	Durchgang	lichte Breite	≥90
2		lichte Höhe über OFF	≥205
3	Leibung	Tiefe	≤26a
4	Drücker, Griff	Abstand zu Bauteilen, Ausrüstungs- und Ausstattungs-elementen	≥0
5	zugeordnete Beschilderung	Höhe über OFF	120–140
Manuell bedienbare Türen			
	Das Achsmaß von Greifhöhen und Bedienhöhen beträgt grundsätzlich 85 cm über OFF. Im begründeten Einzelfall, z. B., wenn in dem Wohngebäude keine Wohnung für uneingeschränkte Rollstuhlnutzung vorhanden ist, sind andere Maße in einem Bereich von 85 cm bis 105 cm vertretbar.		
6	Drücker	Höhe Drehachse über OFF (Mitte Drückermaß)	85
7	Griff waagerecht	Höhe Achse über OFF	85
8	Griff senkrecht	Greifhöhe über OFF	85
Automatische Türsysteme			
9	Taster	Höhe (Tastermitte) über OFF	85
10	Taster Drehflügeltür/ Schiebetür bei seitlicher Anfahrt	Abstand zu Hauptschließ- kanten b	≥50
11	Taster Drehflügeltür bei frontaler Anfahrt	Abstand Öffnungsrichtung	≥250
		Abstand Schließrichtung	≥150
12	Taster Schiebetür bei frontaler Anfahrt	Abstand beidseitig	≥50
OFF Oberfläche Fertigboden			

Die Wohnungseingangstür ist nach DIN 18040-2, Nr. 5.3.1.2 mit einem Türspion zu versehen. Dieser muss mit einer Höhe von 120 cm auch für eine sitzende Person nutzbar sein.

Technisch kann auch eine Videoanlage diese Funktion ersetzen. Wenn kein Türspion vorhanden ist, muss er nachgerüstet werden.

Große Glasflächen bei Türen müssen kontrastreich gekennzeichnet und bruchsticher sein.

Die lichte Türhöhe von 210 cm ist eine Empfehlung in der Norm DIN 18025-2.

In der DIN 18040-2 Tabelle 1 hingegen, ist die lichte Durchgangshöhe neuerdings mit 205 cm festgelegt, damit hochgewachsene Menschen beim Durchgehen kleinerer Türen nicht immer den Kopf neigen müssen.

Bild 30



Im Bild 30 ist die Tür einer Behinderten-Wohnung zu sehen. In der Tür steht eine große Person. Der Kopf stößt an die Türzarge. Besonders in einem Neubau ist dies eine unbefriedigende Situation. Eingezogene Nacken und angestoßene Köpfe sind eine körperliche Belastung für hochgewachsene Menschen. Mit der neuen Norm werden die Bedürfnisse dargestellt und damit Allgemeingültigkeit festgeschrieben.

Umbauten mangelhaft ausgeführter Türzargen und -höhen sind nicht nur umständlich: Meist muss dann der Türsturz aufwändig ausgebaut und in einer höheren Lage neu eingebaut werden. Zusätzlich muss eine neue, größere, Tür geliefert werden.



Bild 31

Der Türgriff in Bild 31 ist mit ca. 105 cm zu hoch, um uneingeschränkt barrierefrei nutzbar zu sein. Das Türblatt kann, wenn nur die Griffhöhe falsch ist, einfach ausgetauscht werden.

2.1.15 Beispiel einer Maisonette-Erdgeschosswohnung

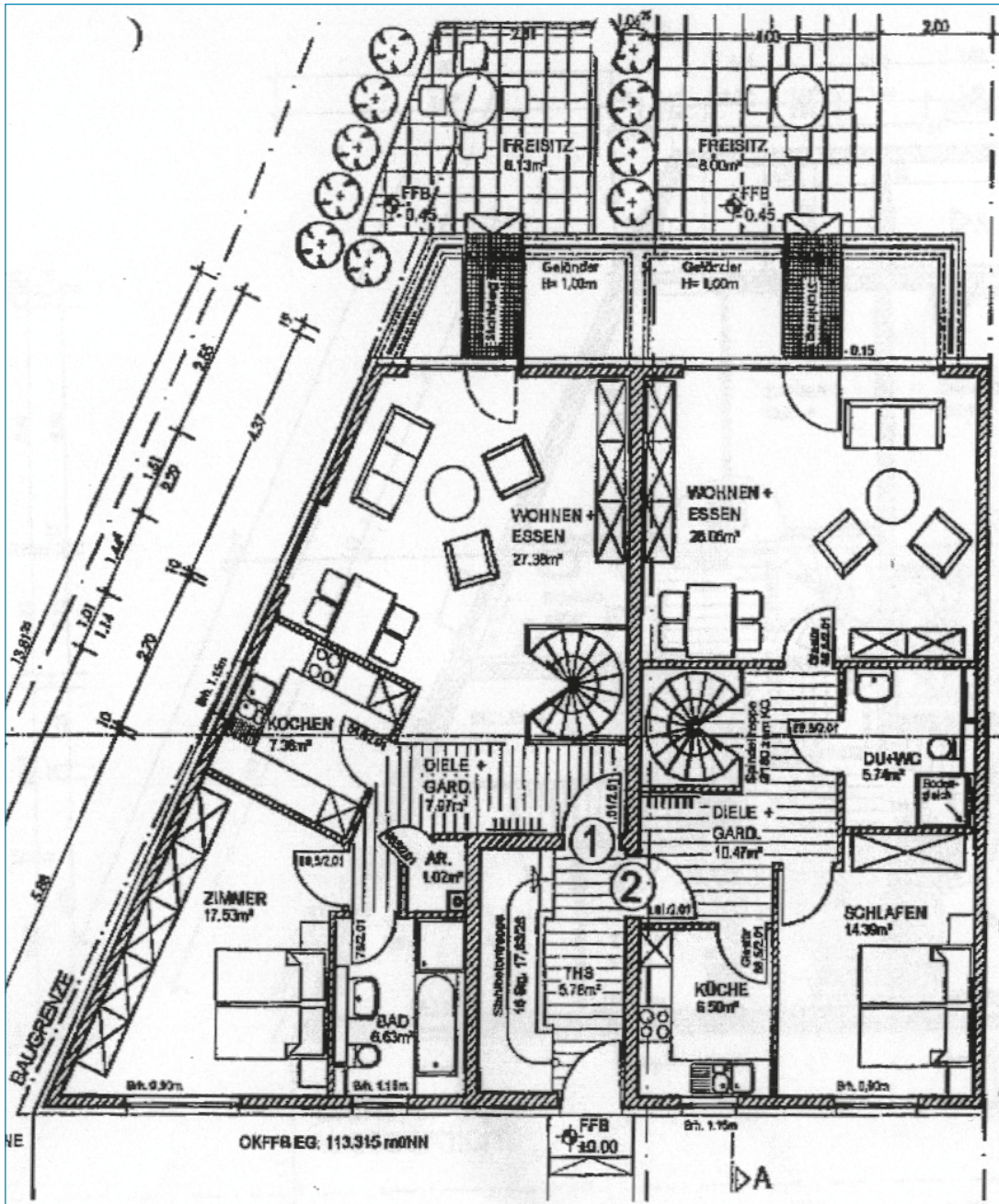


Bild 32

Im Beispiel Bild 32 ist ein Erdgeschossgrundriss in einem Wohnungsneubau mit fünf Wohnungen zu sehen.

Die Türen in die Wohnungen 1 und 2 haben eine lichte Öffnung von 90 cm und sind damit ausreichend breit. Als Mangel an den Türen ist die nicht vorhandene Zugänglichkeit aufgrund der fehlenden Bewegungsfläche zu bezeichnen. Die Griffhöhe der Türen weicht ebenso von der normierten Höhe ab, da die Barrierefreiheit generell nicht bei der Planung der Wohnungen berücksichtigt worden ist. Die WC- und Badezimmer Türen sind nicht nach außen öffnend. Das Kellergeschoss mit den Nebenräumen wie Wasch- und Trockenraum kann mit der vorhandenen, gewendelten Treppe nicht erreicht werden. Vor den Türen sind die Bewegungsflächen zu klein dimensioniert. Die Türen sind in der Ecke eingebaut, sodass der Abstand von 50 cm zwischen Wand und Türgriff fehlt.

Bei diesen beiden Wohnungen ist eine barrierefreie Nutzung nur mit einem immens großen Aufwand zu realisieren. Hierzu wird ein neuer Eingang mit einem neuen Treppenhaus notwendig. Zusätzlich müssen in der Wohnung alle Räume barrierefrei umgebaut und rollstuhlnutzbar vorgerüstet werden. Da die barrierefreie Zugänglichkeit in dem Haus auch baurechtlich zu gewährleisten ist und sehr aufwändig wird, kann ein Abbauen und Erstellen eines Neubaus günstiger sein. Auch andere baurechtliche Lösungen sind denkbar, um die Erfordernis der Zugänglichkeit sicherzustellen. Dabei kann ein Zusammenlegen mit dem Nachbarhaus eine Lösung sein, bei dem die notwendigen barrierefreien Wohnungen anders verteilt werden können. Die Anzahl der notwendigen Wohnungen kann dann damit abgegolten werden.

Häufig werden Türen in Wohnungen kleiner als 80 cm lichte Breite eingebaut. Die Türen der Sanitärräume öffnen sich oft nach innen. Diese Nacharbeit bei Mängeln der Funktionsfähigkeit ist nicht ohne größere Maßnahmen möglich. Bauliche Eingriffe wie Änderungen der Türanschläge sind generell notwendig.

Rollstuhlgerechte Türen sind dagegen nach DIN 18025-1 mit 90 cm lichter Breite einzubauen. Barrierefreie Wohnungen mit weniger als 90 cm lichter Türbreite lassen sich nachträglich nur mit viel Aufwand für Rollstuhlnutzer umbauen.

In der DIN 18040-2, Nr. 4.3.3.5 werden Orientierungshilfen an Türen neu beschrieben. So sollen Türdrücker, -blätter und -zargen taktil eindeutig wahrnehmbar und kontrastierend gestaltet sein wie z. B. eine helle Wand mit dunkler Zarge oder ein heller Flügel mit dunkler Hauptschließkante und Beschlag.

Ganzglastüren haben keine Rahmen am Türblatt und müssen erkennbar sein. Dazu sind Markierungen in verschiedenen Höhen erforderlich.

2.1.16 Wege auf dem Grundstück

Wege innerhalb der Wohnanlage sind 120 cm breit herzustellen. Es wird nicht unterschieden zwischen Neben- und Hauptwegen. Somit ist die minimal erforderliche Breite von 120 cm für alle Wege festgelegt. Schmalere Wege sind nicht zulässig. Auch Personen mit Gehhilfen sollen sich auf diesen Wegen bequem bewegen können. Bei den Beschreibungen der DIN 18040-2, Nr. 4.2 wird für den Flur eine weitere Anforderung definiert, die vorsieht, dass bei längeren Fluren von 15 m eine Bewegungsfläche von 150 × 150 cm zum Wenden vorhanden sein muss.

Bild 33



Das Beispiel in Bild 33 zeigt einen Weg in einer Wohnanlage, die anlässlich einer Landesgartenschau errichtet worden war. Der nur ca. 50 cm breite Weg führt zu dem baurechtlich geforderten Spielplatz. Am Anfang des Weges befindet sich eine Kante, die ein zusätzliches Hindernis darstellt. Hier zeigt sich eine Situation, die durch die von der Stolperkante ausgehende Unfallgefahr als Mangel zu bewerten ist.

Diese Freianlagen lassen sich sehr einfach umbauen, da die Wege verbreitert werden können und dadurch die Mängel beseitigt wären. Die ältere bauliche Anlage ist nach DIN 18024-1 und DIN 18025 zu bewerten. Eine Mangelbeseitigung ist nach DIN 18040 durchzuführen.

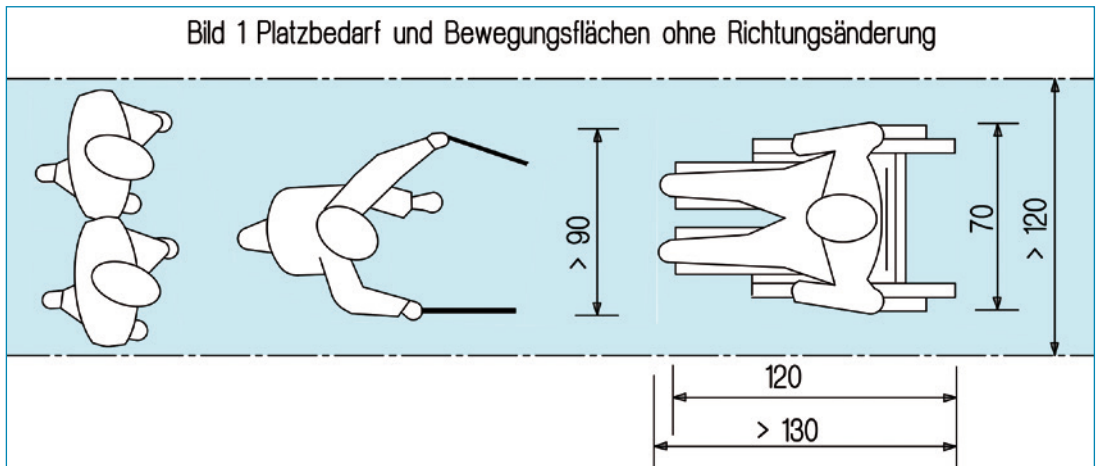


Bild 34 Aus DIN 18040-2

In Bild 34 aus DIN 18040-2 Bild 1 ist die Funktionsanforderung an Wege und Flure dargestellt, die aufzeigt, welchen Platzbedarf Personen haben, um sich auf den 120 cm breiten Wegen bewegen zu können.

2.1.17 Besondere Anforderungen an stufenlose Erreichbarkeit

Der Hauseingang und eine Wohnebene müssen stufenlos erreichbar sein (DIN 18025-2, Nr. 5.1). Bei einer Ausnahme nach Landesbaurecht muss ein nachweislich zwingender Grund vorliegen, der dies nicht zulässt. Die Wege müssen eine feste und ebene Oberfläche aufweisen (DIN 18040-2, Nr. 4.2.1). Treppen zur Überwindung von Höhendifferenzen sind keine ausreichend vertikale Verbindung. Wenn diese entsprechend ausgestattet sind, können sie aber ein Weg für Sehbehinderte und Personen mit motorisch eingeschränkten Fähigkeiten sein.

Alle zur rollstuhlnutzbaren Wohnung gehörenden Räume müssen, gegebenenfalls

durch den nachträglichen Einbau eines Aufzugs oder einer Rampe, stufenlos erreichbar sein. Gemeinschaftsanlagen und Einrichtungen der Wohnanlage müssen dafür ebenso nachträglich erreichbar gemacht werden können.

Die barrierefreien Wohnungen müssen ohne untere Türanschläge und Schwellen (DIN 18025-2, Nr. 5.2) ausgestattet sein. Bei technischer Notwendigkeit sind 2 cm hohe Schwellen ausnahmsweise zulässig (siehe DIN 18025-1). In der Anforderung nach DIN 18040-2, Nr. 4.3.1 werden nur noch schwellenlose Wege toleriert. Türen mit Schwellen sind z. Z. absolute Einzelfälle, da selbst die heutigen Brandschutz- und Hauseingangstüren ohne Schwelle ausgeführt werden.

Bild 35



Das Gebäude in Bild 35 ist barrierefrei geplant. Die stufenlose Erreichbarkeit beginnt schon am Bordstein vor der Hauseingangstür. Der Bordstein ist jedoch zu hoch um nicht als Barriere zu gelten.

Bild 36



Wird bei einem Wohnhausneubau, wie in Bild 36, der Eingang auf dem Zwischenpodest der Treppe angeordnet ohne einen Aufzug zu planen, ist die baurechtliche Anforderung bezüglich der Barrierefreiheit an das Gebäude nicht erfüllt. Mit der durch die Tür sichtbaren Treppe endet der barrierefreie Zugang bereits hinter der Eingangstür. Für eine Person, die auf einen Rollstuhl angewiesen ist, kann der Eingang bereits aufgrund der Stufe davor nicht erreicht werden.



Bild 37

In Bild 37 erkennt man auch den Geschossversatz zwischen den Wohnungen und dem Treppenhaus, der einen Aufzug im Gebäudeinneren notwendig macht. Die Eingangstür und der Balkon sind tiefer angeordnet als die Geschossdecken. Die Brüstungen der Fenster lassen diese Höhendifferenz erkennen. In diesem Fall ist eine Mängelbeseitigung durch den Einbau eines notwendigen Aufzugs schwierig. Der Aufzug müsste nachträglich im Gebäude eingebaut werden. Die Wohnung wird entsprechend dem Platzbedarf des Aufzugs kleiner. Der Aufwand wird unverhältnismäßig hoch, muss aber eventuell aufgrund der baurechtlichen Anforderlichkeit realisiert werden.



Bild 38

Abweichende Ausführungen bei Wohnungsanlagen sind oft an den Gemeinschaftsräumen, wie in Bild 38, an den Türschwellen festzustellen. Die Estrichhöhe im Treppenhaus ist bei diesem Beispiel durch die zusätzlich eingebaute Wärmedämmung entstanden. Die anschließenden Kellernebenräume liegen ohne Dämmung tiefer. Technische Notwendigkeiten für Schwellen sind meistens nicht gegeben. Auch bei Brandschutztüren sind keine Schwellen notwendig, da die Dichtungen mit absenkbaaren Bodentürdichtungen hergestellt

werden können. Zur uneingeschränkten Nutzung sind auch die Nebenräume in Wohnanlagen zu berücksichtigen, auch wenn diese Räume nicht explizit in der Norm aufgeführt sind. Der Einbau von Aufzügen und Treppenliften ist nachträglich oft nicht möglich, da die Bewegungsfläche in den Fluren dafür nicht vorgesehen ist.

Es wird empfohlen, alle zur Wohnung gehörenden Räume stufenlos erreichbar herzustellen (DIN 18025-2 Nr. 5.1). In den Landesbauordnungen sind Auflagen enthalten, alle Wohnräume der verpflichtend barrierefrei erreichbaren Wohnungen ohne Stufen und Schwellen zugänglich zu machen. Die nachträgliche Ausstattung mit Rampen ist wegen des erhöhten Flächenbedarfs nicht möglich und wird vom Sachverständigen in einem solchen Fall als Mangel bewertet.

2.1.18 Besondere Anforderungen an Aufzüge

Wenn ein nutzbarer Aufzug vorhanden ist, ist dieser sowohl als Zugang für barrierefreie Wohnungen als auch für die Rollstuhlnutzung herzustellen. (DIN 18025-2 Nr. 5.3), (unter dem Abschnitt 3.3.3 »Aufzüge« ist die Ausstattung beschrieben).

2.1.19 Besondere Anforderungen an Rampen

Die Rampe kann nach DIN 18040-2 Nr. 4.3.7 und DIN 18025-2 Nr. 5.4 als Zugang für barrierefreie Wohnungen genutzt werden. Die barrierefreie Rampe für Fußgänger ist ebenso wie eine Rampe für Rollstuhlfahrer herzustellen (siehe Kapitel 3.2.2); Wenn eine Rampe vorhanden ist, muss diese verkehrssicher und nutzbar sein. Eine Querneigung ist wegen des schwierigen Befahrens und ständigen Anstoßens mit dem Rollstuhl an die Radabweiser unzulässig. Die Rampe nach DIN 18040-2 ist mit abgerundeten Handläufen am Rampenanfang herzustellen (dies ist im Abschnitt 3.2.2 »rollstuhlnutzbare Wohnungen« beschrieben). Die nutzbare Laufbreite mit 120 cm ist erforderlich, um mit dem Rollstuhl frei geradeaus fahren zu können. Am Ende einer herabführenden Rampe darf keine Treppe angeordnet sein, um zu verhindern, dass ein ankommender Rollstuhlfahrer ungebremst die Treppe hinunter fällt.

2.1.20 Besondere Anforderungen an Treppen

Wie nach DIN 18025-2, Nr. 5.5 sind die Treppen für gehbehinderte oder eingeschränkt gehfähige Personen vorgesehen. Ebenso sind die Einrichtungen (taktile Kennzeichnung der Handläufe mit Geschossangabe und Kennzeichnung der Stufen) für Personen mit eingeschränkter Sehfähigkeit zu planen und einzubauen.

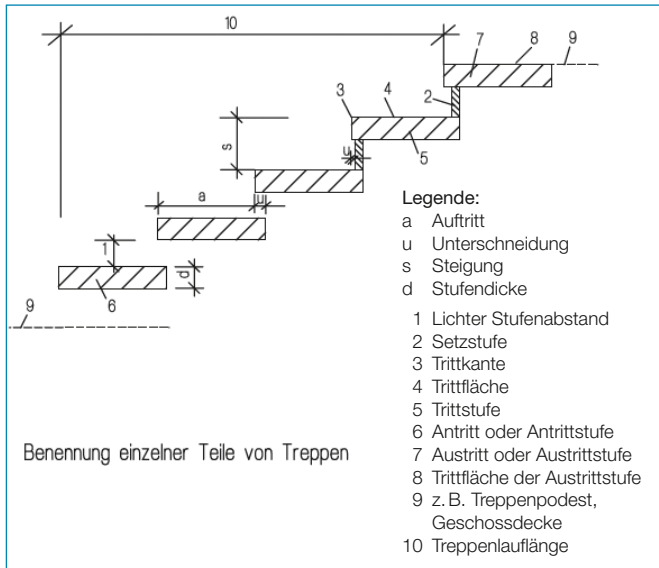


Bild 39 Aus DIN 18065 Treppen

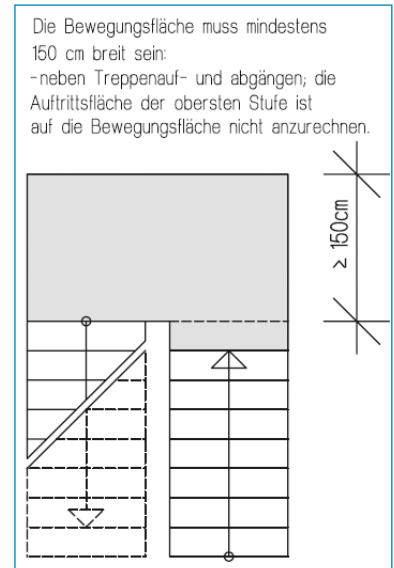


Bild 40 Aus DIN 18025-2

Die unterschrittenen Treppenstufen, wie in der DIN 18065 (Bild 39) dargestellt, sind für barrierefreie Treppen nicht nutzbar. Die Füße bleiben unter dem Tritt klemmen und es besteht Stolpergefahr. Auch ist der durchscheinende Hell-Dunkel-Kontrast nicht hilfreich, um die Trittkante zu erkennen. Die Durchlaufbreite an den Podesten war in der DIN 18025, wie in Bild 40 gezeigt wird, mit dem Aufritt an den Stufen geregelt. Eine Stolpergefahr war damit vermieden.

In der DIN 18040-2, Nr. 4.3.6.1 sind die Treppen ausführlich mit detailreichen Erklärungen beschrieben. Die Bauteile sind in der neuen Norm im Einzelnen erläutert.

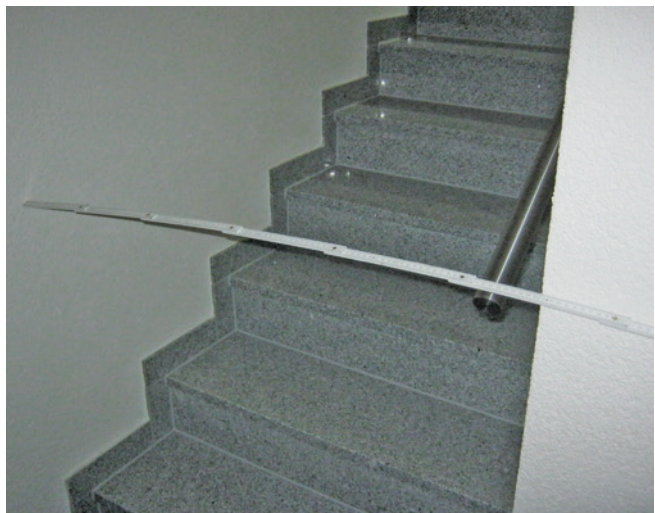
Die Treppenläufe müssen gerade sein, um die schmalere Auftrittsweiten im Wendelbereich zu vermeiden, die besonders für gehbehinderte Menschen Unfallgefahren darstellen.

Bild 42



Die Treppe in Bild 42 ist zum KG teilweise gewandelt und hat einen glänzenden Belag. Eine ausreichend große Bewegungsfläche hinter der Tür existiert nicht. Am Briefkasten erkennt man die Anzahl der Wohnungen, die mehr als drei beträgt. Es ist festzustellen, dass das Haus nicht barrierefrei geplant ist, da keine funktionalen Erfordernisse berücksichtigt sind.

Bild 43



Der Handlauf darf nicht, wie in Bild 43 zu sehen ist, am Anfang über das Treppenende hinaus geführt werden. Die Anforderung, dass Treppenstufen deutlich zu erkennen sein müssen, ist nicht ausreichend berücksichtigt. Bei einem notwendigen Einbau eines zweiten Treppenhandlaufes ist die Treppe nur noch ca. 90 cm breit und damit nicht ausreichend breit.

Handläufe

Handläufe nach DIN 18040-2 Nr. 4.3.6.3 müssen sich vom Hintergrund kontrastreich abheben. Die Höhe kann zwischen 85 cm und 90 cm variieren. An Treppenaugen und Podesten ist der Handlauf umlaufend zu führen. Der Handlauf soll einen ovalen oder runden Querschnitt mit 3 cm bis 4,5 cm zum Greifen haben, und die abgerundeten Abschlüsse sollen nach unten oder zur Wandseite gewendet sein. Der Handlauf endet generell am Ende und Anfang der Treppen 30 cm vor der Stufe. In DIN 18025 sind keine Angaben über die Form enthalten, deshalb waren bislang auch eckige Griffformen möglich.



Bild 44

Die Beispiele in den Bildern 44, 45 und 46 zeigen nicht fachgerecht montierte Handläufe, da sie nicht umlaufen oder nicht beidseitig am Treppenaufgang montiert sind. Sie führen nicht um die Ecke und enden stumpf ohne Überstand vor den Stufen. Der rechteckige Handlauf in Bild 44 lässt sich nicht umfassen und die Halterungen stören. Die Handläufe in den Bildern 44 und 45 sind zu hoch angebracht. Der Durchmesser des Handlaufs in Bild 44 ist mit 5 cm zu groß und damit nicht handlich.

Ein Umbau kann sehr aufwändig werden. Wenn die Treppenaufbreite nicht eingehalten werden kann, ist auch sie zu ändern. Baurechtliche Belange sind dann mit zu berücksichtigen. Die Flucht- und Rettungswegbreiten müssen eingehalten werden. Sogar ein Umbau des gesamten Treppenhauses könnte notwendig werden.

Die Handläufe sind nach DIN 18040-2, Nr. 4.3.6.3 auch an den Zwischenpodesten herumzuführen. Der äußere Handlauf muss in 85 cm bis 90 cm Höhe 30 cm über den Anfang und das Ende der Treppe waagrecht hinausragen. Die Enden sind nach unten oder zur Wand abgerundet zu führen. Durch taktile Hilfen am Handlauf sind Anfang und Ende der Treppe deutlich erkennbar zu machen. Stufenunterschneidungen von Treppenstufen sind unzulässig.

Bild 45



Bild 46



Der Handlauf in Bild 46 ist nicht rund und nicht durchgängig hergestellt und er ist nicht kontrastreich vor dem Hintergrund ausgeführt. Eine taktile Markierung (DIN 18025-2) des Handlaufes am Treppenende ist meist nicht eingebaut. Die Markierung kann bei mehreren Geschossen auch eine Stockwerksangabe beinhalten, die für Personen mit Sehbehinderung hilfreich ist. Nach DIN 18040-2 Nr. 4.3.6.4 sind diese taktilen Informationen nicht mehr erforderlich, werden aber in der Anmerkung empfohlen.



Bild 47

Beim Beispiel in Bild 47 fehlt der zweite Handlauf an der Außenseite der Treppe und dem Podest (DIN 18040-2, Nr. 4.3.6.3). Der Handlauf ist im Treppenaufgang nicht durchgängig und nicht bis 30 cm über dem unteren Treppenaufgang hinausragend ausgeführt. Die Höhe kann zwischen 85 cm und 90 cm variieren. Nach BGB § 554a kann der Mieter den Einbau von Handläufen verlangen. Wenn die Treppenlaufbreite nicht eingeschränkt wird, kann der zweite Handlauf ohne großen Aufwand angebracht werden. Die Anforderung, dass Treppenstufen deutlich zu erkennen sein müssen, ist (Bilder 35 und 36) nicht ausreichend berücksichtigt. Die Stufen spiegeln im Gegenlicht und haben keinen Kontrast zum Treppenpodest.

Bei unzureichender Durchgangsbreite ist ein kompletter Umbau des Geländers erforderlich. Bei zu geringer Podestlaufbreite kann es erforderlich werden, die Außenwand abzubauen, um den Raum zu vergrößern.

Die Geschosserschließung über Treppen muss für Personen mit motorischen Einschränkungen sowie blinden und sehbehinderten Menschen ohne Hindernisse nutzbar sein. Dies gilt für Treppen innerhalb und außerhalb von Gebäuden. Treppen müssen nach DIN 18040-2, Nr. 4.3.6.2 geradläufig sein und gleichbleibend hohe Setzstufen haben. Die Trittstufen dürfen keine Unterschneidung größer 2 cm haben und dabei nicht über die Setzstufe hinausragen.

Trittstufenmarkierung

Trittstufenmarkierungen sind zur Orientierung notwendig. z. B. sind auch Parkinsonpatienten oder Menschen mit Beinprothesen auf die fachgerechte Ausführung der Stufen angewiesen.

Kontrastreiche Trittstufen und Podeste gehören zur verantwortungsbewussten Herstellung der Treppen dazu. Neu nach DIN 18040-2, Nr. 4.3.6.4 ist, dass die Markierung an den Stufenkanten beginnen und mindestens 4 cm bis 5 cm Breite haben muss. An den Setzstufen ist diese von der Oberkante beginnend 1 cm bis 2 cm breit. Bei drei Einzelstufen muss jede Stufe Markierungen erhalten. In Treppenhäusern ist mindestens die erste und letzte Stufe zur Orientierung zu markieren.

Bild 48



Beim Beispiel in Bild 48 ist der dunkle Belag nicht differenziert erkennbar. Die Stufenkante ist nicht gegen die nächste Stufe ablesbar.

Bild 49



Die Fliesenstufen in Bild 49 haben ebenso keinen Kontrast. Das Treppenende ist an der letzten Stufe aufgrund der fehlenden Markierung nicht erkennbar. Die in den Fliesen eingearbeiteten Rutschriefen stellen auf den glatten Belägen nur eine Ergänzung dar, um die Sicherheit zu verbessern, können jedoch kaum optisch wahrgenommen werden.

Für Gehhilfen lässt sich eine Verbesserung durch eine Aufkantung als seitlichen Halt einrichten. Sie gilt jedoch als zusätzliche Maßnahme, ohne Konsequenz im Falle ihres Fehlens. Ein Umbau ist teuer, da die Naturstein- oder Fliesenböden entfernt und die Geländer ebenso neu geplant und umgebaut werden müssen. Dies kann im Einzelfall bedeuten, dass ein neues Geländer aufgrund seiner neuen Knickpunkte zu kleineren Podestflächen und zu geringeren Treppenbreiten führen könnte. Sollten die Podestflächen und Treppenbreiten dadurch nicht mehr den Anforderungen genügen, steht eine aufwändigere Umbaumaßnahme an, die solches verhindert.

2.1.21 Besondere Anforderungen an Orientierungshilfen

In Wohnanlagen müssen Geschoss- und Wegebezeichnungen (DIN 18025-2, Nr. 5.5) taktil erkennbar sein. Treppenpodeste und Treppen müssen ausreichend beleuchtet und z. B. durch Farb- und Materialwechsel deutlich gemacht sein. In »Barrierefreie Gestaltung von Kontrasten und Beschriftungen« von Dietmar Böhringer [3] sind mögliche Gestaltungen beschrieben.



Bild 50

In der Wohnanlage befindet sich eine gewendelte Treppe (Bild 50) und auf dem Weg zur Erdgeschosswohnung eine Stufe. Diese Trittstufe ist wegen des gleichfarbigen Oberflächenbelags nicht wahrnehmbar und kann sogar eine gefährliche Stolperstufe sein. Die Gestaltung ist als kontrastarm zu bezeichnen, da sich der Handlauf ebenfalls kaum farblich abhebt. Bei diesem Neubau wurde die DIN 18025-1/2 – obwohl diese baurechtlich nach HBO § 43 erforderlich ist – nicht beachtet. Ein Umbau mit einem ausreichend breiten und geraden Treppenlauf, mit einem Treppenpodest, sowie einer Rampe im Erdgeschoss ist auf dem Grundstück kaum möglich. Die Flächen für notwendige Erweiterungen stehen nicht zur Verfügung.

Bild 51



Die aufgezeichnete Geschossbezeichnung in Bild 51 ist so hell, dass kein ausreichender Kontrast zur Wand besteht.

2.1.22 Besondere Anforderungen an Küchen

Die Küchen sind für die Nutzer besonders herzustellen. Herd, Spüle und Arbeitsplatte sind auf die angepasste Arbeitshöhe der Nutzer (DIN 18025-2, Nr. 6.4) zu montieren. Die Montage findet dabei für die befürtigte Person erst im Bedarfsfall statt. Es ist notwendig, die Unterkonstruktion in der Wand bereits dafür vorzusehen. Die Trockenbaukonstruktionen werden meist ohne die dafür notwendigen Tragkonstruktionen hergestellt. Um die Montagehöhen anzupassen, sind flächige Montagesysteme notwendig. Wenn die Wände nicht geeignet sind, sind Umbauarbeiten aufwändig.

Die Wände der Küche müssen, wie in der DIN 18025-2, Nr. 7 beschrieben ist, tragfähig ausgebildet werden. Dieser Anspruch an die Tragfähigkeit ist in der DIN 18040-2 entfallen.

Es wird empfohlen, die Spüle mit einem Unterputz-Flachsiphon und mit Beinfreiheit auszustatten. Die Bewegungsflächen sind 120 cm breit vor den Möbeln herzustellen.

Die mögliche Anordnung von Spülen über Eck ist in »Barrierefreiheit im Bestand« von Günter Kohlbecker auf Seite 167 [5] beschrieben.

Nach DIN 18040-2 wird in Küchen nur die Bewegungsfläche mit 120 cm vor den Möbeln zur Nutzbarkeit festgelegt. Der Sachverständige kann die Mängel der Tragfähigkeit (siehe DIN 18025-2), die nicht sichtbar sind, nur durch weitere Untersuchungen feststellen.

2.1.23 Besondere Anforderungen an Sanitäräume

Mindestens ein Sanitärraum muss (siehe DIN 18040-2, Nr. 5.5.1) barrierefrei sei. Die Türen müssen nach außen geöffnet und auch von außen entriegelt werden können.

Die Armaturen sind als Einhebelgriffe oder berührungslos auszubilden. Die Wassertemperatur ist auf 45° zu begrenzen. Ein Kontrast zwischen den Objekten und dem Hintergrund ist erforderlich: Dunkel auf hellem Untergrund oder Hell auf dunklem Untergrund. Ebenfalls kann sich eine kontrastierende Umrahmung der Ausstattungselemente gut im Raum abheben.

Haltegriffe an WC, Dusche und Badewanne müssen in den Wänden tragfähig verankert werden können. Da die Lage individuell bestimmt wird, ist die Fläche im möglichen Bereich entsprechend fest auszubilden.

Hat das Bad ein Fenster, muss dieses mit Öffnungsmöglichkeit in passender Greifhöhe eingebaut sein.

Ein seitlicher Mindestabstand von 20 cm vom WC-Becken zu anderen Sanitär-objekten ist laut DIN 18040-2, Nr. 5.5.3 einzuhalten. Damit soll sichergestellt sein, dass Haltegriffe nachträglich eingebaut werden können.

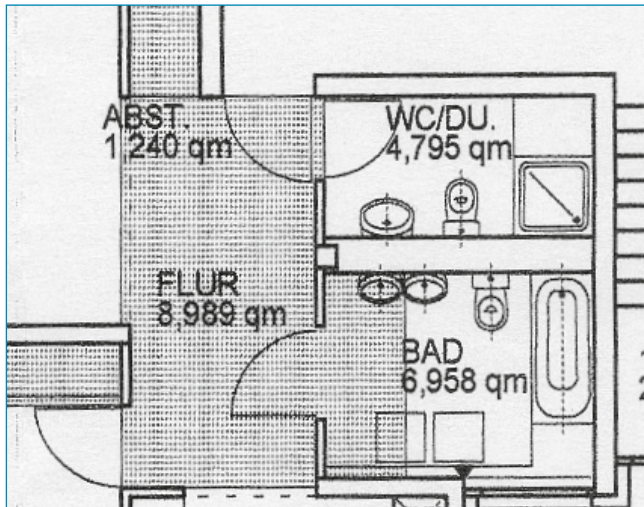


Bild 52

Wie der Bauplan in Bild 52 zeigt, wurde bei dieser Neubauwohnung eine notwendige, bodengleiche Dusche ohne die erforderliche Bewegungsfläche im zweiten zusätzlichen Bad (WC/DU) eingebaut. Im Plan ist eine Beschriftung »barrierefrei nach DIN 18024/18025« eingetragen. Der Plan ist der Baugenehmigungsplan, der auch für die Teilungserklärung genutzt wurde. Damit sollte die barrierefreie Nutzbarkeit der Wohnungen im Erdgeschoss dokumentiert werden, was sich bei näherer Betrachtung als unrichtig herausstell-

te. Der zweite Sanitärraum (WC/DU) mit Dusche ist nicht mit einer Tür nach außen aufgehend geplant. Das Bad hat neben dem WC, selbst wenn der zweite Waschtisch entfernt würde, nicht die benötigte Bewegungsfläche von 150 cm. Man erkennt bereits im Plan die verschiedenen Mängel des Bades, ohne es besichtigen zu müssen. Die Wohnungseingangstür hat nicht den erforderlichen Abstand an der Griffseite von 50 cm zur Wand. Die Türleibung beginnt direkt an der seitlichen Wand. Der Abstellraum (ABST.) ist zu schmal und nicht befahrbar. Die technischen Einrichtungen, wie die Elektroverteilung, sind in diesem Raum unzugänglich.

Zur Mängelbeseitigung muss die Wohnungseingangstür umgebaut werden. Dadurch wird das WC kleiner. Die Bäder müssen neu konzipiert werden.

Waschtische

Bei Waschtischen ist eine Unterfahrbarkeit (siehe DIN 18040-2, Nr. 5.5.4) auch bei barrierefreien Wohnungen zur Nutzung in sitzender Position erforderlich. Dabei ist die Möglichkeit herzustellen, bauseits einen Spiegel unmittelbar über dem Waschtisch anzubringen. Auch nach DIN 18025-2, Nr. 6.2 ist die Unterfahrbarkeit des Waschtisches herzustellen.

Bild 53



Neben den Farbkontrasten sollen auch Einhebelarmaturen eingebaut werden. In Bild 53 ist die Zweigriffarmatur nicht barrierefrei nutzbar. Der über dem Waschtisch mit Abstand beginnende Spiegel ist falsch angeordnet. Der Spiegel soll mindestens 100 cm Höhe haben und direkt über dem Waschtisch beginnen. Das weiß gestaltete Bad ohne einen Hell-Dunkel-Kontrast des Waschtisches zum Hintergrund, ist für Menschen mit Sehbehinderung nicht barrierefrei hergestellt. Die Beinfreiheit, die nach DIN 18040, Nr. 5.5.4 gefordert ist, ist auch wegen des unter dem Waschtisch montierten Boilers nicht gegeben. Auch Personen, die einen Rollator zum Sitzen nutzen, sollen die Beine unter den Waschtisch stellen können.

Duschplätze

Duschplätze sind nach DIN 18040-2, Nr. 5.5.5 barrierefrei auch für Rollator- oder Rollstuhlfahrer nutzbar herzustellen. Die Absenkung der Duschtasse darf maximal 2 cm betragen. Die Duschtasse kann auch als geneigte Fläche ausgebildet sein. Die Neigung darf maximal 2 % betragen. Dabei kann die Bewegungsfläche, wenn sie niveaugleich ausgeführt ist, in die Bewegungsflächen im Raum integriert sein. Die rutschhemmenden Bodenbeläge sind nach GUV I 8527 mit der Bewertungsgruppe B einzubauen. Armaturen dürfen nur mit Hebel nach unten weisend eingebaut werden, um Sehbehinderte vor Verletzungen zu schützen.

Eine Badewanne ist nach DIN 18040-2 im Bereich der Dusche nachrüstbar vorzusehen. In der Dusche muss das Nachrüsten von beidseitigen Haltegriffen, sowie eines Klappsitzes möglich sein (R).

Beispiele



Bild 54

Diese Bäder befinden sich im Erdgeschoss in Neubauten von Geschosswohnungsbauten. Die Ausstattungsgegenstände sollen nach DIN 18040-2, Nr. 5.5.1 kontrastreich sein. Eine weiße Wand und ein weißes Objekt wie in Bild 54 heben sich durch die eintönige Farbgestaltung nicht genügend voneinander ab. Die Bewegungsflächen in der Dusche sind nicht ausreichend mit 90 × 90 cm vorhanden. Die Badezimmertür öffnet sich nach innen.

Bild 55



Bei fehlenden Abständen zwischen den Objekten, wie in Bild 55 zu sehen, ist ein Sanitärraum nicht ausreichend barrierefrei nutzbar. Die Bewegungsflächen sind nicht ausreichend mit 120 × 120 cm vorhanden. Die Duschtasse ist nicht schwellenlos hergestellt.

Ein Umbau wird notwendig. Die Maßnahmen können kostspielig werden, da auch die haustechnischen Versorgungsleitungen neu hergestellt werden müssen.

Eventuell sind Umbauten bei zu kleinen Räumen auch nicht möglich. Müssen zu kleine Räume vergrößert werden, ist oft ein Abriss von Wänden erforderlich.

WC-Becken

In den als barrierefrei geplanten Wohnungen im Geschosswohnungsbau ist das Bad mit der in DIN 18040-2 Nr. 5.5 beschriebenen Bewegungsfläche für WC-Becken vorzusehen, damit ein Umbau bei Bedarf stattfinden kann. Wenn ein Umbau nicht möglich ist, kann die Wohnung eventuell nicht von Personen mit Behinderung genutzt werden. In einem solchen Fall ist ein größerer Umbau notwendig, bei dem die Flächen im Bad geschaffen werden müssen. Wenn keine ausreichenden Flächen für einen Umbau vorhanden sind, kann auch der Fall eintreten, dass die gesamte Wohnung nicht mehr barrierefrei nutzbar ist und darf auch nicht mehr als solche bezeichnet werden. Dies kann dazu führen, dass baurechtliche Konsequenzen entstehen, die darin bestünden, die Wohnung verpflichtend umzubauen. In Bild 55 fehlt nach DIN 18040-2, Nr. 5.5.2. Bild 15, die Bewegungsfläche von 90 cm seitlich neben dem WC-Becken.



Bild 56

Die Sitzgarnitur auf dem WC in Bild 56 ist weiß, dadurch fehlt der Kontrast. Die Seitenklappgriffe lassen sich nicht nachträglich montieren, da der hierfür erforderliche seitliche Abstand von 20 cm zur Wand nicht vorhanden ist. Auch die Rückenstütze fehlt.



Bild 57

In Bild 57 sind zwar Seitenklappgriffe vorhanden, jedoch ist die Spülung nicht mit der Hand oder dem Arm erreichbar und nach DIN 18040-2, Nr. 5.5.3 (R) im Greifbereich nicht bedienbar, ohne dass der Benutzer die Sitzposition verändern muss. Auch die Toilettenpapierhalter sind nicht in Greifweite vorhanden.

2.1.24 Besondere Anforderungen an eine zusätzliche Wohnfläche

Zusätzliche Flächen in Wohnungen sind einzuplanen, um Bewegungsmöglichkeiten für Menschen mit Behinderung innerhalb der Wohnung trotz Möblierung vorzusehen. Die Wohnungen sind mangelfrei, wenn die Räume dafür vorbereitet sind, die speziellen Bedürfnisse zu ermöglichen. Sie müssen sich auch nachträglich leicht bewohnen und ausstatten lassen. Dabei ist beim Planen der Bewegungsraum vor den Ausstattungsgegenständen zu berücksichtigen.

Vertragliche Regelungen zur speziellen Ausstattung der Wohnung bezüglich der Möblierung sind notwendig. In den Beschreibungen für die Anforderungen an zusätzliche Flächen sind diese pauschal mit 15 m² angegeben. Im Bad und WC sind die Mehrflächen nach dem Landesbaurecht entsprechend vorzusehen.

Die Forderung in DIN 18025-2, Nr. 6 bezieht das Gemeinschaftseigentum in die Regelung der Mehrflächen nicht mit ein. Die zusätzlichen Flächen sind funktional als Bewegungsflächen erforderlich.

In DIN 18040-2 sind diese Anforderungen nicht enthalten, da sie durch die Schutzzielbeschreibung notwendiger Bewegungsflächen erfüllt sind. Sind diese Flächen nicht vorhanden, werden Anbauten oder Grundrissänderungen erforderlich. Ein Minderwert kann (wie in »Behinderungsbedingter Mehrbedarf« von Nadine Metlitsky, Lutz Engelhardt [7]) berechnet werden, jedoch kann es baurechtlich erforderlich sein, einen Umbau herbeizuführen.

Die Rollstuhlstellfläche nach DIN 18040-2, Nr. 4.3.8 darf auch in der Wohnung vorgesehen sein. Die Fläche von 180 × 150 cm mit der dazugehörigen Bewegungsfläche vergrößert den Bedarf an einer Wohnfläche allein um 2,7 m². Diese Fläche muss ansonsten im Wegebereich der Hausflure vorgesehen sein.

2.1.25 Anforderungen an den Freisitz

Wohnungen ohne Freisitz sind im barrierefreien Wohnungsbau möglich. Wenn Freisitze (DIN 18025-2, Nr. 6.4) vorhanden sind, müssen diese die Bewegungsflächen (DIN 18025-2, Nr. 3.1) für Sitzplätze berücksichtigen. Nach DIN 18025-2 wird empfohlen, die zusätzlich notwendige Fläche mit 4,5 m² zu bemessen.

Die Bewegungsfläche von mindestens 120 × 120 cm ist neuerdings nach DIN 18040-2, Nr. 5.6 nicht zu unterschreiten. Die Größenangabe von 4,5 m² ist nicht mehr enthalten.

Nach DIN18040-2 sind die Brüstungen mit mindestens 60 cm breitem, teilweise durchsichtigen Material auszustatten, um dem Nutzer eine Beobachtung der Umwelt zu ermöglichen.



Bild 58

Der Freisitz kann bei der Planung zu klein bemessen sein. Es wird regelmäßig nicht beachtet, dass bei der Berechnung der Gesamtfläche Tisch, Sitzplatz plus Bewegungsfläche einbezogen werden müssen. Die Mindestfläche wird mit 4,5 m² eingehalten. Das Mindestmaß von 120 cm Breite zum Wenden wurde bei der Freisitzfläche in Bild 58 nicht eingehalten.

Der ebenerdige Balkon in Bild 58 ist mittels dieser schmalen Tür nicht zugänglich, die Schwellenhöhe unüberwindbar. Die Balkontiefe und die Bewegungsfläche an der Tür sind nicht ausreichend nutzbar. Das ist besonders tragisch, da es sich hier um eine Wohnung handelt, die von vornherein für eine Person mit Behinderung bzw. für ältere Menschen geplant wurde.

Ein Umbau mit weitreichenden Maßnahmen ist erforderlich, um die Zugänglichkeit herzustellen. Die Tür zum Balkon oder Terrasse muss verbreitert werden. Um eine breitere Tür einbauen zu können, muss die Wand aufgestemmt werden. Die Balkonfläche muss erweitert werden, die Geländer sind zu entfernen. Im Erdgeschoss ist dies ohne größere Probleme möglich.

Bild 59



Die erdgeschossige Terrasse der Wohnung dieses Geschosswohnungsbaus in Bild 59 zeigt eine Terrassentür mit einer Stufe. Es zeigt sich, dass trotz der unglaublich einfachen Möglichkeit, einen stufenlosen Ausgang bauen zu können, die Barrierefreiheit dennoch nicht umgesetzt wurde.

2.1.26 Besondere Anforderungen an Brüstungen und Fenster

Für Fenster und Brüstungen in barrierefreien Wohnungen wird empfohlen (DIN 18025-2, Nr. 7), die Brüstungen teilweise durchsichtig auszuführen.

Nach DIN 18040-2 muss im Wohn- und Schlafräum der Wohnung mindestens ein Fenster je Raum einen Ausblick für sitzende Personen ermöglichen. Das Fenster mit Brüstung muss dabei ab 60 cm Höhe über dem Bodenbelag durchsichtig sein.

Damit wird ein Außenbezug beim Aufenthalt in der Wohnung besser möglich. Die Verschlüsse von Fenstern und Fenstertüren im Erdgeschoss sollten nach DIN 18025-2 einbruchssicher ausgeführt werden. Die Fenster für Menschen mit eingeschränkten motorischen Fähigkeiten sollen leicht zu öffnen sein. Dabei ist der Kraftaufwand begrenzt auf 30 N oder einem Drehmoment mit 5 Nm oder Klasse 2 nach DIN EN 31115.



Bild 60

Beim Beispiel in Bild 60 ist der Balkontürgriff in Höhe von 85 cm ausgeführt. Eine teilweise transparente Brüstung ist gegeben. Der schwellose Ausgang fehlt jedoch in der als barrierefrei geplanten Wohnung.

Die nur ca. 70 % transparente Brüstung ist nicht durchsichtig und nicht geeignet. Die Funktion, die Außenwelt beobachten zu können, wird nicht erfüllt. Ein Austausch bzw. Umbau der Brüstung ist notwendig.



Bild 61

In Bild 61 wird erkennbar, dass es sich um ein Grundbedürfnis handelt, am Leben außerhalb der Wohnung teilhaben zu können. Dabei ist es notwendig, mindestens ein offenbares Fenster zu haben, um den Alltag und das Wetter spürbar zu erleben.

Die Fenster sind zur Mängelbeseitigung einfach umbaubar. Wenn die Griffhöhe nicht nutzbar ist, kann ein motorischer Antrieb ein technischer Ersatz sein. Der Umbau der Schwelle bei Balkon- oder Terrassentüren oder das Absenken der Brüstung ist aufwändig, da Eingriffe in die Bausubstanz des Estrichs oder des Mauerwerks notwendig werden.

2.1.27 Bodenbeläge

Besondere Anforderungen an die Bodenbeläge finden sich in der DIN 18025-2, Nr. 8. unter Bodenbeläge: »Bodenbeläge im Gebäude müssen reflexionsarm, rutschhemmend und fest verlegt sein; sie dürfen sich nicht elektrostatisch aufladen.«

Bild 62



Bild 63



Neu nach DIN 18040-2 Nr. 4.3.4 ist, dass Bodenbeläge im Eingangsbereich von Gebäuden mit rutschhemmender Eigenschaft und R9 oder BGR 181 fest zu verlegen sind. Reflexionen sind zu vermeiden und Orientierungshilfen sind einzubauen. Dabei sind kontrastierende Farbgebungen von Wänden, Türen und Stützen zu berücksichtigen. Der Bodenbelag in Bild 62 spiegelt stark. Der Belag aus Naturstein in Bild 63 ist, wenn er feucht wird, besonders rutschig.

2.1.28 Äußere Erschließung, Wege

Als Hauptwege werden Wege zum Hauseingang, zur Garage und zum Müllsammelbehälter bezeichnet. Diese Wege müssen auch bei ungünstiger Witterung gefahrlos begehbar sein. Sie dürfen bei Verkehrsflächen ein Längsgefälle von 3 % und ein Quergefälle von 2 % nicht überschreiten. Wenn, wie in der DIN 18040-2, Nr. 4.2.1 beschrieben, nach 10 m ein Zwischenpodest mit 3 % angeordnet ist, kann das Gefälle bis 6 % betragen. Vor Wohnhäusern sind für Wege nur 4 % Gefälle als Längsneigung (DIN 18040-2 Nr. 4.2.3) vorzusehen.

Aus dieser Definition ergibt sich der Unterschied zwischen Weg und Rampe. Die Rampe mit 120 cm Breite beginnt mit der Neigung von 3 % Gefälle (DIN 18040-1 Nr. 4.2.3.). Bei Rampen werden Handläufe notwendig. Wege innerhalb der Wohnungsanlage müssen eine Breite von mindestens 120 cm aufweisen (18025-2, Nr. 3.5). Wege mit 120 cm Breite sind nur ohne Richtungsänderung befahrbar und benötigen am Ende Wendemöglichkeiten. Hauptwege sollen eine Mindestbreite von 150 cm und nach 15 m Länge eine Fläche von 180 × 180 cm für die Begegnung von Personen und Rollstühlen vorsehen. Für die Gehwege nach DIN 18040-1 Nr. 4.2.1 im öffentlichen Raum sind 150 cm breite Flächen ausreichend.



Bild 64

Auf dem Bild 64 ist der Weg zu einem Seniorenheim dokumentiert. Der Weg hat keinen festen Belag, sondern ist geschottert. Die Bildung von Wasserpfützen ist nicht ausgeschlossen, da keine Wasserableitung hergestellt wurde. Die Gefällesituation ist unzureichend. Die Schotterwege, die nass werden, können von Rollstuhlfahrern meist schlecht bis gar nicht befahren werden.

Es ist erforderlich, befestigte Wege zu erstellen, um bei jeder Witterung einen festen, gehfähigen Untergrund zu haben. Ein Wasserablauf muss vorhanden sein. Diese Arbeiten sind nachträglich einfach durchzuführen.

Wegverbreiterungen sind meist unkompliziert durchführbar. Die Gefälle-Neigungen machen eventuelle Rampen erforderlich, wenn die Topografie eine Gefälleausbildung mit maximal 6 % auf der Rampe und den Podestflächen nicht garantiert.

Bild 65



Der Wohnanlagenzugang und die Rutsche neben der Treppe in Bild 65, sind schlicht nur ungeeignet. Ein Umbau ist wegen der großen Steigung sehr aufwändig.

Bild 66



Im Bild 66 ist der Müllabstellplatz nur über die Straße zu erreichen. Der Müllplatz ist nicht gepflastert und somit nicht begehbar. Das Gefälle auf der Straße beträgt mehr als 3 %. Die erforderliche Rampe ist baulich nicht hergestellt.



Bild 67

In Bild 67 ist vor den Mülltonnen eine zu schmale Bewegungsfläche. Der Abstellplatz ist mit großen Müllcontainern bestückt. Diese lassen sich von kleineren Personen nicht bedienen.

Es gibt im Boden vertieft eingebaute Müllcontainer, die barrierefrei eingesetzt werden können.

2.1.29 Besondere Anforderungen an die Raumtemperatur

Die Beheizung von barrierefrei nutzbaren Wohnungen und gemeinschaftlich genutzten Aufenthaltsräume muss, je nach individuellem Bedarf nach DIN 18025-2, Nr. 9 möglich sein. Die Regelung der Raumtemperatur, z. B. durch eine Zusatzheizung, muss ganzjährig möglich sein. Eine Heizung oder Zusatzheizung ist eine bauliche Einrichtung, die geplant und eingebaut sein muss. Die Möglichkeit der Temperaturerhöhung und der ganzjährige Einsatz der Heizung sind grundlegend in betroffenen Wohnungen direkt und bei den technischen Anlagen des Gebäudes vorzuhalten. Dies trifft auch für vermietete Wohnungen zu. Voraussetzung ist die vertragliche Regelung, einen Wohnraum barrierefrei zu errichten (Anspruch nach BGB § 554a). Die Anforderung besteht ebenso für rollstuhlnutzbare Wohnungen.

In der DIN 18040-2 ist keine Anforderung an die Raumtemperatur enthalten.

2.1.30 Anforderungen an die Bedieneinrichtungen

Die Bedieneinrichtungen im Gemeinschaftseigentum sind in der DIN 18025-1 und der DIN 18040-2 genauer beschrieben. Auf diese textlich beschriebenen Details muss an dieser Stelle nicht weiter eingegangen werden. Es ist sicherzustellen, dass alle Bedienungen der technischen Geräte erreichbar sind.

Die Bedieneinrichtungen (DIN 18025-2, Nr. 12) und Schalter sind in Abhängigkeit zu den Funktionseinheiten der Wohnung und im Gemeinschaftseigentum erforderlich. Dabei ist die Funktionssicherheit nach den a. a. R. der Technik zur Ausstattung, nach dieser Festlegung der Norm, im Gemeinschaftseigentum und im betroffenen Sondereigentum notwendig. In der Wohnung ist die Vorrüstung, unter dem Gesichtspunkt der Möblierung, mit der Grenze zwischen vorsorglichem Einbau und nachträglicher Umrüstung vertraglich zu regeln.

Beispiele:

Zum Beispiel sind Heizungsregler in 40 cm bis 85 cm Höhe einzubauen. Sie müssen erreichbar sein und dürfen in Nischen, die keine Bewegungsfläche vorweisen, nicht eingebaut werden. Für einarmige Personen sind elektrische Rollläden notwendig, Klappläden sind nur mit mechanischer Öffnung einsetzbar.

Bild 68



Die Heizkörper in Bild 68 sind nur 30 cm hoch und dadurch nicht barrierefrei bedienbar. Der Fenstergriff ist ca. 120 cm hoch angebracht und befindet sich nicht am unteren Rand des Fensterflügels.

Die technischen Ausstattungen wie Lüftungsanlage, Heizungsregelungen und Elektrosicherungen sowie Telefonanschlüsse müssen auch von der Wohnung aus bedient werden können. Dazu sind die Bedienhöhen einzuhalten.

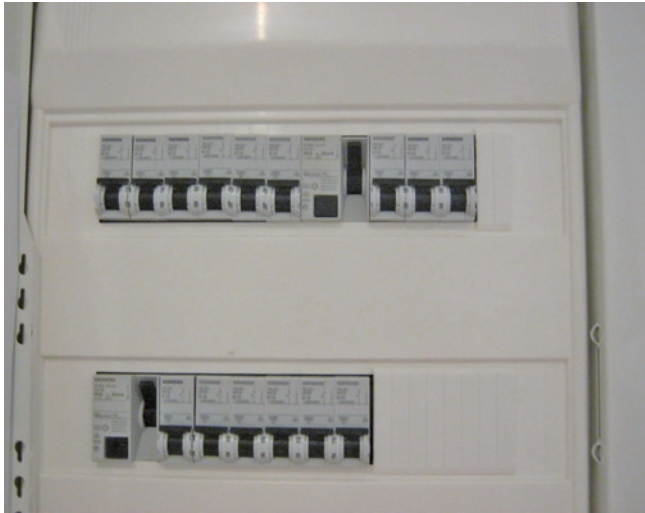


Bild 69

Bei Sicherungen wie in Bild 69 sind diese meistens in Augenhöhe und nicht in einer erreichbaren Höhe eingebaut. Die Beschriftung ist generell sehr klein geschrieben. Sie muss aber gleichermaßen nach der barrierefreien Norm lesbar sein. Die kleinen Ziffern ohne genaue Bezeichnung oder ungeeigneter Schriftgröße sind schwer erkennbar.

Neu ist in der DIN 18040-2, Nr. 4.5 das Zwei-Sinne-Prinzip. Bedienelemente sind durch visuelle und taktile Kontrastierung zur Umgebung einzubauen. Besondere Symbole sollen ein Erkennen der Funktionen ermöglichen. Dabei sollen zwei Wahrnehmungsebenen mit unterschiedlichen Sinnesorganen erfasst werden. Bei elektrischen Auslöseschaltern wie zum Beispiel Klingeln, sollen eindeutig feststellbare Auslöser wahrgenommen werden können. Dabei kann ein akustisches Signal, ein Lichtsignal oder eine eindeutige Schalterstellung genutzt werden.

Bedienelemente, die senkrecht angefahren werden, müssen mindestens 15 cm unterfahrbar sein. Dabei ist eine Höhe von 85 cm über dem fertigen Bodenbelag als Greif- und Bedienhöhe einzuhalten. Bei übereinander liegenden Anordnungen von Schaltern und Klingeln ist ein Bereich von 85 bis 105 cm tolerierbar, wenn eine andere Anordnung begründet nicht möglich ist.

2.1.31 Ausstattungselemente

Die Ausstattungselemente sind nach DIN 18040-2, Nr. 4.5.4 definiert. Es sind Gegenstände, die zu den Wohnanlagen gehören wie z. B. Briefkästen, Feuerlöscher etc.. Diese Gegenstände dürfen nicht in die Räume hineinragen, sodass die nutzbaren Bewegungsräume eingeschränkt werden. Für sehbehinderte Personen sind diese Gegenstände sichtbar anzubringen, um von ihnen als Hindernis wahrgenommen werden zu können. Ebenso müssen sie visuell kontrastierend wahrnehmbar sein. Für die Wahrnehmung mit dem Langstock müssen sie so angebracht sein, dass sie bis zum Boden reichen, oder maximal 15 cm über dem Boden enden. Alternativ muss ein ca. 3 cm hoher Sockel in Größe des Umrisses des Gegenstandes vorhanden sein, oder eine über dem Boden endende Tastleiste.

Bild 70



Der Feuerlöscher in Bild 70 ist zu hoch an der Wand befestigt. Die Greifhöhe ist nicht zur barrierefreien Benutzung geeignet. Die Regelung [8], die die Befestigungshöhe von Feuerlöschern mit bis zu 125 cm Höhe festlegt, berücksichtigt die barrierefreie Nutzbarkeit generell nicht, und weist auch nicht auf diese notwendige Eignung hin, einen Feuerlöscher barrierefrei nutzen zu können. Ein Rollstuhlfahrer und auch schwächere Personen sollen den Feuerlöscher im Notfall erreichen können. Die schweren Feuerlöscher mit 12 kg sind nicht für jedermann benutzbar. Besser ist es, barrierefrei zugängliche Feuerlöscher mit nur 6 kg Gewicht aufzuhängen. Der Feuerlöscher ist kontrastierend gestaltet und man kann ihn gut wahrnehmen. Wenn er in der Montagehöhe von 85 cm an der Wand hängt, ist darauf zu achten, dass er für den Langstock erkannt werden kann, ansonsten bildet er ein Hindernis.



Bild 71

Die freistehenden Mülltonnen in Bild 71 haben eine zu hohe Einwurfhöhe. So können sie nicht von kleineren Personen genutzt werden. Es gibt kleinere Mülltonnen oder Mülltonnen, die vertieft eingelassen werden können. Da die Nutzung der Mülltonnen eine zentrale alltägliche Verrichtung beinhaltet, ist eine besondere Sorgfalt bei der Wahl der Müllbehältnisse notwendig. Eventuell sind vertiefte Stellplätze für die Mülltonnen notwendig, um die Bedienhöhe von 85 cm sicherzustellen.

2.1.32 Beispiel Kellerräume

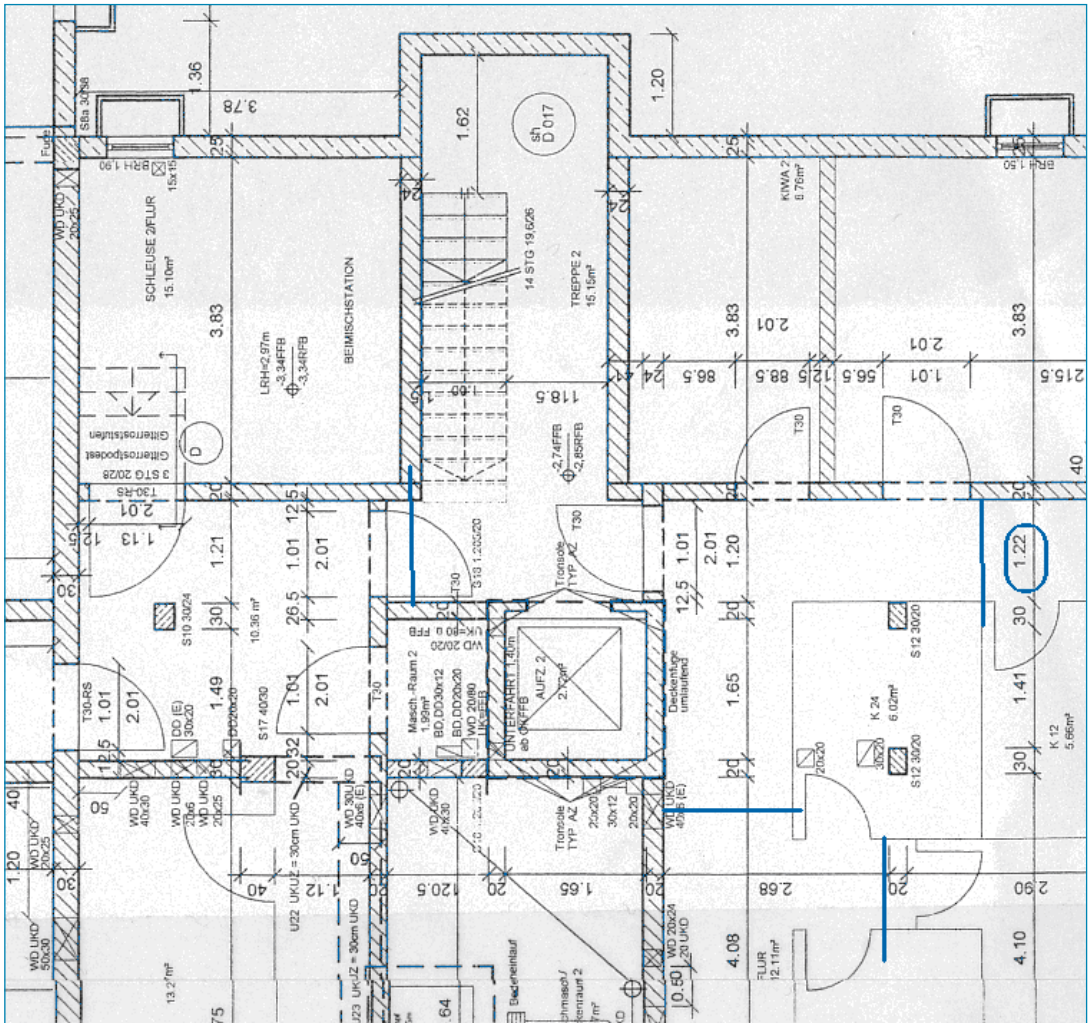


Bild 72

Der Zugang vom Treppenhaus in die Kellerräume ist bereits an der ersten Tür und vor dem Aufzug nicht mit der erforderlichen 150 cm breiten Bewegungsfläche vorhanden. Die Wege (Bild 72) zu den zur Wohnnutzung gehörenden Fluren, zum Abstellraum der Wohnungen und zu den Trockenräumen sind 120 cm breit. Der Flur ist mit ca. 100 cm Breite nicht ausreichend breit für den Rollstuhlfahrer, um vor der Tür wenden zu können.

Zu einer Mängelbeseitigung sind die Flurflächen mit 150 cm Breite herzustellen. Bei einem notwendigen Umbau müssen Wände und Abtrennungen entfernt werden. Dabei entstehen Flächenverluste.



Bild 73

Um zu den Abstellräumen und Nachbartreppenhäusern zu gelangen, führt der Kellerflur wie in Bild 73 zu sehen ist, durch den Fahrradabstellraum. Die Restfläche, die als Weg dient, ist offensichtlich nicht ausreichend breit. An den Fahrrädern kann kein Rollstuhlfahrer vorbeifahren. Der Fahrradabstellraum ist zu klein. Nicht nur die Flure, sondern auch die Bewegungsfreiräume in Verbindungsräumen müssen breit genug geplant sein.



Bild 74

Der Eingangsbereich in Bild 74 in der Wohnanlage hat keine 150 cm Breite zwischen Wand und Geländer. In dem Mehrfamilien-Wohnhaus ist dieser zu schmale Weg als Mangel zu bezeichnen. Auch ein Wenden an der Haustür und vor dem Aufzug ist nicht möglich. Die Zugänge zu den Wohnungen sind dadurch nicht nach der baurechtlichen Anforderung mit dem Rollstuhl befahrbar.

3 Konsequenzen aus dem Baurecht und häufige Mängel bei zugehörigen Anlagen

Aufzüge sind bauordnungsrechtlich in verschiedenen Gebäuden vorgeschrieben. Sie sind nicht nur in Wohngebäuden eingebaut, sondern z.B. auch in Wohn- und Geschäftshäusern und öffentlichen Gebäuden. Deshalb werden die Aufzüge im Kapitel III.3.1 besonders beschrieben.

Spielflächen sind Bestandteil von Wohnanlagen und werden im Kapitel III.3.2 beschrieben. Die Spielflächen sind nach den Landesbauordnungen bei Wohnanlagen erforderlich, und auch im öffentlichen Bereich zu finden und müssen barrierefrei nutzbar sein.

Garagen sind bauordnungsrechtlich definiert. Im Wohnungsbau gibt es, ebenso wie im öffentlichen Bereich, zugeordnete Garagen. Sie sind im Kapitel III.3.3 allgemein beschrieben.

3.1 Aufzüge

Es werden verschiedene Anforderungen an den Aufzug gestellt. In den Landesbauordnungen sind diese beschrieben (siehe Kapitel II). Nach der Landesbauordnung sind die Maße der Aufzüge festgelegt. Der Aufzug für Rollstuhlfahrer mit Hilfsperson ist mit einer Breite von 110 cm und einer Tiefe von 140 cm und für Krankentransporte mit dem Maß 110 × 210 cm vorgesehen. Die Landesbauordnungen gehen von diesem Mindestmaß für notwendige Aufzüge im Wohnungsbau aus. Ein zusätzlicher, nicht notwendiger Aufzug kann andere Abmessungen besitzen. Nach DIN 18025-1, Nr. 5.3 und nach DIN 18025-2, Nr. 5.4 sind Aufzüge mit dem Mindestmaß 110 × 140 cm technisch erforderlich. Kleinere Aufzüge mit 100 × 125 cm sind nach DIN EN 81-70 Tabelle 1 als Typ 1 nur für Rollstuhlfahrer mit Rollstuhl (EN 12183) oder als elektrisch angetriebene Rollstühle der Klasse A (EN 12184) ohne Begleitpersonen nutzbar. Diese Aufzüge können daher nur zusätzlich eingebaut werden und sind für die Nutzung mit einem Rollstuhl bedingt geeignet. Eine Hilfsperson wird in diesen Aufzügen nicht mit berücksichtigt (DIN 18025-1 Nr. 5.3). Dazu ist der Aufzug zu klein.

Nach DIN EN 81-70 Nr. 5.3.2.3 ist in die Aufzüge für Rollstuhlfahrer ein Spiegel in der Aufzugsgröße bis 100 × 140 cm einzubauen. Glasspiegel müssen aus Sicherheitsglas bestehen. Die Spiegel sind notwendig, da in den Aufzügen nicht gewendet werden kann. Ein Rückwärtsfahren ohne Spiegel gestaltet sich schwieriger.

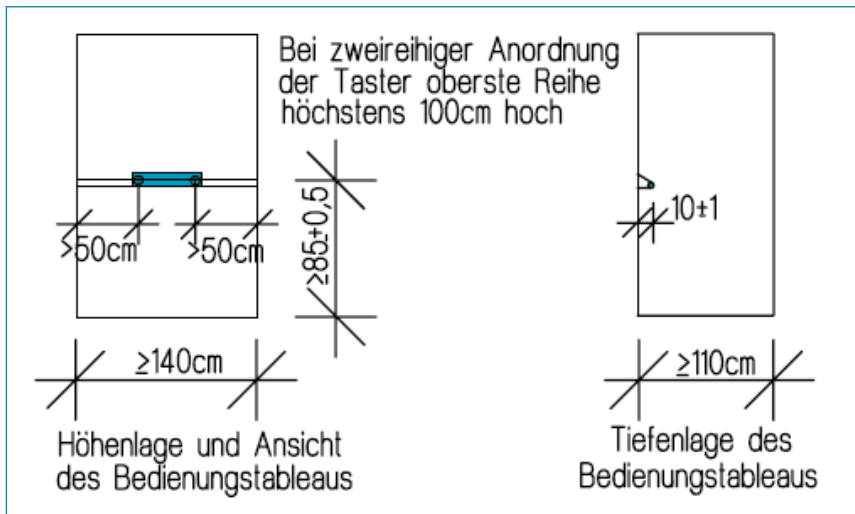


Bild 75 Aus
DIN 18024-25
Bedienelemente 2

Bei der Bewertung der Griffhöhe des Handlaufs ist vom Sachverständigen die Anforderung zu prüfen, die zu erfüllen ist. Nach DIN 18024 und nach DIN 18025-1, Nr. 5.3 ist die Anordnung der Bedienelemente geregelt und in den Bildern 21 bis 24 detailliert dargestellt. Die Griffhöhe ist mit 85 cm festgelegt. In der DIN 18025-1 ist die Haltestange (siehe Bild 1) nach Bild 21 und 23 in 85 cm Höhe anzubringen. Die Tastaturhöhe wird in beiden Normen unterschiedlich beschrieben. In der neuen DIN 18040-1/2, Nr. 4.3.5 sind die Anforderungen bei Aufzugsanlagen mit dem Verweis auf die Aufzugsnorm DIN EN 81-70 (9-2005) beschrieben. Der Anhang G der DIN EN 81-70 beschreibt die Tastaturen der Befehlsgeber in G 1.3 und G.G 1 und Bild G.G 2 ohne Höhenangabe. Diese Angaben entsprechen jedoch der Bedieneinrichtung nach DIN 18025-1 (Bild 21–24) mit der dargestellten horizontalen Anordnung, mit kleineren Abweichungen bezüglich der optischen Ausstattung. Die Höhenangabe ist in der DIN 18040-2, Nr. 4.5.2 unter Bedienelemente, als Achsmaß der Griffhöhe grundsätzlich mit 85 cm über dem Boden festgelegt. Eine Ausnahmeregelung ist gefunden, wenn nur barrierefrei nutzbare Wohnungen vorhanden sind und eine Höhe bis maximal 105 cm bei übereinander angeordneten Tastern zugelassen ist.

Vor dem Aufzug muss eine Bewegungsfläche (DIN 18040-2, Nr. 4.3.5) vorhanden sein, die genügend Platz für gleichzeitig wartende und aussteigende Personen bietet. Das Maß der Bewegungsfläche (DIN 18025-1, Nr. 3.1) ist mit $150 \times 150\text{ cm}$ angegeben.

Der Aufzugstyp 2 wird als Aufzug in der neuen DIN 18040-1/2 bestimmt. Andere, kleinere Aufzüge werden nicht toleriert.

Bild 76 Aus
DIN 18025-1

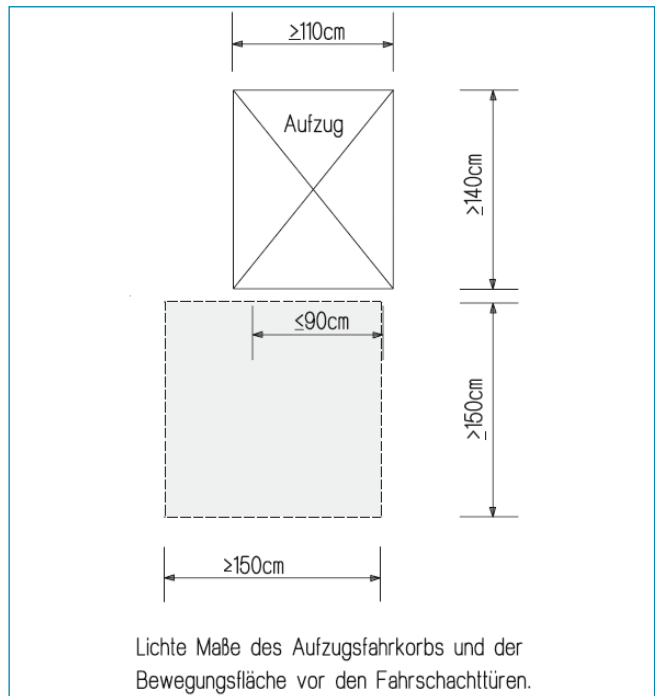


Bild 77



Die Zugangsbereiche zu den Aufzügen müssen, wie in der DIN 18040-1 (innerer Erschließung der Gebäude) unter 4.2.3 beschrieben, leicht auffindbar sein. Durch optische Kontraste sind Wegweiser deutlich zu machen. Mit taktilen Bodenstrukturen und baulichen Elementen kann das Auffinden der Wege erleichtert werden. Bei dem Hinweisschild (siehe rote Markierung) auf der Glastür in Bild 77 ist kein ausreichender Kontrast vorhanden.

Glasflächen oder großformatige verglaste Wände müssen erkennbar sein. Die deutliche Erkennbarkeit wird durch visuelle kontrastierende Markierungen sichergestellt. (DIN 18040-1, 4.3.2)

Sind die Bewegungsflächen nicht ausreichend vorhanden, kann der Zugang für Rollstuhlfahrer versperrt sein. Zur Beseitigung des Mangels wird ein Umbau notwendig. Die fehlenden Markierungen lassen sich hingegen sehr einfach nachrüsten.

3.1.1 Beispiel für einen Aufzug im Neubau



Bild 78

Wie in Bild 78 zu erkennen ist, ist der Aufzug nur ca. 100 cm breit. Er entspricht demnach nicht der landesbaurechtlichen Anforderung (hier HBO), die Aufzüge mit mindestens 110 × 140 cm Abmessung fordert. Der Aufzug ist als mangelhaft zu bewerten und aus baurechtlicher und damit auch aus vertragsrechtlicher Anforderung heraus nicht nach den a. a. R. der Technik hergestellt.

In Bild 79 ist im Planausschnitt ein Aufzug zu erkennen, der nicht die notwendige Aufzugsgröße hat. Der Aufzug ist in einem Wohnhaus im Jahr 2005 eingebaut worden und erschließt 5 Geschosse. Der Vorbereich ist mit 140 cm Breite nicht ausreichend breit, um mit dem Rollstuhl vor dem Aufzug zu drehen.

Aufzüge, die zu klein gebaut wurden, stellen eine Barriere für Rollstuhlfahrer beim Zugang zu den Wohnungen dar. Die zu kleinen Aufzüge lassen sich nur bedingt umbauen. Oft ist die Aufzugstechnik bereits für den Fahrtschacht minimiert und Flächen für eine Vergrößerung stehen nicht zur Verfügung. Mit einer anderen Aufzugstechnik lassen sich nur in besonderen Situationen ausreichend große Aufzüge einbauen. Die Mängelbeseitigung kann sehr

aufwändig werden, da oft ein Eingriff in die Rohbaukonstruktion notwendig ist. Unter Umständen ist eine Mängelbeseitigung nicht durchzuführen oder es wird sogar ein Abriss und Neubau notwendig. In diesem Fall kann, da der Schacht 140 cm breit ist, die Längsseite ausgebaut und der Schacht in die Längsachse mit einer lichten Breite von 140 cm in ca. 20 cm Abstand neu eingebaut werden. Dazu muss die Wand in allen Geschossen neu eingebaut werden. Solche Arbeiten sind meist nicht möglich, wenn das Haus bewohnt ist.

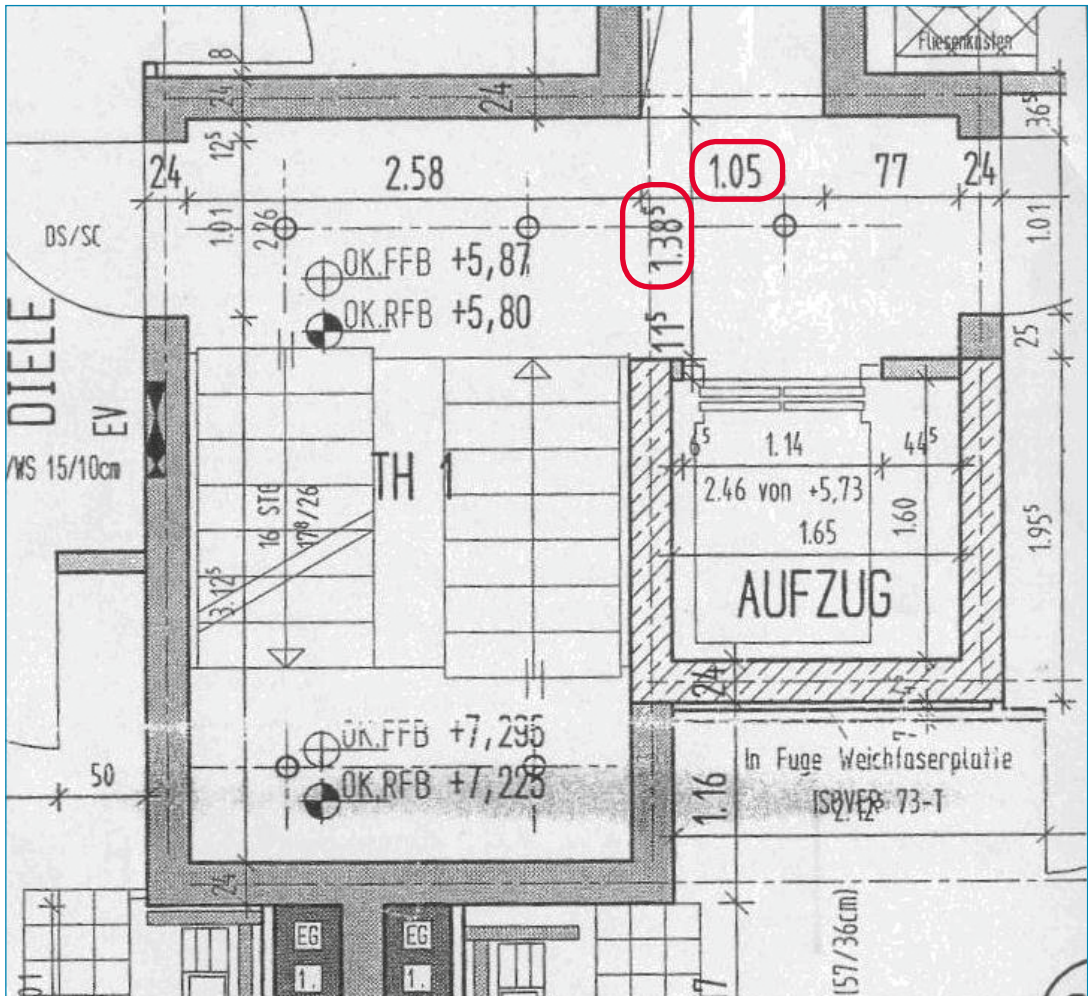


Bild 79

3.1.2 Beispiel für einen Autoaufzug in der Garage

In Tiefgaragen gibt es häufig Autoaufzüge, die von Personen mitgenutzt werden können. Da im Regelfall in Tiefgaragen Behindertenstellplätze vorhanden sein müssen, sind auch diese Aufzüge, nach den a. a. Regeln der Technik, barrierefrei auszustatten.



Bild 80



Bild 81

Die Tastatur des Autoaufzugs in Bild 80 und Bild 81 ist mit 120 cm Höhe nicht nach DIN 18025-1 oder Anhang G der DIN EN 81-70 erreichbar eingebaut. Die Normen fordern für eine barrierefreie Nutzung eine Höhe von 85 cm für Bedienstellen. In Tiefgaragen werden auch Autoaufzüge eingesetzt, die auch für den Personentransport geeignet sind. Diese Aufzüge müssen entsprechend den Anforderungen der Landesbauordnungen ausgeführt sein. Da Garagen als Mittel- und Großgaragen nach der GaVO stets Behindertenstellplätze aufweisen müssen, sind auch die Autoaufzüge zu den Garagen für Personen mit Behinderung zu planen. Dabei ist die barrierefreie Ausstattung für rollstuhlfahrende Nutzer und Personen mit Behinderungen zu berücksichtigen. Autoaufzüge sind auch für den Rollstuhlfahrer als Zugang zur Garage geeignet und gleichberechtigt wie z. B. von einem Fahrradfahrer zu nutzen.

Auch von außen stellt der Aufzug den Zugang für rollstuhlnutzende Nachbarn dar und muss daher funktionsfähig sein. Der Eigentümer des barrierefreien Stellplatzes nach GaVO muss dafür sorgen, dass dieser auch an Nachbarn vermietet werden kann.

3.1.3 Beispiele für Bedienelemente

Die Bedienelemente sind in den Normen DIN 18024-2, DIN 18025-1, DIN 18040-1 und der DIN EN 81-70 beschrieben. Die Taster der Bedienelemente sollen eine Größe von 50 × 50 mm oder einen Durchmesser von 50 mm haben.

Bild 83



Die Bedienhöhe in Bild 83 ist nach den a. a. R. der Technik von 85 cm Bauhöhe nicht vorhanden. Die Drücker weisen eine nicht ausreichende Kontrastierung zur übrigen Umgebung auf und haben nicht die erforderliche Größe.



Bild 84

Die Haltestange in Bild 84 ist vor der Bedieneinrichtung angebracht und versperrt dem Rollstuhlfahrer im Bedarfsfall den Zugriff. Obwohl die Tastatur waagerecht angeordnet ist, muss diese Situation als mangelhaft bewertet werden.



Bild 85

In Bild 85 erkennt man einen Aufzug in Edelstahlausstattung. Die Tastatur ist zu hoch angeordnet. Die Taster sind kaum zu erkennen, eine Haltestange fehlt.

Bild 86



Das Bedienfeld in Bild 86 befindet sich in einem barrierefrei geplanten Wohnhaus. Alle Geschosse sollen barrierefrei zugänglich sein. Es handelt sich nicht um eine Einzelanfertigung und ist nicht im Detail besonders geplant. Der Aufzug ist ein in Serie gefertigter Aufzug. Er müsste, da Aufzüge im Wohnungsbau meistens barrierefrei nutzbar sein müssen, auch in der Grundausstattung barrierefrei vorgesehen sein. Dieser Aufzug mit dem Bedienfeld entspricht nicht den Anforderungen der DIN 18025-2 und der DIN 18040-2, da die Bedienelemente zu hoch angebracht sind und keine Haltestange vorhanden ist.

Bild 87



In Bild 87 ist der graue Hintergrund im Aufzug des barrierefreien Wohnhauses kein Spiegel. Der notwendige Spiegel muss nachgerüstet werden.



Bild 88

Die Tastatur in Bild 88 des Wohnhausaufzuges hat Taster mit einer Seitenlänge von 3 cm und ist somit nicht ausreichend groß. Die Anordnung ist nach DIN EN 81-70 Anhang G nicht in einer leicht schrägen Ebene mit Wandabstand eingebaut (siehe Bild 1). Allerdings kann diese Tastatur auf einfache Art und Weise umgebaut werden.

3.1.4 Beispiele für die Ausstattung



Bild 89

In Bild 89 ist die der Tür gegenüberliegende Seite ebenfalls eine Tür. Der Aufzug wird als Durchlader bezeichnet. Ein Spiegel zur Kontrolle beim Rückwärtsfahren ist nicht vorhanden. Er müsste auf jeder der Türen montiert sein.

Auch Personen mit Klaustrophobie sind auf einen Spiegel angewiesen. Durch die Spiegel wird der Raum vergrößert, sodass Angstzustände vermieden werden können.

Bild 90



Der Spiegel in Bild 90 ist zu hoch angebracht, sodass der Bereich der Aufzugstür nicht eingesehen werden kann. Beim Rückwärtsfahren hat der Rollstuhlfahrer somit keinen Überblick. Ein Spiegel mit Sicherheitsglas lässt sich einfach nachrüsten. Eventuell müssen dafür Haltestangen umgebaut werden.

3.1.5 Beispiele für Zugänge zu den Aufzügen

Bild 91



Der Aufzug in Bild 91 hat nicht die erforderliche Türhöhe. Die Türhöhe der Aufzüge muss nach DIN 18040-2 ein Maß von 205 cm im Lichten aufweisen. Die älteren Aufzüge sind nach DIN 18024 und nach DIN 18025 sogar mit

Türhöhen von 210 cm im Lichten hergestellt. Größere Menschen, die ständig den Kopf beugen müssen wenn die Türstürze zu niedrig sind, bekommen auch durch diese ständige Belastung eventuell gesundheitliche Probleme.

Ein nachträglicher Umbau der Türen ist sehr aufwändig, da die Rohbauöffnungen, die Schachttür und die Kabinentür umgebaut werden müssen.



Bild 92

Der Aufzug in Bild 92 ist mit einer augenscheinlich zu schmalen Tür ausgestattet, sodass er nicht mit dem Rollstuhl befahren werden kann. Der Aufzug im Laden ist optisch zwar hochwertig gestaltet, aber es wurde übersehen, dass ein Rollstuhlfahrer die Bedientaste erreichen können müsste. Der Schalter ist im Bewegungsbereich der Tür angebracht und unzugänglich. Dadurch kann der Rollstuhlfahrer diesen Aufzug, der ihn direkt zum Ausgang führen würde nicht nutzen. Er muss nun beginnend am Aufzug den gesamten Weg wieder zurückfahren und wird dadurch zu einem kraftaufwändigen Umweg gezwungen. Ein Umbau des Bedienschalters zur einfacheren Nutzung wäre möglich.

3.1.6 Beispiele für Aufzüge im Außenbereich

Bild 93



Der Aufzug im Außenbereich (Bild 93) ist mit einem Bedientableau und einem Bedienschlüsselschalter ausgestattet. Das Bedientableau befindet sich in einem Abstand zu der Schwenktür. Die höhere Ebene, die über eine Treppe zu erreichen ist, kann barrierefrei nur mit dem Außen-Aufzug angefahren werden. Das höhere Eingangspodest kann ohne Aufzug jedoch nicht ohne Weiteres von einem Rollstuhlfahrer erreicht werden. Der Besucher besitzt den notwendigen Bedienschlüssel nicht und ist auf fremde Hilfe angewiesen. Der Aufzug selbst ist mit einem Totmannschalter ausgestattet. Dazu muss der Rollstuhlfahrer auch noch in der Lage sein, den Totmannschalter im Aufzug zu bedienen, dazu muss der Schalter ständig gedrückt gehalten werden, ansonsten fährt er nicht. Die mit einem Geländer begrenzte Zufahrt zum Lift ist keine 150 cm breit, um wenden zu können.

Bild 94



In Bild 94 handelt es sich um ein Gebäude, in dem mehrere Rechtsanwaltskanzleien untergebracht sind. Die Bedienelemente am Außenaufzug, der

die Rollstuhlfahrer auf das höhere Eingangspodest bringen soll, sind nur mit einem speziellen Schlüsselschalter zu bedienen. Der Nutzer muss daher erst Jemanden informieren bzw. rufen, der ihm die Nutzung des Aufzuges ermöglicht. Eine solche Einrichtung wird nicht der Anforderung gerecht, unabhängig, selbständig bedienbar und funktionsfähig zu sein. Der Aufzug ist daher als mangelhaft zu bezeichnen. Die Bedieneinrichtung am Zugang des Aufzuges ist zudem direkt in der Ecke am rechten Pfosten des Aufzuges angebracht. Die notwendige Bewegungsfläche vor den Bedienelementen ist nicht ausreichend mit einem Abstand von 50 cm zur Ecke hergestellt. Der Aufzug ist somit kaum nutzbar und keineswegs barrierefrei. Außerdem ist die notwendige Bewegungsfläche vor der Aufzugstür seitlich durch die Stufen der Eingangstreppe verstellt. In öffentlichen Gebäuden, die allgemein zugänglich sein müssen, müssen auch diese Aufzüge den beschriebenen Anforderungen der DIN EN 81-70 entsprechen. Daher gelten solche Aufzüge als nicht barrierefrei.

3.1.7 Beispiele für Nachrüstungen von Aufzügen

Nachrüstungen von Aufzügen sind im Wohnungsbau üblich. Der Einbau und Anbau von Aufzügen ist ein Eingriff in die Rettungswege und somit genehmigungspflichtig. Die baurechtlichen Anforderungen sind zum Zeitpunkt des Umbaus maßgebend.



Bild 95



Bild 96

Bei dem Gebäude in Bild 95 handelt es sich um ein Wohnhaus, welches nachträglich mit einer Aufzugsanlage ausgerüstet wurde. Mit dem Aufzug wird jedes zweite Geschoss angefahren. Der Aufzugschacht ist zweiseitig verglast. Die Frontseite in Bildern 95 und 96 ist ohne Spiegel zum Rückwärtsfahren eingebaut worden.

Ein Umbau wird besonders aufwändig, da in die Frontseite ein Spiegel eingebaut werden muss. Zu diesem Zweck muss die Aufzugskabine umgebaut, eventuell sogar neu errichtet werden. Außerdem ist die Kabine trotz Tageslicht sehr dunkel und die Kontraste sind äußerst unangenehm. Auch der Bodenbelag hebt sich nicht eindeutig ab. Die Kontraste der Aufzugskabine sind als nicht ausreichend zu bewerten.



Bild 97



Bild 98

Der Schlüsselschalter am Aufzug in Bild 97, macht es einem Besucher unmöglich, ihn eigenständig und ohne Hilfe zu benutzen. Kontrast zwischen Schalter und Edelstahlverkleidung ist so gut wie nicht vorhanden, er ist selbst für nicht sehbehinderte Menschen schwer zu erkennen. Die Kontraste zwischen Schalter und Wand sind mit einem Helldunkelunterschied von mindestens 0,4 (siehe oben) auszuführen. Der Kontrast zwischen Wand und Türzarge zum Erkennen der Tür ist bei einer durchgehenden Edelstahlbekleidung kaum möglich. Der Schalter muss, damit er überhaupt nutzbar wird, umgebaut werden. Bei dem Anbau des Aufzuges wurde besonders auf die barrierefreie Nutzbarkeit der Wohnungen geachtet, aber im Detail wurden wichtige Elemente nicht geeignet umgesetzt. In Bild 98 ist die Außenansicht der Kabine zu sehen. Die Kabine hat eine Glasscheibe anstelle eines Spiegels, der für das Rückwärtsfahren mit einem Rollstuhl und auch für Personen mit Klaustrophobie oder Höhenangst notwendig ist.

3.1.8 Rettungsaufzüge in Hochhäusern

Nach DIN 18040-1, Nr. 4.7 sind in Brandschutzkonzepten die Rettungseinrichtungen für Menschen mit motorischen und sensorischen Einschränkungen zu berücksichtigen. Es sind Rettungsinseln zum Aufenthalt von Personen bis zum Eintreffen von Helfern zu berücksichtigen. Da behinderte Menschen sich im Einzelfall kaum selbst retten können, muss für diesen Personenkreis eine Möglichkeit der Rettung sichergestellt sein.

Mit akustischen und visuellen Signalen sollen vor allem Räume ausgestattet sein, in denen sich behinderte Personen auch alleine aufhalten können, die bei Gefahr nicht von anderen Personen unmittelbar gewarnt werden können. Für Hörgeschädigte, sind, wenn sie sich in WC-Anlagen alleine aufhalten, die akustischen Gefahrensignale im Brandfall nicht wahrnehmbar. Hier ist eine visuelle Alarmierung notwendig.

Bei Hochhäusern bedarf es besonderer Einrichtungen, um Personen mit Behinderungen retten zu können. Dabei ist das zentrale Element der Feuerwehraufzug, der den Feuerwehreinsatz sicherstellt. Der Aufzug hat besondere brandschutztechnische Anforderungen. Er muss brandsicher und belüftbar sein. In Hochhäusern über 22 m Höhe ist, wenn ein Feuerwehraufzug vorhanden ist, die Rettung für Personen mit Behinderung sichergestellt, da die Vorräume zum Feuerwehraufzug als Warteräume genutzt werden können.

Diese Schleuse vor dem Aufzug ist einerseits als Einsatzort für die Feuerwehr konzipiert, andererseits ist sie aber auch das zentrale Element für die Rettung von Personen mit Behinderung oder Verletzten. Der Feuerwehraufzug erreicht jedes Geschoss des Hochhauses. Die Feuerwehreinsatzleitung entscheidet über den Rettungs- und Evakuierungszeitpunkt für die Rollstuhlfahrer in der Schleuse. Die Feuerwehr evakuiert den Rollstuhlfahrer zu gegebener Zeit aus diesem Warteraum, der besonders rauchdicht und feuerbeständig ist.

Aus MHR [8] 2008 6.1.1.4 »Der nach Nummer 6.1.1.4 vor dem Fahrtschacht angeordnete Vorraum mit der Druckbelüftungsanlage bietet ausreichend Schutz vor dem Eindringen von Feuer und Rauch. Aus diesem Grund besteht keine über die MBO 2002 hinausgehende Anforderung an die Feuerwiderstandsdauer bzw. Rauchdichtigkeit der Aufzugsschachttür des Feuerwehraufzuges.«

Die Evakuierungszeit beträgt im Normalfall mindestens 90 Minuten und wird durch die entsprechende Brandschutztür des Aufzuges gesichert. Diese Tür muss deshalb besonders gewartet werden, da diese Schleuse eine Falle für den Rollstuhlfahrer werden kann, wenn Rauch in den Vorraum eindringt.

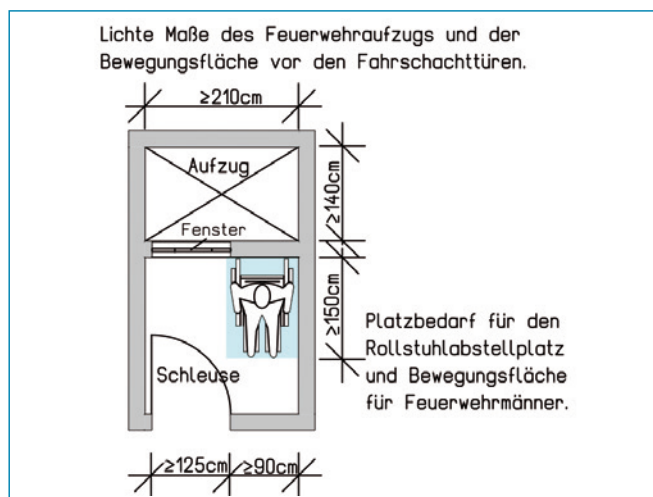
Der Feuerwehraufzug ist auch im Brandfall einsatzbereit, darf aber lediglich von der Feuerwehr benutzt werden.

Ein fehlender Feuerwehraufzug erfordert geeignete Mittel und Hilfestellungen für Gehbehinderte, die bei der Rettung eventuell über Treppen getragen werden müssen.

Aus (MHR 2008): 4.1.2 »Die Bemessung der Mindestbreite der Rettungswege von 1,2 m ist die lichte Durchgangsbreite und entspricht der Mindestbreite des § 7 Abs. 4 Satz 2 MVStättV 2005 (1,2 m Breite je 200 darauf angewiesene Personen und Staffeung in 0,6 m Schritten). Dabei wird berücksichtigt, dass es bei einem Brand in einem Geschoss in der Regel nur zur Räumung des Geschosses mit dem Brandereignis, dem Geschoss darüber und dem Geschoss darunter, also einer Räumung von drei Geschossen kommt. Die Vorschriften über barrierefreies Bauen nach § 50 MBO 2002 sind zu beachten. Die Rettung von Menschen mit Behinderungen erfolgt über die Vorräume der Feuerwehraufzüge und die Feuerwehraufzüge.«

Die Rettung ist sichergestellt, wenn die Vorräume zum Feuerwehraufzug als Warteraum für Rollstuhlfahrer und andere hilfebedürftige Personen dienen. Die Rollstuhlfahrer warten dort allein auf die Rettungskräfte, während die Hilfskräfte das Treppenhaus benutzen. Die Schleuse muss ausreichend groß sein, damit Feuerwehreinsatzkräfte und Rollstuhlfahrer sich gleichzeitig darin aufhalten können. Die Rollstuhlfahrer dürfen dabei die Einsatzkräfte nicht behindern. Die Feuerwehreute sind mindestens zu zweit und mit technischen Geräten im Raum. An der Warteposition des Rollstuhlfahrers darf sich daher keine technische Einrichtung wie z. B. Hydranten befinden. An der Tür wird der Löschangriff der beiden Feuerwehreute durchgeführt. Der Warteplatz darf nicht neben dieser Ausgangstür sein, da dort der Feuerwehrmann kniet. Die Feuerwehr entscheidet, wann der Abtransport der behinderten Personen durchgeführt wird. Dies kann einsatzbedingt auch erst später möglich sein. Deshalb muss auch der Stellplatz ausreichend groß bemessen werden.

Bild 99



Aus MHR 2008: 6.1.2 Fahrschächte von Feuerwehraufzügen, 6.1.2.1 »Die in Nummer 6.1.2.1 geforderte Sichtöffnung in der Aufzugstür ermöglicht es der Feuerwehr, schon während der Fahrt festzustellen, ob sich Personen wie z. B. Rollstuhlfahrer im Aufzugsvorraum befinden und gerettet werden müssen. Ohne diese Sichtverbindung wäre ein zeitintensives Anfahren jedes Geschosses erforderlich. Gleichzeitig ermöglicht die Sichtöffnung eine Brandfeststellung im Vorraum selbst. Die Sichtöffnung sollte im stehenden Format angeordnet sein.«

Ein fehlender Feuerwehraufzug mit Vorraum bei hohen Häusern unterhalb der Hochhausgrenze erfordert das Heruntertragen von Personen, die das Haus eigenständig nicht verlassen können. Es gibt hierfür geeignete Mittel und Hilfsgeräte für Personen und Verletzte, die getragen werden müssen. Die Hilfsmittel sind im Gebäude deponiert oder werden von der Feuerwehr mitgebracht.

6.1.1.6 »Aus § 39 Abs. 5 Satz 1 MBO 2002 ergeben sich die Abmessungen der für den Transport von Krankentragen geeigneten Aufzüge. Abweichend von der MBO 2002 genügt nicht ein geeigneter Aufzug, vielmehr muss jeder Feuerwehraufzug entsprechend bemessen sein. Nach § 39 Abs. 5 Satz 1 MBO 2002 sowie nach Nummer 5.2.3 der DIN EN 81-72:2003-11 betragen die Mindestabmessungen des Fahrkorbs 1,10 × 2,10 m.«

Der Transport der Personen findet dann durch den Aufzug statt, wenn es der Feuerwehreinsatz zu gegebener Zeit zulässt.

6.1.3.4 »Die vorgeschriebene Geschosskennzeichnung ermöglicht der Feuerwehr, aus dem Feuerwehraufzug heraus zu erkennen, in welchem Geschoss sie sich befindet. Zugleich dient diese Kennzeichnung der Orientierung von Personen, die sich in den Vorraum gerettet haben. So können sie den Rettungskräften über die Kommunikationseinrichtungen mitteilen, in welchem Geschoss sie sich befinden. ...«

6.1.3 Vorräume der Fahrschächte von Feuerwehraufzügen

6.1.3.1 »Die Abmessungen stellen ein Mindestmaß dar und stellen sicher, dass ausreichend Platz für Rettungsgeräte für die Personenrettung und für feuerwehrtechnisches Gerät sowie eine Krankentrage vorhanden ist. Aus diesem Vorraum werden die Einsatzmaßnahmen der Feuerwehr durchgeführt; das bedeutet, dass sich mindestens ein Feuerwehrrupp im Vorraum befindet. Der Vorraum des Feuerwehraufzuges dient auch als gesicherter Wartebereich für Benutzer von Rollstühlen. In Abhängigkeit von der Geschossfläche und der Zahl der Personen im Geschoss kann sich das Erfordernis größerer Wartebereiche ergeben. Der Mindestabstand nach Satz 2 ist der lichte Abstand zwischen den Türcargen.«

Neue Hochhäuser oder Türme mit Gaststätten in den obersten Etagen sind für eine barrierefreie Nutzung auszustatten. Baulich ist diese Nutzung für Personen mit eingeschränkten Fähigkeiten auch im obersten Geschoss möglich. Sie haben ebenso ein Anrecht auf die besonderen öffentlichen Räume.

3.2 Spielplätze

An Wohngebäuden befinden sich private und auch öffentlich zugängliche Spielplätze. Daher sind auch hier Anforderungen an die Barrierefreiheit zu beachten.

3.2.1 Anforderungen an Spielplätze

Die Definition von Spielplätzen ist in der Musterbauordnung § 2 (1) nach Nr. 3. (11-2002) [61] geregelt, wonach Spielplätze bauliche Einrichtungen sind und den Landesbauordnungen sowie den technisch eingeführten Bauregeln unterliegen. Norm DIN 18034 (9-2012); Spielplätze und Freiräume zum Spielen – Anforderungen für Planung, Bau und Betrieb bezieht die Anforderungen der DIN 18040-1 zur Barrierefreiheit mit ein.

Baurechtlich werden Spielflächen in Wohnanlagen landesbaurechtlich gefordert. Zum Beispiel sind in der HBO bei Wohngebäuden nach § 8, Kinderspielplätze (2) mit Spielflächen für Kinder bis 6 Jahren erforderlich und müssen hergestellt werden. Die Nutzung muss deshalb auch für das behinderte Kind und dessen Betreuer barrierefrei möglich sein. Der Betreuer kann auch ein Nutzer einer rollstuhlnutzbaren Wohnung sein, der ein nicht behindertes Kind betreut. Ein sozialer Kontakt auf den Spielplätzen soll allen Bewohnern uneingeschränkt möglich sein.

Dabei können diese Spielplätze auch eine öffentliche Nutzung erfahren, wenn sie öffentlich zugänglich sind oder als Quartiersanlage weiteren Kindern der Umgebung dienen. Die Festsetzungen dazu sind planungs- und baurechtlich im Einzelfall dann besonders beschrieben.

Nur der private, nicht öffentlich zugängliche Spielplatz, der baurechtlich nicht erforderlich ist, unterliegt diesen Regelungen nicht. Ein privater Spielplatz, der landesbaurechtlich notwendig ist, unterliegt ebenso DIN 18040.

Die Wege zu der Spieleinrichtung müssen ausreichend breit und barrierefrei sein. Die stufenlose Erreichbarkeit (siehe DIN 18025-2, Nr. 5) ist zu erfüllen. Die Mindestwegbreite nach DIN 18025-2, Nr. 3.4 ist mit 120 cm erforderlich, um den Spielplatz für alle Personen nutzbar zu machen. Nach DIN 18040-2 sind die Nebenwege zu den Spielplätzen mit 120 cm Breite und einer Wendefläche am Ende herzustellen. Die Wendefläche war in der DIN 18025/18024 nicht erforderlich.

Die Hauptwege bei öffentlich zugänglichen Spielplätzen müssen eine lichte Breite von 150 cm und eine Durchgangshöhe von mindestens 230 cm haben. (DIN 18024-1, Nr. 13.2.2). Die Einhaltung der Durchgangshöhe ist unter Bäumen und Sträuchern sowie Vorbauten notwendig, um keine Angst zu erzeugen oder damit Personen nicht anstoßen, die größer als 2,00 m sind. Auf einer Länge von 200 cm kann dafür die Breite auf 120 cm verringert werden.

Nebenwege nach DIN 18024-1, Nr. 13.2.3 müssen ein Lichtraumprofil von 90 × 230 cm aufweisen.

Die Wegbreiten sind nach der DIN 18040-1, Nr. 4.1 mit 120 cm für geradläufige Bewegungen ohne Wendefläche und Begegnungsflächen ausreichend. Die Begegnungsflächen sind 180 cm und die Wendeflächen sind 150 cm breit.

Nach DIN 18024-1, Nr. 13.2.3 »Sanitäranlagen« müssen bei Spielplätzen, die öffentlich und nicht unmittelbar einer Wohnanlage zugeordnet sind, eigene öffentlich zugängliche Sanitäranlagen vorhanden sein. In dieser Norm ist die Notrufeinrichtung für das unverzügliche Herbeirufen von Hilfe noch enthalten. Diese Forderung ist im Zeitalter der Handys eventuell als überholt zu betrachten. In der neuen Norm DIN 18040-1 sind diese Anforderungen nicht mehr enthalten.

3.2.2 Beispiel für öffentliche Spielplätze

Öffentliche Spielplätze sind auch bei Wohnanlagen zu finden und sind deshalb auch in den Beispielen enthalten. In der DIN 18034 ist unter Nr. 4.2.2.7 die barrierefreie Nutzung festgelegt und verweist auf die DIN 18040-1. Kinder mit Rollstuhl sind gleichberechtigt zu behandeln. Somit ist bei Spielplätzen die Möglichkeit vorzusehen, dass auch Spielgeräte vorhanden sein müssen, die barrierefrei und auch für ein Kind, das auf einen Rollstuhl angewiesen ist nutzbar sind. Fehlt ein solches Spielgerät, ist die Anforderung an den Spielplatz nicht erfüllt. Es gibt bislang wenige derartige Spielgeräte. Es kann keine normale Schaukel und auch keine einfache Sandspielfläche oder eine einfache Wippe sein. Es gibt Wippen für Rollstuhlfahrer. Ein Spieletisch, bei dem zusammen mit dem Sand des Sandkastens gespielt werden kann oder ein befahrbares Karussell sind solche barrierefreien Spielgeräte. Da die Anforderung unabhängig von fremder Hilfe als Voraussetzung besteht, ist die Wahl der Spielgeräte sehr begrenzt. Es ist denkbar, dass auch solche Spielgeräte neu entwickelt werden. Die Wahrnehmung von Geschwindigkeit und Drehbewegungen sind auch für Rollstuhlfahrer interessant, da auch mit anderen Kindern diese Erfahrung geteilt werden kann. Zum Versteckenspielen sind Wände in größerer Anzahl notwendig oder dichte Bewuchssituationen, die zudem einen befahrbaren Boden benötigen.



Bild 100



Bild 101

In Bild 100 ist ein Hauptweg auf einem Spielplatz mit Stufen zu sehen. Da der zweite Weg um den Spielplatz herum ebenso steil ist wie der erste, kann die rote Rutsche, die den Hang hinunterführt, nur bedingt barrierefrei genutzt werden. Der Spielplatz ist dadurch barrierefrei nur vom Feldweg und nicht vom Ort aus zugänglich und daher nicht allgemein barrierefrei nutzbar. Dieser Zugang in Bild 101 ist zusätzlich aufgrund des Bordsteins nicht schwellenlos erreichbar. Der Spielplatz ist dadurch gänzlich unzugänglich für die Personengruppe mit Behinderung, und somit nur für einen Teil der Bevölkerung nutzbar. Spielplätze werden von Steuergeldern finanziert, deshalb haben jeder Bürger und jede Bürgerin das Anrecht auf umfassende Nutzbarkeit.

Eine Änderung der Situation wäre durch das Anlegen einer Rampe möglich.

Die Ausrede, der Spielplatz würde in der Regel nicht von Personen mit Rollator oder Rollstuhl genutzt, ist insofern unsinnig, da diese Personen aufgrund der bestehenden Situation den Spielplatz nicht erreichen können und ihn daher auch gar nicht erst aufsuchen.



Bild 102



Bild 103

Die Spielflächen in Bild 102 und Bild 103 sind ohne Wege nach DIN 18040-1 hergestellt. Wege mit einer Breite von 90 cm bis 120 cm oder gar 150 cm sind nicht vorhanden. Für gehbehinderte Kinder sowie für gehbehinderte Betreuungspersonen und Rollstuhlfahrer ist diese Spielfläche nicht erreichbar. Bei nassem Boden versinkt jedes Rad im Boden. Die gelbe Markierung zeigt einen Weg, der als befestigter Zugang zu den Spielgeräten nachgerüstet werden könnte.

Ein einfaches Nachrüsten der Wege ist möglich. Die Sanitäranlagen, die zum Spielplatz in Bild 103 gehören, sind in diesem Fall zwar vorhanden, jedoch nicht zugänglich, da sie sich in einem abgeschlossenen öffentlichen Gebäude befinden. In diesem direkt benachbarten Gebäude ist ein Behinderten-WC vorhanden. Der Spielplatz ist nicht einer Wohnanlage zugeordnet, sondern dient der Versorgung eines großen Umkreises, in dem sich auch eine Schule befindet. In früheren Zeiten war im BGB unter dem Begriff »Notdurft« geregelt, dass die WC der angrenzenden Wohnungen genutzt werden durften. Durch die Änderung im BGB muss heute niemand mehr einer fremden Person den Zugang zu seinem WC gestatten. Durch den Wegfall dieser Regelung besteht bei Spielplätzen, die größeren Wohnanlagen angeschlossen sind, ein Bedarf an öffentlichen WC-Anlagen.

3.2.3 Beispiele für Spielplätze in Wohnanlagen

Bei der Herstellung von Spielflächen für Kinder in Wohnanlagen wird oft nicht beachtet, dass diese Spielflächen auch für behinderte Personen zugänglich sein müssen. Wegeflächen werden mit Hindernissen, die nicht leicht zu erkennen sind, verstellt. Nutzflächen, die keine Spielflächen sind, werden durch Bordsteine unzugänglich.

Bild 104



Die grauen Stahlstützen in Bild 104 in der öffentlichen Wegefläche und dem Spielplatz sind bei schlechten Lichtverhältnissen nicht sichtbar. Selbst bei Schirmständern, wie sie in der Gastronomie Verwendung finden, werden diese oft nicht wahrgenommen und führen zu Verletzungen (ohne Bild). Eine kontrastreiche Gestaltung ist nach DIN 18024-1 erforderlich. Auch wenn die Anforderung nach Wahrnehmbarkeit in der DIN 18040-1, Nr. 4.4.2 beschrieben ist, werden dennoch solche schlecht wahrnehmbare Stützen immer wieder verwendet. Aufgrund ihrer schlanken Struktur und der wenig kontrastreichen Farbe zum Umfeld sind sie bei schlechter Witterung kaum oder gar nicht zu sehen. Eine sehschwache Person stößt erfahrungsgemäß gegen solche Straßenobjekte. Sie erfüllen die Anforderung nach DIN 18040-1, Nr. 4.5.4 (Bild 10) und werden mit dem Langstock von blinden Personen erkannt. Übrigens ist dieses Problem auch Autofahrern bekannt. Vor allem im Winter, wenn die Lichtverhältnisse diese Stützen beinahe unsichtbar machen, werden sie angefahren.

Durch den hohen Bordstein und die mittig im Wege erstellten Stützen sind die Spielplätze unzugänglich und nicht rollstuhlgeeignet geplant. Diese öffentlich zugängliche Spielplatzfläche ist auch nach DIN 18024-1 zu bewerten.



Bild 105

Der Spielplatz in der Wohnanlage in Bild 105 ist bereits durch die Treppe am Eingang unzugänglich. Durch den Bau einer Rampe kann ein barrierefreier Zugang geschaffen werden. Der Aufbau von geeigneten Spielgeräten ist ebenso möglich.



Bild 106



Bild 107

Die Spielflächen in Bild 106 sind wegen fehlender Wege und eingebauten Bordsteinen unerreichbar für auf Gehhilfen angewiesene Kinder oder für rollstuhl-fahrende Betreuungspersonen. Die Rasenflächen sind mit einem Rollstuhl nicht befahrbar. Der Weg zu den Spielgeräten in Bild 107 ist neben einer neuen Wohnbebauung angelegt worden, um eine ausreichende Versorgung des Wohngebietes sicherzustellen. Die Wege zum Spielplatz wurden über die Wiese geführt. Befestigte Wege sind nicht vorhanden. Spielflächen in Wohnanlagen sind meist baurechtlich gefordert und müssen bei bestimmten Wohnanlagen erstellt werden. Die Nutzung muss deshalb für behinderte Kinder und dessen Betreuer oder auch für behinderte Betreuer möglich sein.

3.3 Garagen im Wohnungsbau

Die Landesbauordnungen unterscheiden bei den Garagen Klein-, Mittel- und Großgaragen. Die Mittel- und Großgaragen werden als Sonderbauten definiert. Die Klein-Garagen sind bis 100 m² groß und bieten Raum für ca. vier Stellplätze. Klein-Garagen sind von der Verpflichtung einen Behinderten-Stellplatz aufzuweisen, nicht betroffen.

Bei Sonderbauten können nach Landesbaurecht Erleichterungen bezüglich der Barrierefreiheit zugelassen werden. Bei den Garagen sind die technischen Erleichterungen bereits in der Garagenverordnung festgelegt, sodass keine weiteren bauaufsichtlichen Erleichterungen im Einzelfall entsprechend der LBO möglich sind.

In Hessen beispielsweise, sind Mittel- und Großgaragen Sonderbauten. Eine Verpflichtung bezüglich Barrierefreiheit ist in der Garagenverordnung enthalten. Abweichungen sind nicht möglich, da es keine Härtefallregelung in der Garagenverordnung gibt.

3.3.1 Anforderungen nach der (noch geltenden) Musterbauordnung (1995)

Die Anforderungen sind in der Musterbauordnung definiert, jedoch sind die Landesbauordnungsspezifika zu beachten. Am Beispiel Hessen wird die Anforderung nach Landesbaurecht der GaVO [1] im Folgenden beschrieben:

Die Garagenverordnung (GaVO) 1995 (Geä. in Hessen 2009) enthält unter § 5 Einstellplätze und Fahrgassen: *»(1) Ein Einstellplatz muss mindestens 5 m lang sein. Die Breite eines Einstellplatzes muss mindestens betragen:*

1. 2,30 m, wenn keine Längsseite,
2. 2,40 m, wenn eine Längsseite,
3. 2,50 m, wenn jede Längsseite des Einstellplatzes im Abstand bis zu 0,10 m durch Wände, Stützen, andere Bauteile oder Einrichtungen begrenzt ist,
4. 3,50 m, wenn der Einstellplatz für von Personen mit Behinderung nach § 2 Abs. 2 Satz 1 genutzte Kraftfahrzeuge oder für von Personen mit Kleinkindern nach § 2 Abs. 3 Satz 1 genutzte Kraftfahrzeuge bestimmt ist. ...«

In Großgaragen müssen 3 % der Stellfläche aber mindestens ein Stellplatz für eine barrierefreie Nutzung möglich sein. Dabei sind auch Stellplätze für Fahrzeuge mit Kinderwagen, die auch in der Norm 18040 neuerdings enthalten sind, herzustellen. In der GaVO § 2 (3) ist ein Stellplatz für von Personen mit Kleinkindern genutzte Fahrzeuge vorzusehen. Die lichte Höhe nach § 6 entspricht mit 2,00 m nicht den a. a. Regeln der Technik, die nach DIN 18040 eine Durchgangshöhe von 205 cm für notwendig halten. Die Garagenverordnung muss den neuen Regelungen entsprechend noch angepasst werden.

3.3.2 Beispiel öffentlich zugängliche Garagen

Nach HBO §46 (1), 6. sind für öffentlich zugängliche Garagen nach den Regelungen der GaVO §2 (3) Stellplätze für drei unterschiedliche Nutzergruppen vorzusehen. Es sind unterschiedliche Anforderungen an Stellplätze für Personen mit Behinderung, für von Frauen geführte Fahrzeuge und für Fahrzeuge von Personen mit Kleinkindern definiert.

Bei den weiteren allgemeinen Anforderungen steht dabei als technisches Regelwerk die DIN 18024-1 zur Verfügung. In Zukunft wird die DIN 18040-1 zu beachten sein. Auch eine private Garage unterliegt der baurechtlichen Anforderung.



Bild 108

Bei öffentlichen Garagen gibt es Kassenautomaten wie in Bild 108, die wenig geeignet sind, um barrierefrei nutzbar zu sein. Die Schalter-Tastatur ist zu hoch angeordnet. Die Beschriftung ist nicht mehr ausreichend barrierefrei nach DIN 18040 lesbar. Solche Kassenautomaten befinden sich in vielen Garagenanlagen und sind meist nach dem gleichen Prinzip, nämlich mit zu hohen Bedieneinrichtungen, konstruiert.



Bild 109

Beim Neubau der Tiefgarage des Kongresszentrums in Bild 109 wurde der Bedienschalter für den Türöffner bereits mit einem Abstand von der Tür eingebaut. Wie man an den Kabeln am Boden aber sieht, wurde der ursprünglich noch geringere Abstand zur Tür nachträglich verändert. Der Bewegungsraum vor dem Taster der Tür überlagert sich aber mit dem Stellplatz des Rollstuhlfahrers und führt zu einer Kollision. Wenn sich die Tür öffnet, fährt sie den Rollstuhlfahrer an. Der Bedienschalter ist einfach nicht im ausreichenden Abstand geplant. Ein Umbau ist kaum möglich, da sich die Autofahrspur in dem Bereich, an dem der Schalter mit 250 cm Abstand nach DIN 18040 Tabelle 1 Zeile 11 von der Tür angebracht sein soll, befindet.

3.3.3 Garagen im Wohnungsbau

Die Groß-, Mittel- und Kleingaragen sind oft im Wohnungsbau mit integriert. Häufig befinden sich in den Wohnanlagen Mittelgaragen mit mehr als 100 m² und kleiner 1 000 m² Gesamtfläche. Diese Garagen sind meist nicht allgemein zugänglich. Es ist möglich, dass Garagen auch allgemein zugänglich sind, wenn diese für Besucher und Mieter anderer Grundstücke geöffnet sind. Nach GaVO sind diese Garagen mit mindestens einem behindertengerechten Stellplatz auszustatten. Der Zugang zur Garage muss für den Nutzer demzufolge barrierefrei erreichbar sein. Die Wohnanlagen und Garagen, die rollstuhlgerechte Wohnungen haben, müssen barrierefreie Stellplätze vorsehen. Es ist zu prüfen, ob diese Regelung für den Besitzer oder Mieter vertraglich zu vereinbaren ist, oder ob sich aus der Nutzbarkeit der Wohnung mit Rollstuhl ein Anspruch oder ein Mindestanspruch nach den eingeführten Normen auf den Stellplatz herleiten lässt.

3.3.4 Stellplätze für barrierefreie Wohnungen

In Abhängigkeit der landesbaurechtlichen Forderungen zu den Wohnungen und zur DIN 18025-1, als eingeführte technische Bauregel sind Stellplätze nach DIN 18025-1 Nr. 6.6 vorzuhalten. Werden Stellplätze an fremde, nicht in der Wohnanlage ansässige Nutzer vermietet, wird die Garage zur öffentlichen Garage.

Die Stellplatzgröße ist nach den technischen Regelungen mit 350 cm Breite vorzusehen. Für Kleinbusse ist ein Stellplatz mit 350 cm Breite und 700 cm Länge einzurichten, wenn dieser gewünscht und erforderlich ist. In DIN 18040-1 ist dieser Stellplatz unter Nr. 4.2.2 beschrieben.

Bei Garagen sind nach DIN 18040-2, Nr. 2.2.2 die Garagentore mit elektrischem Antrieb zum automatischen Öffnen auszustatten. Zusätzlich ist vor den Toren eine Bewegungsfläche von 150 × 150 cm vorzusehen und die

Bedienelemente müssen nach DIN 18040-2 in 85 cm Höhe erreichbar angebracht sein.

Nach DIN 18024-2 »besondere Anforderungen an öffentlich zugängliche Gebäude«, müssen auch die Garagen (Nr. 4.3) stufen- bzw. schwellenlos sein. Der Zugang aus dem Wohngebäude ist mit den technischen Regelwerken DIN 18025 und 18040 geregelt.

3.3.5 Beispiel für fehlende Stellplätze

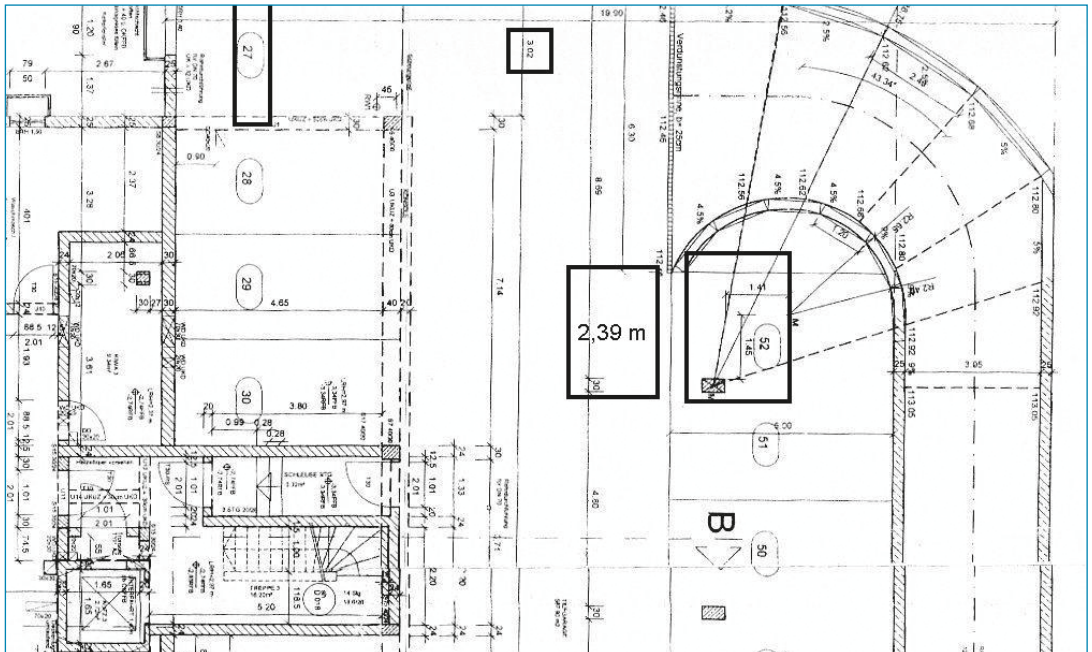


Bild 110

Die Tiefgarage in Bild 110 befindet sich in einem Wohnhaus. Die innere Erschließung der Garage ist in DIN 18040-1 unter 4.3 beschrieben. Die Ebene, die barrierefrei erreichbar sein soll, muss stufenlos zugänglich sein. Die Flure dürfen nur eine Neigung von 3 % aufweisen, ansonsten sind Rampen vorzusehen. Bei längeren Fluren über 10 m Länge sind auch Neigungen bis maximal 4 % zulässig.

Die im Plan dargestellten Maße für die breiten Stellplätze betragen 239 cm und 302 cm.

Die Stellplätze in der Garage sind nicht ausreichend groß wie in GaVO und DIN 18025-1, Nr. 6.6 gefordert. Die Mindestbreite von 200 cm plus 150 cm, gleich 350 cm (DIN 18040) ist nicht vorhanden.

Zur Mängelbeseitigung kann durch Zusammenlegen zweier Stellplätze ein Stellplatz von 350 cm entstehen. Dabei muss das Eigentumsverhältnis geklärt werden. Eventuell muss in einer benachbarten Garage ein Stellplatz zugekauft werden. In Stellplatzsatzungen kann ein notwendiger Stellplatz fehlen, der baurechtlich erforderlich ist. Die Lösung kann in einer Ablösung von der Stellplatzpflicht bestehen.

3.3.6 Beispiel Zugang zur Tiefgarage

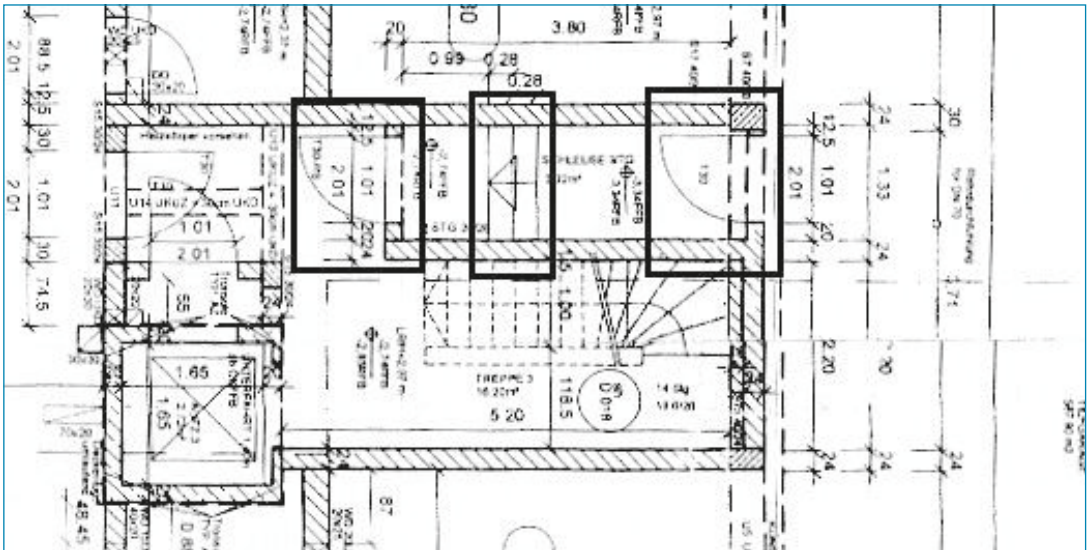


Bild 111

Der Zugang vom Wohnhaus zur Tiefgarage in Bild 111 ist nicht ausreichend barrierefrei nutzbar gemacht. Die Bewegungsfläche (DIN 18025-1, Nr. 3.3) vor der 1. Schleusentür ist auf der Seite der Schleuse keine 150 cm breit. Die Treppe in der Schleuse ist eine unüberwindbare Barriere für den Rollstuhlfahrer auf dem Weg zur Garage. Die Bewegungsfläche an der 2. Schleusentür ist auf der Raumseite im Treppenhaus ebenfalls keine 150 cm breit, und bietet keinen Platz zum Wenden. Zusätzlich muss in der Schleuse ausreichend Platz sein für den Rollstuhlfahrer und die geöffnete Tür. Die erforderliche Schleusenlänge ist damit mindestens 150 cm plus 100 cm lang.

Zugänge zu Garagen sind auch durch Autoaufzüge und Personenaufzüge sowie Rampen möglich. Die befahrbaren Rampen sind nicht barrierefrei nutzbar, da die Steigung meist über 6 % beträgt. Werden solche Rampen teilweise als Verkehrsflächen genutzt, müssen barrierefreie Stellplätze so angeordnet sein, dass sie unabhängig von den Rampen erreicht werden können.

3.3.7 Räume innerhalb der Keller als Zugang zur Tiefgarage

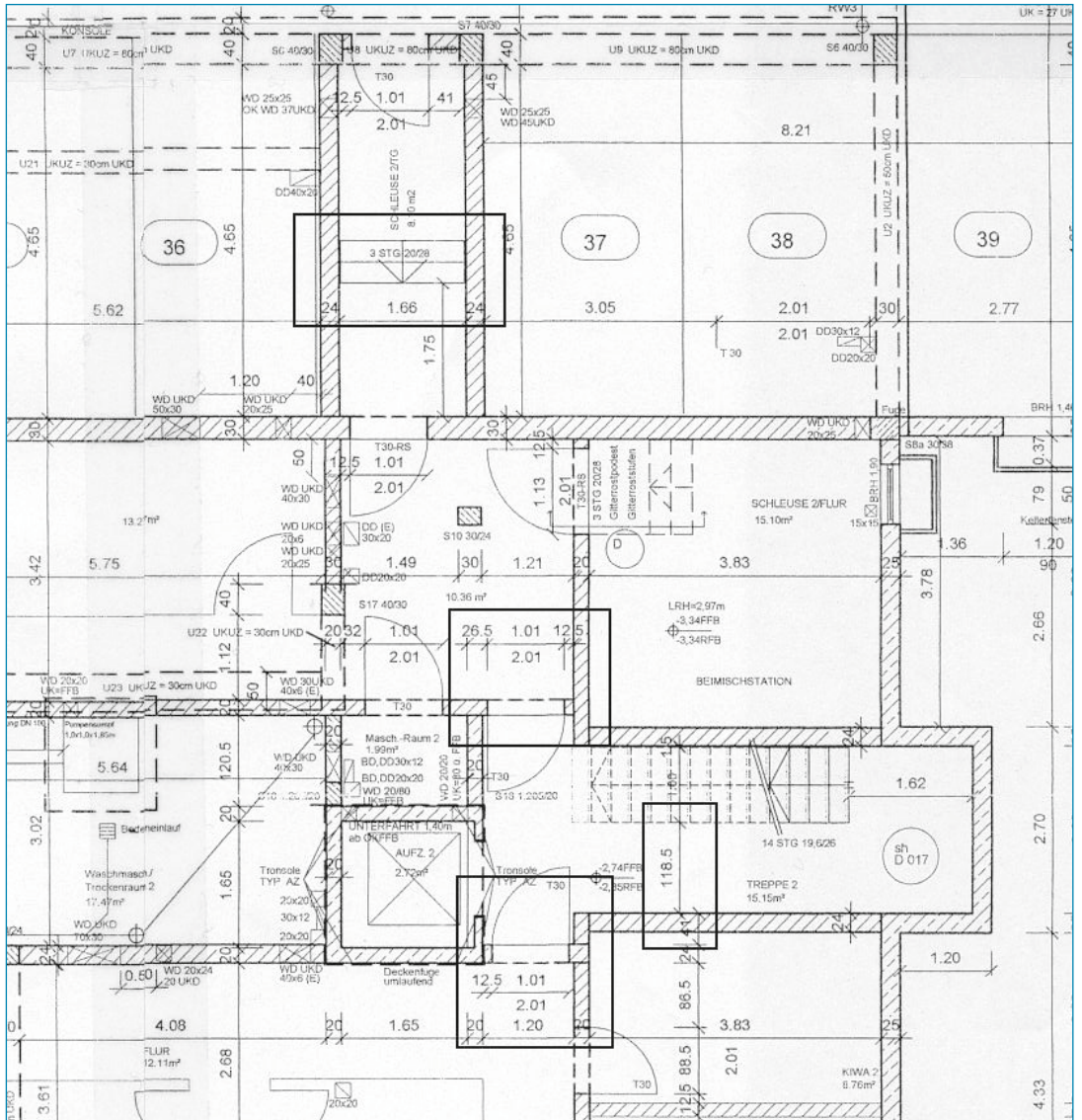


Bild 112

Die Wege, die zur Nutzbarkeit der Garage dazu gehören, müssen barrierefrei und rollstuhlbefahrbar sein. Wenn der Rollstuhlfahrer aus der Tiefgarage zu seiner Wohnung gelangen will, muss er durch die Kellerräume vom Aufzug bis zu seiner Wohnung barrierefrei ohne Probleme fahren können. In Bild 112 weisen die Durchgangstüren, die aus der Garage herausführen, nicht den erforderlichen Türabstand zur seitlichen Wand (50 cm) vor. Die Türen kön-

nen daher u. U. von einem Rollstuhlfahrer nicht geöffnet werden. Ein Umbau der Türen ist notwendig, alternativ können automatische Türöffner eingebaut werden, dabei ist zusätzlich die Rettungswegfunktion bei der Türsteuerung zu berücksichtigen. Oft sind Abstellplätze für Rollstühle im Keller oder neben der Treppe im Keller angeordnet. Die meist vorhandene, lediglich für einen einzigen Rollstuhl bemessene Abstellfläche neben den Treppen, ist nicht ausreichend.

Ein Umbau der Kellerräume kann sehr aufwändig werden. Bei statisch notwendigen Eingriffen kann eine Kellernerweiterung, um den zusätzlich benötigten Flächenbedarf zu erzeugen, notwendig sein.

3.3.8 Beispiele häufiger Mängel in Garagen

Bild 113



Die Befahr- und Erschließungssysteme für Tiefgaragen sind nicht immer geeignet, z. B. dann, wenn die Neigung der Geschossebene zu schief ist und die Querneigung überschritten wird um sich dort barrierefrei zu bewegen. Die Stellflächen und die Bewegungsfächen bei einem Befahrssystem in Rampenneigung sind dabei alle als schiefe Ebene vorhanden. Bei der Garagenebene in Bild 113 ist die Rampe bereits als Stellfläche mit Neigung von ca. 15 % umgesetzt und ist damit auch die Querneigung des Behinderten-Parkplatzes. Die daraus resultierende Wegefläche ist auch für Personen, die Neigungen über 6 % nicht immer gehen können (Parkinsonpatienten) schwierig und sind eventuell sogar von der Benutzung der Garage ausgeschlossen. Da der Rollstuhlfahrer bei dieser Schräglage wegrollt, ist dieser Stellplatz nicht nutzbar. Bei bestimmten Garagentypen, die alle Ebenen mit Gefälle umsetzen, sind generell keine barrierefreien Stellflächen ohne zu große Querneigung möglich. Zu den häufigen Mängeln zählt das Fehlen notwendige Stellplätze und die

Stellplatzbewegungsfläche für Rollstuhlfahrer. Die Garagenzugänge sind oft nicht stufenlos erreichbar und der 1. Rettungsweg ist für Rollstuhlfahrer daher meist nicht nutzbar. Der Rollstuhlfahrer merkt erst nach Abstellen seines Autos auf dem Weg nach draußen, dass er nicht ohne Hilfe weiterkommen kann.

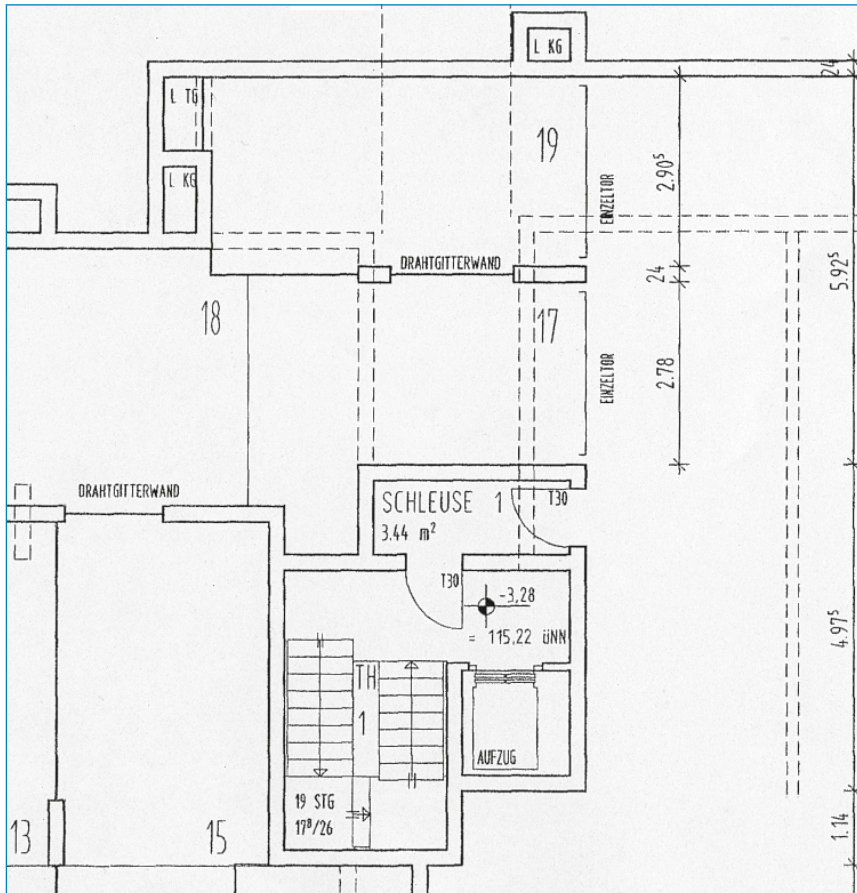


Bild 114

In Bild 114 ist die Schleuse keine 150 cm breit und dadurch ist die Bewegungsfläche vor der Tür nicht ausreichend breit. Die Türen zu den Garagen sind in der Regel T-30 Brandschutztüren, die kraftbetätigt bedienbar sein sollen. Bedieneinrichtungen sind nicht auf richtiger Höhe. Es muss mindestens ein Aufzug oder ein anderer Rettungsweg als Fluchtweg für den Rollstuhlfahrer selbstständig nutzbar sein. Ein zweiter Rettungsweg kann über die Feuerwehr sichergestellt werden.

Bild 115



Die gelbe Brandschutztür in Bild 115 mit Obertürschließer ist nicht kraftbetätigt zu bedienen und daher als Zugang zur Tiefgarage nicht geeignet. Die Tür hat nur ein Rohbaumaß von 87 cm Breite. Sie kann aufgrund des zu schmalen Durchgangs nicht sachgerecht genutzt werden. Die Türhöhe ist nicht ausreichend hoch, sie weist keine lichte Mindesthöhe von 205 cm nach DIN 18040-2 vor. Die Türgriffhöhen sind nicht barrierefrei, sie sind zu hoch.

Bild 116



Im Beispiel in Bild 116 ist der Schleusenzugang zugleich Rettungsweg und Zugang zu den Wohnungen. Die Schleuse hat eine Breite von 120 cm und ist daher nicht ausreichend breit, um mit dem Rollstuhl drehen zu können, wenn die Tür verschlossen sein sollte. Die Tür lässt sich aufgrund der fehlenden Breite neben dem Türgriff schlecht öffnen. Der barrierefreie Zugang zur Garage ist daher als mangelhaft zu bezeichnen.



Bild 117

Die Tür zur Schleuse in Bild 117 ist über eine Rampe zu erreichen. Die Bewegungsfläche vor der Tür ist nicht ausreichend breit. Ein Handlauf an der Rampe ist nicht vorhanden. Es besteht außerdem Absturzgefahr für einen Rollstuhlfahrer, da auch der Radabweiser am Rande der Rampe fehlt. Bei diesem Beispiel ist auch in den Plänen gekennzeichnet, dass die Erdgeschosswohnungen barrierefrei ausgestattet sind. In der Tiefgarage sind weder die Nutzbarkeit nach GaVO noch die allgemeine Nutzbarkeit bereitgestellt.



Bild 118

Der Ausgang in Bild 118 ist ein Rettungsweg. In der Schleuse ist die Treppe zu erkennen, die den Weg versperrt. Ein barrierefreier, stufenloser Zugang ist daher nicht vorhanden und die Bauausführung ist als mangelhaft zu bezeichnen. Ein Rollstuhlfahrer kann im Brandfall nicht flüchten. Für den Rollstuhlfahrer besteht eine besondere Gefährdung, wenn zudem, wie in diesem Beispiel festgestellt wurde, der 2. Rettungsweg versperrt ist. Auch die Rettungswegtür funktioniert nicht, da eine ca. 10 cm hohe Schwelle vorhanden ist (DIN 18025-1, Nr. 5) und zusätzlich der bewegliche Bodenbelag vor der Tür ungeeignet ist.

Bild 119



Es ist verwunderlich, dass man sich hier in Bild 119 die Mühe gemacht hat, einen Türöffner einzubauen, der dazu dienen soll, die Brandschutztür der Tiefgarage zu öffnen, jedoch trotzdem nicht benutzt werden kann, da der Abfalleimer vor dem Schalter hängt, dieser darum nicht bedient werden kann.

Bild 120



In Bild 120 sieht man die öffentlichen WC in der Tiefgarage eines Finanz- und Behördenzentrums. Die Schwelle ist gut gekennzeichnet, sodass der Rollstuhlfahrer auch nicht in Versuchung kommen kann, in den WC ein Behinderten-WC zu suchen.

Die Beleuchtungsstärke ist in der Garagenverordnung für Hessen 2009 neu geregelt. Es sind nun dunklere Garagen zulässig. Mit einem Lux (1 Lx) Beleuchtungsstärke und der zweiten Stufe von nur 20 Lux ist es für Sehbehinderte nicht ausreichend hell. Dunkle Beläge sind nun meist üblich, sodass die Orientierung für Personen mit eingeschränkter Sehkraft sehr schwer bis gar unmöglich wird. Bis 2009 galt die Beleuchtungsstärke nach GaVO Hessen (GVBL. I S. 514) mit 90 Lux an Wänden und Decken.



Bild 121



Bild 122

Die Zugschnur zur Garagentoröffnung in Bild 122 ist kaum zu erkennen. Der kleine rote Punkt vor der Stütze ist das Zugschnurende. Personen mit eingeschränkter Farbwahrnehmung oder schlechter sehende Menschen müssen den kleinen Knopf erst suchen.

Ein linkshändig eingeschränkt bewegungsfähiger Autofahrer kann den Griff eventuell gar nicht erreichen. Bei Schließanlagen in öffentlichen Garagen, die auch die Stellplätze der Wohnungen beinhalten, ist die Bedienbarkeit eine besondere Schwierigkeit, da die Automaten zur Schrankenfreigabe immer zur Fahrerseite angeordnet sind. Die Wohnungsparkplätze benötigen eventuell eine eigene barrierefreie Zugangskontrolle. Eine technische Lösung für jenen besonderen Einzelfall für diese Personen (z. B. Contergan-Geschädigte), die links eingeschränkt greifen können, ist im Allgemeinen noch nicht entwickelt. Im Einzelfall kann eine eigene Funksteuerung Abhilfe schaffen.



Bild 123



Bild 124

In der Garage in Bild 123 und Bild 124 sind Stellplätze für behinderte Personen vorhanden. Diese Parkplätze sind im Eingangsbereich in größerer Anzahl angeordnet. Am parkenden Auto ist kein Hinweis vorhanden, dass es sich um einen berechtigten Autofahrer, für den dieser Stellplatz reserviert ist, handelt. Die weiteren Stellplätze sind jedoch gesperrt. Ein Grund ist nicht zu erkennen. Ein langfristiges Absperren von solchen Stellflächen ist unangebracht, weil dann eine Barriere für die Benutzung entsteht. Ein dauerhaftes Absperren und Umnutzen z. B. als Abstellfläche für Bootsanhänger ist unzulässig.



Bild 125



Bild 126

Die Tür im Rettungsweg in Bild 125 ist lediglich 200 cm hoch. Hinter der Tür beginnt eine Rampe (Bild 126) mit einer steilen Neigung, die für einen Rollstuhlfahrer als Fluchtweg ins Freie ungeeignet ist. Zudem besteht ein weiteres Hindernis in Form einer ca. 20 cm hohen Schwelle zu dieser überhöhten Rampe.

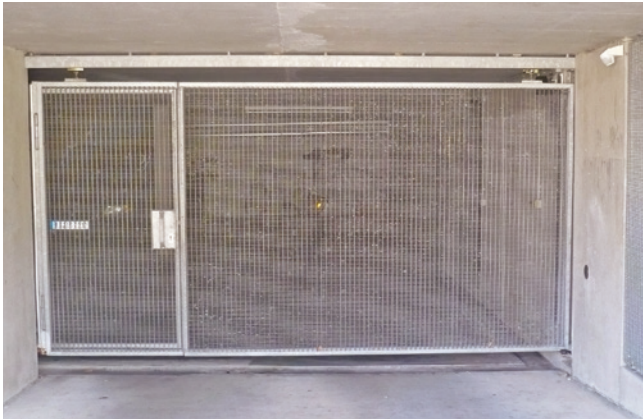


Bild 127

Das Zugangstor mit der Rettungswegetür in Bild 127 in der Tiefgarage weist eine Bodenschwelle aufgrund des Stahlrahmens auf. Das Garagentor öffnet motorgetrieben. Beim Öffnen der Schlupftür bleibt der Stahlrahmen stehen und stellt für den Rollstuhlfahrer eine Barriere dar. Auch wenn diese Rampe eine geringe Steigung aufweist, ist dieser Zugang dennoch nicht barrierefrei nutzbar und als mangelhaft zu bezeichnen. Weder ist eine Bedieneinrichtung zu sehen noch hat die Rampe vor dem Tor eine ausreichend ebene Bewegungsfläche.

Zur Mängelbeseitigung ist ein Umbau des Tores notwendig. Die Rampe muss umgebaut werden, damit der Rettungsweg in der Tür auch genutzt werden kann. Der Rollstuhlfahrer muss die Möglichkeit haben, bei einer Rauchentwicklung ins Freie fliehen zu können. Diese Umbaumaßnahme ist sehr kostspielig, da in die Rohbaukonstruktion eingegriffen werden muss, um die Rampe nutzbar zu machen.

Die Einführung der DIN 18040 macht es notwendig, die Geschosshöhe auf lichte 205 cm in der Garagenverordnung aufzunehmen, da die Durchgangshöhe für große Personen sichergestellt sein muss.

Bei Tiefgaragen entstehen Mängel, wenn die landesbaurechtlich notwendigen barrierefreien Einrichtungen, die zum Betrieb der Anlage notwendig sind, nicht eingesetzt werden. Dies sind besonders aufwändige Mängelbeseitigungsmaßnahmen. Es kann notwendig werden, Stellplätze anzubauen. Technisch sind die meisten Maßnahmen grundsätzlich möglich. Bei fehlenden Grundstücksflächen kann es unmöglich werden, Garagen zu erweitern, wenn eine Erweiterung nach unten nicht möglich ist. Eine Möglichkeit, um die nötigen Stellplatzflächen zu schaffen, kann sein, Stellplätze umzuwidmen und anderen Wohnungsnutzern zuzuordnen. Ein Rückkauf einzelner Stellplätze kann notwendig werden, um die Stellplätze allgemein zugänglich zu machen. Der Umbau von Zugängen und Schleusen kann eine sehr aufwändige Baumaß-

nahme sein, da Eingriffe in die Bausubstanz erforderlich werden können. Eventuell sind auch statische Eingriffe zwingend notwendig.

Bei fehlender Möglichkeit zur Mängelbeseitigung kann es zu bauordnungsrechtlichen Neuregelungen mit neuen Baugenehmigungen kommen. Diese nicht zu erfüllenden Ansprüche sind durch den Sachverständigen zu bewerten.

IV Ansprüche der Baubeteiligten

Im Folgenden sollen zunächst die Beteiligten bei der Bauabwicklung benannt werden. Im Anschluss daran werden die (möglichen) zivilrechtlichen Ansprüche der Baubeteiligten untereinander in Bezug auf das Barrierefreie Bauen im Wohnungsbau dargestellt.

1 Beteiligte bei der Bauabwicklung

Die öffentlich-rechtlichen Rechte und Pflichten der am Bau Beteiligten sind in den Bauordnungen der Bundesländer geregelt. Als direkt Beteiligte sind hierbei zunächst die Bauherrschaft und die Bauaufsichtsbehörden zu nennen.

1.1 Bauherrschaft

Der Bauherr ist verantwortlich für die Errichtung des Gebäudes. Die Bauherrschaft ist hierbei zur Einhaltung der öffentlich-rechtlichen Vorschriften sowie zur Stellung der erforderlichen Anträge, Anzeigen und Nachweise verpflichtet [vgl. z. B. §§ 47, 48 HBO]. Beim Bau hat die Bauherrschaft gegenüber der Bauaufsicht für die Eignung der eingesetzten Beteiligten/Fachkräfte (Sachkunde, Erfahrung und Zuverlässigkeit der Unternehmer sowie nachweisberechtigter Sachverständiger) einzustehen. Es obliegt dem Bauherren, geeignete am Bau Beteiligte (Entwurfsverfasser, Unternehmen, Bauleiter) zu beauftragen und geeignete Planungsbeteiligte zur Einhaltung der öffentlich-rechtlichen Vorschriften einzusetzen. Die Bauaufsichtsbehörde kann von der Bauherrschaft verlangen, dass ungeeignete Beauftragte ersetzt werden [§ 48 Abs. 5 Satz 1 HBO].

Bei einem Verstoß gegen diese öffentlich-rechtlichen Vorschriften droht zwar keine zivilrechtliche Haftung oder strafrechtliche Verantwortlichkeit [12, § 47 HBO, Rn. 2], aber die Bauaufsicht könnte die Bauarbeiten bis zum Vollzug der Forderung einstellen [§ 48 Abs. 5 Satz 2 HBO], wenn z. B. die entsprechenden Eignungen und Qualitätsnachweise der Fachkräfte nicht nachgewiesen werden.

Der **öffentlich-rechtliche Bauherr** (Land, Kreis, Kommune) hat besondere Sorgfaltspflichten. Er verwendet Steuergelder bzw. Fördermittel und trägt

für deren Einsatz die Verantwortung. Gleichzeitig steht er – da öffentlich-rechtliche Bauvorhaben von der Allgemeinheit der steuerzahlenden Bürger, d. h. auch von Behinderten, finanziert werden – in der Verantwortung, die Gelder, die zu verwalten sind, so einzusetzen, dass diese (auch) Menschen mit Behinderungen zugutekommen. Nicht sachgerechte Einsparungen im Bereich des Barrierefreien Bauens bei einem öffentlichen Gebäude können dazu führen, dass Preissteigerungen für nachträgliche Planungs-, Umbau- und Sanierungsmaßnahmen (z. B. für die spätere Errichtung eines notwendigen Aufzuges) entstehen. Die erhöhten Kosten müssen dann nachträglich gerechtfertigt sowie von der Allgemeinheit, der auch Menschen mit Behinderung angehören, getragen werden.

1.2 Bauaufsichtsbehörden

Bauaufsichtsbehörden sind in Städten, Gemeinden, Landkreisen, beim Regierungspräsidium sowie in dem für die Bauaufsicht zuständigen Ministerium eingesetzt [vgl. § 52 HBO]. Sie werden personell ergänzt durch Sachverständige und Fachkundige, die aus Behörden oder auch aus selbstständigen Büros hinzugezogen werden können.

Die Bauaufsicht ist Aufgabe des Staates [vgl. § 53 HBO]. Die Bauaufsichtsbehörden haben für die Einhaltung der öffentlich-rechtlichen Vorschriften zu sorgen, dies nach § 58 MBO zu überwachen und die entsprechenden Anordnungen zu erlassen. Gemäß § 80 MBO können Anlagen, die im Widerspruch zu öffentlich-rechtlichen Vorschriften errichtet oder geändert wurden, im pflichtgemäßen Ermessen der Bauaufsichtsbehörde teilweise oder vollständig beseitigt werden.

Durch die Bauaufsicht wird sichergestellt, dass Schäden für Leib und Leben, Gesundheit sowie Gefahren beim Bauen nicht entstehen können. Sie hat das Recht, auch nachträglich noch Auflagen zur Einhaltung der sicherheits- bzw. gesundheitstechnischen Vorsorge zu machen. Dies bedeutet, dass die Bauaufsicht jederzeit – also auch noch nach Errichtung eines Bauwerkes – den Bauherrn mit einer Auflage belegen kann, um das Bauwerk sicherer zu machen. Dies betrifft besonders den Bereich von Mängeln an Bauwerken, bei denen die Bauaufsicht ein Nutzungsverbot und eine Beseitigungsanordnung sowie in der Bauphase eine Baueinstellung anordnen kann.

Die Bauaufsicht erhält von den Planenden entsprechende Planungsunterlagen zu einem Bauvorhaben. Hierbei wird unterschieden zwischen genehmigungsfreien und genehmigungspflichtigen Bauwerken. Die Prüfung der Bauunterlagen findet entsprechend der Einordnung der Baumaßnahme als genehmigungsfrei oder genehmigungspflichtig statt. Die Regelungen hierzu

sind in den Bundesländern unterschiedlich. Für den Bereich des Barrierefreien Bauens gibt es Vorgaben im Bauvorlagenerlass [67].

Die barrierefreie Planung eines Bauvorhabens ist entsprechend der jeweiligen Landesbauordnung darzustellen. Sind keine Pläne vorhanden, kann die Bauaufsicht ein Bauvorhaben nur bedingt prüfen. Da in Plänen keine nachvollziehbaren Darstellungen im Detail möglich sind, ist eventuell eine zusätzliche verbale Beschreibung notwendig. Dadurch, dass die Bauaufsicht die Barrierefreiheit oftmals nicht im Detail prüft, ist es möglich, dass eine Baugenehmigung eventuell auch ohne solche Beschreibungen erteilt wird. Häufig sind Bauunterlagen und Baugenehmigungen auch bereits auf den ersten Blick bezüglich der Barrierefreiheit mangelhaft. Baugenehmigungen können demzufolge auch falsch sein, insbesondere wenn der Bauherr falsche oder mangelhaft erstellte Unterlagen vorgelegt hat. Die Baugenehmigung ist bezüglich der tatsächlichen Einhaltung der Vorschriften über die Barrierefreiheit somit oft nicht aussagekräftig. Einer Baugenehmigung obliegt es auch nicht, fachtechnisch und öffentlich-rechtlich richtig zu sein. Die Einhaltung der Rechtsvorschriften über die Barrierefreiheit ist gegenüber der Bauaufsicht nicht einklagbar. Im Übrigen wird die Baugenehmigung unbeschadet privater Rechte Dritter erteilt.



Bild 128

Bild 128 zeigt ein Landratsamt, bei dem das Eingangsportal vor Kurzem mit einer barrierefreien Rampe ausgestattet wurde. Hier befindet sich auch der Zugang zur Bauaufsicht des Landkreises. Das Profil des Handlaufs an der Rampe ist nicht rund sondern rechteckig. Außerdem fehlt der zweite Handlauf an der Rampe, an der Treppe ist ebenso wenig ein beidseitiges Geländer vorhanden. Ein Beispiel dafür, dass selbst bei einem Zusammenwirken externer Planer und der Genehmigungsbehörde (Bauaufsicht) selbst an einem Ort barrierefreie Gestaltung nicht garantiert ist. Sogar bei dieser besonderen Fallgestaltung können für Personen mit Behinderung noch immer Einschränkungen in der Nutzbarkeit der Bauelemente gegeben sein.

1.3 Architekt (Entwurfsverfasser/Planer)

Die Planung eines Bauvorhabens obliegt einem sogenannten Entwurfsverfasser oder Bauvorlagenberechtigten (Architekt) als weiterem Beteiligten. Beauftragt wird er vom Bauherren, der gegenüber der Bauaufsicht sicherstellen muss, dass die Fachkunde dieses Beauftragten vorhanden ist. Die Entwurfsverfasser sind dafür verantwortlich, dass (barrierefreie) Bauvorhaben sach- und fachgerecht sowie den öffentlich-rechtlichen Vorschriften entsprechend durchgeführt werden.

Der Bauherr entscheidet gemeinsam mit dem Planer (auch) über die Anforderungen des Barrierefreien Bauens. Zusammen mit dem Bauherrn erstellt der Planer ein Baugesuch, das bei der Bauaufsicht eingereicht wird. Eine Prüfung der Barrierefreiheit des Bauvorhabens wird hierbei nicht vorgenommen (s. o.). Gleichwohl sind nach Bauvorlagenerlass [67] in Hessen barrierefreie Planungen darzustellen.

Bei der Bauplanung hat der Entwurfsverfasser die rechtsverbindlichen Regelungen der jeweiligen Landesbauordnung einzuhalten, gegenüber den zuständigen Behörden bleibt jedoch der Bauherr verantwortlich.

Im Bereich des Barrierefreien Bauens bzw. Planens im Bestand kann der Planer häufig ein im Vergleich zum Neubau erhöhtes Honorar verlangen. Hierauf soll im Rahmen dieses Buches jedoch nicht näher eingegangen werden (s. hierzu sowie zur Gestaltung von Architekten- und Ingenieurverträgen [6, S. 13 ff.]). Allerdings ist die Einhaltung der Vorschriften über das Barrierefreie Bauen für den bauberatenden Architekten mit erheblichen Haftungsrisiken (insbesondere gegenüber dem Bauherrn) verbunden – sowohl bei der Realisierung von Neubauvorhaben als auch beim Bauen im Bestand. Der planende Architekt muss den Bauherren dabei auf die Anforderungen der Landesbauordnung hinweisen und eine genehmigungsfähige, mangelfreie und funktionstüchtige Planung erstellen. Als Entwurfsverfasser ist der Architekt nicht nur zivilrechtlich haftbar, sondern er hat auch eine öffentlich-rechtliche Verpflichtung. Verstößt er gegen öffentlich-rechtliche Vorschriften, drohen ihm Ordnungsmaßnahmen, die im Wege einer Zwangsverfügung durchgesetzt werden können. Zudem kann die Nichtbefolgung einer Ordnungsmaßnahme nach entsprechender Androhung mit einer Geldbuße belegt werden, da der Verstoß gegen diese öffentlich-rechtlichen Pflichten gemäß § 76 Abs. 1 Nr. 8 HBO eine Ordnungswidrigkeit darstellt. Darüber hinaus bestehen auch strafrechtliche Risiken (Gefährdung von Leib und Leben eines anderen durch einen Verstoß gegen anerkannte Regeln der Technik, § 319 Abs. 1 StGB; vgl. [6, S. 54]).

Im Rahmen der Aufgaben des Bauherrn kann es durch den Einsatz von nicht geeignetem Fachpersonal dazu kommen, dass bereits in der Planungsphase die Vorgaben bezüglich der Barrierefreiheit nicht eingehalten werden. Sollte

beim beauftragten Planer die Fachkompetenz nicht ausreichen und kommt es hierdurch zu Planungsfehlern, sind diese von Bauherr und Planer gemeinsam zu verantworten.

Der Bauherr kann allerdings davon ausgehen, dass ein Architekt grundsätzlich die Eignung besitzt, barrierefreie Bauvorhaben planen zu können. Die Kenntnis der maßgeblichen Planungen zur Barrierefreiheit wird den Architektur Studierenden im Grundstudium vermittelt. Darüber hinausgehende Kenntnisse in diesem Bereich sind für die grundsätzliche Einhaltung der baurechtlichen Vorschriften nicht notwendig. Es gibt indes besonders geeignete Fachplaner oder Planer, die ausreichende Erfahrung in der Planung von barrierefreien Bauvorhaben nachgewiesen haben.

Im Bereich des Barrierefreien Bauens und Planens ist es besonders wichtig, die Aufgabenstellung klar zu definieren. Häufig wird die Zielvorgabe des Bauherrn nicht in Zusammenarbeit mit dem Planenden definiert und es kommt dadurch zu einer fehlenden Nutzbarkeit des Bauwerks. Nach der Erfahrung der Autoren entstehen sogar die häufigsten Mängel durch eine nicht oder nur ungenau erkannte Zielvorgabe der öffentlich-rechtlichen Vorschriften zur Barrierefreiheit. Außerdem ist oftmals der Einsatz nicht fachgerechter Unternehmen oder nicht fachgerechten Bauleitungspersonals schuld an einer mangelhaften Umsetzung der barrierefreien Planung. Dies ist insbesondere dann der Fall, wenn die Zielvorgaben in der Planungs-, Beauftragungs- und Ausschreibungsphase nicht hinreichend definiert und die entsprechenden Unterlagen für die Baustelle nicht dahingehend vorbereitet werden, dass das ausführende Unternehmen die Detailausführungen der barrierefreien Planung erkennen kann. Ein leichtfertiger Umgang mit der Realisierung einer barrierefreien Planung führt dann zwangsläufig zu entsprechenden Baumängeln. Bei öffentlich-rechtlichen Bauherrn ist oftmals auch ein falsch verstandenes Kostenbewusstsein oder eine falsche Zielorientierung bezüglich der Barrierefreiheit eine Ursache für häufige Mängel.

1.4 Bauleitung/Bauüberwachung

Für die Bauleitung/Bauüberwachung beauftragt der Bauherr eine Person, die für die Einhaltung der öffentlich-rechtlichen Vorschriften zuständig ist. Die Bauleitung darf daher nur von Personen übernommen werden, die eine besondere Erfahrung und Fachkunde im Bereich des Barrierefreien Bauens mitbringen. Oftmals wird die Bauleitung/Bauüberwachung von derselben Person übernommen, die auch die Planung des Bauvorhabens als Entwurfsverfasser übernommen hat. Dabei findet keine Kontrolle nach dem Vier-Augen-Prinzip statt. In diesen Fällen ist in besonderem Maße das Ineinandergreifen von fachgerechter Planung und Überwachung einer fachgerechten Ausführung sicherzustellen.

Pflicht des bauüberwachenden Architekten im Rahmen einer ordnungsgemäßen Bauaufsicht ist es, dem Entstehen von Mängeln entgegenzuwirken und darüber zu wachen, dass die Baumaßnahme entsprechend dem öffentlichen Baurecht, insbesondere nach den eingeführten Technischen Baubestimmungen, ausgeführt wird (vgl. § 51 HBO [57]). Hierbei müssen vom bauüberwachenden Architekten bei typischen Gefahrenquellen, kritischen Bauabschnitten und bei nur kurzfristig zu kontrollierenden Gewerken (z. B. infolge später überdeckter Ausführungsarbeiten) im Rahmen der Bauaufsicht Maßnahmen ergriffen werden, die dem Entstehen eines Mangels entgegenwirken oder die deren Behebung veranlassen. Eine versäumte Bauaufsicht kann im Regelfall nicht nachgeholt werden [OLG München, Urteil vom 08.06.2010 – 28 U 2751/06, BGH, Beschluss vom 12.01.2012 – VII ZR 105/10 (Nichtzulassungsbeschwerde zurückgewiesen; Leitsatz in BauR 2012, 1149)].

Bild 129 Verantwortung und Aufgabe des Planers (einschl. Entscheidungsbefugnis und rechtlicher Verpflichtung) am Beispiel Rampe/Treppe



In Bild 129 wurde nachträglich für Rollstuhlfahrer ein Zugang zu der oberen Ebene geschaffen. Die Treppe ist ein Hindernis für Rollstuhlfahrer, das diese alleine nicht überwinden können. Beim Einbau des Geländers an die Rampe wurde jedoch nicht bedacht, dass die Radabweiser das vordere Rad des Rollstuhls leiten sollen und die Geländerstäbe dabei ein Hindernis darstellen. Der Planer hat sich hier nicht an den technischen Vorgaben der DIN 18024 orientiert. Es wurde nicht berücksichtigt, dass bei der Ausführung die technische Umsetzung im Detail notwendig ist. Außerdem hat der Planer aufgrund der baulichen Situation eine Gestaltung gewählt, bei der die Handläufe an der Rampe nicht fachgerecht hergestellt wurden, sodass diese beim Betreten oder Befahren der Rampe nicht frühzeitig wahrgenommen werden können. Der zweite Handlauf fehlt an der Rampe gänzlich, wodurch hier auch Personen mit eingeschränkter Laufsicherheit keinen festen Griff zur beidseitigen Benutzung haben.

1.5 Unternehmen

Jedes Unternehmen ist für die ordnungsgemäße Ausführung der übernommenen Arbeiten und insoweit für die ordnungsgemäße Einrichtung und den sicheren Betrieb der Baustelle verantwortlich [vgl. § 50 HBO]. Das Unternehmen hat hierbei auch die Koordination der (weiteren) Fach-/Subunternehmer sicherzustellen, damit die öffentlich-rechtlichen Vorschriften und auch die eingeführten Technischen Baubestimmungen eingehalten werden. Es hat der Bauaufsichtsbehörde gegenüber den Nachweis seiner Sachkunde, Erfahrung und Eignung zur Ausführung der Bauarbeiten zu erbringen. Für fehlerhafte Planungsgrundlagen sind ausführende Unternehmen nur dann verantwortlich, wenn sie selbst als Planer tätig geworden oder ihrer Verpflichtung der Leistungsprüfung nicht nachgekommen sind. Ein Verstoß gegen diese dem Unternehmen obliegenden öffentlich-rechtlichen Pflichten stellt eine Ordnungswidrigkeit dar [§ 76 Abs. 1 Nr. 10 HBO].

1.6 Weitere Beteiligte

a) Sonderfachleute, Fachplaner

Bei besonderen Bauvorhaben oder örtlichen Gegebenheiten, z. B. bei einer Anpassung eines Gebäudes im Bestand an die Vorschriften des Barrierefreien Bauens (Veränderung, Umbau, Modernisierung etc.), können je nach Größe und Umfang mehrere Planer (Architekt, Fachplaner etc.) erforderlich werden. In Fällen, in denen ein besonderes Fachwissen gefragt ist, werden von den Architekten auch oftmals Sonderfachleute (z. B. Tragwerksplaner oder Bodengutachter) hinzugezogen (vgl. die Aufstellung bei Kohlbecker in [5, S. 67 und sein Beispiel für eine barrierefreie Sanierung, S. 73 ff.]). Hierbei darf sich der Architekt grundsätzlich auf die Korrektheit der Leistungen der Sonderfachleute (z. B. auf die Berechnungen eines Statikers) verlassen. Er muss sich jedoch vergewissern, dass sie auf der Grundlage zutreffender vollständiger bautechnischer Vorgaben vorgenommen worden sind, und sie zumindest auf Fehler oder Unvollständigkeiten überprüfen, die für ihn als Architekt auch ohne Spezialkenntnisse erkennbar sind. Dies umfasst beispielsweise die Prüfung, ob der Statiker seinen Berechnungen den maßgebenden Stand der Architektenplanung zu Grunde gelegt hat [OLG Köln, Urteil vom 17.08.2011 – 11 U 16/11]. Der Architekt hat außerdem die Pflicht, die Planungsleistungen aller Sonderfachleute zu koordinieren, sie zu einer insgesamt stimmigen Planung zusammenzuführen und gegebenenfalls Zweifel an der Richtigkeit der Planungsaussagen der Sonderfachleute zu äußern.

b) Prüfberechtigte und Prüfsachverständige

Prüfingenieurinnen und -ingenieure (**Prüfberechtigte**) nehmen im Auftrag der unteren Bauaufsichtsbehörde hoheitliche Prüfaufgaben nach der Landesbauordnung oder nach Vorschriften aufgrund der Landesbauordnung wahr.

Dagegen prüfen und bescheinigen **Prüfsachverständige** in ihrem jeweiligen Fachbereich im Auftrag der Bauherrschaft oder der sonstigen nach Bauordnungsrecht Verantwortlichen die Einhaltung bauordnungsrechtlicher Anforderungen, soweit dies in der Landesbauordnung oder in Vorschriften aufgrund der Landesbauordnung vorgesehen ist. Sie nehmen keine hoheitlichen bauaufsichtlichen Prüfaufgaben wahr. Die Prüfsachverständigen sind im Rahmen der ihnen obliegenden Pflichten unabhängig und an Weisungen des Auftraggebers nicht gebunden.

Prüfberechtigte und Prüfsachverständige unterstehen der Aufsicht der Anerkennungsbehörde.

c) Wertermittlungs-Sachverständige

Von den Wertermittlungssachverständigen wird häufig die Mangelproblematik des Barrierefreien Bauens nicht erkannt und bei der Verkehrswertermittlung von entsprechenden Objekten oft nicht hinreichend berücksichtigt. Dies führt zu einer Marktwertverzerrung der Immobilien – insbesondere derer mit Mängeln im Bereich der Barrierefreiheit. Für die fachlich richtige Bewertung barrierefreier Objekte im Wohnungsbau stellt das Buch »Behinderungsbedingter Mehrbedarf – Ein Ableitungsmodell für Bewertungssachverständige im Arbeitsfeld des Barrierefreien Bauens« [7] eine große Hilfe dar. Einschlägige Berichte über Sonderbauten sind bezüglich der Wertermittlung noch nicht bekannt. Mit der Einführung der neuen DIN 18040 wird sich dieses Bewusstsein jedoch ändern. Es wird zu Verschiebungen im Immobilienmarkt kommen. Eine barrierefreie Ausstattung dient bereits als positives Verkaufsargument. Die Käufer von Immobilien bevorzugen momentan schon jetzt die Stadtsituation. Barrierefreie Objekte werden hierbei in Zukunft noch weitaus häufiger als derzeit den Nachfragemarkt bestimmen.

2 Ansprüche des Bauherrn gegenüber Bauunternehmern und Architekten

2.1 Mängelbegriff

In allen Fällen des werkvertraglichen Gewährleistungsrechts muss zunächst ein Mangel bzw. die Verletzung von Leistungspflichten des Unternehmers oder des Architekten gegeben sein, um einen an sie gerichteten Haftungsvorwurf zu begründen. Dies gilt sowohl für den Werkvertrag nach BGB [51] als auch nach der VOB/B (zur Einbeziehung/Vereinbarung der VOB/B s. Kapitel II,5).

Der Werkunternehmer und der Architekt sind – jeder für sich – nach § 633 Abs. 1 BGB verpflichtet, dem Besteller das Werk frei von Sach- und Rechtsmängeln zu verschaffen. Während Rechtsmängel (z. B. vom Unternehmer zu beschaffende Zutaten sowie urheber-, patent- oder wettbewerbsrechtliche Leistungen) im Bereich des Werkvertragsrechts und auch des Barrierefreien Bauens von untergeordneter Wichtigkeit sein dürften, ist der Begriff des Sachmangels von entscheidender Bedeutung. § 633 Abs. 2 BGB beinhaltet hierzu einen dreistufigen Mängelbegriff.

a) Beschaffenheitsvereinbarungen

Für die Frage, ob ein werkvertraglicher Mangel gegeben ist, ist zunächst das individuell geschuldete Leistungssoll des Unternehmers oder Architekten maßgeblich. Gemäß § 633 Abs. 2 Satz 1 BGB bzw. § 13 Abs. 1 Satz 2 VOB/B können die Parteien eines Bauvertrags Vereinbarungen über die (Soll-) Beschaffenheit der Werkleistung treffen. Dies kann ausdrücklich (z. B. im Leistungsverzeichnis oder durch sonstige Vereinbarungen) oder stillschweigend (konkludent) geschehen. Bei der Bejahung einer konkludenten Vereinbarung ist allerdings Zurückhaltung geboten.

Ein Verstoß gegen die vertraglich vereinbarte Beschaffenheit (Abweichung der Soll- von der Ist-Beschaffenheit) führt automatisch zu einem Mangel der Werkleistung, ohne dass es noch darauf ankommt, ob diese Werkleistung funktions- und gebrauchstauglich ist oder ob sie den allgemein anerkannten Regeln der Technik entspricht. Dieses Ergebnis folgt allein aus der Abweichung der Ist- von der Sollbeschaffenheit per se und verdeutlicht den subjektiven Mängelbegriff des Werkvertragsrechts. Insoweit ist also zunächst – vorrangig vor allen anderen Mängelvarianten – zu ermitteln, welche Beschaffenheit die Parteien des Werkvertrags vereinbart haben.

Auch und insbesondere im Rahmen des Barrierefreien Bauens ist es für den Bauherrn als Auftraggeber daher sinnvoll, mit seinen Vertragspartnern (Architekt und bauausführendes Unternehmen) Beschaffenheitsvereinbarungen zu treffen, um die Einhaltung der Vorschriften über das Barrierefreie Bauen

sicherzustellen. Hierbei sollte also das Leistungssoll des Auftragnehmers (Architekt und bauausführendes Unternehmen) des Barrierefreien Bauens bei Vertragsabschluss genau definiert und möglichst eindeutig beschrieben werden – auch um Nachtragsforderungen zu vermeiden. Zu solchen Beschaffenheitsvereinbarungen zählen sämtliche dem Werk unmittelbar anhaftenden physischen Merkmale oder geistigen Eigenschaften sowie die sich aus der Umweltbeziehung der Bauleistung ergebenden Merkmale, sofern diese nach der Verkehrsanschauung Einfluss auf den Wert oder die Brauchbarkeit der Bauleistung haben können [[9] Palandt, Bearbeiter: Sprau, § 633 BGB, Rn. 5]. Der Architekt und der Bauunternehmer schulden in diesem Fall die Einhaltung ihrer Beschaffenheitsvereinbarungen als Erfolg. Verstöße gegen die öffentlich-rechtlichen Vorschriften des Barrierefreien Bauens (also insbesondere gegen die DIN 18040) fallen dann unproblematisch unter den zivilrechtlichen Sachmangelbegriff (Nichteinhaltung der vertraglich vereinbarten Beschaffenheit).

Als praktischer Beispielsfall sei hier das Urteil des OLG Düsseldorf vom 15.12.2009 [23 U 11/08], angeführt, das eine Entscheidung darüber zu treffen hatte, wie das Leistungssoll beim Bau und Verkauf von Seniorenwohnungen ermittelt wird. In diesem Fall hatte der Kläger von einem Bauträger mehrere Eigentumswohnungen erworben. Der Bauträger hatte die von ihm zu errichtende Wohnungseigentumsanlage als »Seniorenresidenz« beschrieben und in einigen Zeitungsinseraten als »behinderten- und rollstuhlgerecht« sowie als barrierefrei beworben. Im notariellen Kaufvertrag war von diesen Merkmalen nicht die Rede. Da sich die errichteten Wohnungen nicht von üblichen, der rein wohnungswirtschaftlichen Nutzung dienenden Eigentumswohnungen unterschieden, verlangte der Kläger vom Bauträger Schadensersatz. Das OLG Düsseldorf führte in seinem Urteil aus, dass eine Beschaffenheitsvereinbarung vorliege und somit die Wohnungen und das Objekt den Qualitätsrichtlinien der DIN 18025 entsprechend herzustellen seien. Eine Beschaffenheitsvereinbarung könne sich hierbei nicht nur aus dem notariellen Kaufvertrag, sondern auch aus sonstigen Umständen ergeben, die bis zum Vertragsschluss fortwirken. Im vorliegenden Fall sei dies die Werbung in den Zeitungsinseraten des Bauträgers gewesen, die für die Bestimmung des Leistungssolls ausschlaggebend gewesen sei. Aufgrund der Beschreibung der Anlage und der Wohnungen in vielen Inseraten als barrierefrei, behinderten- und rollstuhlgerecht sei eine Beschaffenheitsvereinbarung der Vertragspartner dahingehend zu bejahen, dass sowohl das Gemeinschaftseigentum als auch die Eigentumswohnungen den Qualitätsrichtlinien der DIN 18025 zu entsprechen hätten. Diesen Anforderungen genüge weder das Sonder- noch das Gemeinschaftseigentum, sodass der Bauträger im Ergebnis schadenersatzpflichtig sei.

Aufgrund dieses Urteils müssen Bauträger und Bauunternehmer besondere Vorsicht bei der Verwendung von Begriffen wie der Barrierefreiheit o.Ä. walten lassen. Erfüllen die hergestellten Wohnungen diese Anforderungen

nicht, können erhebliche Kosten auf den Bauträger bzw. Bauunternehmer zukommen. Die Voraussetzungen der Barrierefreiheit sind daher nicht nur im Planungsstadium, sondern auch bereits im Rahmen der Bewerbung der Objekte zu berücksichtigen.

In einem anderen Fall hatte das OLG Koblenz darüber zu befinden, was der Begriff »seniorengerecht« bedeutet. Hintergrund war, dass ein Unternehmer für seinen Auftraggeber vier Neubauwohnungen errichtet hatte, die der Auftraggeber deshalb als mangelhaft beanstandete, weil die Wohnungen nicht wie vereinbart »seniorengerecht« errichtet worden seien. Das OLG Koblenz hat in seinem Urteil vom 25.02.2011 [10 U 1504/09] allerdings Mängelansprüche des Auftraggebers verneint. Da im Werkvertrag nebst Baubeschreibung und Plänen keine seniorengerechte Errichtung der Wohnungen vereinbart worden sei, lägen Mängel der Werkleistung nicht vor. Auch durch die Bezeichnung der Wohnungen in einem Prospekt, auf dem Bauschild und in Werbeanzeigen als »seniorengerecht« folge nicht die Beschaffenheitsvereinbarung einer durchgehend »behindertengerechten« Ausführung im technischen Sinne der DIN 18025-2. Dem Begriff »seniorengerecht« lasse sich keine bestimmte Eigenschaft oder Ausstattung des Objekts entnehmen.

Das Urteil des OLG Koblenz hat allerdings Kritik in der baurechtlichen Literatur erfahren [s. die Urteilsbesprechung von Schwenker in Immobilien- und Baurecht, IBR 2011, S. 584]. Demnach verliere die Anpreisung eines Objekts als »seniorengerecht« (anstatt »behindertengerecht«) in der Auslegung des OLG Koblenz jeglichen Inhalt und werde zur inhaltsleeren Werbung. Der Gesetzgeber habe sich dies – zumindest für das Kaufvertragsrecht [vgl. § 434 Abs. 1 Satz 3 BGB] – anders vorgestellt.

Andererseits hat auch das OLG Stuttgart in seinem Urteil vom 14.12.2010 [OLG Stuttgart, Urteil vom 14.12.2010 – 10 U 52/10; Nichtzulassungsbeschwerde zurückgewiesen durch BGH, Beschluss vom 08.03.2012 – VII ZR 221/10], also bereits vor dem Urteil des OLG Koblenz, in einem vergleichbaren Fall entschieden, dass aus der allgemeinen Aussage in einem Bauträgerprospekt, es werde – auch – für Familien und Senioren gebaut, nicht der Schluss gezogen werden könne, dass die Wohnungen seniorengerecht oder insgesamt barrierefrei ausgeführt werden. Das OLG Stuttgart hat hier eine Beschaffenheitsvereinbarung im Bauträgervertrag, in der Teilungserklärung und in der Baubeschreibung verneint.

Da der Begriff »seniorengerecht« weder im Gesetz noch in technischen Normen näher definiert ist, müssen folglich Erwerber einer Eigentumswohnung bzw. Bauherren dafür sorgen, dass mittels sorgsamer Vertragsgestaltung die Details der Ausführung der Wohnung klar geregelt sind.

b) Gewöhnliche Verwendungseignung und übliche Beschaffenheit

Auch wenn keine Beschaffenheitsvereinbarungen getroffen sind, kann die Werkleistung gleichwohl mangelhaft sein, wenn sie sich nicht für die gewöhnliche Verwendung eignet und nicht eine Beschaffenheit aufweist, die bei Werken der gleichen Art üblich ist und die der Besteller nach Art des Werks erwarten kann [§ 633 Abs. 2 Satz 2 Nr. 2 BGB bzw. § 13 Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 VOB/B].

Die weitere Variante des § 633 Abs. 2 Satz 2 Nr. 1 BGB bzw. § 13 Abs. 1 Satz 3 Nr. 1 VOB/B (Eignung für die nach dem Vertrag vorausgesetzte Verwendung) hat praktisch kaum eine Bedeutung. Ist eine Verwendung vertraglich vorausgesetzt, liegt in der Regel bereits eine Beschaffenheitsvereinbarung vor. Es genügt allerdings auch, wenn nur eine Partei bestimmte Vorstellungen zugrunde legt, die vom Vertragspartner erkannt und nicht beanstandet werden [BGH, Urteil vom 09.07.2001 – X ZR 242/99 NJW-Rechtsprechungs-Report NJW-RR 2002, S. 1533].

Was sich für die gewöhnliche Verwendung eignet und eine übliche Beschaffenheit aufweist, wird maßgeblich durch die Verkehrsanschauung unter Berücksichtigung der üblichen Gegebenheiten und der durchschnittlichen Lebensverhältnisse sowie durch die allgemein anerkannten Regeln der Technik bestimmt [BGH, Urteil vom 14.05.1998 – VII ZR 184/97, BauR 1998, S. 872; BGH, Urteil vom 09.07.2002 – X ZR 242/99, NJW-RR 2002, S. 1533].

Auf diese weitere Sachmangel-Variante wird sogleich eingegangen.

c) Allgemein anerkannte Regeln der Technik

Wurden keine Beschaffenheitsvereinbarungen getroffen, sind Architekt und bauausführendes Unternehmen gleichwohl zur Einhaltung der anerkannten Regeln der Technik (als vertraglichem Mindeststandard) verpflichtet.

aa) Begriff/Definition

Unter den anerkannten Regeln der Technik verstehen Rechtsprechung und Literatur Regeln, die in der technischen Wissenschaft (aufgestellt von einem Gremium unabhängiger Fachleute) als theoretisch richtig erkannt worden sind, insbesondere im Kreis der für die Anwendung der betreffenden Regeln maßgeblichen, nach dem neuesten Erkenntnisstand vorgebildeten Techniker durchweg bekannt sind und sich aufgrund fortdauernder praktischer Erfahrung als technisch geeignet, angemessen und notwendig bewährt haben [OLG Hamm, Urteil vom 18.04.1996 – 17 U 112/95, BauR 1997, 309]. Anerkannte Regeln der Technik finden sich insbesondere in DIN-Normen, in VDE-Richtlinien, in einheitlichen Baubestimmungen oder in Unfallverhütungsvorschriften. Diese Regeln sind die Summe der im Bauwesen anerkannten

wissenschaftlichen, schriftlich niedergelegten technischen und handwerklichen Erfahrungswerte, die der richterlichen Überprüfung zugänglich sind und der Beweiserleichterung dienen. [10, Rn. 1966].

Während die anerkannten Regeln der Technik in § 4 Abs. 2 Nr. 1 Satz 2 und § 13 Abs. 1 Satz 1 VOB/B ausdrücklich genannt werden, ist dies im Rahmen der §§ 631 ff. BGB (und insbesondere in § 633 Abs. 2 BGB) nicht der Fall. Dennoch wird dieser Standard analog auch für den BGB-Werkvertrag herangezogen, da ein Besteller redlicherweise erwarten kann, dass das Werk zum Zeitpunkt der Fertigstellung und Abnahme diejenigen Qualitäts- und Komfortstandards erfüllt, die auch vergleichbare andere zeitgleich fertiggestellte und abgenommene Bauwerke erfüllen [BGH, Urteil vom 14.05.1998 – VII ZR 184/97, BauR 1998, S. 872]. Dies gilt sowohl für die erstmalige Ausführung als auch im Falle einer Mängelbeseitigung [OLG Stuttgart, (Beschluss vom 14.09.2011 – 10 W 9/11 – NJW-RR 2011, S. 1589 und 1590)].

Eine ausdrückliche Vereinbarung zur Anwendung der allgemein anerkannten Regeln der Technik ist somit nicht erforderlich [BGH, Urteil vom 04.06.2009 – VII ZR 54/07, BauR 2009, S. 1288]. In der Regel verpflichten sich Unternehmer und Architekt bei Vertragsschluss stillschweigend – also selbst wenn nichts Ausdrückliches vereinbart wurde – zur Beachtung der anerkannten Regeln der Technik [BGH, Urteil vom 07.03.2013 – VII ZR 134/12, NJW 2013, S. 1226; OLG Celle, Urteil vom 02.11.2011 – 14 U 52/11, BauR 2012, S. 509].

Entspricht die Werkleistung diesen anerkannten Regeln der Technik nicht, liegt regelmäßig ein Werkmangel vor. Die Einhaltung der anerkannten Regeln der Technik begründet dagegen eine widerlegbare Vermutung, dass ein Mangel nicht vorliegt. Die Nichteinhaltung der stillschweigend vereinbarten technischen Regeln begründet einen Werkmangel unabhängig davon, ob sie sich im Einzelfall nachteilig auswirkt [BGH, Urteil vom 07.03.2013 – VII ZR 134/12, NJW 2013, S. 1226].

Maßgeblicher Zeitpunkt für die Einhaltung der (sich fortwährend ändernden) anerkannten Regeln der Technik ist nach der Rechtsprechung grundsätzlich der Zeitpunkt der Abnahme der Architekten- bzw. Unternehmerleistung [OLG Dresden, Urteil vom 09.06.2010 – 1 U 745/09; BGH, Beschluss vom 28.07.2011 – VII ZR 106/10 – Nichtzulassungsbeschwerde zurückgewiesen]. Ändern sich die anerkannten Regeln der Technik nach der Abnahme, bleibt die Leistung also trotz dieser Änderung mangelfrei. Das Risiko von Änderungen der technischen Regelungen bereits vor der Abnahme, d. h. im Laufe der Planung und Bauausführung tragen dagegen grundsätzlich Architekt und Bauunternehmer. Sind diese Änderungen während der Planung absehbar, muss der Architekt den Auftraggeber darauf hinweisen. Kommt er dieser Hinweispflicht nicht nach, liegt ein Beratungsmangel des Architekten vor.

Der Architekt darf somit nicht auf dem Stand seiner ursprünglichen Planung stehen bleiben, sondern hat sich auf dem Laufenden zu halten und sein Werk auf Übereinstimmung mit den neuesten Regeln der Technik zu überprüfen. Dies gilt in jedem Fall für das gesamte Planungsstadium – unabhängig davon, ob die gesamten Planungs- und Leistungsphasen nach der HOAI beauftragt worden sind oder nicht [OLG Dresden, Urteil vom 09.06.2010 – 1 U 745/09; BGH, Beschluss vom 28.07.2011 – VII ZR 106/10 – Nichtzulassungsbeschwerde zurückgewiesen].

Will der Bauherr (beispielsweise aus Kostengründen) von den anerkannten Regeln der Technik abweichen, muss der Architekt ihn auf die damit verbundenen Nachteile hinweisen. Macht der Auftraggeber eine solche verbindliche Planungsvorgabe, muss der Architekt unmissverständlich und deutlich aufzeigen, dass das geplante Bauwerk schon im Moment seiner Errichtung nicht mehr den anerkannten Regeln der Technik entsprechen wird [OLG Dresden, Urteil vom 09.06.2010 – 1 U 745/09; BGH, Beschluss vom 28.07.2011 – VII ZR 106/10 – Nichtzulassungsbeschwerde zurückgewiesen]. Zwar können die Vertragsparteien das Unterschreiten der anerkannten Regeln der Technik vertraglich vereinbaren, allerdings sind an die Wirksamkeit solcher »Beschaffenheitsvereinbarungen nach unten« hohe Anforderungen zu stellen.

Es ist allerdings auch möglich, im Architekten- bzw. Bauvertrag zu vereinbaren, dass die anerkannten Regeln der Technik zum Zeitpunkt der Beauftragung als Planungssoll gelten sollen.

bb) DIN- und sonstige Normen als anerkannte Regeln der Technik

DIN- und sonstige Normen können grundsätzlich zur Konkretisierung der anerkannten Regeln der Technik herangezogen werden. Allerdings geben diese DIN- und sonstige Normen nicht immer (bzw. nicht allein) die anerkannten Regeln der Technik wieder und dürfen auch nicht mit ihnen gleichgesetzt werden, insbesondere wenn sie veraltet sind oder die Vertragsparteien etwas Abweichendes vereinbart haben. Denn bei DIN-Normen, die vom Deutschen Institut für Normung e.V. für die jeweiligen Gewerke ermittelt werden, handelt es sich lediglich um private technische Regelungen mit Empfehlungscharakter, welche hinter den anerkannten Regeln der Technik zurückbleiben oder im Zeitpunkt ihres Inkrafttretens sogar noch darüber hinaus gehen können [BGH, Urteil vom 14.05.1998 – VII ZR 184/97 –, BauR 1998, S. 872]. Die DIN-Normen sind daher den anerkannten Regeln der Technik unterzuordnen. Sie entsprechen den anerkannten Regeln der Technik nur dann, wenn sie (noch) dem allgemeinen Prüfungsmaßstab standhalten [BGH, Urteil vom 04.06.2009 – VII ZR 54/07 –, BauR 2009, S. 1288]. Hat der bautechnische Fortschritt dagegen die DIN-Normen überholt – was oftmals einen »schleichenden Prozess« darstellt –, kann die Werkleistung mangelhaft sein, obwohl

sie der einschlägigen DIN-Regel entspricht. Auch bei einer Abweichung von DIN-Normen kann deren bezweckter Erfolg erreicht werden.

Die DIN-Normen befreien folglich nicht davon, sich mit dem jeweiligen Einzelfall auseinanderzusetzen [OLG Celle, Urteil vom 02.11.2011 – 14 U 52/11, BauR 2012, 509]. Der Auftragnehmer muss daher stets prüfen, ob die Vorgaben der einschlägigen DIN-Vorschrift noch dem aktuellen Stand der anerkannten Regeln der Technik entsprechen, deren Einhaltung er gegenüber dem Auftraggeber schuldet. Gleichwohl soll bei einer Missachtung einschlägiger DIN-Normen die (widerlegbare) Vermutung eines Verstoßes gegen die anerkannten Regeln der Technik begründet werden [10, Rn. 1969]. Umgekehrt formuliert: Erbringt der Auftragnehmer die geschuldete Leistung entsprechend dem aktuellen Stand der einschlägigen DIN-Norm, kommt ihm die widerlegliche Tatsachenvermutung zugute, dass seine Leistung mangelfrei ist [vgl. OLG Hamm, Urteil vom 17.02.1998 – 7 U 5/96 –, NJW-RR 1998, S. 668]. Dem Auftraggeber obliegt daher im Prozess die Darlegungs- und Beweislast, dass die erbrachte Leistung trotz Berücksichtigung der DIN-Normen wegen eines Verstoßes gegen die anerkannten Regeln der Technik mangelhaft ist.

cc) Öffentlich-rechtliche Vorschriften zum Barrierefreien Bauen als anerkannte Regeln der Technik

Im Rahmen des Barrierefreien Bauens ist die Frage zu stellen, ob und inwieweit sich Verstöße gegen die Vorschriften der DIN 18040 Teile 1 und 2 auch als zivilrechtliche Mängel in Gestalt eines Verstoßes gegen die anerkannten Regeln der Technik auswirken. Da es sich hierbei um öffentlich-rechtliche Bauvorschriften handelt, ist deren unmittelbare Anwendbarkeit im Zivilrecht umstritten. Die Nichtbeachtung öffentlich-rechtlicher Vorschriften hat jedoch weitreichende Auswirkungen für den Besteller. So ist primär dieser als Eigentümer Adressat einer bauaufsichtlichen Nutzungsuntersagung oder Beseitigungsverfügung (und nicht der Bauunternehmer) [so auch Reichert/Wedemeier, Öffentlich-rechtliche Bauvorschriften in der Mangelsystematik des privaten Baurechts, BauR 2013, 1, 3].

In der Rechtsprechung wurden hierzu bereits die Vorgaben der Energieeinsparverordnung (EnEV) ohne nähere Begründung als anerkannte Regeln der Technik im Sinne des privatrechtlichen Begriffs angesehen [OLG Brandenburg, Urteil vom 02.10.2008 – 12 U 92/08, IBR 2008, S. 724; hierzu kritisch: Schulze-Hagen, IBR 2009, S. 252]. Im Bereich des Barrierefreien Bauens ist dies deshalb fraglich, weil es sich bei den geänderten und insoweit neuen Vorgaben der DIN 18040 – Teil 2 (Wohnungen) wurde in Hessen am 18.06.2012 als Technische Bauregel eingeführt – möglicherweise noch nicht vollständig um anerkannte Regeln der Technik handeln könnte. Zumindest hinsichtlich der neu aufgenommenen sensorischen Anforderungen und der sonstigen

neuen Inhalte der DIN 18040 könnte es an der notwendigen Praxisbewährung fehlen. Dagegen dürfte es sich bei den bereits bekannten Anforderungen an die Barrierefreiheit, die schon in den seit Jahren eingeführten DIN 18024 und 18025 enthalten waren, sowohl hinsichtlich der Praxisbewährung als auch der Anerkennung durch die Fachkreise unstrittig und ohne Weiteres um die (noch) gültigen anerkannten Regeln der Technik im Bereich des Barrierefreien Bauens handeln.

Allerdings ist auch hinsichtlich der in die DIN 18040 neu aufgenommenen Anforderungen zu beachten, dass diese DIN die DIN 18024, Teil 1 und DIN 18025 vollständig ersetzt hat und diese alten Normen zurückgezogen wurden. Ferner geht aus dem Vorwort zur DIN 18040-1 und -2 hervor, dass auf die Einbeziehung Betroffener und die Umsetzung ihrer Erfahrungen in bauliche Anforderungen besonders Wert gelegt wurde.

Reichert und Wedemeier weisen darauf hin, dass die Bekanntmachungen der allgemein anerkannten Regeln der Baukunst eine von der öffentlichen Hand zusammengestellte und vorsortierte Zusammenfassung der zum Erlasszeitpunkt anerkannten Regeln der Technik darstellen, die von vornherein keinen Anspruch auf Vollständigkeit besitze. Auch entstünden öffentlich-rechtliche Bauvorschriften nicht durch die wissenschaftliche Anerkennung und praktische Bewährung im Bauwesen, sondern allein durch die Vorgabe des Normgebers als Ergebnis eines (rein) politischen Gestaltungswillens [Reichert/Wedemeier, Öffentlich-rechtliche Bauvorschriften in der Mangelsystematik des privaten Baurechts, BauR 2013, S. 1 und 4]. Aus diesen Gründen hat auch Schulze-Hagen [IBR 2009, S. 252] die energetischen Anforderungen der EnEV 2009 weder als anerkannte Regeln der Technik noch als technische Normen angesehen, da bereits das Merkmal der »fortdauernden praktischen Erfahrung als technisch geeignet, angemessen und notwendig anerkannt« jedenfalls für solche Bauvorhaben ausscheide, auf die die EnEV 2009 noch gar nicht anwendbar ist. Auch handele es sich bei den Vorgaben der EnEV nicht um Erkenntnisse der technischen Wissenschaft, sondern um das Ergebnis des politischen Gestaltungswillens des Gesetzgebers im Hinblick auf Klimaschutz und Energieeinsparung. Außerdem sei die EnEV keine technische Norm.

Im Falle der DIN 18040 ist dies allerdings anders. Durch sie wurden die Vorgaben und Erfahrungen der technischen Wissenschaft im Bereich des Barrierefreien Bauens umgesetzt und aktualisiert. Es handelt sich bei ihr also sehr wohl um eine technische Norm. Zudem müssen auch Reichert und Wedemeier zugestehen, dass die Einhaltung dieser öffentlich-rechtlichen Vorschriften stets Zulässigkeitsvoraussetzung für jede bauliche Anlage ist, was nach § 59 Abs. 2 MBO [62] auch für genehmigungsfreie Vorhaben gilt. Ferner dürfe der Besteller berechtigterweise erwarten, dass das Bauwerk auch ohne ausdrückliche Vereinbarung im Bauvertrag in Einklang mit den

öffentlich-rechtlichen Bauvorschriften stehe. Daher stellten die öffentlich-rechtlichen Bauvorschriften eine stets (zumindest stillschweigend) vereinbarte Beschaffenheit des Bauwerks dar [Reichert/Wedemeier, Öffentlich-rechtliche Bauvorschriften in der Mangelsystematik des privaten Baurechts, BauR 2013, S. 1, 5 und 9].

Reichert und Wedemeier ist insofern beizupflichten, als dass die Nichteinhaltung öffentlich-rechtlicher Vorschriften in aller Regel aufgrund einer (stillschweigend) vereinbarten Beschaffenheit einen Sachmangel darstellt. Darüber hinaus ergibt sich jedoch aus dem Wortlaut der Bauordnungen und auch des § 3 Abs. 3 Satz 1 MBO, dass zwar nicht sämtliche anerkannten Regeln der Technik, wohl aber zumindest die als Technische Baubestimmungen eingeführten technischen Regeln zu beachten sind. Zumindest diese von der jeweiligen zuständigen Stelle als erheblich erachteten und deshalb eingeführten DIN-Vorschriften beruhen somit sowohl auf einer theoretischen und praktischen Anerkennung im Bauwesen als auch auf der Einführung durch den öffentlich-rechtlichen Normgeber. Daher können zumindest diese als Technische Baubestimmungen eingeführten DIN-Vorschriften – entgegen der Ansicht von Reichert und Wedemeier bzw. über diese Ansicht hinausgehend – anerkannte Regeln der Technik im Sinne des privaten Baurechts darstellen, sofern diese inhaltlich (noch) den Stand der Technik widerspiegeln.

Als Folge hiervon wird im Ergebnis der Standpunkt vertreten, dass jedenfalls die aus der DIN 18040-1 und -2 als Technische Baubestimmungen eingeführten technischen Regeln die anerkannten Regeln der Technik im Bereich des Barrierefreien Bauens darstellen und wiedergeben. Ein Verstoß gegen diese eingeführten Regelungen der DIN 18040 lässt somit Mängelansprüche des Auftraggebers entstehen, selbst wenn keine (ausdrücklichen oder stillschweigenden) Beschaffenheitsvereinbarungen getroffen sind.

Aufgrund der oben zitierten anders lautenden Meinungen in der Literatur und aufgrund des Umstands, dass es gesicherte höchstrichterliche Rechtsprechung in diesem Bereich – soweit ersichtlich – bislang nicht gibt, sollte aus Gründen der Rechtssicherheit indes die Barrierefreiheit gemäß der DIN 18040 weiterhin vertraglich (ausdrücklich oder stillschweigend) als Beschaffenheit vereinbart werden, wobei konkrete Regelungen zum Ob und Wie der Barrierefreiheit zu empfehlen sind.

d) Funktionstauglichkeit

Selbst bei Einhaltung der anerkannten Regeln der Technik kann die Werkleistung des Unternehmers oder Architekten mangelhaft sein. Dies ist der Fall, wenn das an sich regelkonforme Werk nicht funktionstauglich ist [OLG Hamm, Urteil vom 27.09.2012 – 17 U 170/11]. Wird der funktionale Werkerfolg nicht erreicht (z. B. ein an sich barrierefreier Aufzug funktioniert nicht), ist

die Werkleistung zwangsläufig mangelhaft. Die Einhaltung der anerkannten Regeln der Technik oder etwaiger Herstellerrichtlinien ist dann von vornherein unbeachtlich.

Der Bundesgerichtshof hat diesen funktionalen Mangelbegriff (zugunsten des Bestellers) noch ausgeweitet und verneint auch dann die Funktionstauglichkeit eines Werks, wenn dieses für sich genommen zwar mangelfrei ist, seine Funktion jedoch aufgrund von anderen Gewerken nicht gegeben ist. Eine Haftung des Unternehmers ist nur dann ausgeschlossen, wenn dieser den Besteller über die eingeschränkte Funktionalität des Werks ausreichend aufgeklärt hat [BGH, Urteil vom 08.11.2007 – VII ZR 183/05, NJW 2008, 511 (»Blockheizkraftwerk«)].

2.2 Mängel des Architektenwerks

Da der Architektenvertrag in der Regel einen Werkvertrag darstellt, beurteilt sich die Frage, ob das Architektenwerk mangelhaft ist, grundsätzlich nach den allgemeinen vertraglichen Bestimmungen [10, Rn. 1983]. Da der Architekt jedoch das körperliche Bauwerk nicht selbst schuldet, sondern das mängelfreie Entstehenlassen des Bauwerks, stellt nicht jeder Bauausführungsfehler zugleich einen Mangel des Architektenwerks dar.

a) Planungsfehler

Ein Planungsfehler liegt jedoch vor, wenn die Planungen des Architekten nicht dauerhaft genehmigungsfähig oder lückenhaft sind, gegen die anerkannten Regeln der Technik verstoßen oder die wirtschaftlichen Grundlagen des Architektenvertrags nicht einhalten (z. B. den mit dem Auftraggeber vereinbarten Kostenrahmen bzw. das Kostenlimit überschreiten). Der Architekt schuldet als Planungsleistung auch stets ein mängelfreies und funktionstaugliches Werk. Das Werk muss also die vertraglich vorausgesetzte Funktion erreichen; dagegen liegt ein Planungsfehler vor, wenn die geplante Ausführung des Bauwerks notwendigerweise zu einem Mangel des Bauwerks führen muss [OLG Celle, Urteil vom 17.01.2013 – 16 U 94/11], [10, Rn. 1989 sowie die Beispiele für Planungsfehler gemäß Rn. 1996 ff.]

b) Bauüberwachungsfehler

Um Bauüberwachungsfehler handelt es sich, wenn der Architekt seine Verpflichtung verletzt, die Ausführung des Objekts auf Übereinstimmung der Baugenehmigung, der Ausführungsunterlagen und der Leistungsbeschreibungen mit den anerkannten Regeln der Technik zu überwachen [BGH, Urteil vom 06.07.2000 – VII ZR 82/98 –, BauR 2000, S. 1513], [10, Rn. 2013]. Der Umfang der Bauüberwachungspflicht richtet sich nach den Umständen des

Einzelfalls. Während handwerkliche Selbstverständlichkeiten im Zweifel nicht vom Architekten zu überwachen sind, schuldet der Architekt bei besonders gefahrträchtigen Bauabschnitten eine (besonders) engmaschige Überwachung des Bauunternehmers (vgl. die Beispielsfälle in [10, Rn. 2014 ff.]).

c) Weitere Pflichtverletzungen und Schlechtleistungen

Daneben sind **Koordinationsfehler** in technischer, wirtschaftlicher und zeitlicher Hinsicht denkbar, da der Architekt einen reibungslosen Ablauf des Bauvorhabens und das einwandfreie Zusammenwirken zwischen den einzelnen Bauunternehmern schuldet [OLG Celle, Urteil vom 23.04.2008 – 14 U 92/07 –, BauR 2008, S. 1489]. Ferner kommen dem Architekten als Sachwalter des Auftraggebers **Beratungspflichten** zu – bis hin zur Verpflichtung, auf seine eigene Haftung hinzuweisen. Unterlässt der Architekt diesen Hinweis, führt dies dazu, dass er sich wegen Treuwidrigkeit im Sinne von § 242 BGB auf einen Verjährungseintritt nicht berufen kann (sogenannte Sekundärhaftung) [10, Rn. 2024 f.].

Darüber hinaus können Architekt und Unternehmer nicht nur mangelhaft, sondern auch verspätet, anders, zu wenig oder überhaupt nicht leisten. Schließlich können sie Hinweis- bzw. Nebenpflichten verletzen, die zu einem Schaden des Auftraggebers führen. Auch diese Fälle werden grundsätzlich über das Sachmängelrecht abgewickelt.

2.3 Anspruchsgrundlagen

Folgende Mängelansprüche des Auftraggebers gegenüber dem Architekten und dem Bauunternehmer kommen in Betracht:

2.3.1 Ansprüche nach dem Bürgerlichen Gesetzbuch (BGB)

- a) Vor Abnahme:
 - Anspruch auf Vertragserfüllung
- b) Nach Abnahme:
 - aa) Anspruch auf Nacherfüllung (§§ 634 Nr. 1, 635 Abs. 1 BGB: Mängelbeseitigung oder Neuherstellung des Architekten- oder Unternehmerwerks)
 - bb) Anspruch auf Selbstvornahme oder Kostenvorschuss zur Mängelbeseitigung (§§ 634 Nr. 2, 637 Abs. 1 und 3 BGB)
 - cc) Anspruch auf Minderung des Werklohns oder des Architektenhonorars (§§ 634 Nr. 3, 638 Abs. 1 BGB)

- dd) Anspruch auf Rücktritt vom Bau- bzw. Architektenvertrag (§§ 634 Nr. 3, 636, 323 Abs. 1, 326 Abs. 5 BGB)
- ee) Anspruch auf Schadens- oder Aufwendungsersatz (§§ 634 Nr. 4, 636, 280 ff. BGB)

Beim BGB-Werkvertrag hat der Auftraggeber kein Wahlrecht zwischen einem Anspruch auf Herstellung/Mängelbeseitigung/Nacherfüllung einerseits und einem Gewährleistungsanspruch andererseits, da der Anspruch auf (Nach-)Erfüllung im Rahmen des BGB noch keinen Gewährleistungsanspruch darstellt. Der Anspruch auf Mängelbeseitigung/Nacherfüllung und die Ansprüche auf Schadensersatz, Rücktritt und Minderung schließen sich somit gegenseitig aus [10, Rn. 2177]. Der Nacherfüllungsanspruch erlischt, wenn der Auftraggeber von seinen Mängelrechten Gebrauch macht. Dies gilt nicht, wenn der Auftraggeber nach §§ 634 Nr. 4, 280 Abs. 1 BGB z. B. Schadensersatz für Mangelfolgeschäden an anderen Rechtsgütern begehrt, die nicht durch Nacherfüllung hätten vermieden werden können; in diesem Fall können die sonstigen Mängelrechte des § 634 BGB weiterhin geltend gemacht werden [Palandt, Bearbeiter: Sprau, § 634 BGB, Rn. 8].

Innerhalb des »echten« Gewährleistungssystems hat der Auftraggeber allerdings die freie Wahl zwischen den ihm zustehenden Mängelansprüchen (Anspruch auf Schadensersatz und Aufwendungsersatz), Gestaltungsrechten (Rücktritt und Minderung) sowie dem Recht der Selbstvornahme. Gemäß § 325 BGB kann der Auftraggeber nach erklärtem Rücktritt immer noch auf den Schadensersatz statt der (gesamten) Leistung gemäß §§ 634 Nr. 4, 280, 281 BGB übergehen. Rücktritt und Minderung schließen sich dagegen aus [10, Rn. 2179].

Für alle obigen Mängelansprüche mit Ausnahme des Anspruchs auf Schadensersatz ist ein Verschulden des Unternehmers bzw. Architekten nicht erforderlich.

Allerdings trägt der Unternehmer bzw. Architekt vor der Abnahme des Werks die Darlegungs- und Beweislast für ein mängelfreies Werk; nach der Abnahme hat dagegen der Auftraggeber das Vorhandensein des Mangels darzulegen und zu beweisen [10, Rn. 1984].

Die Mängelansprüche des Auftraggebers verjähren nach § 634 a Abs. 2 BGB innerhalb von 5 Jahren nach Abnahme des Werks des Architekten oder Unternehmers, soweit deren Leistungen an einem Bauwerk erbracht werden.

a) Vor Abnahme:

Im Stadium vor der Abnahme (oder dem Eingreifen einer Abnahmefiktion) kann der Besteller beim BGB-Werkvertrag die Rechte aus §§ 634 ff. BGB nach der geltenden Rechtsprechung grundsätzlich nicht geltend machen, da er vor

der Abnahme noch keinen Anspruch auf Mängelbeseitigung hat [OLG Köln, Hinweisbeschluss vom 12.11.2012 – 11 U 146/12, NJW 2013, S. 1104; der BGH hat diese Frage bislang ausdrücklich offen gelassen; siehe BGH, Urteil vom 24.02.2011 – VII ZR 61/10 –]. Anders als in der VOB/B (und im alten Schuldrecht) fehlt im neuen Schuldrecht des BGB eine Regelung, nach der Mängelansprüche bereits vor Fertigstellung bzw. Abnahme geltend gemacht werden können. Der Auftragnehmer schuldet beim BGB-Werkvertrag somit erst zum Zeitpunkt der Abnahme ein mängelfreies Werk. Vor der Abnahme stehen dem Auftraggeber nach neuem Schuldrecht also im Wesentlichen Erfüllungsansprüche zu.

Ausnahmen sind gegeben, wenn

- der Unternehmer das aus seiner Sicht fertiggestellte und mängelfreie Werk abgeliefert, der Besteller jedoch wegen Mängeln des Werks die Abnahme verweigert
- der Unternehmer seinerseits weitere Mängelbeseitigung endgültig ablehnt
- der Besteller das Vertragsverhältnis wirksam gekündigt hat, weil er berechtigerweise sein Vertrauen in eine mängelfreie Herstellung des Werks als zerstört ansehen durfte oder
- ein sonstiger die Abnahme ersetzender Tatbestand vorliegt [siehe hierzu OLG Köln, Hinweisbeschluss vom 12.11.2012 – 11 U 146/12, NJW 2013, S. 1104].

In diesen Fällen kann sich der Auftraggeber ausnahmsweise schon vor der Abnahme auf die Mängelrechte aus §§ 634 ff. BGB berufen.

b) Nach Abnahme:

Gemäß § 633 Abs. 1 BGB hat der Unternehmer bzw. Architekt sein Werk frei von Sach- und Rechtsmängeln zu erstellen. Die Nichteinhaltung der Regelungen über das Barrierefreie Bauen dürfte hierbei im Regelfall als Sachmangel zu qualifizieren sein. Welche Leistungspflichten der Unternehmer oder Architekt im Einzelnen schuldet, ergibt sich zunächst aus den konkreten Vereinbarungen zwischen dem Bauherrn und seinem Vertragspartner (Bau- bzw. Architektenvertrag).

Wie oben (s. Kapitel IV, 2.1.) bereits ausgeführt, ist für das Vorliegen eines Sachmangels nach § 633 Abs. 2 Satz 1 BGB zunächst zu prüfen, ob das vom Unternehmer oder Architekt geschuldete Werk die vereinbarte Beschaffenheit aufweist. Ist eine solche vertragliche Beschaffenheit nicht vereinbart, ist gemäß § 633 Abs. 2 Satz 2 BGB die nach dem Vertrag vorausgesetzte oder die für das konkrete Werk übliche Beschaffenheit entscheidend. Daneben gehört zur Mängelfreiheit des Werks die Einhaltung der anerkannten Regeln der Technik (s. ebenfalls Kapitel IV, 2.1.).

Um sich auf Mängelansprüche nach BGB berufen zu können, muss der Auftraggeber seinem Vertragspartner zunächst grundsätzlich eine **Frist zur Mängelbeseitigung** setzen. Es muss sich hierbei um eine angemessene Frist für die Beseitigung der Mängel handeln. Die Frage, wann eine Frist angemessen lange bemessen ist, kann allerdings nicht pauschal beantwortet werden. Ihre Dauer bestimmt sich vielmehr nach den Umständen des Einzelfalles. Zu berücksichtigen sind hierbei die Vorbereitungszeit (z. B. für Materialbeschaffung und Einrichtung der Baustelle), Art und Umfang des Mangels sowie der Umstand, ob die Bauarbeiten bereits abgeschlossen sind oder ob ansonsten Folgeschäden einzutreten drohen [10, Rn.2108]. Eine zu kurz bemessene Frist ist allerdings nicht wirkungslos, sondern setzt eine angemessene Frist in Gang [BGH, Urteil vom 21.06.1954 – V ZR 134/84 –].

Eine Fristsetzung ist ausnahmsweise entbehrlich (vgl. §§ 637 Abs. 2, 323 Abs. 2 BGB), wenn sie eine reine Förmerei darstellen würde, weil der mit der Fristsetzung verfolgte Zweck, den Auftragnehmer zur Vertragserfüllung anzuhalten und klare Verhältnisse zu schaffen, nicht berührt ist [BGH, Urteil vom 12.01.2012 – VII ZR 76/11]. Dies kann der Fall sein, wenn der Auftragnehmer zweifelsfrei zu verstehen gegeben hat, dass er einer Aufforderung zur Mängelbeseitigung nicht nachkommen wird, diese bereits eindeutig abgelehnt hat oder wenn er sich ausdrücklich als unzuverlässig erwiesen hat und mit Sicherheit zu erwarten ist, dass ihm eine ordnungsgemäße Mängelbeseitigung nicht gelingt. Diese – nach der Rechtsprechung hohen – Anforderungen hat der Auftraggeber im Prozess darzulegen und zu beweisen [10, Rn.2154 und die Auflistung der einzelnen Sachverhalte, bei denen eine Fristsetzung entbehrlich ist, unter Rn.2182], sodass der Auftraggeber genau prüfen muss, ob diese Voraussetzungen (ausnahmsweise) gegeben sind.

Der Auftraggeber muss seine Fristsetzung nicht mit einer Ablehnungsandrohung (d. h. mit der Androhung, die Mängelbeseitigung nach Fristablauf abzulehnen) verbinden, um seine Mängelrechte ausüben zu können. Er muss allerdings den Werkmangel so genau bezeichnen, dass ihn der Unternehmer bzw. Architekt identifizieren und ersehen kann, was er im Einzelnen nachbessern soll. Hierfür muss der Auftraggeber den Mangel nach seinem äußeren Erscheinungsbild bzw. nach seinen Symptomen hinreichend konkret angeben [so genannte Symptomrechtsprechung des Bundesgerichtshofs; BGH, Urteil vom 07.07.2005 – VII ZR 59/04 –, BauR 2005, S. 1626], [10, Rn. 1980 und 2153 mit weiteren Nachweisen]. Die zugrunde liegenden Ursachen muss der Auftraggeber nicht weiter ausführen.

Ist die Frist des Auftraggebers fruchtlos verstrichen, ist dieser nicht (mehr) verpflichtet, das Angebot des Auftragnehmers zur Nacherfüllung anzunehmen [BGH, Urteil vom 27.02.2003 – VII ZR 338/01 –, BauR 2003, S. 693], [10, Rn.2115].

2.3.2 Die Mängelansprüche des Bauherrn beim BGB-Werkvertrag nach Abnahme im Einzelnen

a) Anspruch auf Nacherfüllung (§§ 634 Nr. 1, 635 Abs. 1 BGB: Mängelbeseitigung oder Neuherstellung des Unternehmer- oder Architektenwerks)

Stellt der Unternehmer oder Architekt ein mangelhaftes Werk her, kann der Auftraggeber zunächst Nacherfüllung verlangen (§ 634 Nr. 1 BGB). Der Erfüllungsanspruch des Auftraggebers erlischt mit der Abnahme und wandelt sich in einen Nacherfüllungsanspruch (Beseitigung des Mangels am abgenommenen Werk oder Neuherstellung) um. Wird der Unternehmer wegen Sachmängeln auf Nacherfüllung in Anspruch genommen, kann er zwischen Nachbesserung und Neuherstellung frei wählen (§ 635 Abs. 1 BGB), d. h. er kann nach seiner Wahl den Mangel beseitigen oder ein neues Werk herstellen. Der Auftraggeber kann eine Neuherstellung nur beanspruchen, wenn der Mangel nicht im Wege der Nachbesserung, sondern nur durch Neuherstellung nachhaltig zu beseitigen ist [10, Rn. 2085]. Die Entscheidung, in welchem Umfang und auf welche Art und Weise der Unternehmer einen Mangel beseitigt, obliegt diesem ebenso wie die Ursachenklärung. Auf eine unzureichende Mängelbeseitigung oder auf untaugliche Nachbesserungsversuche braucht sich der Auftraggeber indes nicht einzulassen, ebenso wenig auf eine nicht DIN-gerechte Lösung [10, Rn. 2091].

Die Kosten der Nacherfüllung trägt ebenfalls der Unternehmer bzw. der Architekt (§ 635 Abs. 2 BGB). Hierzu zählen alle Kosten, die für die Behebung eines Baumangels erforderlich werden, einschließlich Vor- und Nebenarbeiten [10, Rn. 2095]. Der Unternehmer bzw. der Architekt ist im Rahmen der Nacherfüllung daher auch verpflichtet, diejenigen Schäden zu beseitigen, die dadurch eintreten, dass im Zuge der Nacherfüllung Eigentum des Auftraggebers geschädigt wird oder in die Gewerke anderer Unternehmer eingegriffen werden muss. Zudem ist der Unternehmer auch verpflichtet, die Kosten für die Einschaltung von Drittunternehmen oder eines (anderen) Architekten zu tragen, um die vertragswidrige Leistung in Ordnung zu bringen, oder um die Ursachen eines Mangels zu klären (z. B. Aufstellen einer Abfangkonstruktion, großflächiges Herausschneiden von schadhaften Stellen, Gutachterkosten) [10, Rn. 2087 und 2099].

Zu beachten ist, dass die Kündigung des Vertrags die Pflicht zu seiner Nacherfüllung grundsätzlich nicht tangiert. Der Architekt oder Unternehmer bleibt somit auch nach der Vertragsbeendigung in den oben genannten Fällen zur Nacherfüllung für erbrachte Leistungen verpflichtet. Gleichzeitig besteht für ihn auch ein Nacherfüllungsrecht, sodass ihm der Auftraggeber die Gelegenheit geben muss, die notwendigen Mängelbeseitigungsarbeiten durchzuführen.

Besonderheiten der Nacherfüllung beim Architektenvertrag

Beim Architektenvertrag handelt es sich in der Regel um einen Werkvertrag [BGH Urteil vom 26.11.1959 – VII ZR 120/58 –, NJW 1960, S. 431]. Ein Anspruch des Auftraggebers auf Nacherfüllung des Architektenvertrages (und damit auch ein Nacherfüllungsrecht des Architekten) kommt nach der Rechtsprechung allerdings nur dann in Betracht, wenn sich der Mangel noch nicht im Bauwerk verkörpert hat (siehe die Nachweise in [10, Rn. 2164]. Dies ist der Fall, wenn der Architekt seine Planungen korrigieren, ungenaue und unvollständige Leistungsbeschreibungen neu aufstellen oder neue Pläne erstellen kann. Nacherfüllung von Mängeln des Architektenwerks ist daher in der Praxis meist nur bis einschließlich zur Vergabe der Bauleistungen möglich. Hintergrund ist, dass der Architekt das Bauwerk nicht als körperliche Sache schuldet. Auch stellt nicht jeder Mangel am Bauwerk gleichzeitig einen Mangel des Architektenwerks dar. Vielmehr handelt es sich bei Mängeln des Architektenwerks nur um solche, die auf eine vertragswidrige Erfüllung der dem Architekten obliegenden Aufgaben zurückzuführen sind. Sind die Bauleistungen, denen der Mangel am Architektenwerk innewohnt, bereits ausgeführt worden – hat sich also der Mangel bereits im Bauwerk verwirklicht – kommt ein Nacherfüllungsanspruch (und damit auch ein Kostenvorschussanspruch) des Auftraggebers aufgrund objektiver Unmöglichkeit nicht mehr in Betracht. Diese Grundsätze gelten sowohl für eine mangelhafte Planung als auch eine mangelhafte Bauüberwachung des Architekten [10, Rn. 2166 ff.].

Unverhältnismäßigkeit der Nacherfüllung

Oftmals wenden die Vertragspartner des Auftraggebers, insbesondere die Bauunternehmer, eine angebliche Unverhältnismäßigkeit der Mängelbeseitigung im Sinne von § 635 Abs. 3 BGB ein. In diesen Fällen kann der Unternehmer oder Architekt die Nacherfüllung verweigern (berechtigte Leistungsverweigerung nach § 635 Abs. 3 BGB). Der Nacherfüllungsanspruch ist dann nicht mehr durchsetzbar. Der Auftraggeber kann nur noch zu seinen weiteren Mängelansprüchen (§ 634 Nr. 2-4 BGB; siehe hierzu unten) übergehen und Schadensersatz statt der Leistung verlangen.

Insoweit gilt es jedoch zu beachten, dass die Rechtsprechung sehr hohe Anforderungen an die Bejahung der Unverhältnismäßigkeit stellt. Unverhältnismäßig sind demnach nur Aufwendungen für die Beseitigung eines Mangels, bei denen der damit erzielte Erfolg oder Teilerfolg bei Abwägung aller Umstände des Einzelfalles in keinem vernünftigen Verhältnis zur Höhe des dafür gemachten Geldaufwandes steht. Nur in diesen Fällen wäre die Nacherfüllung dem Unternehmer bzw. dem Architekten nach dem Grundsatz von Treu und Glauben (§ 242 BGB) nicht zumutbar [BGH, Urteil vom 06.12.2001 – VII ZR 241/00 –, BauR 2002, S. 613], [10, Rn. 2100 ff.].

Sobald die Nacherfüllung, d.h. die Herstellung eines vertragsgemäßen Zustandes, für den Auftraggeber »Vorteile« mit sich bringt, muss der Unternehmer bzw. Architekt ohne Rücksicht auf Kosten nacherfüllen. Dies ist der Fall, wenn das Bestehen auf ordnungsgemäßer Vertragserfüllung unter Abwägung aller Umstände des Einzelfalls und mit Rücksicht auf das objektive Interesse des Auftraggebers an der ordnungsgemäßen Erfüllung im Verhältnis zu dem dafür erforderlichen Aufwand gerechtfertigt ist [BGH, Urteil vom 06.12.2001 – VII ZR 241/00 –, BauR 2002, S.613]. Hierbei werden Verstöße gegen die anerkannten Regeln der Technik regelmäßig keine Unverhältnismäßigkeit begründen [10, Rn.2102].

Darüber hinaus ist selbst bei unterstellter Unverhältnismäßigkeit grundsätzlich davon auszugehen, dass der Auftraggeber nicht auf den bloßen Minderwert verwiesen werden, sondern stattdessen dem Auftragnehmer die zur Mängelbeseitigung erforderlichen Kosten berechnen kann [OLG Celle, Urteil vom 02.11.2011 – 14 U 52/11, BauR 2012, S. 509]. Hat der Auftraggeber objektiv ein berechtigtes Interesse an der Leistung, kann ihm regelmäßig nicht wegen hoher Kosten die Kompensation für die fehlende Vertragserfüllung verweigert werden. Dieser strenge Maßstab ist im Grundsatz auch dann anzulegen, wenn die Werkleistung zu einer lediglich optischen Beeinträchtigung geführt hat [OLG Celle, Urteil vom 02.11.2011 – 14 U 52/11, BauR 2012, S. 509].

Der Unternehmer bzw. Architekt kann die Nacherfüllung nicht nur wegen unverhältnismäßiger Kosten (§ 635 Abs. 3 BGB) verweigern, sondern auch in den in § 275 BGB genannten Fällen. Der Anspruch auf Leistung ist demnach auch ausgeschlossen, soweit dies für den Schuldner (subjektive Unmöglichkeit) oder für jedermann (objektive Unmöglichkeit) unerfüllbar ist.

Sofern der Unternehmer oder Architekt die Nacherfüllung ernsthaft und endgültig verweigert (unberechtigte Leistungsverweigerung), kann der Auftraggeber entweder auf Erfüllung klagen, ohne Fristsetzung Schadensersatz statt der Leistung gemäß § 634 Nr. 4 BGB oder Minderung (siehe hierzu unten) verlangen oder vom Vertrag zurücktreten.

Der Nacherfüllungsanspruch erlischt, sobald der Auftraggeber mit einer Selbstvornahme (§ 637 BGB) beginnt, Schadensersatz nach §§ 634 Nr. 4, 636, 280, 281 BGB vom Auftragnehmer verlangt oder von seinen Gestaltungsrechten (Rücktritt bzw. Minderung) Gebrauch macht [10, Rn.2070]. Auch für den Fall, dass der Auftraggeber die mangelhafte Werkleistung vorbehaltlos ablehnt, verliert er seinen Nacherfüllungsanspruch sowie seinen Anspruch auf Selbstvornahme, Kostenerstattung oder Kostenvorschuss (§ 640 Abs. 2 BGB). Der Auftraggeber kann die Kosten einer Nacherfüllung dann nur noch als Schadensersatz verlangen [10, Rn.2115].

b) **Anspruch auf Selbstvornahme, Kostenerstattung oder Kostenvorschuss zur Mängelbeseitigung**
(§§ 634 Nr. 2, 637 Abs. 1 und 3 BGB)

Nach Ablauf der durch den Auftraggeber gesetzten Frist zur Nacherfüllung kann dieser den Mangel selbst beseitigen bzw. durch einen Drittunternehmer beseitigen lassen (so genannte **Selbstvornahme**) und den Ersatz der erforderlichen Aufwendungen verlangen (Kostenerstattungsanspruch). Nach Ablauf einer angemessenen Nacherfüllungsfrist braucht der Auftraggeber auch grundsätzlich nicht mehr das Angebot des Unternehmers zur Mängelbeseitigung annehmen. Allerdings ist der Auftraggeber im Streitfall für die Anspruchsvoraussetzungen nach § 637 BGB darlegungs- und beweisbelastet [10, Rn. 2111]. Dies bedeutet, dass er darlegen und beweisen muss, dass er dem Unternehmer bzw. Architekt eine angemessene Nacherfüllungsfrist gesetzt hat und diese fruchtlos verstrichen ist.

Ist die Nacherfüllung berechtigterweise vom Unternehmer verweigert worden (z. B. wegen Unmöglichkeit gemäß § 275 Abs. 1 BGB oder wegen eines unverhältnismäßigen Aufwandes nach § 635 Abs. 3 BGB, siehe oben), ist auch das Recht des Auftraggebers auf Selbstvornahme und auf Ersatz von (unverhältnismäßig hohen) Aufwendungen ausgeschlossen. Gleiches gilt, wenn ein (noch) bestehendes Nacherfüllungsrecht des Unternehmers durch eine unberechtigte (»voreilige«) Ersatzvornahme ausgeschaltet wird [10, Rn. 2107].

Zu den Kosten, die der Unternehmer bzw. Architekt im Rahmen eines **Kostenerstattungsanspruchs** nach § 637 Abs. 1 BGB erstatten muss, gehören die eigenen Aufwendungen des Auftraggebers, die Kosten für die Beseitigung der Mängel durch einen Drittunternehmer sowie die angefallene Mehrwertsteuer. Mehrwertsteuer ist allerdings nur erstattungsfähig, wenn der Auftraggeber nicht zum Vorsteuerabzug berechtigt ist [OLG Düsseldorf, Urteil vom 16.08.1995 – 22 U 256/93 –, BauR 1996, S. 396]. Der sachkundig beratene Auftraggeber kann regelmäßig auch die Kosten verlangen, die ihm aufgrund seiner Beratung entstanden sind. Ein entgangener Gewinn wird dagegen vom Kostenerstattungsanspruch nach § 637 Abs. 1 BGB nicht erfasst [10, Rn. 2111].

Der Auftragnehmer hat hierbei die objektiv erforderlichen Kosten zu erstatten. Dies gilt selbst dann, wenn sich die zur Mängelbeseitigung ergriffenen Maßnahmen im Nachhinein als nicht erforderlich erweisen [BGH, Urteil vom 07.03.2013 – VII ZR 119/10, NJW 2013, S. 1528]. Das sogenannte Einschätzungs- bzw. Prognoserisiko trägt somit nicht der Auftraggeber, sondern der Auftragnehmer. Dies ist auch sachgerecht, weil sich der Auftragnehmer doppelt vertragswidrig verhalten hat: Erstens hat er eine mangelhafte Werkleistung abgeliefert und diese zweitens auf Fristsetzung des Auftraggebers nicht nachgebessert. Daher kommt dem Auftraggeber bei einer klageweisen

Durchsetzung seines Erstattungsanspruchs aus § 637 BGB hinsichtlich der Höhe seines Anspruchs auch ein Anscheinsbeweis zugute: Die Erforderlichkeit der aufgewandten Kosten wird als richtig unterstellt, sodass es dem Unternehmer obliegt, das Gegenteil darzulegen und gegebenenfalls zu beweisen. Aus denselben Gründen ist der Auftraggeber auch nicht gehalten, mehrere Angebote einzuholen oder gar den preisgünstigsten Drittunternehmer mittels einer Ausschreibung finden zu müssen [10, Rn. 2111].

Anstatt die Mängel durch einen Drittunternehmer beseitigen zu lassen, kann der Auftraggeber auch einen Vorschuss über die voraussichtlichen Mängelbeseitigungskosten verlangen (**Kostenvorschussanspruch** nach § 637 Abs. 3 BGB). Der Kostenvorschussanspruch umfasst die voraussichtlich erforderlichen Mängelbeseitigungs- oder Neuherstellungskosten, gegebenenfalls mit einem ca. 20%igen Fremdunternehmerzuschlag bei Abrechnung auf Gutachterbasis. Hierunter fallen auch die Kosten notwendiger Vor- und Nacharbeiten sowie die Kosten für eine sachgerechte Untersuchung und Feststellung der vorhandenen Mängel (also auch Gutachterkosten) (vgl. die Nachweise in [10, Rn. 2114]).

Ein Anspruch auf Kostenvorschuss scheidet aus, soweit die Mängelbeseitigung bereits durch einen Drittunternehmer vorgenommen wurde oder der Auftraggeber die Mängel nicht in einer überschaubaren Zeit beseitigen lassen will, sondern in Wirklichkeit eine Minderung oder Schadensersatz anstrebt [10, Rn. 2116]. Wenn die vom Auftraggeber beabsichtigten Maßnahmen nicht geeignet sind, den geschuldeten Werkerfolg herbeizuführen, kommt ein Kostenvorschuss ebenfalls nicht in Betracht. Der Auftraggeber, der in einem Klageverfahren diesbezüglich darlegungs- und beweisbelastet ist, kann sich hierfür auf Kostenvoranschläge von Unternehmen oder Gutachten berufen [10, Rn. 2120]. Es reicht allerdings auch aus, wenn der Auftraggeber die Kosten schätzt und für die Höhe Beweis durch Einholung eines Sachverständigengutachtens anbietet [BGH, Urteil vom 22.02.2001 – VII ZR 115/99 –, BauR 2001, S. 789].

Über den Vorschuss ist nach der Mängelbeseitigung durch den Auftraggeber abzurechnen. Der Auftragnehmer kann hierüber Auskunft und Rechenschaftslegung verlangen. Wird der Vorschuss nicht, zweckwidrig oder nur teilweise verbraucht, ist er unverzüglich zurückzuzahlen [10, Rn. 2124 und 2132]. Der Vorschuss muss also vollständig und zweckgebunden verbraucht werden. Wird nur ein Teil verbraucht, muss der nicht verbrauchte Teil zurückgezahlt werden. Reicht dagegen der ursprüngliche Vorschuss zur Durchführung der Mängelbeseitigungsarbeiten nicht aus, kann der Auftraggeber auch einen Nachschuss verlangen.

c) Anspruch auf Minderung des Werklohns oder des Architektenhonorars (§§ 634 Nr. 3, 638 Abs. 1 BGB)

Rechtsfolge der Minderung ist die Herabsetzung der Vergütung des Unternehmers oder Architekten. Der Zugang der Minderungserklärung bewirkt eine unmittelbare einseitige Gestaltung der Rechtslage durch den Auftraggeber. Durch die Bezugnahme auf das Rücktrittsrecht in § 638 Abs. 1 Satz 1 BGB ist klargestellt, dass sämtliche Voraussetzungen des Rücktritts vorliegen müssen, bevor der Auftraggeber die Vergütung bzw. das Honorar mindern kann. Hierzu gehört, dass eine nicht vertragsgemäße Leistung vorliegt und der Auftraggeber dem Auftragnehmer erfolglos eine angemessene Frist zur Leistung oder Nacherfüllung gesetzt hat, es sei denn, die Fristsetzung wäre ausnahmsweise entbehrlich. Anders als der Rücktritt ist die Minderung allerdings auch bei unerheblichen Mängeln möglich.

Ferner kann der Auftraggeber ohne Fristsetzung mindern, wenn eine Nacherfüllung für ihn unzumutbar ist [10, Rn.2192].

Für die Berechnung der Minderung gilt § 638 Abs. 3 Satz 1 BGB. Demnach ist die Vergütung in dem Verhältnis herabzusetzen, in welchem zur Zeit des Vertragsschlusses der Wert des Werkes in mangelfreiem Zustand zu dem wirklichen Wert gestanden haben würde. Nach aktueller Rechtslage ist also der Zeitpunkt des Vertragsschlusses für die Berechnung der Minderung maßgeblich. Zu diesem Zeitpunkt wird der Auftraggeber den Umfang der Minderung allerdings in der Regel nur schätzen können (§ 638 Abs. 3 Satz 2 BGB). Hierfür wird der Auftraggeber sich regelmäßig der Einholung eines Sachverständigengutachtens bedienen müssen.

Die Höhe des Minderungsanspruchs ergibt sich nach der Rechtsprechung des BGH in der Regel aus den Kosten der Mängelbeseitigung/Nacherfüllung und einem (merkantilen und gegebenenfalls einem verbleibenden technischen) Minderwert [BGH, Urteil vom 09.01.2003 – VII ZR 181/00 –, BauR 2003, S. 533]. Zu den einzelnen Berechnungsmethoden der Minderung siehe [10, Rn.2194]. Hat der Auftraggeber bereits mehr als die geminderte Vergütung gezahlt, besteht ein Rückzahlungsanspruch (§ 638 Abs. 4 Satz 1 BGB). Ist die Werkleistung für den Bauherrn wertlos bzw. völlig unbrauchbar, kann er im Wege der Minderung die Rückzahlung der gesamten bereits geleisteten Vergütung verlangen bzw. den Vergütungsanspruch des Unternehmers auf Null mindern. Andernfalls gilt folgende Relation:

$$\frac{\text{Wert des mangelfreien Bauwerkes}}{\text{Wert des mangelhaften Bauwerkes}} = \frac{\text{voller Vergütungsanspruch}}{\text{geminderter Werklohn}}$$

[OLG Düsseldorf, Urteil vom 22.02.2011 – 23 U 218/09 –], [10, Rn.2196 mit weiteren Nachweisen].

Bei von Architekten nicht erbrachten Teilleistungen ist die Minderung anhand der laut Architektenvertrag geschuldeten Arbeitsschritte/Werkerfolg durch interessengerechte Auslegung zu ermitteln. Der Auftraggeber hat hierfür darzulegen, welche Arbeitsschritte als Teilerfolg geschuldet, welche nicht erbracht und wie diese zu bewerten sind. Hierfür kann er sich auf veröffentlichte Bewertungstabellen berufen; diese stellen allerdings nur Orientierungshilfen dar. Erforderlich ist letztendlich die Erstellung einer objektbezogenen Punkte-zuteilung, welche die geschuldeten Teilerfolge nach ihrer Bedeutung gewichtet [BGH, Urteil vom 24.06.2004 – VII ZR 259/02 –, BauR 2004, S. 1640], [10, Rn.2197].

Mindert der Auftraggeber, kann er Schadensersatz statt der Leistung bzw. einen Aufwendungsersatzanspruch aus § 284 BGB nicht mehr geltend machen [10, Rn. 2192 und Fußnote 91], [9; BearbeiterSprau, § 634 BGB, Rn. 5]. Außerdem erlischt der Nacherfüllungsanspruch des Auftraggebers mit Zugang der Minderungserklärung.

d) **Anspruch auf Rücktritt vom Vertrag** (§§ 634 Nr. 3, 323 Abs. 1, 326 Abs. 5 BGB)

Ein Rücktritt des Auftraggebers vom Vertrag gemäß §§ 634 Nr. 3, 323 Abs. 1, 326 Abs. 5 BGB kommt nur in Ausnahmefällen in Betracht. Hintergrund ist, dass bei einem Rücktritt grundsätzlich alle erbrachten Leistungen und Gegenleistungen zurückzugewähren sind. Dies ist nicht nur bei einem mangelhaften Werk eines Bauunternehmers schwierig, sondern auch, wenn sich das mangelhafte Architektenwerk bereits im Bauwerk verkörpert hat.

Der Rücktritt des Auftraggebers hängt nicht von einem Verschulden des Auftragnehmers ab. Voraussetzung ist lediglich eine nicht vertragsgemäße Leistung und eine erfolglos gebliebene angemessene Frist zur Leistung oder Nacherfüllung. Gemäß § 325 BGB bleibt dem Auftraggeber die Wahl zwischen Rücktritt und Schadensersatz erhalten. Schadensersatz statt der Leistung (§§ 280 Abs. 1 und 3, 281, 283 BGB) kann auch noch nach dem Rücktritt geltend gemacht werden.

Ein Rücktritt ist ausgeschlossen, wenn bei erbrachter Leistung die Pflichtverletzung unerheblich ist (§ 323 Abs. 5 Satz 2 BGB). Im Einzelfall ist somit eine umfassende Interessenabwägung vorzunehmen, bei der die Bedeutung eines Mangels und sein Beseitigungsaufwand zu berücksichtigen sind [10, Rn.2188]. Ferner ist der Rücktritt ausgeschlossen, wenn der Auftraggeber für den Rücktritt allein oder überwiegend verantwortlich ist (z. B. schuldhaft fehlerhafte Anordnungen und Vorgaben des Auftraggebers).

Mit dem Rücktritt wandelt sich das Vertragsverhältnis in ein Abrechnungs- und Abwicklungsverhältnis um (§§ 346, 347 BGB). Weitere Werklohn- und Honoraransprüche entfallen. Erbrachte Vergütungen oder Honorare sind vom Unternehmer bzw. Architekten zurückzuzahlen. Erbrachte Bauleistungen sind – soweit technisch möglich – abzubauen und zu entfernen. Eine Rückgewähr kommt nach § 346 Abs. 3 BGB nicht in Betracht, sofern diese oder die Herausgabe nach der Natur des Erlangten ausgeschlossen ist. Dies trifft für Bau- oder Architektenleistungen, die sich bereits im Bauwerk verkörpert haben, regelmäßig zu. Für diese Werkleistungen, die ohne Zerstörung nicht zurückgegeben werden können, ist im Zweifel Wertersatz zu leisten, der sich an der Gegenleistung (des Unternehmers oder Architekten) orientiert (§ 346 Abs. 2 Satz 2 BGB). Mangelhafte Werkleistungen sind hierbei durch analoge Anwendung des § 638 Abs. 3 BGB unter Abzug des Mängelbeseitigungsaufwands oder des Minderwerts bei der Wertberechnung zu berücksichtigen [BGH BauR 2011, S. 1654], [10, Rn. 2190].

Übt der Auftraggeber sein Gestaltungsrecht aus und erklärt den Rücktritt, erlischt sein Anspruch auf Vertragserfüllung. Nacherfüllung und Minderung können ebenso wenig geltend gemacht werden wie ein Anspruch auf Selbstvornahme. Lediglich der Schadensersatzanspruch statt der Leistung (§§ 281, 283, 311 a BGB) bleibt unberührt. Der Schadensersatzanspruch des Auftraggebers umfasst den Abriss der mangelhaften Bauleistungen, die Kosten für die Einholung eines Privatgutachtens sowie den Ersatz der (fiktiven) Kosten für die Neuerrichtung des mangelhaften Bauwerkteils. Verlangt der Auftraggeber Schadensersatz statt der gesamten Leistung (»großer« Schadensersatzanspruch), erfolgt eine Rückabwicklung nach §§ 281 Abs. 5, 346 ff. BGB) [10, Rn. 2191 mit weiteren Nachweisen].

Ferner kann der Auftraggeber auch die fristlose Kündigung des Vertrages aus wichtigem Grund erklären – insbesondere dann, wenn die Werkleistung so gravierende Mängel aufweist, dass das Vertrauen des Auftraggebers in die Leistungsfähigkeit und Fachkunde des Auftragnehmers nachhaltig erschüttert ist [OLG Bremen, Urteil vom 21.01.2011 – 2 U 133/07; BGH, Beschluss vom 21.02.2013 – VII ZR 54/11 (Nichtzulassungsbeschwerde zurückgewiesen), Leitsätze in BauR 2013, S. 1159]

e) **Anspruch auf Schadens- oder Aufwendungsersatz** (§§ 634 Nr. 4, 636, 280 ff. BGB)

Erste Voraussetzung für einen Schadensersatzanspruch ist eine vom Unternehmer oder Architekten zu vertretende Pflichtverletzung an seinem Werk. Neben den echten Mangel- und Mangelfolgeschäden werden hiervon u. a. auch die sonstigen (früher als positive Vertragsverletzung bekannten) Fallgruppen erfasst. Über die Verweise in § 634 Nr. 4 BGB auf die §§ 280, 281,

283 und 311 a BGB wird klagestellt, dass sich die Schadensersatzansprüche des Auftraggebers aufgrund von mangelhaften Werk- oder Architektenleistungen nach dem allgemeinen Leistungsstörungenrecht nach BGB richten (sogenannter Schadensersatz statt der Leistung). Für den Ersatz vergeblicher Aufwendungen verweist § 634 Nr. 4 BGB auf § 284 BGB.

Weitere Voraussetzung ist, dass der Auftraggeber seinem Vertragspartner erfolglos eine angemessene Frist zur Mängelbeseitigung gesetzt hat und diese Frist verstrichen ist. Eine solche Fristsetzung ist allerdings nur in Fällen nötig, in denen noch eine Nacherfüllung in Betracht kommt (siehe oben, insbesondere zum Architektenwerk). Eine Ablehnungsandrohung muss mit der Fristsetzung nicht verbunden werden.

Darüber hinaus ist zusätzlich ein Verschulden des Bauunternehmers bzw. des Architekten erforderlich. Hierbei kommt dem Auftraggeber die Vorschrift des § 280 Abs. 1 Satz 2 BGB zugute. Hat er die Pflichtverletzung des Unternehmers bzw. Architekten dargelegt und bewiesen, obliegt es dem Unternehmer/Architekten, den Nachweis zu führen, dass er den Mangel nicht zu vertreten hat.

Mit der Geltendmachung des Anspruchs auf Schadensersatz statt der Leistung erlischt der Erfüllungsanspruch des Auftraggebers (§ 281 Abs. 4 BGB), was allerdings eine eindeutige Erklärung des Auftraggebers gegenüber dem Unternehmer/Architekten voraussetzt [10, Rn. 2217]. Der Auftraggeber kann auch zunächst einen Rücktritt erklären und später noch Schadensersatz statt der Leistung verlangen (§ 325 BGB).

Der Schadensersatzanspruch des Auftraggebers ist regelmäßig auf Geldersatz gerichtet. Der Auftraggeber kann hierbei zwischen dem sogenannten »kleinen« und »großen Schadensersatz« (Schadensersatz statt der ganzen Leistung; § 281 Abs. 1 Satz 2 und 3 BGB) wählen, wobei der letztgenannte Fall in der Praxis selten sein dürfte. Die Ausnahme stellen Bauträgerverträge dar, bei denen Erwerber oftmals wegen gravierender Mängel den Vertrag im Wege des großen Schadensersatzanspruchs rückabwickeln möchten [6, S. 41], [10, Rn. 2223].

Beim »kleinen« Schadensersatz nach § 281 Abs. 1 Satz 1 BGB behält der Auftraggeber das mangelhaft hergestellte Werk. Er kann dafür aber entweder den mangelbedingten Minderwert des Werkes oder denjenigen Betrag verlangen, der für die Beseitigung des Mangels erforderlich ist (Mängelbeseitigungskosten). Für die Bemessung der Schadensersatzhöhe ist von den Mängelbeseitigungsmaßnahmen und den damit verbundenen Kosten auszugehen, die der Auftraggeber zum Zeitpunkt der Mängelbeseitigung als vernünftiger, wirtschaftlich denkender Bauherr aufgrund sachkundiger Beratung oder Feststellung aufwenden konnte und musste, wobei es sich um vertretbare Maßnahmen der Schadensbeseitigung handeln muss [OLG Bremen,

Urteil vom 21.01.2011 – 2 U 133/07; BGH, Beschluss vom 21.02.2013 – VII ZR 54/11 (Nichtzulassungsbeschwerde zurückgewiesen), Leitsätze in BauR 2013, S. 1159].

Der Auftraggeber ist in diesem Fall frei in seiner Entscheidung, den zur Verfügung gestellten Betrag zur Mängelbeseitigung zu verwenden oder von einer Beseitigung abzusehen [OLG Celle, Urteil vom 02.11.2011 – 14 U 52/11, BauR 2012, S. 509]. Sieht der Bauherr allerdings im Falle des Barrierefreien Bauens von der Einhaltung der öffentlich-rechtlichen Vorschriften ab, riskiert er ein Einschreiten der Bauaufsicht (siehe oben Kapitel IV, 1.2). Dies ist bei der Ausübung seiner zivilrechtlichen Ansprüche zu berücksichtigen.

Für Schäden, die nicht an der mangelbehafteten Sache selbst, sondern an anderen Rechtsgütern des Auftraggebers entstehen (sogenannte Mangel- folgeschäden), kann der Auftraggeber Schadensersatz nach §§ 634 Nr. 4, 280 Abs. 1 Satz 1 BGB fordern. Dieser Schadensersatzanspruch tritt neben den Anspruch auf Nacherfüllung, so-dass es keiner vorherigen Fristsetzung bedarf [10, Rn. 2218]. Die Folgeschäden (wie z. B. Sachverständigen- und Anwaltskosten) bekommt der Auftraggeber ebenfalls im Rahmen des »kleinen« Schadensersatzanspruchs ersetzt [BGH, Urteil vom 13.09.2001 – VII ZR 392/00 –, BauR 2002, S. 86; OLG Düsseldorf, Urteil vom 27.04.2010 – 21 U 122/09 –, BauR 2010, S. 1248].

Beim »großen« Schadensersatz kann der Auftraggeber die gesamten bereits entrichteten Vergütungen bzw. Honorare zurückverlangen, Zug um Zug gegen Herausgabe der erhaltenen Leistungen (entsprechend § 348 BGB). Der »große« Schadensersatzanspruch ist allerdings nur möglich, wenn die Pflichtverletzung und damit der Werkmangel erheblich ist (§ 281 Abs. 1 Satz 3 BGB) oder wenn der Auftraggeber an einer Teilleistung (ausnahmsweise) kein Interesse hat [9; Bearbeiter: Grüneberg, § 281 BGB, Rn. 36]. An erhaltenen Leistungen muss sich der Auftraggeber Vorteile wie z. B. den Wert der Nutzung anrechnen lassen. Ist das Objekt vermietet, sind die tatsächlichen Mieteinnahmen abzüglich des Erhaltungsaufwands maßgeblich. Bei der eigengenutzten Wohnung ist dieser Vorteil konkret zu berechnen [10, Rn. 2024].

Statt Schadensersatz kann der Auftraggeber auch Ersatz für die Aufwendungen verlangen, die er im Vertrauen auf den Erhalt der mängelfreien Leistung gemacht hat bzw. billigerweise machen durfte. Allerdings ist ein Ersatz für Aufwendungen ausgeschlossen, wenn deren Zweck auch bei mängelfreier Leistung nicht erreicht worden wäre (§§ 634 Nr. 4, 284 BGB).

Nach § 253 Abs. 2 BGB kann der Auftraggeber auch den sogenannten Vermögensschaden wegen Verletzung des Körpers oder der Gesundheit ersetzt verlangen.

Wird der Schadensersatzanspruch bereits vor Durchführung der Mängelbeseitigungsarbeiten geltend gemacht, umfasst der Anspruch nicht die auf die (voraussichtlichen) Mängelbeseitigungskosten entfallende Umsatzsteuer [BGH, Urteil vom 22.07.2010 – VII ZR 176/09 –, BauR 2010, S. 1752; OLG Celle, Urteil vom 02.11.2011 – 14 U 52/11, BauR 2012, S. 509]. Will der Auftraggeber verhindern, dass er in Vorleistung mit der zukünftig noch anfallenden Umsatzsteuer treten muss, hat er die Möglichkeit eines Vorschussanspruchs nach § 637 Abs. 3 BGB, gegebenenfalls in Verbindung mit einer Feststellungsklage [10, Rn. 2222]. Bei einem Unternehmer im Sinne des § 2 Umsatzsteuergesetz stellt die Mehrwertsteuer ohnehin stets nur einen durchlaufenden Posten dar, sodass ein solcher Unternehmer die auf die Mängelbeseitigungskosten entfallende Umsatzsteuer auch nicht nach Durchführung der Mängelbeseitigungsarbeiten ersetzt verlangen kann.

2.3.3 Ansprüche nach VOB/B

Ansprüche nach VOB/B kann der Auftraggeber begriffsnotwendig nur gegenüber einem Unternehmer geltend machen, da ein Architekt die Geltung der VOB/B nicht wirksam vereinbaren kann. Auf Leistungen der Architekten und Ingenieure ist die VOB/B nicht anwendbar, weil diese nicht auf die Erbringung von Bauleistungen im Sinne der VOB/B ausgerichtet sind [OLG Karlsruhe, Urteil vom 19.10.2004 – 17 U 67/04 –, BauR 2005, S. 893]. Auch muss die VOB/B wirksam in das mit dem Unternehmer bestehende Vertragsverhältnis einbezogen worden sein.

Dies vorausgeschickt nun zunächst ein kurzer Überblick über die einzelnen Anspruchsgrundlagen nach VOB/B:

Vor Abnahme:

- Anspruch auf Mängelbeseitigung (§ 4 Abs. 7 Satz 1 VOB/B)
- Anspruch auf Schadensersatz (§ 4 Abs. 7 Satz 2 VOB/B)
- Auftragsentziehung/Vertragskündigung (§§ 4 Abs. 7 Satz 3, 8 Abs. 3 VOB/B)

Nach Abnahme:

- Anspruch auf Mängelbeseitigung/Nacherfüllung (§ 13 Abs. 5 Nr. 1 Satz 1 VOB/B) bzw. Ersatzvornahme (§ 13 Abs. 5 Nr. 2 VOB/B)
- Anspruch auf Schadensersatz (§ 13 Abs. 7 bzw. § 4 Abs. 7 Satz 2 VOB/B)
- Anspruch auf Minderung (§ 13 Abs. 6 VOB/B)

a) Vor Abnahme:

aa) Anspruch auf Mängelbeseitigung (§ 4 Abs. 7 Satz 1 VOB/B)

Soweit die VOB/B vereinbart ist, hat der Auftragnehmer gemäß § 4 Abs. 7 Satz 1 VOB/B Leistungen, die schon während der Ausführung (also bereits vor Abnahme) als mangelhaft oder vertragswidrig erkannt werden, auf eigene Kosten durch mangelfreie zu ersetzen. Der Auftraggeber kann also verlangen, dass bereits vor der Abnahme vorhandene Mängel beseitigt werden und das Werk vertragsgerecht hergestellt wird. Er kann jedoch – wie nach der Abnahme auch – keine bestimmte Art der Mängelbeseitigung oder der vertragsgerechten Herstellung verlangen, wenn der Vertrag auch auf andere Weise erfüllt werden kann. Neuherstellung kann der Auftraggeber nur dann fordern, wenn die vertragsgerechte Erfüllung auf andere Weise nicht möglich ist [BGH, Urteil vom 07.03.2013 – VII ZR 119/10; NJW 2013, 1528].

Systematisch handelt es sich bei dem Mängelbeseitigungsanspruch vor Abnahme gemäß § 4 Abs. 7 Satz 1 VOB/B nicht um einen Mängelanspruch, sondern um einen echten Erfüllungsanspruch [10, Rn. 2225]. Der Begriff des Mangels im Sinne von § 4 Abs. 7 Satz 1 VOB/B entspricht allerdings dem des § 13 Abs. 1 VOB/B. Diese Vorschrift wurde dem Wortlaut des § 633 BGB angepasst [10, Rn. 2139]. Eine Werkleistung ist demnach mangelhaft, wenn sie

- nicht der vereinbarten Beschaffenheit entspricht
- sich nicht für die nach dem Vertrag vorausgesetzte Verwendung eignet
- sich nicht für die gewöhnliche Verwendung eignet oder
- eine Beschaffenheit aufweist, die bei Werken der gleichen Art üblich ist und die der Auftraggeber nach der Art der Leistung erwarten kann.

Im Übrigen ergeben sich bei einem Anspruch auf Mängelbeseitigung nach § 4 Abs. 7 Satz 1 VOB/B keine Besonderheiten oder Abweichungen gegenüber dem Nacherfüllungsanspruch nach § 635 BGB [10, Rn. 2143].

Beseitigt der Auftragnehmer den schon während der Bauausführung erkannten oder gerügten Mangel nicht, muss ihm der Auftraggeber gemäß § 4 Abs. 7 Satz 3 VOB/B eine angemessene Frist setzen – verbunden mit der Androhung, ihm nach Fristablauf den Auftrag zu entziehen. Andernfalls ist der Auftraggeber nicht befugt, die Mängel auf Kosten des Auftragnehmers durch einen anderen Unternehmer beseitigen zu lassen [10, Rn. 2144].

bb) Anspruch auf Schadensersatz (§ 4 Abs. 7 Satz 2 VOB/B)

Der Anspruch auf Schadensersatz nach § 4 Abs. 7 Satz 2 VOB/B kann ausschließlich für noch nicht abgenommene oder noch nicht fertiggestellte Werkleistungen, also nur bis zur Abnahme, geltend gemacht werden. Nach der Abnahme kommen grundsätzlich nur noch Schadensersatzansprüche aus § 13 Abs. 7 Nr. 3 VOB/B in Betracht [BGH, Urteil vom 04.12.1997 – IX ZR

247/96 –, BauR 1998, S. 332]. Nur für den Fall, dass der Mangel, der den Schaden verursacht hat, bereits vor der Abnahme beseitigt worden ist, der damit verbundene weitere Schaden aber noch nicht ausgeglichen ist, kann dieser Schaden gemäß § 4 Abs. 7 Satz 2 VOB/B noch nach der Abnahme geltend gemacht werden [10, Rn. 2232].

Der Schadensersatzanspruch aus § 4 Abs. 7 Satz 2 VOB/B ist auf Erstattung der Mängelbeseitigungs-/Ersatzvornahmekosten gerichtet sowie auf Ersatz derjenigen Verzugsschäden, die darauf beruhen, dass der Auftragnehmer vertragswidrig eine Mängelbeseitigung verzögert oder unterlässt (z. B. entgangener Gewinn, Mietausfallschaden, Gutachterkosten) [BGH, Versäumnisurteil vom 06.04.2000 – VII ZR 199/97 –, BauR 2000, S. 1189]. Einen Anspruch auf Erstattung der (engen oder entfernten) Mängelbeseitigungskosten hat der Auftraggeber allerdings grundsätzlich nur, wenn er dem Auftragnehmer vor einer Nachbesserung eine angemessene Frist zur Mängelbeseitigung gesetzt und die Auftragsentziehung angedroht hat (§§ 4 Abs. 7 Satz 3, 8 Abs. 3 VOB/B). Verstreicht die Frist fruchtlos, also ohne dass der Auftragnehmer den Mangel beseitigt hat, kann der Auftraggeber die ihm entstandenen Ersatzvornahmekosten nur dann geltend machen, wenn er dem Auftragnehmer den Auftrag nach § 8 Abs. 3 VOB/B auch tatsächlich entzogen hat [BGH, Urteil vom 02.10.1997 – VII ZR 44/97 –, BauR 1997, S. 1027; OLG Düsseldorf, Urteil vom 28.05.2009 – 5 U 92/07 –, BauR 2010, S. 232]. Die Androhung der Auftragsentziehung ist für den Auftraggeber nur dann entbehrlich, wenn der Auftragnehmer eine Nacherfüllung bereits ernsthaft und endgültig verweigert hat oder wenn die Nacherfüllung gerade durch den Auftragnehmer für den Auftraggeber unzumutbar ist [BGH, Versäumnisurteil vom 09.10.2008 – VII ZR 80/07 –, BauR 2009, S. 99].

Zwischen Schaden und Mangel muss eine adäquate Ursächlichkeit gegeben sein. Ferner ist ein Verschulden des Auftragnehmers Voraussetzung. Der Anspruch aus § 4 Abs. 7 Satz 2 VOB/B besteht auch, wenn die Beseitigung des Mangels wegen eines unverhältnismäßig hohen Kostenaufwands vom Bauherrn nicht verlangt werden kann [10, Rn. 2261].

Die Verjährung des vor Abnahme entstandenen Anspruchs auf Ersatz der Mängelbeseitigungskosten nach § 4 Abs. 7 VOB/B beginnt grundsätzlich nicht vor der Abnahme [BGH, Urteil vom 12.01.2012 – VII ZR 76/11 –, NJW 2012, S. 1137]. Für VOB/B-Mängelansprüche nach der Abnahme gilt ausschließlich der Schadensersatzanspruch aus § 13 Abs. 7 Nr. 3 VOB/B und damit auch die Verjährungsregelung des § 13 Abs. 4 VOB/B. Da beide Ansprüche gleichartig sind, gilt eine einheitliche Verjährungsfrist von 5 Jahren ab Abnahme.

cc) Auftragsentziehung/Vertragskündigung (§§ 4 Abs. 7 Satz 3, 8 Abs. 3 VOB/B)

Kommt der Auftragnehmer seiner Pflicht zur Beseitigung des Mangels nicht nach und hatte der Auftraggeber eine Frist zur Mängelbeseitigung gesetzt und die Auftragsentziehung angedroht, kann der Auftraggeber außerdem dem Auftragnehmer den Auftrag entziehen [§§ 4 Abs. 7 Satz 3, 8 Abs. 3 VOB/B]. Voraussetzung ist, dass die vom Auftraggeber gesetzte (angemessene) Frist fruchtlos verstrichen ist und dass die Kündigung schriftlich erklärt wird. Die Auftragsentziehung bedeutet rechtlich eine Kündigung des Bauvertrags. Ohne Androhung der Auftragsentziehung kann diese daher nur als (freie/ordentliche) Kündigung nach § 8 Abs. 1 Nr. 1 VOB/B, § 649 BGB gewertet werden [10, Rn. 2144 f.].

Der Auftragnehmer bleibt auch nach einer Auftragsentziehung verpflichtet, an seinen bereits erbrachten Werkleistungen bestehende Mängel zu beseitigen [BGH, Versäumnisurteil vom 09.10.2008 – VII ZR 80/07 –, BauR 1987, S. 689].

b) Nach Abnahme

Das System der Mängelrechte in der VOB/B ist abschließend. Die VOB/B kennt hierbei kein Rücktrittsrecht wie nach BGB-Werkvertragsrecht. Vielmehr sind die Mängelansprüche der VOB/B zumeist auf Mängelbeseitigung, Schadensersatz und Kündigung gerichtet. Nach der Abnahme ist das Erfüllungsstadium beendet, sodass der Auftraggeber sich nicht mehr auf die Ansprüche vor Abnahme (§ 4 Abs. 7 VOB/B) berufen kann, sondern nur noch auf die Ansprüche nach § 13 Abs. 5-7 VOB/B. Insoweit besteht eine genaue Reihenfolge: Dem Unternehmer soll durch eine Nacherfüllung zunächst die Möglichkeit gegeben werden, die durch ihn verursachten Mängel selbst zu beheben und einen vertragsgemäßen Zustand dauerhaft herbeizuführen. Nur ausnahmsweise steht dem Auftraggeber ein Anspruch auf Minderung zu, wenn die Beseitigung des Mangels unmöglich oder unzumutbar ist oder einen zu hohen Kostenaufwand erfordert. Neben diesen beiden Anspruchsarten kann der Auftraggeber außerdem bzw. ergänzend Schadensersatz nach § 13 Abs. 7 Nr. 3 VOB/B verlangen, wenn dieser Schaden nicht durch Nacherfüllung oder Minderung abgedeckt ist. Daher ist es zulässig und in der Praxis auch häufig, dass der Auftraggeber wegen des Mangels auf mehrere Mängelrechte nach VOB/B zurückgreift [10, Rn. 2227 ff.].

Im Folgenden wird das System der Mängelrechte in der VOB/B im Detail erläutert:

aa) **Anspruch auf Mängelbeseitigung/Nacherfüllung**
 (§ 13 Abs. 5 Nr. 1 Satz 1 VOB/B) bzw.
 Ersatzvornahme (§ 13 Abs. 5 Nr. 2 VOB/B)

Nach der Abnahme der Bauleistung kann der Auftraggeber vom Auftragnehmer die Beseitigung eines Mangels gemäß § 13 Abs. 5 Nr. 1 Satz 1 VOB/B verlangen. Entgegen dem hier angeführten Wortlaut muss dieses Verlangen nicht schriftlich gestellt werden. Die Einhaltung der Schriftform ist allerdings erforderlich, damit die Mängelansprüche des Auftraggebers nach § 13 Abs. 5 Nr. 1 Satz 2 VOB/B erhalten bleiben. Nach dieser Vorschrift verjährt der Anspruch auf Beseitigung der gerügten Mängel in zwei (weiteren) Jahren, gerechnet ab Zugang des schriftlichen Verlangens, jedoch nicht vor Ablauf der Regelfristen nach § 13 Abs. 4 VOB/B oder der an ihrer Stelle vereinbarten Frist. Zur näheren Verdeutlichung hier ein **Beispiel**:

Ein Auftraggeber hat mit einem Auftragnehmer einen VOB/B-Werkvertrag geschlossen. Hiernach galt eine Gewährleistungsfrist von vier Jahren nach Abnahme. Kurz vor Ablauf dieser Gewährleistungsfrist rügt der Auftraggeber einen Mangel schriftlich gegenüber dem Auftragnehmer. Dies führt nach § 13 Abs. 5 Nr. 1 Satz 2 VOB/B zu einer um zwei Jahre verlängerten Gewährleistungsfrist des Auftragnehmers, allerdings nur bezogen auf den vom Auftraggeber gerügten Mangel. Die Verjährungsfrist von zwei (weiteren) Jahren beginnt gemäß § 13 Abs. 5 Nr. 1 Satz 3 VOB/B nach Abnahme der Mängelbeseitigungsleistung, jedoch nicht vor Ablauf der Regelfristen nach § 13 Abs. 4 VOB/B (»normale« vierjährige VOB/B-Gewährleistungsfrist nach Abnahme).

Hätte der Auftraggeber den Mangel also innerhalb der ersten zwei Jahre nach Abnahme gerügt, hätte dies weder zu einer Verkürzung noch zu einer Verlängerung der vierjährigen Gewährleistungsfrist geführt.

Hätten die Parteien anstelle der Regelfrist nach § 13 Abs. 4 VOB/B eine fünfjährige Gewährleistungsfrist vereinbart, könnte eine schriftliche Mängelrüge nach § 13 Abs. 5 Nr. 1 VOB/B zu einer Gewährleistungsfrist von nahezu sieben Jahren führen [10, Rn. 2152].

Kommt der Auftragnehmer der Aufforderung des Auftraggebers zur Nacherfüllung/Mängelbeseitigung innerhalb einer angemessenen Frist nicht nach, kann der Auftraggeber die Mängel auf Kosten des Auftragnehmers selbst beseitigen oder durch einen Drittunternehmer beseitigen lassen (Ersatzvornahme). Nach § 13 Abs. 5 Nr. 2 VOB/B kommt es dabei nur auf den fruchtlosen Ablauf der gesetzten Frist an und nicht auf ein etwaiges Verschulden des Auftragnehmers. Lässt der Auftraggeber die Mängel allerdings ohne eine vorherige Nachbesserungsaufforderung vorschnell beseitigen, stehen ihm Kostenerstattungsansprüche unter keinem rechtlichen Gesichtspunkt zu. Die Regelung in § 13 Abs. 5 Nr. 2 VOB/B ist abschließend und der Rückgriff auf andere Anspruchsgrundlagen ausgeschlossen [10, Rn. 2156].

In Bezug auf den Umfang des Kostenerstattungsanspruchs des Auftraggebers ergeben sich keine Besonderheiten gegenüber dem BGB-Werkvertragsrecht [10, Rn. 2155]. Der Auftraggeber kann vom Auftragnehmer nach der Auftragsentziehung auch einen Vorschuss auf die voraussichtlichen Mängelbeseitigungskosten verlangen. Ihm steht bis zur Mängelbeseitigung gegenüber dem Vergütungsanspruch des Auftragnehmers ein Leistungsverweigerungsrecht zu [10, Rn. 2147 und Rn. 2161].

Werden durch die mangelhafte Leistung des Auftragnehmers Schäden an einem anderen Gewerk verursacht, erstreckt sich die Pflicht des Auftragnehmers auf Nacherfüllung aus § 13 Abs. 5 Nr. 1 Satz 1 VOB/B hierauf nicht. Diese Schäden können nur Gegenstand eines (verschuldensabhängigen) Schadensersatzanspruchs sein (§ 13 Abs. 7 Nr. 3 VOB/B;). Näheres hierzu im Folgenden.

bb) Anspruch auf Schadensersatz (§ 13 Abs. 7 bzw. § 4 Abs. 7 Satz 2 VOB/B)

Im Rahmen eines VOB/B-Werkvertrages stehen dem Auftraggeber wegen Mängeln des Auftragnehmers nach der Abnahme ausschließlich Ansprüche auf Schadensersatz aus § 13 Abs. 7 VOB/B zu. Allerdings ist für einen Schadensersatzanspruch nach § 13 Abs. 7 VOB/B über die »üblichen« Voraussetzungen (Mangel, erfolglose angemessene Fristsetzung) hinaus auch ein Verschulden des Auftragnehmers erforderlich. Anders als im BGB-Werkvertragsrecht setzt ein Schadensersatzanspruch nach § 13 Abs. 7 VOB/B zudem das Vorhandensein eines wesentlichen Mangels bzw. einer erheblichen Beeinträchtigung der Gebrauchsfähigkeit voraus [10, Rn. 2245].

Nach § 13 Abs. 7 Nr. 1 VOB/B haftet der Auftragnehmer bei schuldhaft verursachten Mängeln für Schäden aus der Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit.

Gemäß § 13 Abs. 7 Nr. 2 VOB/B hat der Auftragnehmer bei vorsätzlichen oder grob fahrlässig verursachten Mängeln für alle Schäden einzustehen.

Beide Vorschriften sind für die Baupraxis von untergeordneter Bedeutung, da sowohl die Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit als auch ein vorsätzlicher oder grob fahrlässig verursachter Sachmangel eher die Ausnahme bzw. schwer nachweisbar sein dürften.

Bei § 13 Abs. 7 Nr. 3 Satz 1 VOB/B handelt es sich um den »kleinen« Schadensersatzanspruch, der lediglich die Schäden an der baulichen Anlage selbst erfasst. Dieser beinhaltet die Kosten der Mängelbeseitigung, den technischen und merkantilen Minderwert sowie auch Mietaufwände, Zinsverluste und Gutachterkosten zur Feststellung der Schäden. Schäden, die zwar eine Folge der mangelhaften Bauleistungen sind, sich aber nicht am Gesamtbauwerk

zeigen (sogenannte entferntere Mangelfolgeschäden), werden dagegen nur von § 13 Abs. 7 Nr. 3 Satz 2 VOB/B erfasst [10, Rn. 2253].

Voraussetzung für einen Anspruch nach § 13 Abs. 7 Nr. 3 Satz 1 VOB/B ist ein wesentlicher Baumangel, der die Gebrauchsfähigkeit der Bauleistung erheblich beeinträchtigt. Hierbei können nicht nur objektive, sondern auch subjektive Gesichtspunkte, beispielsweise ein besonderes Interesse des Auftraggebers an einer vertragsgerechten Ausführung der Bauleistung, eine Rolle spielen, sofern diese dem Auftragnehmer bekannt gewesen sind oder hätten bekannt sein müssen [OLG Düsseldorf, Urteil vom 18.12.2007 – 23 U 164/05 –, BauR 2009, S. 1317; OLG Stuttgart, Urteil vom 26.06.2008 – 19 U 186/07 –, BauR 2009, S. 990]. Auch ein merkantiler Minderwert, bei dem die vertragswidrige Ausführung im Vergleich zur vertragsgemäßen eine geringere Verwertbarkeit oder Qualität des Gebäudes zur Folge hat, stellt einen Schaden an der baulichen Anlage im Sinne des § 13 Abs. 7 Nr. 3 Satz 1 VOB/B dar [vergleiche die Beispielfälle in 10, Rn. 2248 f.].

Durch den (wesentlichen) Baumangel muss ferner ein Schaden an der baulichen Anlage selbst eingetreten sein, zu deren Herstellung, Instandhaltung oder Änderung die bauvertragliche Leistung dient. Der Schaden muss sich also mittelbar oder unmittelbar in irgendeiner Weise entweder an der eigentlichen Bauleistung oder am Gesamtbauwerk zeigen [10, Rn. 2251].

Zudem ist ein Verschulden des Auftragnehmers oder seines Erfüllungsgehilfen (z. B. Subunternehmer) erforderlich. Hierfür reicht jeder Verschuldungsgrad (also jede Art der Fahrlässigkeit sowie Vorsatz) aus. Mitursächlichkeit zwischen Schadensverursachung und mangelhafter Leistung genügt [BGH, Urteil vom 16.05.1974 – VII ZR 35/72 –, BauR 1975, S. 130].

Die Regelung des § 13 Abs. 7 Nr. 3 Satz 2 VOB/B enthält den »großen« Schadensersatzanspruch, der auch alle über die bauliche Anlage hinausgehenden Schäden an anderen Rechtsgütern betrifft, die auf eine mangelhafte Leistung des Auftragnehmers zurückgehen. Dieser Anspruch deckt auch alle entfernten und mittelbaren Mangelfolgeschäden ab, also beispielsweise Nutzungsausfall, Zinsverluste, Schäden an Einrichtungsgegenständen und Anwaltsgebühren [10, Rn. 2258]. Im Ergebnis handelt es sich somit um einen zusätzlichen Schadensersatzanspruch, der neben dem Anspruch auf Nacherfüllung bzw. Minderung besteht und der durch eine Nacherfüllung oder eine Minderung nicht ausgeglichen werden kann [BGH, Urteil vom 13.09.2001 – VII ZR 392/00 –, BauR 2002, S. 86], [10, Rn. 2242 und 2256]. Geht es hierbei um Mangelfolgeschäden (z. B. Gutachterkosten), bedarf es keiner vorherigen Fristsetzung, da ein solcher Folgeschaden durch eine Nacherfüllung nicht mehr zu beseitigen ist [OLG Hamm, Urteil vom 15.11.2011 – 21 U 167/10]. Beruht der wesentliche Mangel auf einem Verstoß gegen die anerkannten Regeln der Technik oder auf dem Fehlen einer vertraglich vereinbarten Be-

schaffenheit, besteht ein Schadensersatzanspruch nur, wenn ein Verschulden des Auftragnehmers gegeben ist. Auch hierfür reicht jeder Verschuldungsgrad (also jede Art der Fahrlässigkeit sowie Vorsatz) aus [BGH, Urteil vom 16.05.1974 – VII ZR 35/72 –, BauR 1975, S. 130].

cc) Anspruch auf Minderung (§ 13 Abs. 6 VOB/B)

Gemäß § 13 Abs. 6 Satz 1 VOB/B kann der Auftraggeber durch einseitige Erklärung gegenüber dem Auftragnehmer die Vergütung mindern (§ 638 BGB). Es handelt sich bei dem Anspruch auf Minderung somit ebenfalls um ein Gestaltungsrecht wie nach § 634 Nr. 3 BGB.

Voraussetzung ist allerdings, dass die Beseitigung des Mangels für den Auftraggeber unzumutbar oder unmöglich ist oder einen unverhältnismäßig hohen Aufwand erfordern würde und deshalb vom Auftragnehmer verweigert wird. In diesen Fällen ist im Gegensatz zu § 638 eine Fristsetzung des Auftraggebers nicht erforderlich. Solange allerdings der Auftraggeber noch einen Anspruch und der Auftragnehmer noch ein Recht auf Nacherfüllung hat, scheidet ein Minderungsanspruch aus [10, Rn. 2233].

Die Unmöglichkeit der Mängelbeseitigung bedeutet, dass kein Unternehmer in technischer Hinsicht in der Lage wäre, den Mangel zu beseitigen. Lässt sich ein Mangel nach den Umständen des Einzelfalls nur teilweise beseitigen, kann Minderung nur für den anderen, nicht behebbaren Teil des Mangels verlangt werden [10, Rn. 2236].

Ein unverhältnismäßig hoher Aufwand der Mängelbeseitigung liegt vor, wenn einem objektiv geringen Interesse des Auftraggebers an einer mangelfreien Vertragsleistung ein ganz erheblicher und deshalb vergleichsweise unangemessener Aufwand gegenübersteht, d. h. wenn nach Abwägung aller Umstände des Einzelfalls mit der Nachbesserung der in Richtung auf die Beseitigung des Mangels erzielbare Erfolg in keinem vernünftigen Verhältnis zur Höhe des dafür erforderlichen Aufwandes steht. Hat dagegen der Auftraggeber ein objektiv berechtigtes Interesse an einer ordnungsgemäßen Erfüllung, kann ihm die Nachbesserung regelmäßig nicht wegen hoher Kosten verweigert werden [BGH, Urteil vom 04.07.1996 – VII ZR 24/95, BauR 1996, S. 858; BGH, Urteil vom 10.11.2005 – VII ZR 64/04 –, BauR 2006, S. 377]. Darüber hinaus muss der Auftragnehmer gerade aufgrund des unverhältnismäßig hohen Aufwandes die Mängelbeseitigung ablehnen, damit sich der Auftraggeber auf seinen Minderungsanspruch wegen Unverhältnismäßigkeit berufen kann.

Wird indes die Funktionsfähigkeit des Werks (z. B. aufgrund fehlender Barrierefreiheit des Bauwerks) merklich beeinträchtigt, kann der Unternehmer den Auftraggeber regelmäßig nicht wegen unverhältnismäßig hoher Kosten

auf lediglich einen Minderungsanspruch verweisen. Hierbei kommt es jedoch stets auf die Umstände des Einzelfalles an.

An die Unzumutbarkeit der Nacherfüllung durch den Auftragnehmer werden hohe Anforderungen gestellt. Die Umstände, die zu einer Unzumutbarkeit der Nacherfüllung führen, dürfen hierbei ausschließlich in der Sphäre des Auftraggebers liegen. Insoweit kommen bereits mehrfach erfolglose Nachbesserungen, eine starke Beeinträchtigung der Nutzbarkeit des Bauwerks sowie der Eintritt eines hohen Schadens im Falle der Mängelbeseitigung in Betracht [10, Rn. 2240 mit weiteren Beispielfällen].

Die Berechnung der Minderung erfolgt entsprechend § 638 Abs. 3 BGB. Insoweit kann auf die obigen Ausführungen zum Minderungsrecht nach BGB verwiesen werden.

2.4 Gesamtschuldnerische Haftung und Gesamtschuldnerausgleich

In einer Vielzahl von Fällen wirken an der Errichtung eines Bauvorhabens verschiedene Baubeteiligte mit. Somit kann beispielsweise der Fall eintreten, dass sowohl ein Bauausführungsmangel, den der bauausführende Unternehmer zu vertreten hat, als auch ein Architektenfehler ursächlich für den beim Auftraggeber eingetretenen Schaden sind. In diesen Fällen liegt regelmäßig Gesamtschuldnerschaft im Sinne von § 421 BGB vor [BGH, Urteil vom 07.03.2002 –, BauR 2002, S. 1536]. Als Folge hiervon haftet jeder Schuldner (Architekt und Bauunternehmer) im Außenverhältnis für den gesamten Schaden, wobei der Gläubiger (Auftraggeber) Schadensersatz insgesamt nur einmal in Höhe des Gesamt-Schadens (zu 100 %) beanspruchen kann. Er hat hierbei die Wahl, ob er beide Gesamtschuldner gemeinsam oder nur einen von ihnen in Anspruch nimmt.

Gesamtschuldnerschaft ist gegeben, wenn die Verpflichtung der jeweiligen Schuldner (Architekt und Bauunternehmer) nach der maßgeblichen Interessenlage des Gläubigers (Auftraggeber/Bauherr) immer gleich ist. Dies ist regelmäßig anzunehmen, wenn jeder Schuldner auf seine Art für die Beseitigung desselben Schadens einzustehen hat, den der Auftraggeber dadurch erleidet, dass jeder von ihnen seine vertraglich geschuldeten Pflichten mangelhaft erfüllt hat. Zwischen einem planenden Architekten und einem bauausführenden Unternehmen ist ein Gesamtschuldverhältnis anzunehmen, wenn der Baumangel auf einen Planungsfehler des Architekten und auf einen Ausführungsfehler des Unternehmers zurückzuführen ist [OLG Frankfurt, Urteil vom 10.10.2012 – 9 U 90/11]. Der Architekt schuldet das mängelfreie Entstehenlassen des Bauwerks, der Bauunternehmer das körperliche Bauwerk selbst. Für von ihnen gemeinsam zu verantwortende Baumängel besteht

Gesamtschuldnerschaft auch dann, wenn vom Architekten Schadensersatz nach §§ 634 Nr. 4, 280 Abs. 1 BGB, vom Bauunternehmer dagegen Nacherfüllung gemäß §§ 634 Nr. 1, 635 BGB verlangt wird.

Im Falle der Inanspruchnahme des Bauunternehmers muss sich der Auftraggeber nach der Rechtsprechung allerdings Planungsfehler seines Architekten wie eigenes (Mit-)Verschulden nach §§ 278 Satz 1, 254 Abs. 1 BGB anrechnen lassen, da der planende Architekt stets Erfüllungsgehilfe des Auftraggebers im Verhältnis zum Unternehmer ist [BGH, Urteil vom 27.11.2008 – VII ZR 206/06 –, BauR 2009, S. 515]. In Höhe des Anteils dieses anzurechnenden (Mit-)Verschuldens reduziert sich die Haftung des Bauunternehmers gegenüber dem Auftraggeber. Der Unternehmer haftet im bestehenden Gesamtschuldverhältnis dann lediglich in Höhe seiner Haftungsquote. Er kann gegenüber dem Auftraggeber eine Beteiligung an den Kosten der Nacherfüllung fordern [BGH, Urteil vom 22.03.1984 – VII ZR 50/82; BGH, Urteil vom 27.05.2010 – VII ZR 182/09, BauR 2010, 1583]. Bei der Abwägung der beiderseitigen Verursachungsanteile nach § 254 BGB können allerdings nur solche Umstände zulasten des geschädigten Auftraggebers anspruchsmindernd berücksichtigt werden, von denen feststeht, dass sie eingetreten, d. h. schon vorhanden, und für die Entstehung des Schadens (mit) ursächlich geworden sind. Die Beweislast für die Mitursächlichkeit von Umständen aus dem Verantwortungsbereich des Geschädigten trägt der Schädiger [BGH, Urteil vom 07.03.2013 – VII ZR 119/10, NJW 2013, 1528; BGH, Urteil vom 20.03.2012 – VI ZR 3/11; BGH, Urteil vom 30.09.2003 – XI ZR 232/02]. Danach hat beispielsweise der Architekt (und nicht der Auftraggeber) zu beweisen, in welchem Umfang die fehlerhafte Bauausführung des Unternehmers (mit) ursächlich für den Schadenseintritt war.

Ausnahmsweise haftet der Unternehmer trotz eines Planungsfehlers des Architekten gesamtschuldnerisch auf die gesamten Mängelbeseitigungskosten, wenn der Schaden sowohl durch den Planungsfehler des Architekten als auch durch Ausführungsfehler des Unternehmers entstanden ist und der Ausführungsfehler auch ohne den Planungsmangel selbstständig zum vollen eingetretenen Schaden beigetragen hat [OLG Frankfurt, Urteil vom 10.10.2012 – 9 U 90/11].

Die o. g. Grundsätze der nur anteiligen Haftung des Bauunternehmers gelten nicht für Bauüberwachungsfehler des Architekten. Hintergrund ist, dass der Auftraggeber dem Bauunternehmer zwar eine mängelfreie Planung zur Verfügung zu stellen hat, nicht jedoch die Überwachung des Bauunternehmers schuldet. Der bauüberwachende Architekt ist somit nicht Erfüllungsgehilfe des Auftraggebers gegenüber dem ausführenden Unternehmer [BGH, Urteil vom 27.11.2008 – VII ZR 206/06 –, BauR 2009, S. 515]. Der Unternehmer hat vielmehr die mängelfreie Errichtung des Bauwerks in eigener Verantwortung durchzuführen.

Aus diesen Gründen wird der Auftraggeber zuvörderst versuchen, den Architekten in Anspruch zu nehmen, der auch regelmäßig über eine Berufshaftpflichtversicherung verfügt. Kommt der Architekt als Gesamtschuldner seiner Mängelhaftung gegenüber dem Auftraggeber nach, kann er gegenüber den übrigen Baubeteiligten, insbesondere dem Bauunternehmer, der den Mangel mitverursacht hat, Gesamtschuldner-Innenausgleichsansprüche nach § 426 BGB geltend machen. Der Umfang der Ausgleichspflicht (und auch die Quote des Mitverschuldens des planenden Architekten) hängt von den jeweiligen Umständen des Einzelfalls ab.

2.5 Verletzung von Prüf- und Hinweispflichten

Erkennt der Bauunternehmer einen Mangel (z. B. einen Planungsfehler) vor dem Beginn oder der Beendigung seiner Bauausführung, wird er dem Auftraggeber in der Regel seine Bedenken mitteilen (sogenannte Bedenkenanmeldung). Der Auftraggeber fordert sodann im Regelfall den Planer gemäß §§ 633 Abs. 1, 634 Nr. 1 BGB zur Nacherfüllung auf, um von diesem eine fehlerfreie Planung zu erhalten, die er dem Unternehmer zur Ausführung vorlegen kann. Setzt sich der Auftraggeber über die Bedenken des Auftragnehmers hinweg und realisiert sich der Mangel (Planungsfehler) anschließend im Bauwerk, wird der Bauunternehmer aufgrund seiner Bedenkenanmeldung gemäß §§ 13 Abs. 3 und 4 Abs. 3 VOB/B bzw. (im BGB-Werkvertrag) nach dem Grundsatz von Treu und Glauben (§ 242 BGB) insoweit von der Haftung frei. Beruht ein Mangel auf einer ausdrücklichen Anweisung des Auftraggebers oder seines Architekten, entfällt also die Haftung des Unternehmers, wenn er den Auftraggeber auf die mit der Ausführung der Anweisung vorhandenen Nachteile hingewiesen hat. Der Unternehmer muss den Auftraggeber allerdings hierbei vor der Ausführung der Leistung über das bestehende Risiko hinreichend aufgeklärt haben und der Auftraggeber muss sich gleichwohl mit der Übernahme des Risikos einverstanden erklärt haben. Die Darlegungs- und Beweislast hierfür trifft den Unternehmer [BGH, Urteil vom 29.09.2011 – VII ZR 87/11 –, BauR 2012, S. 115].

Ferner hat der Unternehmer Bedenken gegen die vorgesehene Art der Ausführung, die Brauchbarkeit der vom Auftraggeber gelieferten Stoffe oder Bauteile oder gegen die Leistungen anderer Unternehmer unverzüglich mitzuteilen (§ 4 Abs. 3 VOB/B; gilt für den BGB-Vertrag ebenfalls sinngemäß). Der Umfang dieser Prüf- und Hinweispflicht ist wiederum abhängig von den Umständen des Einzelfalls. Die hierzu ergangene Rechtsprechung ist ebenso umfangreich wie unübersichtlich und kann an dieser Stelle lediglich im vorstehenden Umfang wiedergegeben werden [vgl. jedoch die Rechtsprechungsübersicht in 10, Rn. 2054].

2.6 Die Haftung von Prüfsingenieurinnen und Prüfsingenieuren (Prüfberechtigten)

Da Prüfsingenieure für Baustatik von den zuständigen Baubehörden beauftragt werden, hoheitliche Aufgaben nach der Landesbauordnung wahrzunehmen, haften sie im Falle einer fehlerhaften statischen Berechnung gegenüber dem Bauherrn nicht nach den §§ 633 ff. BGB. Dies gilt auch dann, wenn der Prüfstatiker seinen Auftrag (mit »Wissen und Wollen« der Baubehörde) direkt vom Bauherrn erhält [LG Bonn, Urteil vom 20.05.2009 – 13 O 323/06; nachfolgend: OLG Köln, 14.08.2012 – 3 U 109/09].

Eine Haftung des Prüfsingenieurs (Pflichtverletzung nach § 280 BGB) ergibt sich auch nicht unter dem Gesichtspunkt des Vertrags mit Schutzwirkung zugunsten Dritter. Die öffentlich-rechtlichen Normen über das Erfordernis einer einzuholenden Prüfstatik bezwecken nur den Schutz der Allgemeinheit und nicht des Bauherrn vor Schäden. Deshalb hat im Falle einer fehlerhaften Statik der Bauherr keinen zivilrechtlichen Anspruch gegen den Prüfstatiker. Es erscheint nicht adäquat, aus dem öffentlich-rechtlichen Prüfungserfordernis eine auch nur teilweise Risikoverlagerung auf den Prüfsingenieur selbst vorzunehmen. Diese Wertung entspricht der grundlegenden Tätigkeit des Prüfsingenieurs innerhalb der Baugenehmigungsbehörde, der die Bauunterlagen im Hinblick auf das öffentliche Interesse der Gefahrenabwehr prüft, nicht aber zu dem Zweck, den Bauherrn zu sichern und ihm die Verantwortung zu erleichtern.

3 Die Ansprüche des Wohnungseigentümers

3.1 Sonder- oder Gemeinschaftseigentum

Hinsichtlich der Mängelrechte des einzelnen Wohnungseigentümers ist zunächst in Mängel am Sondereigentum (z. B. nicht barrierefreie Eigentumswohnung) und in Mängel am Gemeinschaftseigentum (z. B. ein barrierefreier Aufzug fehlt, ist zu klein oder funktioniert nicht) zu unterscheiden.

Will der einzelne Wohnungseigentümer seine Eigentumswohnung (erstmalig oder auch nachträglich) barrierefrei herstellen, ergibt sich zunächst aus seinen vertraglichen Grundlagen (insbesondere der Teilungserklärung), was zu seinem (Sonder-)Eigentum gehört und was somit durch ihn verändert werden darf. Alle übrigen Änderungen, die auch nur mittelbar in das Gemeinschaftseigentum (auch) der anderen Wohnungseigentümer eingreifen, bedürfen der Zustimmung der Eigentümergemeinschaft. Dies gilt insbesondere für den Einbau eines Treppenlifts, da er am Gemeinschaftseigentum befestigt ist [5, S. 88].

Hinsichtlich der Mängelansprüche am Gemeinschaftseigentum hat beispielsweise das OLG Düsseldorf entschieden, dass in einer Seniorenresidenz der Zugang zur Wohnung so breit sein muss, dass Rollstühle hindurch passen. Im Gemeinschaftseigentum müssen demnach Abstellmöglichkeiten für Rollatoren vorhanden sein. Zum seniorengerechten Umfeld gehöre auch die Erreichbarkeit von Dienstleistungen wie Arztpraxen, Fußpflege, Einkaufsservice u. ä. [OLG Düsseldorf, Urteil vom 15.12.2009 – 23 U 11/08 –, BauR 2010, S. 1594].

3.2 Anspruch auf bauliche Veränderung

Gemäß § 22 Abs. 1 WEG bedarf eine bauliche Veränderung der Zustimmung aller Wohnungseigentümer, wenn deren Rechte dadurch über das in § 14 Nr. 1 WEG bestimmte Maß hinaus beeinträchtigt werden. Einen Anspruch auf Durchführung einer solchen baulichen Maßnahme nach § 22 Abs. 1 Satz 1 WEG kann ein einzelner Wohnungseigentümer gegen die anderen Wohnungseigentümer insbesondere bei Baumaßnahmen für einen barrierefreien Zugang haben, etwa durch den Bau einer Rollstuhlrampe im Eingangsbereich oder eines Schräglifts im Treppenhaus. Solche Maßnahmen sind als unvermeidlich zu bewerten, wenn die Barrierefreiheit nach objektiven Kriterien geboten und ohne erhebliche Eingriffe in die Substanz des Gemeinschaftseigentums technisch machbar ist [Bundestagsdrucksache 16/887, S. 31]. Der Anspruch richtet sich nur auf Duldung, nicht aber auf Herstellung oder Kostentragung [LG Hamburg, Urteil vom 31.08.2012 – 318 S 8/12 –, ZMR 2013, S. 65].

3.3 Erfüllungs- und Nacherfüllungsansprüche

Nach ständiger Rechtsprechung ist der einzelne Wohnungseigentümer zur selbstständigen Durchsetzung – also auch zur gerichtlichen Verfolgung – der aus seinem Vertragsverhältnis mit dem Bauträger herrührenden Erfüllungs- und Nacherfüllungsansprüche befugt. Er kann also gegenüber dem Bauträger seine auf mangelfreie Herstellung des Sonder- und/oder des Gemeinschaftseigentums gerichteten Ansprüche – auch ohne Ermächtigungsbeschluss durch die Eigentümergemeinschaft – geltend machen [10, Rn.476]. Hierzu zählen

- (Nach-)Erfüllung
- Mängelbeseitigung oder Neuherstellung (§§ 634 Nr. 1, 635 Abs. 1 BGB)
- Selbstvornahme (§§ 634 Nr. 1, 635 BGB)
- Vorschuss bzw. Ersatz seiner Aufwendungen für die Mängelbeseitigung (§ 637 Abs. 1 und 3 BGB bzw. § 13 Abs. 5 Nr. 2 VOB/B)
- »großer« Schadensersatz (§§ 634 Nr. 4, 280, 281 BGB) und
- Rücktritt vom Vertrag (§§ 634 Nr. 3, 636, 323, 326 Abs. 5 BGB).

Zu beachten ist bei diesen Ansprüchen, dass dem Eigentümer nach §§ 634 Nr. 1, 635 Abs. 1 BGB ein Wahlrecht zwischen seinen Ansprüchen auf Mängelbeseitigung und Neuherstellung zusteht.

Einen Vorschuss auf die voraussichtlichen Mängelbeseitigungskosten kann der Eigentümer gegenüber dem Bauträger zwar geltend machen, jedoch ist dieser zu Händen der Eigentümergemeinschaft (und nicht an den einzelnen Eigentümer) zu zahlen.

Ferner kann der Wohnungseigentümer, der noch einen Teil des Kaufpreises an den Bauträger zu zahlen hat, bei Mängeln, auch wenn sie zum Gemeinschaftseigentum zählen, gegenüber den Restraten aus dem Bauträgervertrag sein Leistungsverweigerungsrecht gemäß §§ 641 Abs. 3, 320 BGB zumindest anteilig (in Höhe der auf seinen Anteil am Wohnungseigentum entfallenden voraussichtlichen Mängelbeseitigungskosten) geltend machen [10, Rn. 482]. Steht dem Wohnungseigentümer also z. B. am Gemeinschaftseigentum ein Miteigentumsanteil von 80,40/1.000 zu, ergibt sich hieraus ein anteiliges Leistungsverweigerungsrecht entsprechend dieser Miteigentumsquote. Insofern steht dem Wohnungseigentümer ein Leistungsverweigerungsrecht nach §§ 641 Abs. 3, 320 BGB in Höhe des Doppelten der für die Beseitigung der Mängel erforderlichen anteiligen Kosten zu. Wird nur (noch) ein einzelner Wohnungseigentümer vom Bauträger in Anspruch genommen, ist der einzelne Erwerber sogar berechtigt, seine Leistung entsprechend § 641 Abs. 3 BGB in voller Höhe zu verweigern [10, Rn. 483].

Der einzelne Wohnungseigentümer ist selbst dann zur eigenständigen Durchsetzung seiner o. g. Mängelansprüche am Gemeinschaftseigentum befugt,

wenn er im Grundbuch noch nicht als Eigentümer, sondern nur als Vormerkungsberechtigter eingetragen ist.

Beim »großen« Schadensersatzanspruch sind sämtliche Leistungen an die jeweils andere Vertragspartei zurückzugeben und der Schaden ist so zu berechnen, als habe der Eigentümer überhaupt nichts erhalten. Gleiches gilt für einen Rücktritt vom Vertrag, bei dem ebenfalls alle Leistungen zurückzugewähren sind. Von diesen Ansprüchen sollte indes nur im Ausnahmefall Gebrauch gemacht werden, da eine komplette Rückgängigmachung des Bauträgervertrages bei beiderseits (teilweise) erbrachten Bauleistungen regelmäßig sehr schwierig ist.

3.4 »Kleiner« Schadensersatzanspruch und Minderung

Schadensersatz- und Minderungsansprüche bezüglich Mängeln am Gemeinschaftseigentum kann der einzelne Eigentümer nicht geltend machen, sondern nur alle Eigentümer gemeinschaftlich. Hierbei ist die Gemeinschaft aller Eigentümer in rechtlicher Hinsicht zu unterscheiden von der Eigentümergeinschaft als solcher. Ohne Ermächtigung der Eigentümergeinschaft stehen Schadensersatz und Minderung allen Wohnungseigentümern gemeinschaftlich zu und müssen von diesen auch gemeinschaftlich geltend gemacht werden. Die Wohnungseigentümer sind im Zuge ordnungsgemäßer Verwaltung hierbei auch verpflichtet, für eine ordnungsgemäße und fachgerechte Beseitigung festgestellter Mängel Sorge zu tragen [10, Rn. 465].

3.5 Ermächtigung der Wohnungseigentümergeinschaft

Die Wohnungseigentümer können beschließen, dass die Eigentümergeinschaft die Mängelrechte der einzelnen Wohnungseigentümer bezüglich der Mängel am Gemeinschaftseigentum durch einen Mehrheitsbeschluss an sich zieht. Erst durch einen solchen Beschluss, für den eine einfache Stimmenmehrheit erforderlich ist, wird die Eigentümergeinschaft legitimiert, die Mängel am Gemeinschaftseigentum im eigenen Namen klageweise geltend zu machen.

Alternativ hierzu kann die Gemeinschaft einen einzelnen Wohnungseigentümer mittels eines Beschlusses zur Durchsetzung dieser Rechte ermächtigen [10, Rn. 478].

4 Die Ansprüche des Mieters im Bereich des Barrierefreien Bauens und Wohnens

Mieterbelange sind auch beim Barrierefreien Bauen und Wohnen zu berücksichtigen. Hierzu soll im Folgenden nur auf die Ansprüche des Mieters auf behindertengerechte Nutzung der Mietsache, insbesondere auf seine Ansprüche nach § 554 a BGB, näher eingegangen werden (zu den sonstigen Mieterbelangen siehe [6, S. 146 f. und 154 ff.]). Die übrigen möglichen Fallkonstellationen und Ansprüche eines Mieters im Hinblick auf die Barrierefreiheit der Mietsache sollen dagegen nur kurz und überblicksweise dargestellt werden.

4.1 Grundsätzliche Ansprüche des Mieters (Überblick)

1. Ab Vertragsschluss: Anspruch des Mieters auf Vertragserfüllung (§ 535 Abs. 1 Satz 2 BGB)
 - a) Anspruch auf vertragsgemäße Überlassung der barrierefreien Mietsache
 - b) Anspruch auf vertragsgemäße Erhaltung der barrierefreien Mietsache bzw. auf Vornahme einer Handlung zum Zwecke des barrierefreien Mietgebrauchs
2. Mietsache ist mit einem Mangel bezüglich der Barrierefreiheit behaftet:
 - a) Mietsache ist bereits bei Abschluss des Mietvertrags mangelbehaftet: reine Gefährdungshaftung des Vermieters (§ 536 a Abs. 1 Alt. 1 BGB)
 - b) an der Mietsache entsteht erst nach Abschluss des Mietvertrags ein Mangel bezüglich der Barrierefreiheit infolge eines Umstandes, den der Vermieter zu vertreten hat: Verschuldenshaftung des Vermieters (§§ 536 a Abs. 1 Alt. 2, 276 BGB)
3. Der Vermieter kommt mit der Beseitigung eines Mangels an der Mietsache bezüglich der Barrierefreiheit in Verzug: Verschuldenshaftung des Vermieters (§§ 536 a Abs. 1 Alt. 3, 286 Abs. 4 BGB)
4. Rechtsfolgen
 - a) Minderung
 - b) Schadensersatz
 - c) Aufwendungsersatz
 - d) außerordentliche/fristlose Kündigung
5. Ansprüche des Mieters nach § 554 a BGB

4.2 Grundsätzliche Ansprüche des Mieters (Erläuterungen)

Vor Beginn des Mietvertrags greifen die mietrechtlichen Gewährleistungsvorschriften noch nicht. § 536 Abs. 2 Satz 1 BGB zielt ausdrücklich darauf ab, dass der Mangel der Mietsache zur Zeit der Überlassung an den Mieter vorliegen muss. Nach Vertragsabschluss und vor Überlassung der Mietsache gelten daher die allgemeinen schuldrechtlichen Regelungen der §§ 280 ff. und 323 ff. BGB [BGH, Beschluss vom 25.11.1998 – XII ZR 12-97 –, NJW 1999, S. 635; dies ist allerdings umstritten]. Auf die sich hieraus ergebenden Ansprüche des Mieters (insbesondere bei Verzug, bei der Verletzung von vertraglichen Nebenpflichten oder bei einer für den Vermieter unmöglichen Leistungserbringung), die sich zumeist in Gestalt eines Schadensersatz- bzw. Aufwendungsersatzanspruchs äußern, soll an dieser Stelle nicht näher eingegangen werden.

Nach Vertragsschluss hat der Mieter einen Anspruch auf Vertragserfüllung. Die Ansprüche des Mieters sind hierbei auf vertragsgemäße Überlassung sowie auf vertragsgemäße Erhaltung der barrierefreien Mietsache bzw. auf Vornahme einer Handlung (insbesondere Durchführung baulicher Veränderungen) zum Zwecke des barrierefreien Mietgebrauchs gerichtet. Dies setzt eine konkrete Vereinbarung des Mieters mit dem Vermieter über die Barrierefreiheit der Mietsache voraus.

Brisant für den Vermieter ist, dass der – während der Mietzeit unverjährende [BGH, Urteil vom 17.02.2010 – VIII ZR 104/09 –, NJW 2010, S. 1292] und selbst bei Ausschluss der Gewährleistungsrechte nach § 536 b BGB bestehende [BGH, Urteil vom 18.04.2007 – XII ZR 139/05 –, NJW-RR 2007, S. 1021] – Anspruch auf Erfüllung des Mietvertrages bzw. auf Herstellung einer mangelfreien Sache nach § 535 Abs. 1 Satz 2 BGB dem Mieter bei jedem Sachmangel zusteht.

Ein Mangel der Mietsache im Sinne von § 536 BGB kann vorliegen, wenn die Vorschriften des Barrierefreien Bauens nicht eingehalten sind.

Zunächst kann – ebenso wie im Werkvertragsrecht nach § 633 Abs. 2 Satz 1 BGB (vertraglich vereinbarte Beschaffenheit, siehe oben) – eine zugesicherte Eigenschaft fehlen, sodass ein Mietmangel nach § 536 Abs. 2 BGB gegeben ist. Derjenige, der eine bestimmte Eigenschaft der Mietsache zusichert (Vermieter), hat dafür einzustehen, dass diese auch in der Tat gegeben ist. Fehlt diese Eigenschaft, liegt ein Mietmangel vor. Bestreitet der Vermieter die Zusicherung einer bestimmten Eigenschaft des Mietobjekts, trägt der Mieter die Beweislast. Macht der Mieter wegen eines Mangels der Mietsache einen Schadensersatzanspruch gemäß § 536 a Abs. 1 BGB geltend, ist er grundsätzlich für den Schaden nach Grund und Höhe beweispflichtig. Dies gilt bei

einem Schadensersatzanspruch wegen nachträglicher Mängel der Mietsache auch für ein Verschulden des Vermieters (Vorsatz oder Fahrlässigkeit nach § 536 a Abs. 1 Alt. 2 BGB).

Auch für den Fall, dass im Mietvertrag keine bestimmten Eigenschaften der Mietsache zugesichert wurden, liegt nach § 536 Abs. 1 Satz 1 BGB – ebenso wie im Werkvertragsrecht nach § 633 Abs. 2 Satz 1 BGB (nach dem Vertrag vorausgesetzte Verwendung bzw. Eignung zur gewöhnlichen Verwendung und übliche Beschaffenheit, siehe oben) – ein Mietmangel vor, wenn die Tauglichkeit zum vertragsgemäßen Gebrauch aufgehoben bzw. gemindert ist. Hierfür muss die Mietsache mehr als nur unerheblich in ihrer Tauglichkeit gemindert sein (§ 536 Abs. 1 Satz 3 BGB).

Hinsichtlich dieses Gleichlaufs des werk- und des mietvertraglichen Mängelbegriffs gilt, dass ein Mietmangel nicht zwangsläufig einen werkvertraglichen Mangel begründet. Umgekehrt wirkt sich jedoch ein werkvertraglicher Mangel am Gebäude, d. h. an der Mietsache, in der Regel auf die Gebrauchstauglichkeit der Mietsache aus, sodass ein Mietmangel im Sinne des § 536 BGB vorliegt [BGH, Urteil vom 21.07.2010 – XII ZR 189/08, NZM 2010, 668].

Bild 130 Obwohl Neubau dennoch kein fachgerechter barrierefreier Eingang





Bild 131

Hierbei muss im Allgemeinen der Mieter beweisen, dass die Wohnung mit einem Mangel behaftet ist, insbesondere wenn er das Mietobjekt als vertragsgemäße Erfüllung angenommen hat [BGH, Urteil vom 29.10.1986 – VIII ZR 144/85 –, NJW 1987, S. 432]. Welche Anforderungen an die Darlegungslast des Mieters zu stellen sind, hängt von der Art des Mangels und von den Umständen des Einzelfalls ab. Der Mieter genügt hierbei seiner Darlegungslast schon mit der Beschreibung eines konkreten Sachmangels, der die Tauglichkeit der Mieträume zum vertragsgemäßen Gebrauch beeinträchtigt. Es kann von ihm jedoch nicht verlangt werden, dass er über eine hinreichend genaue Beschreibung der Mängelerscheinungen hinaus die ihm häufig nicht bekannte Ursache dieser Symptome bezeichnet [BGH, Beschluss vom 25.10.2011 – VIII ZR 125/11, NJW 2012, S. 382; BGH, Urteil vom 29.02.2012 – VIII ZR 155/11]. Die Darlegungs- und Beweislast für einen Mangel der Mietsache ist im Übrigen nach Verantwortungsbereichen verteilt: Der Vermieter muss darlegen und beweisen, dass die Ursache des Mangels nicht aus seinem Pflichten- und Verantwortungsbereich stammt, sondern aus dem Herrschafts- und Obhutsbereich des Mieters. Hat der Vermieter diesen Beweis geführt, muss der Mieter nachweisen, dass er den Mangel nicht zu vertreten hat [BGH, Urteil vom 10.11.2004 – XII ZR 71/01, NZM 2005, 17]. Der Vermieter ist dagegen beweispflichtig dafür, dass der Mieter einen Mangel bereits bei Abschluss des Mietvertrags kannte oder grob fahrlässig von ihm keine Kenntnis hatte und daher mit Gewährleistungsrechten ausgeschlossen ist (§ 536 b BGB).

Weist die Mietsache aufgrund der fehlenden Barrierefreiheit beispielsweise nicht den geschuldeten barrierefreien Zustand auf und besteht dieser Mangel von Beginn des Mietverhältnisses an, liegt ein sogenannter **anfänglicher Mietmangel** vor. In diesen Fällen haftet der Vermieter gemäß § 536 a Abs. 1 Alt. 1 BGB verschuldensunabhängig. Diese Garantie- bzw. Gefährdungshaftung

erfordert nur, dass der Mangel bei Vertragsschluss bereits vorhanden ist; er muss nicht bereits hervorgetreten sein und braucht auch noch keine schädigende Wirkung gezeigt zu haben [OLG Hamm, Urteil vom 15.11.2011 – 21 U 167/10; 9; Bearbeiter: Weidenkaff, § 536 a BGB, Rn. 9].

Haben die Mietvertragsparteien nichts anderes vereinbart, fällt die Schaffung der Barrierefreiheit der Räume als bauliche Voraussetzung in den Risikobereich des Vermieters. Bringt der insoweit vorleistungspflichtige Vermieter die Räume nicht in den dem vertragsgemäßen Gebrauch entsprechenden Zustand – also hier barrierefrei – kann der Mieter nach einer Nachfristsetzung vom Mietvertrag zurücktreten. Er ist im Übrigen in diesen Fällen berechtigt, die Übergabe der Mietsache zu verweigern. Außerdem steht ihm ein Zurückbehaltungsrecht an der Miete zu [OLG Brandenburg, Urteil vom 20.06.2012 – 3 U 6/10, betrifft eine Praxis für Physiotherapie].

Entsteht ein Mangel bezüglich der Barrierefreiheit an der Mietsache erst **nach Abschluss des Mietvertrags** infolge eines Umstandes, den der Vermieter zu vertreten hat, haftet der Vermieter nur im Falle seines Verschuldens (§§ 536 a Abs. 1 Alt. 2, 276 BGB). Gleiches gilt, wenn der Vermieter mit der Beseitigung eines Mangels an der Mietsache bezüglich der Barrierefreiheit in **Verzug** gekommen ist. Auch hier gilt eine Verschuldenshaftung des Vermieters (§§ 536 a Abs. 1 Alt. 3, 286 Abs. 4 BGB).

Rechtsfolgen:

Bei Schadensersatzansprüchen des Mieters haftet der Vermieter nach § 536 a BGB auf das sogenannte Erfüllungsinteresse in Höhe des gesamten Nichterfüllungsschadens. Es wird hierbei nicht zwischen Mangel und Mangelfolgeschaden unterschieden.

Daneben können noch Ansprüche des Mieters auf Minderung des Mietzinses, Ersatz seiner Aufwendungen und auf außerordentliche/fristlose Kündigung des Mietverhältnisses hinzukommen. Auf diese Rechtsfolgen soll an dieser Stelle aber nicht weiter eingegangen werden.

4.3 Ansprüche des Mieters nach § 554 a BGB

Gemäß § 554 a BGB kann der Mieter vom Vermieter die Zustimmung zu baulichen Veränderungen oder sonstigen Einrichtungen verlangen, die für eine behindertengerechte Nutzung der Mietsache oder den Zugang zu ihr erforderlich sind, wenn er ein berechtigtes Interesse daran hat. Es handelt sich hierbei um einen (einklagbaren) Anspruch des Mieters gegenüber dem Vermieter auf (Zustimmung zum) Umbau der Mietwohnung zu einer barrierefreien Wohnung.

Diese Vorschrift bezweckt, behinderten Menschen barrierefreies Wohnen zu ermöglichen. Sie ist auf Mietverhältnisse jeder Art anwendbar und umfasst sowohl Mieter als auch Personen, die der Mieter berechtigterweise in die Wohnung aufgenommen hat. Hierunter fallen also alle Haushaltsangehörigen des Mieters [9; Bearbeiter: Weidenkaff, § 554 a BGB, Rn. 2 und 5]. Diese gesetzliche Regelung ist nicht abdingbar. Eine zum Nachteil des Mieters abweichende Vereinbarung ist gemäß § 554 a Abs. 3 BGB unwirksam.

a) Definitionen

Behinderung bedeutet jede erhebliche und dauerhafte Einschränkung der Bewegungsfähigkeit. Der Begriff ist somit nicht gleichbedeutend mit einer Behinderung im Sinne des Schwerbehindertengesetzes bzw. § 2 SGB IX oder des § 3 BGG [9; Bearbeiter: Weidenkaff, § 554 a BGB, Rn. 5]. Hier wird eine Behinderung zumindest von längerer Dauer gefordert; eine bloß vorübergehende Behinderung reicht für eine erhebliche Umbaumaßnahme nicht aus [22, § 3, Rn. 434]. Räumlich bezieht sich der Anspruch auf die gesamte Mietsache sowie den Zugang.

Zu den Maßnahmen der behindertengerechten Nutzung der Mietsache zählen bauliche Veränderungen und sonstige Einrichtungen. Hierbei kann der Mieter nur Maßnahmen verlangen, die nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften zulässig sind. Dies sind somit Maßnahmen, die die Landesbauordnung in Verbindung mit den eingeführten und anerkannten Regeln der Technik einhalten. Insoweit schließt sich der Kreis zwischen der mietrechtlichen Regelung des § 554 a BGB und den Vorschriften des Barrierefreien Bauens im Wohnungsbau.

Gleiches gilt für gewerbliche Mietverhältnisse. Das OLG Brandenburg hat in seinem Urteil vom 20.06.2012 (Aktenzeichen 3 U 6/10) entschieden, dass Praxen für Physiotherapie als Einrichtungen der ambulanten medizinischen Betreuung nach § 45 Abs. 2 Brandenburgische Bauordnung zwingend barrierefrei sein müssen. Sind also die Räume zum Betrieb einer Physiotherapiepraxis vermietet worden, müssen sie auch ohne besondere Vereinbarung barrierefrei sein. Die Schaffung der entsprechenden baulichen Voraussetzun-

gen fällt dann in den Risikobereich des Vermieters. Stellt der Mieter vor der Übergabe der Mietsache die fehlende Barrierefreiheit fest, ist er berechtigt, die Übernahme zu verweigern. Außerdem steht ihm ein Zurückbehaltungsrecht an der Miete zu. Ferner geht aus dieser Entscheidung hervor, dass der Mieter nach einer Nachfristsetzung vom Mietvertrag zurücktreten kann, wenn der Vermieter die Räume nicht in den dem vertragsgemäßen Gebrauch entsprechenden (hier also barrierefreien) Zustand versetzt. Darüber hinaus können auch noch Schadensersatzansprüche des Mieters hinzukommen.

In diesem Zusammenhang ist allerdings zu beachten, dass nach höchstrichterlicher Rechtsprechung der Mieter, der keine besondere vertragliche Vereinbarung mit dem Vermieter geschlossen hat, grundsätzlich nur die Einhaltung derjenigen anerkannten Regeln der Technik verlangen kann, die zum Zeitpunkt der Errichtung des Gebäudes galten [BGH, Urteil vom 07.07.2010 – VIII ZR 85/09; NJW 2010, S. 3088: Einhaltung der Grenzwerte für den Trittschallschutz gemäß DIN 4109, die nur einen Mindeststandard an Schallschutz gewährleistet]. Maßgeblich sind somit immer zunächst die konkreten vertraglichen Vereinbarungen der Parteien über die Sollbeschaffenheit der Wohnung. Diese sind vom Vermieter zum einen bei Übergabe der Mietsache einzuhalten und zum anderen für die gesamte Mietzeit aufrechtzuerhalten. Ohne vertragliche Regelung hat der Mieter gemäß dieser Rechtsprechung grundsätzlich keinen Anspruch auf die Einhaltung von erst nach der Errichtung des Gebäudes eingeführten DIN-Normen.

Hinsichtlich der Einhaltung der (gegebenenfalls seit der Errichtung des Gebäudes erhöhten) Anforderungen des barrierefreien Bauens können die vorstehenden Grundsätze nach Ansicht des Autors jedoch nicht gelten. Gerade die Anforderungen an das Barrierefreie Bauen unterlagen in der Vergangenheit – und unterliegen auch zukünftig – einer Vielzahl von dynamischen Veränderungen. Wenn § 554 a BGB dem Mieter einen validen Anspruch auf Zustimmung zu baulichen Veränderungen oder sonstigen Einrichtungen einräumen möchte, was offensichtlich Sinn und Zweck dieser Regelung ist, muss es hinsichtlich der durchzuführenden Maßnahmen also auf den Zeitpunkt des Bedarfs des Mieters ankommen. Gleichwohl sind vertragliche Vereinbarungen zwischen Vermieter und Mieter über das Ob und Wie der durchzuführenden Maßnahmen sinnvoll, wie noch zu zeigen sein wird.

b) Maßnahmen

Unter baulichen Veränderungen sind in die Substanz des Objekts eingreifende Maßnahmen zu verstehen. Ein solcher Substanzeingriff ist bei sonstigen Einrichtungen dagegen nicht nötig. Beispiele sind (siehe [9; Bearbeiter: Weidenkaff, § 554 a BGB, Rn. 7], [22, § 3, Rn. 437]):

- Maßnahmen innerhalb der Wohnung wie
 - Änderung von Türen
 - Schaffung neuer Haltegriffe
 - Beseitigung von störenden Türschwellen und Stufen
 - Einbau behindertengerechter Sanitärbereiche inklusive Bad/Dusche
 - Einbau eines Treppenlifts;
- Maßnahmen außerhalb der Wohnung wie
 - Verbreiterung der Hauseingangs- und Wohnungstüren
 - Errichtung einer Rampe für einen Rollstuhl
 - Einbau eines Aufzugs.

c) Erforderlichkeit

Damit die oben genannten Maßnahmen nach § 554 a BGB verlangt werden können, müssen sie erforderlich sein. Eine Erforderlichkeit liegt vor, wenn ein unabweisbares Bedürfnis des Mieters oder Haushaltsangehörigen an der Maßnahme besteht, ohne deren Umsetzung seine Lebensqualität oder Teilnahme am gesellschaftlichen Leben eingeschränkt wäre [9; Bearbeiter: Weidenkaff, § 554 a BGB, Rn. 8]. Dies ist der Fall, wenn sonst ein Verlassen der Wohnung nicht mehr möglich oder erschwert oder ein Umzug in ein Pflegeheim erforderlich wäre. Auf dieser Stufe der Erforderlichkeit der Maßnahmen kann der Begriff der Behinderung aus § 4 BGG, der geringere Anforderungen stellt, ebenso wenig herangezogen werden [9].

Verneint wurde beispielsweise ein Anspruch auf Genehmigung einer von einem Mieter im Treppenhaus angebrachten Videokameraanlage. Das Gericht erachtete diese trotz der Behinderung des Mieters als nicht erforderlich [KG, Beschluss vom 15.06.2009 – 8 U 245/08; NZM 2010, 197]. Der Mieter war in seiner Gehfähigkeit eingeschränkt und bettlägerig. Hintergrund für die Verneinung eines Anspruchs aus § 554 a BGB war, dass er an seinem Bett bereits über eine Wechselsprechanlage und an der Wohnungseingangstür über einen Türspion verfügte. Auf die Klage des Vermieters musste der Mieter daher die Videokameraanlage beseitigen und darf auch zukünftig keine Videokamera installieren.

d) Interessenabwägung

Neben der Erforderlichkeit der Maßnahme ist zudem noch eine umfassende Abwägung zwischen dem berechtigten Interesse des Mieters am Gebrauch der Mietsache bzw. bei Behinderung des Haushaltsangehörigen am gemeinsamen Zusammenleben einerseits und dem Interesse des Vermieters an der unveränderten Erhaltung der Mietsache andererseits vorzunehmen (§ 554a Abs. 1 Satz 2 BGB). Berechtigte Interessen anderer Mieter im gleichen Gebäude sind ebenfalls zu berücksichtigen (§ 554a Abs. 1 Satz 3 BGB).

Gesichtspunkte im Rahmen dieser Interessenabwägung sind (nachzulesen in [9; Bearbeiter: Weidenkaff, § 554 a BGB, Rn. 9] und [22, § 3, Rn. 447]):

- Art, Dauer und Schwere der Behinderung
- Umfang, Dauer und Erforderlichkeit der Maßnahme
- bauordnungsrechtliche Zulässigkeit und technische Durchführbarkeit der Maßnahme (insbesondere Einhaltung statischer Vorgaben)
- Ausführung durch einen Fachmann
- Möglichkeit des Rückbaus
- Maßnahme führt zu einem geringeren (Verkaufs- oder Beleihungs-)Wert der Mietsache
- Beeinträchtigung der anderen Mieter während der Bauzeit
- erhöhtes Unfallrisiko für die Mitmieter
- Haftungsrisiken für den Vermieter aufgrund seiner Verkehrssicherungspflicht und
- Übernahme der Verkehrssicherungspflicht und Abschluss einer Haftpflichtversicherung durch den Mieter.

Der Vermieter trägt die Beweislast dafür, dass die auf seiner Seite zu berücksichtigenden Interessen überwiegen. Er kann seine Zustimmung nur dann verweigern, wenn sein Interesse an der unveränderten Erhaltung der Mietsache oder des Gebäudes das Interesse des Mieters an einer behindertengerechten Nutzung der Mietsache überwiegt (§ 554 a Abs. 1 Satz 2 BGB). Der Vermieter muss also auch bei gleich gewichtigen Interessen die Zustimmung erteilen [9; Bearbeiter: Weidenkaff, § 554 a BGB, Rn. 3 und 9].

e) Auskunftspflicht des Mieters

Da der Mieter bereits nach § 535 BGB einen Anspruch auf vertragsgemäßen Gebrauch der Mietsache hat, steht ihm im Rahmen des § 554 a BGB, also im Falle notwendiger behindertengerechter Umbauten, ebenfalls ein grundsätzlicher Anspruch auf Zustimmung gegenüber dem Vermieter zu. Um sein berechtigtes Interesse darzulegen, hat der Mieter Auskunft über Art und Grad seiner Behinderung zu geben und genau darzulegen, welche konkrete Maßnahme zur Herstellung der behindertengerechten Nutzung jeweils erforderlich ist und welche Vorteile die jeweilige Maßnahme bringt [22, § 3, Rn. 438]. Die Maßnahme muss so konkret beschrieben werden, dass der Vermieter sich alleine aufgrund dieser Schilderung ein Bild vom Ausmaß der Veränderungen und dem entsprechenden Rückbauaufwand machen kann. Hierzu gehören folgende Angaben:

- Art und Grad der Behinderung sowie Hinweis auf die Dauer
- Auswirkungen der Behinderung auf Bewegungsmöglichkeit und ggfs. Psyche des Mieters
- Auswirkungen der Behinderung auf den Zugang zur und die Nutzung der Mietsache

- Darstellung der erforderlichen (Umbau-)Maßnahmen und deren Vorteile
- Art und Dauer der durchzuführenden Arbeiten
- Zusage der Übernahme aller mit der Maßnahme verbundenen Kosten und
- Zusage der Leistung einer Sicherheit.

f) Sicherheit

Gemäß § 554 a Abs. 2 BGB kann der Vermieter seine Zustimmung von der Leistung einer angemessenen zusätzlichen Sicherheit für die Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes abhängig machen, sie also bis zur Sicherheitsleistung verweigern. Die Höhe der Sicherheitsleistung richtet sich nach den Kosten der Wiederherstellung; hierfür trägt der Vermieter die Darlegungs- und Beweislast [22, § 3, Rn. 443]. Die Art der Sicherheit regeln §§ 232 ff. BGB. Insoweit kommt auch eine Barkaution in Betracht, die getrennt vom Vermögen des Vermieters sowie zu einem für Spareinlagen mit dreimonatiger Kündigungsfrist üblichen Zinssatz anzulegen ist (§§ 554 a Abs. 2 Satz 2, 551 Abs. 3 BGB). Bei Kostensteigerungen für den Rückbau kann der Vermieter eine angemessene Erhöhung der Sicherheit verlangen [9, Bearbeiter: Weidenkaff, § 554 a BGB, Rn. 4].

Da der Mieter vorleistungspflichtig ist, gilt die Zustimmung des Vermieters als noch nicht fällig, bis der Mieter die angemessene Sicherheit in voller Höhe erbracht hat [22, § 3, Rn. 444]. Die Zustimmung des Vermieters zu Maßnahmen nach § 554 a BGB gilt außerdem nur für die Dauer der Behinderung oder der Mietzeit. Nach Wegfall der Behinderung bzw. spätestens nach Beendigung der Mietzeit ist der Mieter berechtigt, seine Umbauten und Einrichtungen wegzunehmen (§§ 539 Abs. 2, 552 Abs. 1 BGB) und auch verpflichtet, diese zu beseitigen und den ursprünglichen Zustand wiederherzustellen (§ 546 Abs. 1 BGB). Nach fachgerechter Beseitigung hat der Mieter einen Anspruch auf Rückgabe der Sicherheit.

g) Vereinbarung

Wie oben bereits ausgeführt, ist es sowohl für die Vermieter- als auch die Mieterseite zweckmäßig, eine vertragliche Vereinbarung zum barrierefreien Wohnen zu treffen. Auch wenn die Erklärungen nach § 554 a BGB keiner Formvorschrift unterliegen, sollten alle wesentlichen klärungsbedürftigen Punkte schriftlich zwischen den Mietvertragsparteien geregelt werden, um den Zustimmungsanspruch des Mieters nach § 554 a BGB und die Bedingungen der Zustimmung des Vermieters zu konkretisieren [vgl. hierzu das Vertragsmuster einer Umbauvereinbarung in [22, § 3, Rn. 449: Vereinbarung zur Herstellung der Barrierefreiheit nach § 554 a BGB]].

h) Der Mieter von Wohnungseigentum

Bei Wohnungseigentum – der Vermieter ist dann also Wohnungseigentümer – ist der Anspruch aus § 554 a BGB nur dann durchsetzbar, wenn ein solcher Anspruch des vermietenden Wohnungseigentümers auch gegenüber den anderen Wohnungseigentümern besteht (§ 14 Nr. 3 WEG). In diesen Fällen kollidieren die verschiedenen Rechte des (behinderten) Mieters, des vermietenden Wohnungseigentümers und der übrigen Wohnungseigentümer miteinander, ohne dass der Gesetzgeber eine Abstimmung von Miet- und Wohnungseigentumsrecht vorgenommen hätte (siehe hierzu [11]). So ist beispielsweise § 554 a BGB im Verhältnis zum Mieter zwingend (siehe ebd., Abs. 3), während im Wohnungseigentumsrecht eine entsprechende Regelung fehlt. Die Lösung wird darin gesehen, dass der vermietende Wohnungseigentümer verpflichtet sei, innerhalb der Wohnungseigentümergeinschaft darauf hinzuwirken, dass der Anspruch des Mieters auf Barrierefreiheit umgesetzt wird – zum Beispiel dadurch, dass die Wohnungseigentümer den behindertengerechten Ausbau der vermieteten Eigentumswohnung gestatten [11, S. 1201, 1203].

Mangels vertraglicher Regelungen kann der Mieter allerdings aus eigenem Recht keine Ansprüche auf Gestattung einer Benutzung des Gemeinschaftseigentums gegenüber den übrigen Wohnungseigentümern geltend machen. Ihm steht auch kein eigenes Besitzrecht zu, das er einem Herausgabe- oder Beseitigungsanspruch der übrigen Wohnungseigentümer entgegenhalten könnte, von einem Recht zum eigenmächtigen Tätigwerden ganz zu schweigen [11, S. 1201, 1204].

In diesen Fällen ist stets ein einzelfallbezogener Ausgleich zwischen den jeweiligen Interessen der Beteiligten dahin gehend vorzunehmen, ob bei verständiger Betrachtung ein erheblicher Nachteil im Sinne von § 14 Nr. 1 WEG zulasten des Mieters, der von einem bestimmten Gebrauch der Mietsache ausgeschlossen oder in diesem Gebrauch beschränkt wird, gegeben ist. Die in § 554 a Abs. 1 Satz 2 BGB genannten Kriterien für einen Ausschluss des Duldungsanspruchs (unveränderte Erhaltung der Mietsache und Interessen anderer Mieter) können im Zuge der notwendigen Abwägung herangezogen werden, wobei in der Praxis noch immer erhebliche Umsetzungsschwierigkeiten auftreten können [11, S. 1201-1204]. So kann angesichts dieser einzelfallbezogenen Abwägungskriterien beispielsweise nicht davon gesprochen werden, dass das Abstellen von Rollstühlen im Hausflur einer Wohnungseigentumsanlage generell zulässig sei. Dies soll nur dann der Fall sein, wenn der Mieter hierauf angewiesen ist und die Größe des Hausflurs das Abstellen zulässt. Hierbei müssen in jedem Fall Brandschutzvorschriften und andere bauordnungsrechtliche Belange beachtet werden; Fluchtwege dürfen nicht verstellt werden [BGH NJW 2007, 146], [11, S. 1201, 1204]. Dagegen dürfte

dem Mieter in der Regel die Unterbringung eines Rollators in der Wohnung zumutbar sein [11, S. 1201, 1205].

In diesem Zusammenhang ist auf eine Entscheidung des LG Köln [Urteil vom 30.06.2011 – 29 S 246/10] hinzuweisen, wonach im Falle von hochbetagten und gehbehinderten Eigentümern eine Verpflichtung der anderen Eigentümer bejaht wurde, die Errichtung eines Handlaufs zur Herstellung des barrierefreien Zugangs zu genehmigen bzw. zu dulden. Unter Berücksichtigung des Verbots der Benachteiligung Behinderter dürfe und müsse von einem verständigen Miteigentümer erwartet werden, dass er Toleranz auch und gerade gegenüber Behinderten aufbringe. Die bauliche Maßnahme sei unter dem Gesichtspunkt der Barrierefreiheit objektiv betrachtet geboten, da die Kläger hierauf angewiesen seien und die Maßnahme ohne erhebliche Eingriffe in die Substanz und Optik des Gemeinschaftseigentums technisch machbar sei. Demgegenüber trete das Interesse der Gemeinschaft an der Aufrechterhaltung des bisherigen Zustands zurück.

Den weiteren Antrag der Kläger, die anderen Eigentümer zum Beschluss zu verpflichten, dass die entsprechenden Maßnahmen auf Kosten der Eigentümergemeinschaft durchgeführt werden, hat das LG Köln dagegen zurückgewiesen. Ein solcher Anspruch auf Kostentragung bestehe nicht, da es sich um eine bauliche Veränderung am Gemeinschaftseigentum im Sinne des § 22 Abs. 1 WEG handle und nicht um eine Reparatur oder Modernisierung. Ein solcher Anspruch der Kläger könne auch nicht aus einer öffentlich-rechtlichen Verpflichtung der Gemeinschaft zur Errichtung eines derartigen Handlaufs oder aus Art. 14 Abs. 1 Satz 1 GG (Eigentumsgarantie) oder Art. 3 GG (Gleichheitsgrundsatz/Diskriminierungsverbot) hergeleitet werden, da aus diesen Grundrechten nur die Verpflichtung der anderen Eigentümer folge, die begehrte Maßnahme zu dulden, nicht aber, sich auch an den Kosten zu beteiligen.

Nach alledem wird sich die Verpflichtung der übrigen Wohnungseigentümer regelmäßig auf ein Dulden des Gebrauchs des Gemeinschaftseigentums durch den behinderten Mieter beschränken. Anders ist dies für das Sondereigentum des vermietenden Wohnungseigentümers zu sehen. In diesem Fall bedarf der behinderte Mieter für einen barrierefreien Ausbau seiner Mietwohnung keiner Mitwirkung oder Zustimmung der übrigen Wohnungseigentümer – vorausgesetzt dass für die Herstellung der barrierefreien Mietwohnung nicht konstruktiv in das Gemeinschaftseigentum (zum Beispiel in tragende Wände, siehe § 5 Abs. 2 WEG) eingegriffen werden muss; andernfalls sind die übrigen Wohnungseigentümer mit einzubinden [11, S. 1201, 1205]. Da die Art und Weise, wie diese Einbindung der übrigen Wohnungseigentümer zu erfolgen hat, auf der Grundlage der bisherigen gesetzlichen Regelungen – gelinde gesagt – unklar zu nennen ist, ist eine Abstimmung von Miet- und

Wohnungseigentumsrecht für den Fall der Vermietung einer barrierefreien Eigentumswohnung durch den Gesetzgeber zwingend erforderlich, zumal die Vermietung solcher Eigentumswohnungen einen wesentlichen Beitrag zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum leistet [11, S. 1201, 1206].

Erwähnenswert ist abschließend noch, dass der vermietende Wohnungseigentümer auf Verlangen der übrigen Wohnungseigentümer verpflichtet sein kann, die vom Mieter erhaltene Sicherheit nach § 554 a Abs. 2 BGB (siehe oben) auf die Wohnungseigentümergeinschaft zu übertragen. Einer solchen Übertragung zuzustimmen, soll der Mieter nach Treu und Glauben verpflichtet sein [11, S. 1201, 1204 mit weiteren Nachweisen].

i) Ansprüche des Mieters nach § 554 a BGB kontra Bauordnungsrecht

Der Vollständigkeit halber soll noch auf eine aktuelle Entscheidung des Verwaltungsgerichts Gelsenkirchen [Urteil vom 26.09.2012 – 5 K 2704/12; NJW-Spezial 2012, 739] hingewiesen werden, die das Spannungsverhältnis zwischen der Einführung der Barrierefreiheit im Mietrecht und dem Bauordnungsrecht anschaulich verdeutlicht. Ihr lag folgender Sachverhalt zugrunde:

Ein behinderter Mieter ließ im Treppenhaus eines vierstöckigen Gebäudes mit Zustimmung seines Vermieters einen Treppenlift einbauen, um seine Wohnung im zweiten Stock erreichen zu können. Hierdurch verengte sich die Durchgangsbreite entgegen den bauordnungsrechtlichen Vorgaben auf unter 1 m. Die zuständige Behörde ordnete daher die Beseitigung des Treppenlifts an. Das VG Gelsenkirchen wies die hiergegen gerichtete Klage des Mieters ab.

Zur Begründung führte das Gericht an, dass es für die Montage des Treppenlifts zwar keiner Baugenehmigung bedürfe, dass dies jedoch nicht davon entbinde, bauordnungsrechtliche Vorschriften einzuhalten. Diese sehen vor, dass die nutzbare Breite von Treppen und Treppenabsätzen mindestens 1 m betragen muss, damit im Gefahrfall ein ausreichender Fluchtweg gegeben ist. Je enger der Durchgang, desto eher bestünde die Gefahr eines Sturzes, der eine (weitere) Panik auslösen könnte.

Im Ergebnis stellt das Bauordnungsrecht nur Anforderungen an bauliche Anlagen. Die Frage, ob unbeabsichtigte Härten hingenommen werden müssen, kann dagegen nur am Gebäude orientiert beurteilt werden. Menschlich verständliche Gesichtspunkte haben aus Gründen der übergeordneten Sicherheit außer Betracht zu bleiben.

Fazit: Der gegenüber dem Vermieter nach § 554 a BGB normierte Anspruch auf Einbau eines Treppenlifts ist wenig wert, wenn die bauordnungsrechtliche Umsetzung nicht zulässig ist.

V Besonderheiten

1 Bestandsbauwerke

Beim bestehenden Gebäude wird wegen Alterung der Bausubstanz das Objekt zeitgemäß renoviert, gewartet und instand gehalten. Hier sind besondere Gesichtspunkte zu beachten. Das bestehende Bauwerk unterliegt selbstverständlich den geltenden rechtlichen Anforderungen. Eine rechtliche Grauzone gibt es dabei nicht.

Maßnahmen zur Aufrechterhaltung der Gebäudesicherheit können durch die Bauaufsicht veranlasst werden.

Gebäude wie auch der Bestand der Bauwerke werden als bauliche Einrichtung im Landesbaurecht definiert, zum Beispiel nach HBO [57] § 54 (1): *»Die Errichtung, Aufstellung, Anbringung und Änderung, die Nutzungsänderung, der Abbruch und die Beseitigung von baulichen Anlagen oder von Teilen baulicher Anlagen sowie von anderen Anlagen und Einrichtungen (...) bedürfen der Baugenehmigung, ...«.*

Eine weitere Definition ist insoweit nicht notwendig, da die Grundlage von rechtlichen Anforderungen an Gebäude und Gebäudeteile in den Bauordnungen geregelt ist und Bauteile und Gebäudeteile nur dann rechtmäßig errichtet sind, wenn die Vorschriften der Bauordnungen eingehalten wurden.

Wenn die bei Errichtung gültigen baurechtlichen Vorschriften nicht eingehalten sind, besteht auch für abweichend errichtete Bauteile kein Schutz. Nach Landesbauordnung können Bauaufsichten einen Umbau verlangen.

Die Bauaufsichtsbehörden haben, zum Beispiel bei baulichen Anlagen sowie anderen Anlagen und Einrichtungen, für die Einhaltung der öffentlich-rechtlichen Vorschriften zu sorgen.

Bei Bauwerken, die nicht nach Bauordnungsrecht errichtet sind, besteht keine Schutzwürdigkeit. Die nicht baurechtlich errichteten und hergestellten Bauteile/Gebäudeteile sind umzubauen, um den baurechtlichen Zustand herzustellen, oder es muss eine neue abweichende Baugenehmigung erwirkt werden.

Alle baurechtlich genehmigten Gebäude und Gebäudeteile sind nach den Landesbauordnungen entsprechend instand zu halten. Eingriffe im Bestand bezüglich der Verbesserung zur barrierefreien Gestaltung sind baurechtlich nicht verpflichtend.

2 Wiederaufbauten

Wiederaufbauten sind nach der Definition der HOAI (Honorarordnung für Architekten und Ingenieure, §2 Begriffsbestimmung und Handlungsempfehlung zur Bauordnung Seite 81) vormals zerstörte Objekte, die neu oder mit vorhandenen Bau- oder Anlagenteilen wiederhergestellt werden. Sie gelten als Neubauten, sofern eine neue Planung erforderlich ist. Meist werden Wiederaufbauten nach Brandschäden durchgeführt. Die barrierefreie Planung wird bei Wiederaufbauten erforderlich, wenn zum Beispiel genehmigungspflichtige Änderungen der statischen Tragsysteme durch neuere technische Regeln notwendig werden. Planungsrechtlich ist ein Wiederaufbau ein Neubau nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik, wenn das Bauwerk neu erstellt und auch neu genehmigt werden muss, wie z. B. beim Berliner Schloss oder der Frauenkirche Dresden.



Bild 132



Bild 133

Beim Haus in Bild 132 und Bild 133 ist das Dachgeschoss abgebrannt. Der Dachgeschosswiederaufbau ist genehmigungspflichtig, da die Dachhaut aufgrund der Verpflichtung die EnEV zu erfüllen, ca. 15 cm höher eingebaut wird und Nachbarrecht betroffen ist. Die Brandversicherung hat die Mehrkosten für die barrierefreie Umbauplanung nicht genehmigt. Die Kosten für die Neuerrichtung nach den derzeit gültigen gesetzlichen Forderungen wie

z. B. der Barrierefreiheit nach § 43 HBO sind in der Versicherungspolice eigentlich abgedeckt. Die neuen erforderlichen Wärmedämmungen sowie die Schallschutz- und Brandschutzmaßnahmen werden bezahlt. Die Wohnung im EG ist durch den Weg vom Garten zugänglich und kann bei Bedarf rollstuhlgerecht umgebaut werden. In der Baugenehmigung wurde die nicht barrierefreie Planung dokumentiert und abweichend von der Regelung der HBO genehmigt. Wenn bei dem Brandschaden auch das Erdgeschoss geschädigt worden wäre, müssten bei einem Wiederaufbau die allgemein anerkannten Regeln der Technik umgesetzt werden. In diesem Fall wäre eine barrierefreie Planung erforderlich und müsste eventuell von der Versicherung bei einem Brandschaden ausgeglichen werden. Die gesetzlichen Forderungen müssen auf jeden Fall erfüllt werden.

3 Umbau, Anbau, Umnutzungen

Bei Errichtung, Anbringung, Änderung oder Nutzungsänderung (z. B. § 54 HBO) von baulichen Anlagen oder Teilen von baulichen Anlagen sind landesbaurechtliche Vorschriften einzuhalten. Bei Erweiterungsbauten und Ergänzungsbauten sind barrierefreie Planungen notwendig, wenn diese zum bestimmungsgemäßen Gebrauch eines Objektes landesbaurechtlich notwendig sind. Diese Baumaßnahmen sind meist baugenehmigungspflichtig.



Bild 134

Die Gaststätte in Bild 134 wurde an ein bestehendes Gebäude angebaut. Der Freisitz ist mit der nachträglich angebauten Rampe zugänglich gemacht worden; allerdings ist er mit folgenden Mängeln behaftet:

- Die Rampe mit fünf Steigungen ist zu steil.
- Die groben Steine sind nicht eben genug für das Fahren mit dem Rollstuhl.
- Es fehlen die Handläufe sowie die Radabweiser an der ca. 120 cm breiten Rampenfläche.

- An der Treppe am Gebäude fehlt der Handlauf.
- Die Pflasterfläche zwischen den Stufen müsste doppelt so lang sein.
- Platz um die Rampe funktionsfähig umzubauen, ist vorhanden. Zur Mängelbeseitigung ist die Rampe umzubauen.

Bild 135



Der Aufzug in Bild 135 ist aufgrund der größeren Hanglage an das Gebäude nachträglich angebaut worden, um eine barrierefreie Erschließung zu ermöglichen. Ein Umbau ist wirtschaftlich vertretbar, wenn ein Bedarf besteht, wie dieser Aufzugsanbau zeigt. Mit dem Aufzug werden zwei Geschosse erschlossen. Der Eingang zur Aufzugstür führt jedoch unmittelbar auf die Straße, was zu einer Gefährdung des Rollstuhlfahrers führt. Der Rollstuhlfahrer muss ein vorbeifahrendes Fahrzeug erkennen können. Es wurde versäumt, einen passenden Aufzug mit Frontzugang im Obergeschoss und Seitenzugang im Erdgeschoss einzubauen, um nicht auf der Straße zu enden.

4 Erweiterungsbauten

Definition für Erweiterungsbauten nach Beispiel HOAI § 2 Begriffsbestimmung [9, S.81]: Erweiterungsbauten sind Ergänzungsbauten eines vorhandenen Objektes.

Bei Erweiterungsbauten und Ergänzungsbauten sind barrierefreie Planungen notwendig, wenn diese zum bestimmungsgemäßen Gebrauch eines Objektes landesbaurechtlich notwendig sind. Zum Beispiel muss eine öffentliche Arztpraxis bei einer Nutzung für Patienten im Rollstuhl barrierefrei erreichbar sein.

Definition für Umbauten nach HOAI § 2 Begriffsbestimmung [9, S.81]: Umbauten sind Umgestaltungen eines vorhanden Objektes mit Eingriffen in Konstruktion oder Bestand.

Baugenehmigungen sind bei Umbau und Erweiterung erforderlich sowie bei Wiederaufbauten, wenn diese Neubauten sind.

Eine Erweiterung einer Wohnung z. B. mit einem kleinen Wintergarten kann, je nach Landesbauordnung, auch ohne eine Baugenehmigung durchgeführt werden. Bei derartigen Maßnahmen kann der Eigentümer und Nutzer eigenständig Umbaumaßnahmen bezüglich der Barrierefreiheit vornehmen. Dabei kann er seine eigenen Ziele verfolgen und die DIN 18025 und DIN 18040 bezüglich behindertengerechter Ausführung berücksichtigen. Hier sollten Planer und Auftragnehmer mit der Organisation und Vorbereitung der Maßnahmen betraut sein. Fachgerechte Planungen sind notwendig und die allgemein anerkannten Regeln der Technik entsprechend zu berücksichtigen.



Bild 136

Das Gebäude in Bild 136 wird erweitert. Der neu angebaute Aufzug verbindet das alte Dachgeschoss mit den Räumen im Anbau. Durch die barrierefreie Erschließung ist der Erweiterungsbau vielseitiger nutzbar.

5 Änderungen

Ein Umbau ist eine Änderung einer baulichen Anlage (HBO §54), die genehmigungspflichtig ist. Hierbei werden die Grundflächen nicht erweitert. Bezüglich der Umbaufähigkeit eines Objektes ist meist keine vollständige Umsetzung der geplanten Barrierefreiheit möglich, wenn keine Erweiterungen erfolgen, die zusätzlich benötigte Flächen ermöglichen. In diesem Falle ist es notwendig, die Zielvorgabe des Bauherrn mit der Bauaufsicht abzustimmen. Dabei ist die Abweichung und Befreiung mit der gleichzeitigen Dokumentation zur Planungssicherheit notwendig. Häufig entstehen bei diesen Planungen Mängel durch ihre fehlende Darstellung und die fehlende Zielaufgabe des Bauherrn. Als mögliche Abweichung kann z. B. der Einbau eines Behindertenaufzugs nach DIN EN 81-70 Kat. 1 mit 1,00 × 1,10 m Innenmaß in einen

alten Fahrstuhlschacht notwendig werden. Wenn der alte Aufzug in dem Schacht früher nur $0,80 \times 1,00$ m groß war, handelt es sich um eine positive zulässige Ergänzung i. S. der LBO. Die Regelung des Härtefalls bezüglich der Baukostenüberschreitung aufgrund des Anteils der barrierefreien Herstellungskosten ist im Altbau, um nicht barrierefrei Bauen zu müssen, meist nicht gegeben. Im Vergleich zu einer Neubauplanung müssen, damit ein Härtefall begründet ist, die Baukosten für die barrierefreie Ausführung um mindestens 50 % überschritten werden. Da die Kosten für die barrierefreie Ausstattung in der Regel kleiner sind als 50 %, ist bei Änderungen baurechtlich immer die Barrierefreiheit einzuplanen.

Die Problematik der Geländesituation ist im Altbau anders zu bewerten als im Neubau. Wenn hier Geschoss- und Eingangshöhen nicht barrierefrei erreicht werden können, sind eventuell Aufzüge notwendig, die in den meisten Bauordnungen als Härtefallkriterium nicht eingebaut werden müssen. Somit wird eine barrierefreie Nutzung nicht möglich. Anders als bei einer Neuplanung kann die Geländesituation bezüglich Garage, Stellplatz oder Zugänglichkeit im Erdgeschossbereich meist nicht verändert werden. Aus konstruktiven und statischen Gründen können notwendige Bewegungsflächen häufig nur bedingt hergestellt werden. Da konstruktive Abrisse und Eingriffe in die Bausubstanz statisch nicht möglich sind, kann hier durch Abweichungen von den Normen eine Rechtssicherheit hergestellt werden. In diesen Fällen, wie z. B. bei der Umnutzung einer Wohnung zu einer Arztpraxis, besteht die Möglichkeit, dass die Bauaufsicht bezüglich § 46, wegen der notwendigen barrierefreien Erreichbarkeit einer Arztpraxis oder von Räumen des Gesundheitswesens wie Heilpraktiker-, Krankengymnastik-, oder Massagepraxen eine Baugenehmigung verweigern kann. Meiner Meinung nach hat die Bauaufsicht, gesellschaftlich gesehen, hier durch die hoheitliche Aufgabe, die im Baugesetzbuch und in den Musterbauordnungen zum Ausdruck gebracht wird, die Verpflichtung, solche Umbauten – wenn sie nicht allgemein nutzbar sind – nicht zu genehmigen, um die allgemeine Verfügbarkeit und nachhaltige Nutzung der Bausubstanz für die zukünftige Generation zu sichern. (Dann bleibt die bestehende Nutzung – wie sie ist – einfach erhalten. Wie beschrieben ist meist eine barrierefreie Planung möglich – wenn der Wille da ist.)



Bild 137

Die Physiotherapie-Praxis in Bild 137 ist umgebaut und hat keinen barrierefreien Eingang. In Einzelfällen werden von Betreibern derartige Umbaumaßnahmen bewusst nicht barrierefrei durchgeführt, um den Kundenkreis einzuschränken. Die Bauaufsichten kontrollieren bei solchen Umbauten die Barrierefreiheit nicht. Dadurch entsteht ein Ungleichgewicht und eventuell ein wirtschaftlicher Vorteil. Auf jeden Fall entsteht eine Diskriminierung, da die angebotenen Versorgungsleistungen nicht für jedermann zugänglich sind.



Bild 138

Der ehemalige Laden in Bild 138 ist zu einem Fitnesscenter umgebaut. Dies ist eine öffentlich zugängliche Einrichtung, die je nach Nutzungskonzept zum Gesundheitswesen gehört. Hier kann es Kurse wie z.B. die Rückenschule geben, die von den Krankenkassen gefördert werden. Durch den fehlenden barrierefreien Eingang werden Personengruppen ausgegrenzt. Die Kontrolle der Barrierefreiheit ist in den meisten Landesbauordnungen leider nicht vorgesehen, daher werden Umbaumaßnahmen unter diesem Aspekt nicht kontrolliert. Dies müsste dringendst eingeführt werden.

6 Umbauten

Beim Umbau eines Büroobjektes wird beispielsweise die Aufteilung von Einzelbüros in Großraumbüros oder umgekehrt genehmigungspflichtig. Für Umbauten an bestimmten technischen Anlagen (Aufzug, Lüftungsanlage) bedarf es entsprechend den Bauordnungen einer Genehmigung. Bei einer Umnutzung, z. B. vom Büroraum zur Wohnung oder umgekehrt, ist ebenfalls eine Baugenehmigung erforderlich.

Die allgemein anerkannte Regeln der Technik sind bei Umbaumaßnahmen entsprechend den Bauordnungen der Länder nachzuweisen. Barrierefreiheit ist in die Bewertung ebenso einzuschließen wie Brandschutz, Schallschutz und Wärmeschutz. Die Eignung eines Objektes wird durch eine barrierefreie Gestaltung nachhaltig positiv beeinflusst.

Beispiel: Altbau mit Erweiterung im Hof

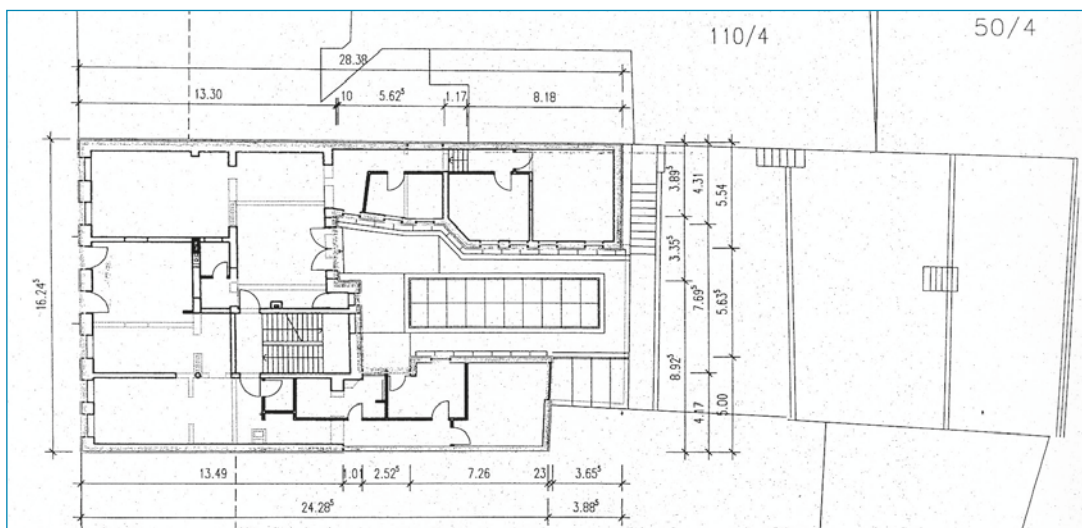


Bild 139 Grundriss des Obergeschosses

Beim Beispiel in Bild 139 und Bild 140 wurde im Hof des Geschäftshauses der Grundriss erweitert. Im Obergeschoss wurde ein Anbau mit einem Hinterhaus an der Westseite realisiert. Ein zusätzliches Dachgeschoss wurde auf dem Haupthaus aufgesetzt. Alle Geschosse wurden komplett umgebaut. Eine Baugenehmigung wurde erwirkt. Der Zugang zum Erdgeschoss weist keinen Geländeversprung auf. Dadurch ist es möglich, ohne großen Aufwand bei der Komplettanierung einen barrierefreien Zugang zum Treppenhaus herzustellen. Die Baukosten sind bei diesem Umbau höher als die Neubaukosten. Damit ist der Härtefall (HBO § 43 Abs. 2 Satz 3; siehe oben Kap. II.8.2 c)) mit 50 % Mehraufwand für die Barrierefreiheit bei den allemal hohen Baukosten

nicht gegeben. Der Umbau der Hoffläche mit Hinterhaus ergibt eine Flächenvergrößerung von ca. 40 % der Gewerbenutzfläche. Nach Landesbauordnung ist ein Geschoss barrierefrei (rollstuhlgerecht) zugänglich herzustellen. Der Einbau eines sonst nicht erforderlichen Aufzugs kann notwendig werden, wenn die neuen Räume im Erdgeschoss nicht als Wohnungen nutzbar geplant sind. Im Erdgeschoss sind Ladenflächen vorgesehen, sodass ein anderes Geschoss barrierefrei ausgeführt werden muss. Ein barrierefreier Zugang zu einem oberen Geschoss wie dem 1. Obergeschoss wird daher notwendig. Dies könnte durch einen Aufzug geschehen. Ein Aufzug für eine Wohnung ist in diesem Fall mit ca. 3–4 % der Baukosten realisierbar und auch planungstechnisch möglich. Es wird jedoch festgestellt, dass der Einbau eines Aufzuges nicht vorgesehen ist.

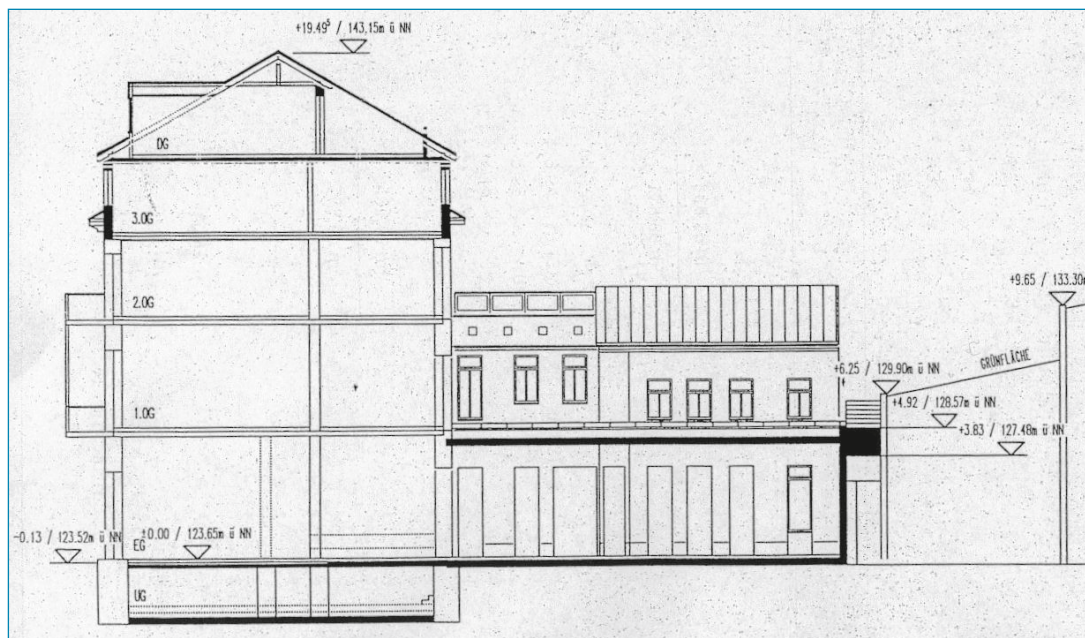


Bild 140 Schnittzeichnung mit Anbau

Der Hof ist im Erdgeschoss integriert und geschlossen überbaut. Ein barrierefreier Zugang zu einem oberen Geschoss ist nicht möglich. Die Möglichkeit einen Aufzug zu integrieren, um ein Geschoss barrierefrei zu erreichen, wurde nicht berücksichtigt. Aus Sachverständigensicht weist bereits die Planung Rechts- und Sachmängel auf.

Baurechtlich kann verlangt werden, dass das Bauwerk entsprechend der allgemein anerkannten Regeln der Technik nachträglich umgebaut wird. Einem barrierefreien Umbau steht bei diesem denkmalgeschützten Gebäude nichts entgegen. Ein Neubau im Hof ist mit einem eingeschossigen Aufzug zur

Erschließung des Obergeschosses daher denkmalschutzrechtlich möglich. Die Fassade wird dabei nicht verändert, auch die vorhandene Bausubstanz muss dabei nicht verändert werden. Es wäre auch möglich, einen Aufzug an der Rückseite des Gebäudes anzubauen.

7 Umbau mit Erweiterung und Umnutzungen

Bei dem folgenden Objekt wurde das Haus teilweise abgerissen. Der hintere Teil der Räume im EG und der bestehende Keller wurden für den Wohnungsbau weiter genutzt. Im Rahmen der Baumaßnahme wurden vier Obergeschosse über diesem Keller neu errichtet. Der Keller wurde nicht barrierefrei nutzbar gemacht. In dem Objekt befindet sich ein Aufzug, der alle fünf Geschosse anfährt. Das Nachbargebäude ist im KG, EG und im 3. OG angeschlossen und die Bewohner nutzen den Aufzug.

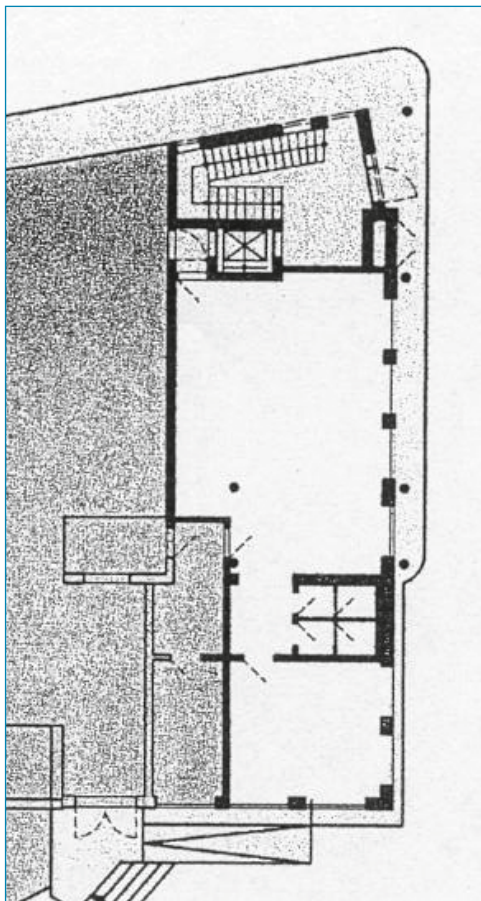


Bild 141 Grundriss Erdgeschoss

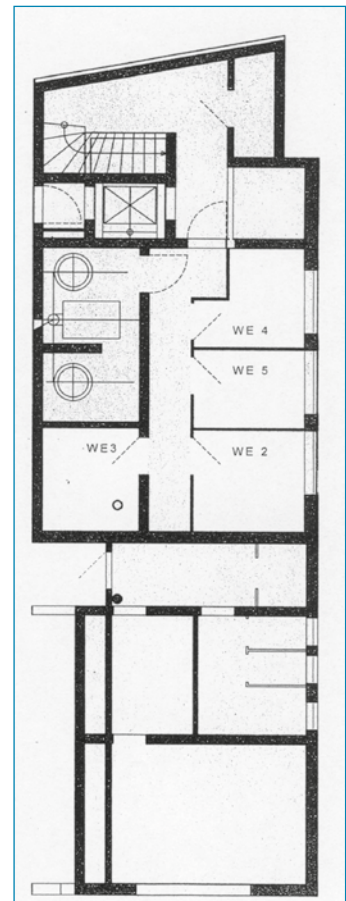


Bild 142 Grundriss Keller

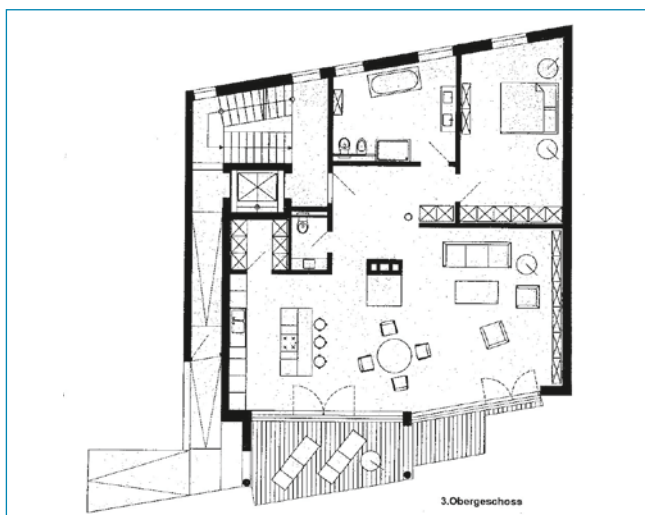


Bild 143 Grundriss Obergeschoss

Beim Gebäude in den Bildern 141 bis 143 erkennt man den Umbau, Anbau und die Erweiterung des Wohnkomplexes. Ein Bereich des Kellers und des Erdgeschosses wurde erhalten. Der Eingangsbereich links im Bild mit Aufzug, Treppe und Obergeschossen wurde vom Keller bis zum Dach neu errichtet. Ein Zugang mit Rampe im Obergeschoss zum Nachbarhaus ist dem Aufzug (Bild 141) zugeordnet. Die Rampe zur barrierefreien Erschließung des Erdgeschosses des Nachbargebäudes ist zu erkennen. An der Rückseite des Aufzugs ist der Durchgang zum Nachbargebäude und zum EG zu erkennen. Der Erdgeschossbereich ist mit dem Rollstuhl aufgrund der zu gering bemessenen Bewegungsfläche hinter dem Aufzug nicht ausreichend nutzbar.

Bei der Erweiterung in Bild 142 wurde am bestehenden Keller (rechts) ein Neubau (links) angeschlossen. Der Keller des Nachbargebäudes (unten) ist zwar mit dem neuen Aufzug erreichbar, jedoch die im Neubau vorhandenen Kellerräume sind nicht erschlossen. Die Kellerräume der Wohnungen sind wegen der kleinen Treppe mit zwei Stufen im Flur vom Aufzug aus nicht barrierefrei erreichbar.

Der Aufzug hat eine Tür in den Vorbereich, sodass die Fahrräder in den Fahrradkeller transportiert werden können, aber an der Zwischenwand des Altbaubereiches befindet sich in der Türöffnung eine Schwelle, wie auf der Zeichnung sichtbar. Es sind jedoch an dieser Stelle nicht nur zwei Stufen wie in der Zeichnung vorgesehen, sondern tatsächlich vier realisiert. Die Abstellräume sind somit für die eigentlichen Nutzer der barrierefreien Wohnungen nicht zu erreichen.

Um die Mängel zu beseitigen, muss der Keller um diese vier Stufen tiefer gelegt und die Flurfläche erweitert werden. Dabei kann eventuell ein Anbau oder eine Umnutzung der Kellerräume notwendig werden. Alternativ können die

eventuell stufenlos erreichbaren Kellerräume des rechten Anbaus auch den barrierefreien Wohnungen zugeordnet oder als Fahrradkeller genutzt werden.

Im Erdgeschoss sind keine Wohnungen vorgesehen. Daher ist nach Landesbauordnung 1 (eine) Wohnung rollstuhlzugänglich und nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik zum Zeitpunkt der Errichtung nach DIN 18025-1/2 herzustellen. Im 3. OG in Bild 143 ist eine Rampenkombination als Verbindung des Aufzugs zum Nachbarwohnhaus zu sehen. Vor der Aufzugstür an den Podesten fehlen die Bewegungsflächen von 150 × 150 cm zum Wenden mit dem Rollstuhl. Zur barrierefreien Nutzung sind die vorhandenen Flächen von 101 × 101 cm zu klein.

Die beispielhaft dargestellte Wohnung in der Skizze verfügt über zwei Bäder. Die Türen zum Bad öffnen nach innen statt nach außen. Im Abstellraum wäre eine Bewegungsfläche von mindestens 120 cm zwischen den Schränken notwendig. Die maximal 100 cm große Türöffnung zeigt, dass der Abstand im Abstellraum nur mit 100 cm maximal geplant ist. Die baurechtlichen Regeln sind nicht eingehalten. Da es sich bei den Planskizzen um einen Verkaufsprospekt handelt, werden die allgemein anerkannten Regeln der Technik Bestandteil der Eigenschaften, und können vom Käufer eingefordert werden.

8 Instandhaltung und Instandsetzung

Laut Begriffsbestimmung der HOAI §2 [8] sind Instandsetzungen Maßnahmen, die zur Erhaltung und/oder Wiederherstellung des zum bestimmungsgemäßen Gebrauch geeigneten Zustands eines Objektes dienen, also zur Erhaltung des Soll-Zustands. Damit soll die dauerhafte Nutzung ermöglicht werden. Hierfür bedarf es keiner Baugenehmigung (siehe z.B. HBO §54 Abs. 1 Satz 2).

Bei Änderungen und Instandhaltung von baulichen Anlagen dürfen Bauprodukte nur verwendet werden, wenn sie von den technischen Regeln der Bauregelliste A nicht wesentlich abweichen. Bauprodukte, die von den allgemein anerkannten Regeln wesentlich abweichen, dürfen nur verwendet werden, wenn kein Widerspruch zu den eingeführten technischen Regeln und gesetzlichen Anforderungen besteht.

Bauarten dürfen entsprechend der Landesbauordnung bei Errichtung, Instandhaltung und Änderung von baulichen Anlagen nicht von den allgemein anerkannten Regeln der Technik abweichen (z. B. HBO §20 Abs. 1). Unter Bauarten versteht man barrierefreie bauliche Einrichtungen, die funktionsfähig sein müssen. Sie setzen sich aus verschiedenen Bauteilen zu einer Funktionseinheit zusammen. Beispielsweise wird eine Rampe nach DIN 18040-2 mit Bewegungsflächen, Radabweisern und Handläufen zu einer Funktionseinheit.

Im Rahmen von Änderungen oder Instandhaltungen baulicher Anlagen kann der Eigentümer und Nutzer eigenständig Umbaumaßnahmen bezüglich der Barrierefreiheit herstellen.

Bei Instandsetzung zur Erhaltung des Soll-Zustandes eines Objektes sind barrierefreie Planungen zu berücksichtigen, wenn diese zur Erhaltung und/oder Wiederherstellung des zum bestimmungsgemäßen Gebrauch geeigneten Zustands eines Objektes landesbaurechtlich notwendig sind.

Im Zuge einer Instandhaltung und/oder Instandsetzung sind nicht rechtmäßig errichtete Bauteile umzubauen und entsprechend der baurechtlichen Vorschriften neu zu errichten. Häufig werden diese nicht dem sogenannten Bestandsschutz unterliegenden Bauteile als mangelbehaftet erkannt und entfernt oder umgebaut und gebrauchsfähig errichtet. Betroffen sind davon auch Reparaturmaßnahmen oder Umbaumaßnahmen, die nicht fachgerecht ausgeführt wurden. Oft werden Baumaßnahmen von Personen ausgeführt, die die fachtechnischen Kenntnisse nicht haben.



Bild 144

Die Rampe in Bild 144 befindet sich im Flur eines Wohnhauses und soll den Zugang zu einer Tiefgarage ermöglichen. Sie wurde nachträglich zur Mängelbeseitigung einer nicht barrierefrei zugänglich geplanten Tiefgarage eingebaut. Allerdings ist die Rutsche zu schmal, zu steil und hat keinen Handlauf etc. Dieser Versuch der Mängelbeseitigung war nicht erfolgreich, denn auch bei Instandhaltung und Instandsetzung sind die allgemein anerkannten Regeln der Technik nach DIN 18040-2 bezüglich der Anforderungen an eine Rampe einzuhalten.

Die errichteten Bauteile sind umzubauen, um die baurechtlich notwendige Nutzbarkeit sicherzustellen.

Bild 145



In Bild 145 ist eine Rampe nachträglich angebaut worden, um den Ladeneingang für Kunden im Rollstuhl erreichbar zu machen. Solche nachträglich eingebauten Lösungen sollten fachgerecht erstellt werden. Die benötigten Bewegungsflächen und Radabweiser sind für eine dauerhafte Nutzung zu berücksichtigen. Die Rampe könnte, da es sich um einen Stahlbau handelt, leicht umgebaut werden. Die notwendigen Bauteile lassen sich anschweißen.

Bei Sonderbauten gelten die Anforderungen nach Landesbauordnung (z. B. § 46 HBO) zur Barrierefreiheit bei Nutzungsänderungen nicht, wenn sie nur mit unverhältnismäßigem Mehraufwand erfüllt werden können. Die Unverhältnismäßigkeit ergibt sich meist aus der Härtefallregelung der Bauordnungen zur barrierefreien Planung. Im Sonderbau kann in Bundesländern auch eine Abweichung von der barrierefreien Planung zugelassen sein. Bei Wohnungsbauten, die sich auch im Sonderbau befinden können, sind diese Regelungen aber zu beachten.



Bild 146



Bild 147

Bei der in Bild 146 und Bild 147 vorgefundenen Situation sind die Gehwege bereits mit Bodenindikatoren ausgestattet. Die Pflegemaßnahmen und Unterhaltung des öffentlichen Raumes sind nicht ausreichend, da die Betonpoller als Sitzgelegenheiten fungieren und die Leitlinien verstellen. Am Bewuchs erkennt man, dass diese schon längere Zeit dort stehen und nicht wieder weggeräumt wurden. Es scheint sich niemand verantwortlich zu fühlen, die Gehwege instandzuhalten.

9 Beispiel Gewerbefläche

Das Beispiel zeigt den Umbau einer Gewerbefläche zu einer sozialen Einrichtung.



Bild 148



Bild 149

Der Bauherr betreut und unterhält Einrichtungen im Sozialdienst. Es werden auch integrative Maßnahmen betreut. Der Umbau fand erst vor kurzer Zeit statt. Die Rampe in Bild 148 ist ohne zweiten Handlauf errichtet. Radabweiser sind nicht vorhanden. Die Handläufe der Treppe beginnen nicht wie erforderlich 30 cm vor der ersten und letzten Steigung. Sie sind am Ende nicht abgerundet. An der Rampe fehlt nach DIN 18025-1 der Überstand des Handlaufs, aber da er nach DIN 18040-1, Nr. 4.3.8.2 nicht mehr erforderlich ist, muss er in diesem Fall nicht mehr nachgerüstet werden. Eine ausreichend große Bewegungsfläche auf dem Podest vor der Eingangstür ist nicht festzustellen. Die bauliche Anlage ist nicht funktionsgerecht hergestellt, wie in den Normen zur Barrierefreiheit gefordert. Diese soziale Einrichtung sollte aufgrund ihrer gesellschaftlichen Aufgaben bei ihrer Arbeit mit Personen mit Behinderung Vorbildcharakter haben. Tatsächlich ist es eine missliche Konstellation, wenn eine zentrale sozial-öffentliche Einrichtung, welche als Vervielfältiger wirken sollte, bauliche Mängel am eigenen Neubau aufweist und dadurch als negatives Beispiel hervortritt.

10 Beispiel Umbau Wohnungsbau



Bild 150

Beim Beispiel in Bild 150 ist am bestehenden Gebäude, welches einer Wohnungsbaugesellschaft gehört, zur weiteren Nutzung eine neue Erschließung, ein Aufzug angebaut worden. Der ehemalige Plattenbau ist neu strukturiert und modernisiert. Der Eingangsbereich im Erdgeschoss ist umgebaut und erweitert worden. In dem Bauwerk sind drei Geschosse barrierefrei erschlossen.



Bild 151



Bild 152

Obwohl dieser Plattenbau (Bild 151 und Bild 152) einen Anbau mit neuester Erschließung erhalten hat, sind Abweichungen zur normalen barrierefreien Bauweise festzustellen. Es wurden einige baulich erforderliche Details zum Herstellen der barrierefreien Nutzung übersehen. Die Rampe in Bild 151 ist

mit einer Höhe von vier Treppensteigungen ohne Podest zu lang und zu steil. Handläufe fehlen gänzlich sowohl an der Rampe wie an der Treppe (DIN 18040-2 4.3.6.1). In Bild 152 ist zu erkennen, dass der Stellplatz für den Rollstuhl zum Umsteigen fehlt. Flucht- und Rettungswege dürfen nicht zugestellt werden. Der abgestellte Rollstuhl stellt hier im Notfall ein Hindernis dar. Zur Mängelbeseitigung kann der neue Anbau seitlich erweitert werden.

Landesbauordnungen im Sonderbau machen Erleichterungen beim Umbau möglich.

Nach DIN 18024-2 und 18040-1 sollen die Schutzziele bei einem Umbau sinngemäß umgesetzt werden.

11 Teilungsgenehmigungen nach WEG

Teilungsgenehmigungen werden entsprechend dem Baurecht nach Landesbauordnungen nicht überall in der Bundesrepublik geprüft. Wenn jedoch zu der Abgeschlossenheitserklärung zudem Baumaßnahmen erforderlich werden, handelt es sich um Umbauten im Sinne der Landesbauordnungen, die dann eine Baugenehmigung erforderlich machen. Häufige Mängel sind, dass die baulichen Einrichtungen nicht den Darstellungen der Teilungsgenehmigungen nach Wohnungseigentumsgesetz und nicht den Landesbauordnungen entsprechen. Die meist notwendige Baugenehmigungsplanung mit all ihren Konsequenzen wird nicht durchgeführt. Die Objekte werden umgebaut und umgenutzt, ohne dass die allgemein anerkannten Regeln der Technik bei den Ausführungen berücksichtigt werden. Die Voraussetzungen für die in der Teilungsgenehmigung bestätigte Abgeschlossenheit oder Baugenehmigungsfähigkeit sind in einem solchen Fall dann nicht gegeben. Die bauordnungsrechtlich erforderliche barrierefreie Planung nach DIN 18025 und DIN 18024 ist bei einer Umbaumaßnahme zu einer Teilung nach Wohnungseigentumsgesetz durchzuführen.

Häufige Mängel bei der Altbau-Umbau-Sanierung bestehen darin, dass die Bereiche, die barrierefrei erreichbar sein müssen, gar nicht erkannt werden. In diesem Fall werden z. B. Wohnungen, die erdgeschossig leicht erreichbar sind, nicht so umgebaut, dass diese nach Landesbauordnung rollstuhlgeeignet nachgerüstet werden können. Meist sind hier nur kleinere Maßnahmen notwendig, wie das Versetzen von Türen oder die Vergrößerung von Bädern, die bei der Sanierung relativ einfach berücksichtigt werden könnten.

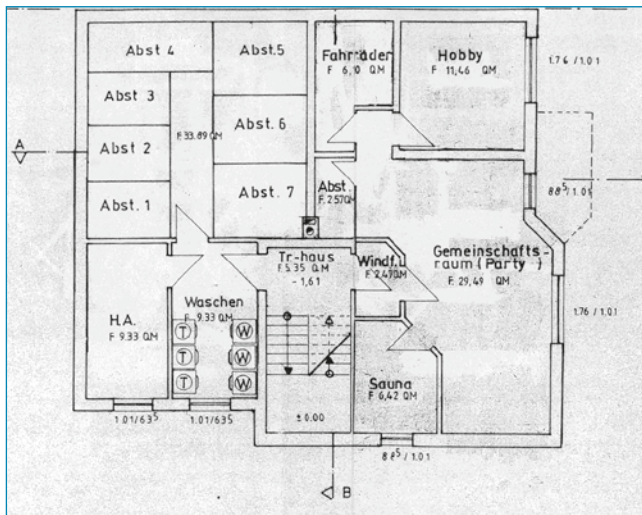


Bild 153

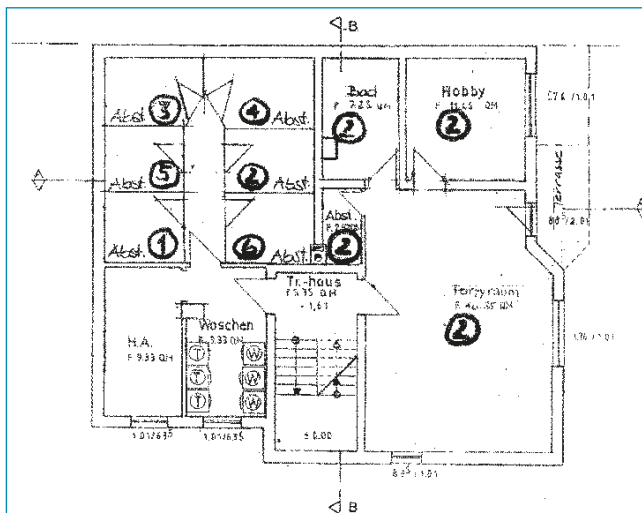
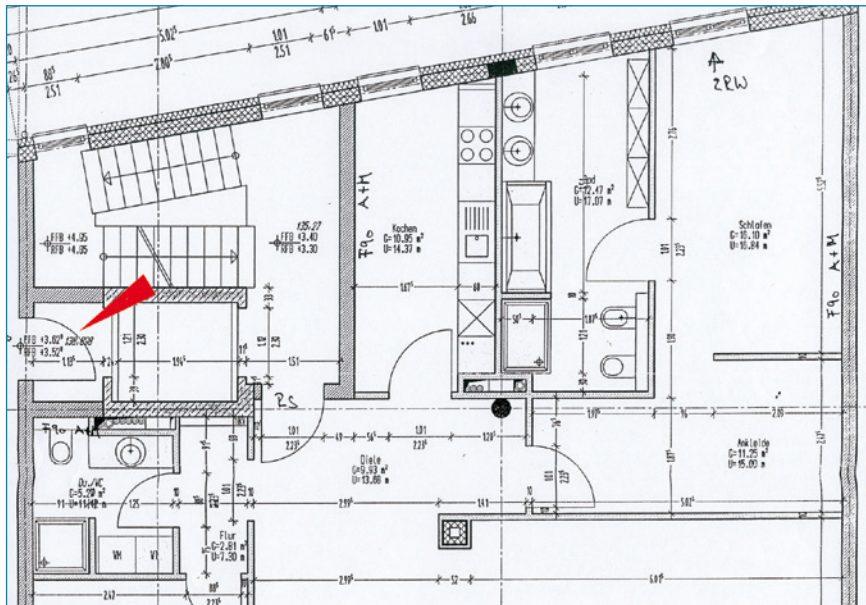


Bild 154

In Bild 153 ist die Baugenehmigungsplanung des Kellers dargestellt. Der Gemeinschaftsraum wurde in einer früheren Phase der Wohnung im EG zugeordnet und mit einer innen liegenden Treppe verbunden. Das Gebäude mit acht Wohnungen wurde nach Wohnungseigentumsgesetz aufgeteilt. Mit der Umbauplanung in Bild 154 und der Abgeschlossenheit wurde vom Planer bestätigt, dass die allgemein anerkannten Regeln der Technik bezüglich der Bauordnungen eingehalten sind. Zu diesen Regeln zählte auch vormals die DIN 18025. Beim Umbau wurde das Erdgeschoss nicht wie erforderlich barrierefrei hergestellt. Auch die Gemeinschaftsräume sind nicht barrierefrei zugänglich gestaltet. Die Abgeschlossenheitserklärung entspricht daher nicht den allgemein baurechtlichen Anforderungen.

Bei der Aufteilung in Eigentumswohnungen sind häufig baugenehmigungspflichtige Baumaßnahmen vorzusehen. Diese notwendigen Maßnahmen werden oft nicht durchgeführt. Es werden Abgeschlossenheitserklärungen für den Kaufvertrag gefertigt, die nicht mit der vorhandenen Bausubstanz übereinstimmen. Die Regelwerke der baurechtlichen Anforderung werden häufig im Wohnungsbau nicht berücksichtigt, da meist aufwändigere Maßnahmen wie das Ertüchtigen von Decken und Wänden bezüglich des Brand- und Schallschutzes notwendig werden. Dabei werden barrierefreie Umbauten notwendig, wenn baurechtliche Maßnahmen bei der Abgeschlossenheitserklärung genehmigungspflichtig sind. D. h., die Maßnahmen statischer Art zur Brandschutzertüchtigung oder bei Baumaßnahmen in Rettungswegen sind genehmigungspflichtig. Die Differenzierung zum sogenannten Bestandsschutz ist baurechtlich geregelt und einfach nachvollziehbar. Durch baugenehmigungspflichtige Maßnahmen wird aus der Abgeschlossenheitserklärung eine baugenehmigungspflichtige Maßnahme und somit ist die Barrierefreiheit zwingend zu berücksichtigen. Häufige Mängel sind hierbei schon das Fehlen der baurechtlichen Genehmigung, sowie die Klärungen zur barrierefreien Planung. Im vorliegenden Beispiel wurde der Kaufvertrag für das Objekt rückabgewickelt. So konnten die einzelnen Wohnungen nicht verkauft werden. Der Verkäufer hat eingesehen, dass dieser Kaufvertrag nicht haltbar ist.

Bild 155



Beim Grundriss in Bild 155 ist zu erkennen, dass der Hintereingang zum Aufzug mit der Schleuse zu klein ist für einen Rollator oder einen Rollstuhl. Die Tür kann nach Verlassen des Aufzugs nicht geöffnet werden um den Aufzug zu verlassen. Das Schlafzimmer ist nur 3 m breit und bei einer Möblierung mit

einem Doppelbett somit nicht rollstuhlnutzbar, weil eine erforderliche Bewegungsfläche von 120 cm fehlt. Die Badezimmer-Tür öffnet nicht nach außen. Bei einer Öffnung nach außen wäre die Bewegungsfläche zwischen Tür und Bett mit einer Breite von 100 cm sowieso zu klein.

Die Dusche ist nicht barrierefrei nutzbar. Der Flur vor dem zweiten WC als Zugang zum Kinderzimmer ist als Bewegungsfläche vor der Kinderzimmertür mit einer Breite von 100 cm zu klein. Ein Umbau ist notwendig.

12 Denkmalpflege

Im Bereich der Denkmalpflege sind in der Regel baurechtliche Genehmigungen erforderlich. Auf Grund dessen ist die Barrierefreiheit nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik bei der Planung zu berücksichtigen. In der Denkmalpflege besteht ein grundsätzliches Interesse an der nachhaltigen Bausubstanz. Bauwerke, die denkmalgeschützt sind, werden dauerhaft erhalten, wenn keine technischen Gründe zum Umbau des Bauwerks führen. Durch barrierefreie Nutzung entsteht grundsätzlich ein erweiterter Nutzerkreis für Gebäude. Die notwendigen Umbaumaßnahmen werden von der Denkmalpflege in der Regel zusätzlich unterstützt. Dabei sind die Denkmalpfleger meist sehr flexibel, um Planungen genehmigungsfähig erstellen zu können. Die Eigentümer sind verpflichtet bei Mängeln am Denkmal die Behörden zu informieren, wie dies auch in [6, S.96] beschrieben ist.



Bild 156



Bild 157

Die Denkmalpflege unterstützt die Gestaltung eines Bauwerkes hinsichtlich Barrierefreiheit. Bei dem ehemaligen Schloss, welches nun als Rathaus dient, wurde ein barrierefreier Rollstuhlfahrer-Zugang hergestellt. In Bild 156 ist links der Lift auf der Rückseite des Gebäudes zu sehen, der nur mithilfe des Perso-

nals zu benutzen ist. Der Lift ist somit nicht als fachgerecht i. S. eines Zugangs zu einem öffentlichen Gebäude zu bezeichnen, da er nicht selbstständig für jedermann funktionsfähig ist. Die Treppe rechts neben dem Lift ist ohne Handläufe nicht nutzbar. Der Hintereingang ist mit den neu gepflasterten Außenanlagen aus Natursteinpflaster und seinem großen Gefälle für Rollstuhlfahrer nicht geeignet. Zur Mängelbeseitigung ist die neue Außenanlage mit einer rollstuhlgerechten Zufahrt zum Eingang und einem barrierefreien Aufzug so herzustellen, dass dieser als Haupteingang erkennbar wird.

13 Besondere Umbaubeispiele: Alltag und Wartung

Wartung unterscheidet sich von Instandhaltung. Bei der Wartung wird ein Bauteil repariert und nicht ausgetauscht. Der Austausch von Bauteilen wie einer Waschtischarmatur ist eine Instandhaltung, bei der die Anforderungen an die Armatur zu prüfen sind. Eine neue Eingriffarmatur ersetzt notwendigerweise die Zweigriffarmatur um eine barrierefreie Nutzbarkeit zu gewährleisten. Beim Austausch einer Dichtung einer Armatur handelt es sich um eine Wartung zur Aufrechterhaltung der Funktionsfähigkeit. Die Armatur muss nicht gegen eine neue ersetzt werden.

Bei Wartungs- und Instandsetzungsarbeiten sollte der Planer auf Barrierefreiheit hinweisen, da Nutzer und Bauherr bereits durch kleine Maßnahmen eine barrierefreie Zugänglichkeit erreichen können. Bei solchen Maßnahmen kann der Bauherr, da diese Planungen behindertengerechte (hier auf den konkreten Nutzer abgestimmte) Baumaßnahmen sind, mit dem Planer gemeinsam Abweichungen von den Normen festlegen. Wenn dadurch eine Verbesserung der bestehenden Situation erreicht wird, sind auch Abweichungen zu den allgemein anerkannten Regeln der Technik denkbar und müssen vertraglich vereinbart werden, um keine Sachmängel zu erzeugen.

Solche Maßnahmen werden oft nur von Handwerkern entschieden oder geplant, daher sind Sachmängel häufig feststellbar. Liegt ein Planungsmangel vor, führt dies bei einem Umbau oder einer Sanierung automatisch zu einem Sachmangel. In einer barrierefreien Wohnung wird beispielsweise bei einer Balkontür mit Schwelle, die ausgetauscht werden muss, nicht gleichzeitig auf die notwendige Schwellenlosigkeit hingewiesen, führt der Austausch dieser Balkontür, wenn sie mit Schwelle ausgeführt wird, zu einem Sachmangel, der gleichzeitig ein Planungsmangel ist, es sei denn, diese Ausführung wurde vertraglich besonders vereinbart. Wurde die Balkontür in der Wohnung eines Rollstuhlfahrers trotzdem mit einer Schwelle ausgeführt, weil sie auch schon vorher eine Schwelle hatte, muss diese gegen eine schwellenlose ausgetauscht werden.

14 Eine tatsächliche Begebenheit

Bei diesem Beispiel handelt es sich um eine Wohnanlage mit verschiedenen Häusern, deren Tiefgarage entgegen der GaVO keine Behindertenstellplätze besitzt. Eine baurechtliche Abweichung von der GaVO 1995, der DIN 18024 und der DIN 18025 wurde in der im Jahr 2000 erstellten Baugenehmigung nicht fixiert. Die Tiefgarage wurde anlässlich einer Gefahrenverhütungsschau der Bauaufsicht kontrolliert.



Bild 158



Bild 159


Dabei wurde übersehen, dass ein ausgeschilderter Rettungsweg über eine Wendeltreppe (Bild 158), lediglich eine Durchgangshöhe von 175 cm hat. Der Weg führt direkt ins Freie. Ein zweiter Rettungsweg ins Freie hat eine 15 cm hohe Schwelle (Bild 159). Die Wege ins Treppenhaus haben zwei Stufen und eine steile Rutsche vor der Brandschutztür. Bei der Planung der Garage 2001 wurde an barrierefreie Stellplätze nicht gedacht, daher sind auch notwendige Rollstuhlabbstellplätze nicht vorhanden.

In der Garage hat ein Mieter seinen Rollstuhlabbstellplatz an seinem Pkw-Stellplatz eingerichtet. Einer Fotodokumentation hat der Betroffene leider nicht zugestimmt. In der Garage sind verschiedene Stellplätze fremd vermietet und die Treppenhäuser sind in der Garage generell verschlossen, sie stehen somit im Notfall nicht zur Verfügung, da auf zwei Rettungswege ins Freie verwiesen wird. In den Schleusen zu den Treppenhäusern aus der Garage heraus befinden sich Schwellen und Stufen. Bei der Gefahrenverhütungsschau wurden bestimmte Mängel reklamiert, nicht jedoch die mangelhaften Rettungswege.

Bild 160 Schreiben
des RP

Regierungspräsidium

HESSEN



Regierungspräsidium

Herrn

Unser Zeichen:
Ihr Schreiben vom
Ihre Ansprechpartnerin:
Zimmernummer:
Telefon/ Fax:
E-Mail:
Datum:

**Ihr Schreiben vom an das Hessische Ministerium für Wirtschaft, Verkehr
und Landesentwicklung wegen Gefahrenverhütungsschau betreffend die Tiefgarage**

Sehr geehrter

aufgrund Ihres Schreibens habe ich bei der Bauaufsichtsbehörde die für das Gebäude
erteilte Baugenehmigung und eine Stellungnahme zu Ihren Bean-
standungen angefordert.

Hieraus ergibt sich, dass die aus der Tiefgarage führenden 1. Rettungswege über die
Treppenhäuser der drei auf der Tiefgarage errichteten Mehrfamilienhäuser verlaufen,
der zweite Rettungsweg jeweils über die neben dem Kfz-Aufzug liegende Treppe an
der Ostseite der Tiefgarage. Die von Ihnen wegen der zu geringen Durchgangshöhe
gerügte Wendeltreppe ist daher als zweiter Rettungsweg nicht erforderlich, somit sind
auch kein besonderen Anforderungen an diese Treppe und den Treppenraum zustel-
len.

Bestandteil der Baugenehmigung, die am Mai 2000 erteilt wurde, war u.a. der
Stellplatznachweis. Dieser sieht für das Haus Nr. entsprechend der Stellplatzsatzung
der Stadt insgesamt 13 Stellplätze vor; für die gesamte Anlage zwei Behin-
dertenstellplätze. Die Stellplätze für das Haus wurden in der Tiefgarage reali-
siert, die Behindertenstellplätze im Freien. Zwar ist nach der Garagenverordnung des
Landes Hessen vorgeschrieben, dass Behindertenstellplätze in der Tiefgarage vorzuse-
hen sind, hiervon kann jedoch im begründeten Einzelfall abgewichen werden.

Gegenstand der wiederkehrenden bauaufsichtlichen Überprüfungen und der Gefah-
renverhütungsschauen ist die Feststellung, ob sicherheitsrelevante Einrichtungen in
einem ordnungsgemäßen Zustand sind (z. B. Brandmeldeanlagen) und ob die bauliche
Anlage nach wie vor der erteilten Baugenehmigung entspricht.

Bild 161 Schreiben
des RP

- 2 -

Ebenso wird überprüft, ob die Rettungswege sicher benutzbar sind. Die Frage, ob die
Voraussetzungen für die o. g. Abweichung von Vorgaben der Garagenverordnung vor-
liegen, wird im Baugenehmigungsverfahren geklärt und ist nicht Gegenstand einer wie-
derkehrenden bauaufsichtlichen Überprüfung.

Die Benutzung der Tiefgarage durch Rollstuhlfahrer ist zwar nicht ausgeschlossen, al-
lerdings ist die Aufladung der Elektrofahrstühle nicht zwingend in der Tiefgarage zu
gewährleisten. Daher obliegt es auch nicht der Bauaufsicht, besondere Vorkehrungen
für Fluchtmöglichkeiten im Gefahrenfall vorzusehen.

Aus den genannten Gründen besteht keine Veranlassung, das Vorgehen der Bauauf-
sichtsbehörde der Stadt diesem Fall zu beanstanden.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

Die obere Bauaufsicht wurde zur erneuten Bewertung eingeschaltet, nachdem die Gefahrenverhütungsschau von der unteren Bauaufsicht beanstandet worden war. Das Ergebnis ist fragwürdig. Es ist unvorstellbar, dass die oberste Bauaufsicht die mangelnde Fluchtmöglichkeit im Interesse der Rollstuhlfahrer nicht beanstandet und diese einfach ihrem Schicksal überlässt. Zu den im Freien befindlichen Behinderten-Stellplätzen ist anzumerken, dass diese den Nutzern der Häuser nicht zur Verfügung stehen, sondern anderweitig den Nachbargrundstücken zugeordnet sind.

15 Das besondere Beispiel

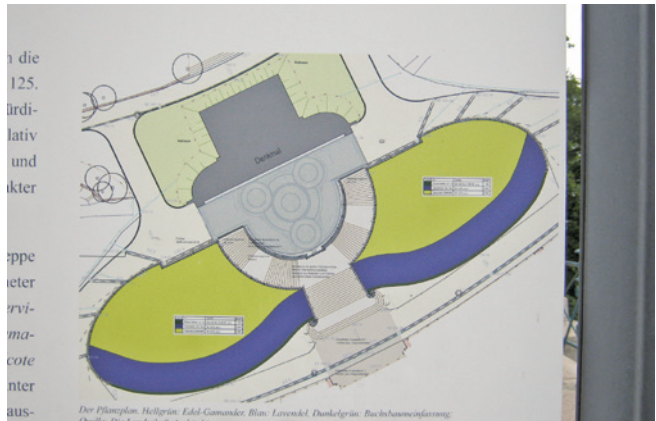
Das Niederwalddenkmal in Rüsselsheim wurde umgestaltet, es war ein Projekt des UNESCO Weltkulturerbes und eine europäisch geförderte Maßnahme. Die Außenanlagen waren zum Zeitpunkt dieser Aufnahme noch nicht vollständig umgebaut. Bei der Besichtigung wurde gerade ein ehemaliger barrierefreier Weg entfernt.

Eine neue Planung der Außenanlagen und eine Sanierung und Restaurierung der in der Gesamtanlage befindlichen Bauteile und Gebäude wurde durchgeführt. Es handelt sich hier um ein ehemaliges Nationalbauwerk, das im historischen Kontext des 19. Jahrhunderts steht. Unterschiedliche gesellschaftliche Entwicklungen bis ins 20. Jahrhundert sind in diesem Denkmal dokumentiert. Die Umbauplanungen wurden europaweit ausgeschrieben. Die Bauarbeiten mit der Denkmalpflege einhergehend wurden 2014 fast vollständig realisiert.

Die Germania steht im Mittelpunkt einer dreistufigen Terrassenanlage am Hang zum Rhein. Die obere Terrasse befindet sich im Wald auf der Rückseite des Germania- Denkmals mit relativ ebenen Wegen zu den Nebengebäuden, dem WC, den Sozialräumen etc. und der übergeordneten Wegführung.

Die mittlere Terrasse ist unterhalb des Denkmals angeordnet. Sie besteht aus einer Aussichtsplattform, um die sich halbkreisförmig eine zweiläufige Treppenanlage anordnet und zu der untersten Hangterrasse hinabführt.

Bild 162 [Quelle:
Bilder aus der
Ausstellung vor
Ort]



Im unteren Bereich der Rheinseite befindet sich eine weitere Aussichtsplattform an der Hangkante (Bild 162).



Bild 163



Bild 164

Auf der unteren Terrasse ist eine Ausstellung (Bild 163) angesiedelt. Die Ausstellung auf dem Gelände zeigt die historische Entwicklung sowie Angaben zu den baulichen Maßnahmen, die ausgeführt wurden. Der Weg dahin ist vom Parkplatz her nicht barrierefrei erreichbar. Das komplette Geländer entlang der Terrasse als auch an den Treppenanlagen (Bild 164) wurde erneuert. Keines der vorhandenen Treppengeländer ist barrierefrei ausgeführt und daher kann die Treppe nicht von allen Besuchern wie z. B. älteren Menschen oder Menschen mit Gehschwierigkeiten genutzt werden. Ein neuer, zusätzlicher Handlauf könnte sich gestalterisch vom historischen Treppengeländer absetzen, um erkennbar werden zu lassen, dass er aus dem neuen, aktuellen Jahrtausend mit seinen neuen baulichen Anforderungen stammt.

Die Ausstellungsfläche hat ein erhebliches Quergefälle von mehr als 2 % wie dies unschwer in Bild 163 zu erkennen ist. Die Örtlichkeit beschreibt vollständig ohne Worte, dass hier nie bei Einhaltung der ehemaligen historischen Situation eine rollstuhlgerechte Erschließung ohne einen eigenen barrierefreien Weg möglich wäre. Tatsächlich hat es sich beim vormaligen zwischenzeitlichen Umbau um einen Weg mit rollstuhlbefahrbarem Gefälle im Gelände gehandelt. Da dieser barrierefreie Zugang jedoch 2014 entfernt wurde, wurde eine planerische Ausweidlösung zur Umsetzung der DIN 18024-1 und neu nach DIN 18040-1 erforderlich, die aber völlig unzureichend realisiert wurde. Der Blick zum Denkmal zeigt das unüberwindliche Hindernis, das sich dem Rollstuhlfahrer jetzt darbietet. Zum Überwinden der Höhendifferenz von der unteren Terrasse zur mittleren ist weiterhin eine breite Rampenanlage (Bild 164) vorhanden. Die Rampe wurde mit einem Quergefälle der Rinne von 8,3 % neu angelegt. Nun ist der Zugang nicht mehr für Menschen mit Rollstuhl oder Rollator, Menschen mit Gehschwierigkeiten sowie alte wie auch junge Menschen mit Kinderwagen uneingeschränkt möglich.



Bild 165 [Quelle: Plakate der Landschaftsarchitekten]



Bild 166 [Quelle: Plakate der Landschaftsarchitekten]

Die Umbauarbeiten der Treppenanlage sind auf den Plakaten in Bild 165 und Bild 166 dokumentiert. Die Treppenanlage und Stufen sind erneuert worden. Warum man dabei keine Treppen zur barrierefreien Nutzung gestaltet und erstellt hat, die auch in der Denkmalpflege anerkannt sind, ist unverständlich. Barrierefreie Lösungen sind selbstverständlich und werden üblicherweise bei Sanierungen eingesetzt, um die Benutzung nachhaltig zu sichern und Unfallgefahren zu vermeiden. Die Treppenanlage ist nicht nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik umgebaut und ist als mangelbehaftet zu bezeichnen.



Bild 167



Bild 168

Auf der noch nicht (2014) verwirklichten Westseite befinden sich die Zugänge zum benachbarten Tiergehege, auf der Ostseite die Zugänge zu den Stellplätzen und der Seilbahn. Im östlichen Bereich wurde die komplette Treppenanlage erneuert, die Geländer sind komplett überarbeitet, die neuen Wege enden wie in Bild 168 zu sehen ist, an einer Rampe.

Die Neugestaltung der gesamten Anlage endet (Bild 168) mit einem steilen Weg als Zugang zum tiefer gelegenen Tempel und der Seilbahnstation. Der Weg zur Seilbahn ist nicht für alle Personen nutzbar. Auch gehbehinderte Personen sind auf dem steilen Weg besonders gefordert. Die Seilbahn selbst ist weder von Rollstuhlfahrern noch mit Kinderwagen zu benutzen, da die Gondel nur über zwei Sitzplätze verfügt.

Die dort vorhandene WC-Anlage hat eine Erneuerung besonders notwendig.

Eine Person im Rollstuhl kann bei der beschriebenen Wegeführung von der Seilbahn aus mit Elan auf die obere Terrasse gelangen, diese ist gerade noch erreichbar. Wenn der Rollstuhlfahrer jedoch Richtung Seilbahn fährt, die sowieso nicht benutzt werden kann, um dort eventuell auch den tiefer gelegenen Tempel zu erreichen, ist er auf eine Hilfsperson angewiesen, um bei der steilen Abfahrt bremsen zu können.

Die Anlage erreicht man von der Landstraße aus oberhalb des Geländes und fährt zu den tiefer liegenden Stellplätzen.



Bild 169

Der Zugang zu den Parkplätzen in Bild 169 ist nicht so übersichtlich gestaltet, dass die Behindertenstellplätze intuitiv zu erkennen sind. Eine sinnige Wegführung ist nicht ohne Weiteres nachvollziehbar. Die Stellplätze befinden sich in Hanglage mit unterschiedlichem Längs- und Quergefälle. (Das Gefälle konnte nicht gemessen, sondern lediglich optisch bewertet werden.)



Bild 170



Bild 171

Die Behindertenstellplätze (Bild 170) scheinen nicht ausreichend eben zu sein, um gefahrlos mit dem Rollstuhl in das Fahrzeug wechseln zu können. Wenn der Rollstuhl in die Rillen des Bodenbelages gerät, kann er offensichtlich nur schwer bewegt werden. Wenn er auf die Betonformsteine in Bild 165 aufsetzt und nicht zwischen die schwarzen Rillen gerät, rollt er sofort automatisch den Hang hinunter, da das Gelände augenscheinlich mehr als 6 % Gefälle aufweist.



Bild 172



Bild 173

Es mag auch an fehlendem Bewusstsein der Planenden gelegen haben, dass barrierefreie Stellplätze zwar in der Parkplatzanlage geplant wurden, diese jedoch eine zu starke Gefällesituation vorweisen. Sie bestehen zudem aus modernen, jedoch dem barrierefreien Bedarf nicht angepassten Bausteinen. Mit diesen Formsteinen sind zukünftige Probleme mit Rollstühlen vorprogrammiert. Bereits mit der Kiesfüllung im Spalt ist es beim Befahren stark holprig. Die Kiesel in den 3 cm breiten Rillen zwischen den Betonformsteinen werden ausgetreten und weggeschwemmt. Übrig bleibt ein Spalt, in dem das Rad des Rollstuhls hängen bleiben kann.

Die Wegführungen sind mit neuen Materialien ausgeführt worden. Es ist für den Autor nicht nachvollziehbar, wie ein Projekt des UNESCO Weltkulturerbes gemeinsam mit der Denkmalpflege neuen Gesellschaftsstrukturen nicht zeitgemäß angepasst gestaltet werden konnte. Die historische Umsetzung ist vom Feinsten realisiert. Die Gesamtanlage ist jedoch ohne Rücksicht zurückgebaut, und ohne heutigen gesellschaftlichen Bedürfnissen aller Besucher gerecht zu werden gestaltet worden.



Bild 174



Bild 175

Die ehemals vorhandenen Wegeführungen (Bild 174), die für die Nutzer hilfreich waren um die Terrassenunterschiede auf übersichtlichen, erreichbaren Wegen zu erkennen, sind rückgebaut worden. Sollte ein Rollstuhlfahrer, oder eine Person mit Kinderwagen oder Rollator auf der oberen Terrasse am Denkmal den Wunsch haben, die untere Terrasse zu erreichen, hat er oder sie ein Problem. Er steht vor der steilen Rampe (Bild 175), die er nicht hinunterfahren kann und muss sich zum Parkplatz zurück begeben und noch einige Meter weiter Richtung Osten fahren, um dann den Weg zu suchen, der nach unten führt.

Der ehemalige Weg von der oberen Terrasse zur Mittel-Terrasse ist nicht mehr vorhanden. Den historischen Dokumenten kann man entnehmen, dass bei der Einweihung das gesamte Gelände mit Menschen gefüllt war. Auch die leicht schiefe Grünfläche mit dem ehemaligen Weg war dabei mit genutzt worden. Warum man nun auf planerische Relikte aus dem vorletzten Jahrhundert zurückgreift und in einen Historismus verfällt, ohne dass die Entwicklung der Gesellschaft berücksichtigt wird, ist unverständlich.

Der Rückbau ist als mangelhaft zu bezeichnen und nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik die allgemeine Nutzbarkeit nicht gewährleistet. Die Fördergelder, eventuelle Spendengelder – auch von Rollstuhlfahrern – sowie objektgebundene Spendengelder wurden unangemessen eingesetzt, so dass sich Rollstuhlfahrer in dem Gelände so gut wie gar nicht bewegen können. Wie immer häufiger bei öffentlichen Projekten festzustellen ist, werden Steuergelder ausgegeben ohne eine zeitgemäße, gesellschaftspolitisch aktuelle Planung zu gewährleisten.

Zur Mängelbeseitigung ist der alte Weg wieder nutzbar zu machen und zu befestigen. Dies kann mit entsprechenden barrierefreien Rampen oder Wegen mit passendem Gefälle geschehen, sowie einer Treppenanlage mit gestalterisch angepassten Handläufen, damit sich auch Besucher mit Gehbehinderung zwischen den Terrassen ungehindert bewegen können. Personen, die wegen der jetzigen Gestaltung der Anlage ausgegrenzt werden, können die Erfahrungen bei der Begehung des Monuments nicht wie andere, nicht behinderte Bürger gleichwertig genießen. In einem derartigen Gelände lassen sich Wege und Führungen durchaus für alle Personengruppen so gestalten, dass es auch diesem Denkmal gerecht wird. Es scheint bei der Neugestaltung an mangelnder Kenntnis bezüglich der Barrierefreiheit oder auch mangelnder Disziplin des Bauherrn und des Planers gelegen zu haben, dass eine zeitgemäße, für alle Menschen gleichberechtigte Nutzung und Besichtigung unmöglich gemacht wurde.

VI Aussichten

Obwohl Barrierefreiheit in der deutschen Rechtsordnung seit spätestens 2002 gesetzlich für weite Bereiche des öffentlichen Lebens verankert ist und die rechtlichen Vorschriften zur Umsetzung einer barrierefreien Bauweise vorhanden sind, steht die bundeseinheitliche und die tatsächliche Umsetzung in großen Teilen der Verwaltung und der Wirtschaft noch aus. Die Landesbauordnungen werden künftig immer wieder an die gesellschaftlichen Veränderungen angepasst werden (müssen).

Barrierefreiheit ist ein Aspekt, der im Bewusstsein der Öffentlichkeit an Bedeutung zunehmen wird. Das Wissen des Einzelnen um die Bedürfnisse von Personen mit Behinderung(en) wird durch eine geeignete Presse- und Öffentlichkeitsarbeit verbessert. Häufige Mängel entstehen bislang noch aufgrund der Unkenntnis über die Möglichkeiten der Gestaltung des Umfelds. Das wirtschaftliche Interesse an einer kostenreduzierten Bauweise lässt, je nach Bundesland, bauliche Abweichungen bei der Errichtung von Bauwerken zu. Durch die Aufklärung über Barrierefreies Bauen wird die Akzeptanz der barrierefreien Planung verbessert. Fehlerquellen können mit steigenden Kenntnissen reduziert werden. Potenziale bei der Öffentlichkeitsarbeit können weiter ausgeschöpft werden. Diese Entwicklung ist ein offener Prozess, der durch die Aktivitäten von Interessengruppen wie Sachverständige, Rechtsanwälte, Architekten und Betroffenenverbänden unterstützt werden kann. Auch der Gesetzgeber darf sich nicht aus seiner Verantwortung im Bereich des Barrierefreien Bauens verabschieden. Engpässe können, wegen der meist fehlenden baulichen Umsetzung, weiterhin entstehen.



Bild 176



Bild 177

Das Fallbeispiel der provisorischen Rampe (Bild 176) und eines zu klein eingebauten Aufzugs (Bild 177) sollte in Zukunft nicht mehr angetroffen werden.

Die technischen Regelwerke zur Barrierefreiheit sind mit der Einführung der neuen DIN 18040-1 im Jahr 2011 und der DIN 18040-2 im Jahr 2012 aktualisiert worden. In aller Konsequenz sind die hiermit einhergehenden Auswirkungen erst abzuschätzen, wenn diese neue Norm bundesweit Einzug in die baurechtlichen Anforderungen gehalten hat und in die praktische Anwendung umgesetzt sein wird. Bis zu dieser Einführung, die in Hessen am 18.06.2012 stattfand, waren die DIN 18024-1 und DIN 18025-1/2 gültig und als allgemein anerkannte Regeln der Technik zu beachten. Die mit der neuen DIN 18040 eingeführten Regelungen haben die alten DIN-Vorschriften nach Auffassung der Autoren bereits als allgemein anerkannte Regeln der Technik im Bereich des Barrierefreien Bauens abgelöst. Bis zum Ablauf von (alten) Gewährleistungsfristen muss jedoch auch auf die früheren DIN-Normen 18024 und 18025 zurückgegriffen werden, welche bei solchen »Altfällen« auch weiterhin bei Sachverständigengutachten zur Bewertung herangezogen werden. Neue juristische und baurechtliche Entscheidungen zur neuen Norm DIN 18040 sind noch nicht bekannt.

Spätestens mit der 2009 in Deutschland in Kraft getretenen VN-Behindertenrechtskonvention muss Barrierefreies Bauen jedoch bereits als völkerrechtlich akzeptiertes Grundrecht, gerichtet auf die Ermöglichung einer gleichberechtigten Teilhabe behinderter Menschen an der Gesellschaft, verstanden werden. Das neue Schlagwort **Inklusion** beinhaltet hierbei das Ziel der Integration und Gleichstellung von Menschen mit eingeschränkten Fähigkeiten.

Größtmögliche Barrierefreiheit ist somit wegen der starken demografischen Umwälzungen und der nach der VN-Behindertenrechtskonvention in Deutschland verankerten Ziele der Inklusion eine der großen Herausforderungen der Zukunft. Dies aus vielerlei Gründen:

- Die Zahl der alten Menschen mit Behinderung bzw. Einschränkung wird derzeit in der EU auf ca. 80 Millionen geschätzt; bei einer Bevölkerungszahl von über 300 Millionen ist dies ein hoher Anteil. Aufgrund des demografischen Wandels steigt die Anzahl alter Menschen in der Bevölkerung und damit im statistischen Verhältnis auch die Anzahl behinderter Personen.
- Staat, Bildungswesen und Wirtschaft dürfen und können es sich nicht mehr leisten, durch ihre (unzureichende) Gestaltung viele Bürgerinnen und Bürger auszuschließen. Das Recht hält die Instrumente bereits vor, um die nötigen Entscheidungen zu treffen [[25] S. 730].
- Für ältere Menschen ist Barrierefreiheit in der Wohnung und im Lebensumfeld eine unabdingbare Voraussetzung, um möglichst lange unabhängig und selbstständig das tägliche Leben meistern zu können, denn oftmals stehen ihnen keine Familienangehörige bei den vielen kleinen Dingen des Alltages zur Seite. Durch die weitere Verbesserung des Wohn- und Arbeitsumfeldes behinderter Menschen sowie des Stadtraumes kann ein bedeutender Beitrag zur Entlastung der gesellschaftlichen Aufwendungen geleistet werden. Die Eigenständigkeit der Menschen mit Behinderung, die durch diese baulichen Randbedingungen verbessert wird, führt zu einem geringeren Aufwand in der Betreuung der Menschen mit Behinderung und damit gleichzeitig zu einem gesamtwirtschaftlichen Vorteil.
- Für Menschen mit Behinderungen erhöht Barrierefreiheit die Chancengleichheit, eröffnet neue Beschäftigungschancen und stärkt die Wahrnehmung ihrer Grundrechte auf gleichberechtigten Zugang zu sozialen und wirtschaftlichen Möglichkeiten. Mit dem momentan zunehmenden, stellenweise wirtschaftlich bedingten Fachkräftemangel steht – durch verbesserte Arbeitsbedingungen – auch Personen mit Behinderungen, die besondere Erfahrung besitzen, die Integration in den Wirtschaftsprozess offen. Die bessere Schulausbildung der Menschen mit Behinderung führt zu einem für die Wirtschaft interessanten Einsatz dieser besonderen Fähigkeiten.
- Auch für die Bauwirtschaft ist eine frühe Berücksichtigung der Barrierefreiheit schon in den frühen Planungsphasen die beste Voraussetzung, um spätere Mehrkosten oder eingeschränkte Vermietbarkeit zu vermeiden. Auch bei Ausstattung und Zugänglichkeit von Sonderbauten, durch bessere Erreichbarkeit der Räumlichkeiten, können die Marktanteile durch Aktivierung dieses besonderen Kundenkreises vergrößert werden.

Es stellt somit nicht nur einen gesellschaftlichen Vorteil dar, wenn Menschen mit Behinderung selbstständig und in allen Lebensphasen in ihrer Wohnung bleiben können. Barrierefreiheit beinhaltet vielmehr einen Qualitätsgewinn für alle Nutzerinnen und Nutzer und stellt langfristig einen wertsteigenden Faktor bei Vermietung oder Verkauf dar (s. hierzu auch die Tabellen möglicher baulicher Änderungen am Geschosswohnbau (Mehrfamilienhaus) in [6] Seite 49 ff. sowie den vom Autor sogenannten »Sonderfall Einfamilienhaus«, S. 81 ff.).

Durch Barrierefreies Bauen sollen aber nicht nur positive Auswirkungen auf das Umfeld des Einzelnen einhergehen; Barrierefreies Bauen hat auch gesellschaftliche Auswirkungen: Durch die Verbesserung der Lebensbedingungen älterer und behinderter Menschen im Alltag können die wirtschaftlichen, sozialen und kulturellen Potenziale dieser Menschen besser und effektiver genutzt werden, was letztlich dem Gemeinwohl bzw. der Gesellschaft zugute kommt. Diese Erkenntnis gilt es zu fördern.



Bild 178



Bild 179

Die Beispiele neuer Ideen in Bild 178 und Bild 179 um Barrierefreiheit auch an ungewöhnlichen Orten umzusetzen, sind Zeichen für einen positiven Umgang mit der Barrierefreiheit.

Der Frisörladen in Bild 179 wurde beim Wechsel des Betreibers von dem Eigentümer – sogar ohne baurechtliche Anforderung – mit einem barrierefreien Zugang umgebaut. Es wurden eine Rampe und ein Treppenlift angelegt, damit gehbehinderte Kunden den Geschäftsraum erreichen können.

Nach alledem liegen die gesellschaftlichen Vorteile durch Integration der Menschen mit Behinderung auf der Hand und bieten die Perspektive einer gesellschaftlich positiven und wünschenswerten Erweiterung. Dies zeigt, dass die Schaffung und Beachtung der Anforderungen Barrierefreien Bauens auch seitens der Politik als »Soll« erforderlich ist. Dieses »Soll« ist im verbalen Sprachgebrauch als »Muss« zu verstehen.

VII Anhang

1 Literatur

1.1 Literaturhinweise

- [1] Balkon und Terrassen; Öttl-Präkelt/Leustenring, Rudolf Müller-Verlag GmbH; Köln 2006; 5. Auflage
- [2] Balkon und Treppengeländer, Hans Walter Goldelinus, Charles Coleman Verlag GmbH&Co KG, Köln 2008, 2.Auflage
- [3] Barrierefreie Gestaltung von Kontrasten und Beschriftungen; Dietmar Böhringer; Fraunhofer IRB Verlag Stuttgart; 2012
- [4] Barrierefrei Städte bauen, Orientierungssysteme im öffentlichen Raum; Nadine Metlitzky, Lutz Engelhardt; Fraunhofer IRB Verlag, 2008
- [5] Barrierefreiheit im Bestand; Günter Kohlbecker; Fraunhofer IRB Verlag Stuttgart; 2011
- [6] Bauen im Bestand, Sanieren, Modernisieren, Umbau; TSP Theißen Stollhoff & Partner Rechtsanwaltsgesellschaft (Hrsg.); Fraunhofer IRB Verlag Stuttgart; 2011
- [7] Behinderungsbedingter Mehrbedarf – Ein Ableitungsmodell für Bewertungssachverständige im Arbeitsfeld des Barrierefreien Bauens; Nadine Metlitzky Lutz Engelhardt; Fraunhofer IRB Verlag 2007
- [8] Brandschutzatlas; Mayr und Battran; Feuertrutz GmbH; Verlag für Brandschutzpublikationen Köln; Loseblatt
- [9] Bürgerliches Gesetzbuch (Kommentar zum BGB),, Palandt (Hrsg.), München, Verlag C. H. Beck, 73. Auflage, 2014
- [10] Der Bauprozess, Werner, Prof. Dr. Ulrich/ Pastor, Dr. Walter, Köln, Werner Verlag, 14. Auflage, 2013
- [11] Der behinderte Mieter in der Wohnungseigentumsanlage, Schmidt, Dr. Michael J., NJW 2014, Seite 1201-1206
- [12] Die Bauordnung für Hessen, Kommentar zur Hessischen Bauordnung, Allgeier, Erich/ Rickenberg, Hans, Kohlhammer Verlag, 9. Auflage 2013
- [13] Die neue Bauordnung für Hessen; von Allgeier und von Lutzau, Gemeindeverlag Wiesbaden, Dezember 1994
- [14] DVD Technische Baubestimmungen; Gottsch Hasenjäger; aktualisiert, Vorschriften Beuth Verlag 8/2012

- [15] Förderrichtlinien zum Gesetz zur Umsetzung des Hessischen Sonderinvestitionsprogramm; Hessisches Ministerium der Finanzen, LG 0010-IV 4 B/43 vom 19.3.2009
- [16] 18040 Norm zur Barrierefreiheit im Fokus des Bauordnungsrechtes, Nadine Metlitzky, Lutz Engelhardt; Fraunhofer IRB Verlag 2012
- [17] Handbuch Barrierefreies Bauen; Dagmar Everding; Verlagsgesellschaft Rudolf Müller GmbH & Co. KG, Köln 2011
- [18] Haustechnik; Volger/Laasch; 10. Auflage; B.G.Teubner Stuttgart; Leipzig
- [19] Hessische Bauordnung im Bild; mit Tabellen; Richhard Welter, Dirk Richelmann; Oktober 2002; Rudolf Müller Verlag, Köln
- [20] Hochbaukosten – Flächen – Rauminhalte; Petr J. Fröhlich; 15. Auflage 2008; Vieweg + Teubner Fachverlag, Wiesbaden
- [21] »Leitfaden Nachhaltiges Bauen«, Herausgeber: Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung im Auftrag des Bundesministeriums für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen Stand: Januar 2001, 2. Nachdruck
- [22] Mietrecht (Formularbuch), Schach, Klaus (Hrsg.), Baden-Baden, Nomos-Verlag, 2. Auflage 2013
- [23] Öffentlich-rechtliche Bauvorschriften in der Mangelsystematik des privaten Baurechts, Reichert, Stefan/ Wedemeyer, Marko, BauR 2013, Seite 1-9
- [24] Rechtliche Voraussetzungen von Barrierefreiheit; Welti, Felix; NVwZ 2012, Seite 725–730
- [25] Rechtschreibduden: Wahrig, Die Deutsche Rechtschreibung, Neuausgabe 2005, Wissen Media Verlag GmbH, Gütersloh, Seite 207
- [26] RWE Bau-Handbuch, 13. Ausgabe 2004; VWEW Energieverlag GmbH Frankfurt
- [27] Statistisches Bundesamt www.destatis.de/DE/Startseite.html
- [28] Förderungsrichtlinien (KfW)

Technische Regelungen

- [29] RSA Richtlinie für die Sicherung von Arbeitsstellen an Straßen
- [30] Richtlinie für die Anlage und Ausstattung von Fußgängerüberwegen, R-FGÜ 84; Bundesministerium für Verkehr, Verkehrsblatt- Verlag GmbH, Dortmund.
- [31] Information BGI/GUV-I 8527 Bodenbeläge für nassbelastete Barfußbereiche GUV-I 8527 Bewertungsgruppen zu rutschig BGI/GUV-I 8527 Juli 1999 aktualisierte Fassung Oktober 2010 Deutsche Gesetzliche Unfallversicherung (DGUV) Berlin

1.2 Normen

- [32] DIN EN 81-41:2001-09 Sicherheitsregeln für die Konstruktion und den Einbau von Aufzügen – Spezielle Aufzüge für den Personen- und Gütertransport – Teil 41: Vertikale Plattformaufzüge für Personen mit eingeschränkter Beweglichkeit; Deutsche Fassung EN 81-41:2010-06
- [33] DIN EN 81-70:2005-09 Sicherheitsregeln für die Konstruktion und den Einbau von Aufzügen – Besondere Anwendungen für Personen- und Lastenaufzüge – Teil 70: Zugänglichkeit von Aufzügen für Personen einschließlich Personen mit Behinderungen; Deutsche Fassung EN 81-70:2003 + A1:2004
- [34] DIN 15306:2002-06 Aufzüge – Personenaufzüge für Wohngebäude – Bau- maße, Fahrkorbmaße, Türmaße
- [35] DIN 15325:1990-12 Aufzüge; Bedienungs-, Signalelemente und Zubehör; ISO 4190-5, Ausgabe 1987 modifiziert (Identisch mit: ISO 4190-5:1987-12)
- [36] DIN EN 15643-1:2010-12 Nachhaltigkeit von Bauwerken – Bewertung der Nachhaltigkeit von Gebäuden – Teil 1: Allgemeine Rahmenbedingungen; Deutsche Fassung EN 15643-1:2010
- [37] DIN 18022 1989-11 (gestrichen 2007):Küchen, Bäder und WCs im Wohn-ungsbau; Planungsgrundlagen
- [38] DIN 18024-1: Barrierefreies Bauen – Teil 1: Straßen, Plätze, Wege, öffentliche Verkehrs- und Grünanlagen sowie Spielplätze; Planungsgrundlagen (Ersetzt durch: DIN EN 81-70:2003-12)
- [39] DIN 18024-2:1996-11 Barrierefreies Bauen – Teil 2: Öffentlich zugängliche Gebäude und Arbeitsstätten; Planungsgrundlagen (Ersetzt durch: DIN 18040-1:2010-10; DIN EN 81-70:2003-12)
- [40] DIN 18025-1:1992-12 Barrierefreie Wohnungen; Wohnungen für Roll- stuhlbenutzer; Planungsgrundlagen (Ersetzt durch: DIN 18040-2:2011-09; DIN EN 81-70:2003-12)
- [41] DIN 18025-2:1992-12 Barrierefreie Wohnungen; Planungsgrundlagen (Ersetzt durch: DIN 18040-2:2011-09; DIN EN 81-70:2003-12)
- [42] DIN 18034:2012-09 Spielplätze und Freiräume zum Spielen – Anforderungen für Planung, Bau und Betrieb
- [43] DIN 18040-1:2010-10 Barrierefreies Bauen – Planungsgrundlagen – Teil 1: Öffentlich zugängliche Gebäude
- [44] DIN 18040-2:2011-09 Barrierefreies Bauen – Planungsgrundlagen – Teil 2: Wohnungen
- [45] DIN 18065:2011-06 Gebäudetreppen – Begriffe, Messregeln, Hauptmaße
- [46] DIN 32974:2000-02 Akustische Signale im öffentlichen Bereich – Anforder- ungen
- [47] DIN 32984:2011-10 Bodenindikatoren im öffentlichen Raum
- [48] DIN 51130:2014-02 Prüfung von Bodenbelägen – Bestimmung der rutsch- hemmenden Eigenschaft – Arbeitsräume und Arbeitsbereiche mit Rutschge- fahr – Begehungsverfahren – Schiefe Ebene

1.3 Gesetze und Vorschriften

- [49] Allgemeines Gleichstellungsgesetz (AGG)
- [50] Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. 1 S. 2414); zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 31. Juli 2009 (BGBl. 1 S. 2585)
- [51] Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) vom 18. August 1896 (RGBl. S. 195) Neufassung des Bürgerlichen Gesetzbuches vom 2. Januar 2002 (BGBl. 1 S. 42, 2909; 2003 1 S. 738); zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. September 2009 (BGBl. 1 S. 3161)
- [52] Gesetz zur Gleichstellung behinderter Menschen (Bundesbehindertengleichstellungsgesetz – BGG), BGG Behindertengleichstellungsgesetz« vom 27. April 2002; letzte Änderung vom 1. Januar 2008, BGBl. I S. 1468 und BGBl. I S. 3024, 30344) Artikel 1 des Gesetzes vom 27.04.2002 (BGBl. 1 S. 1467), zuletzt geändert durch Artikel 2 1 0 der Verordnung vom 25.11.2003 (BGBl. 1 S. 2304)
- [53] Grundgesetz (GG) der Bundesrepublik Deutschland vom 23. Mai 1949, zuletzt geändert am 21. Juli 2010
- [54] Garagenverordnung (GaVO) 1995 (Geä 2009)
- [55] Gaststättengesetz (GastG), 05.05.1970, Gaststättengesetz i. d. F. der Bekanntmachung vom 20. November 1998 (BGBl. 1 S. 3418), zuletzt durch Artikel 10 des Gesetzes vom 7. September 2007 (BGBl. 1 S. 2246) geändert. Stand: Neugefasst durch Bek. v. 20.11.1998 1 3418; zuletzt geändert durch Art. 10 G v, 7.9.2007 12246
- [56] Hessisches Gesetz zur Gleichstellung von Menschen mit Behinderungen (HessBGG), GVBl. 2004 I Nr. 23 S. 482
- [57] HBO Hessische Bauordnung [...] Hessische Bauordnung (HBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.01.2011 (GVBl. I S. 46, 180)[
- [58] Integrationsvereinbarung zwischen dem Hessischen Kultusministerium der Hauptschwerbehindertenvertretung und dem Hauptpersonalrat der Lehrerinnen und Lehrer. Vom 27.4.2005 (5 Seiten)
- [59] Sozialgesetzbuch
- [60] Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. 1 S. 132); zuletzt geändert durch Art. 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. 1 S. 466)
- [61] Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen nach dem Zweiten Wohnungsbaugesetz (Zweite Berechnungsverordnung – 11. BV) i. d. F. vom 12. Oktober 1990 (1990 S., 2178), die zuletzt durch Artikel 78 Absatz 2 des Gesetzes vom 23. November 2007 (BGBl. 1 S. 2614)

- [62] Musterbauordnung (MBO), in der Fassung vom 11/2002, zuletzt geändert 10/2008
- [63] Begründung Musterbauordnung (MBO), i. d. F. Oktober 2008
- [64] Erlasse des Hessischen Ministeriums für Wirtschaft, Verkehr und Landesentwicklung vom 15.01.2002, StAnz. 2002, Seite 520 (Einführung der DIN 18024-1), vom 29.08.1997, StAnz. 1997, Seite 3429 (Einführung der DIN 18024-2) sowie vom 21.02.1994, StAnz. 1994, Seite 840 (Einführung der DIN 18025-1 und -2) als Technische Baubestimmungen

Anmerkungen Bundesländer

- [65] Handlungsempfehlungen des Hessischen Ministeriums für Wirtschaft, Verkehr und Landesentwicklung zum Vollzug der HBO 2002 (HE-HBO) vom 22.01.2004 (StAnz. 2004, S. 746), aktualisierter Stand: 01.12.2011
- [66] Liste und Übersicht der im Land Hessen bauaufsichtlich eingeführten Technischen Baubestimmungen; Erlass vom 21.06.2005, StAnz. S. 2468; aktualisiert durch die Umsetzung Musterliste Dezember 2011: Erlass vom 18.06.2012, StAnz. S. 693
- [67] Bauvorlagenerlass des Hessischen Ministeriums für Wirtschaft, Verkehr und Landesentwicklung vom 22.08.2002, StAnz. 2002, Seite 3432; geändert durch Erlass vom 06.10.2006, StAnz. 2006, Seite 2431 und durch Erlass vom 20.09.2007
- [68] Verordnung über die Honorare für Architekten – und Ingenieurleistungen (HOAI) vom 10. Juli 2013, Bundesrat Drucksache 334/13 (Beschluss)

Internet

www.ibr-online.de/Suche/index.php?SessionID=77eab6bdafaf0087886cfa09773b2cea&zg=0&IE=0&S_GS=1&S_Volltext=barrierefrei&img_submit.x=0&img_submit.y=0

<http://de.wikipedia.org/wiki/Barrierefreiheit> (15.8.2010)

www.nullbarriere.de (15.8.2010)

www.deutsche-hypo.de

www.nullbarriere.de/index.htm

www.wirtschaft.hessen.de; Stichwort: »Formulare«

2 Stichwortverzeichnis

A

Abgeschlossenheitserklärung 240
 Abnahme 173, 179, 193, 195, 196
 Abstellraum 70, 79, 104, 120
 Anbau 223, 225
 Armatur 242
 auditiv 67
 Aufzug 93, 94, 120, 122, 134, 229, 230, 237, 242
 Aufzugsschachttür 137
 Aufzugstür 84, 224, 232
 Autoaufzug 150

B

Bad 103
 Balkon 75
 Balkontür 112
 Balkontürgriff 111
 Bauaufsicht 221, 225, 245
 Bauaufsichtsbehörde 161
 Baugenehmigung 75, 163, 178, 220, 221, 223, 228, 232, 239
 Bauherr 164, 201
 Bauleitung 165
 Bauvertrag 176
 Bauvorlagenrlass 51, 66, 163, 164
 Bauvorschrift 177
 Bedieneinrichtung 115
 Bedienelemente 128
 Bedienhöhe 128
 Bedienstelle 72
 Bedienungstableau 123
 Beratungsmangel 173
 berührungslos 103
 Beschaffenheit 169, 171, 172, 181, 209, 210
 Beschaffenheitsvereinbarung 174, 177
 Bestandsbauwerk 221
 Bewegungsfläche 73, 76, 77, 84, 91, 102, 120, 125, 150, 231, 241

BGB §554a 99, 115, 208, 213, 214, 216, 217, 218, 220
 Bodenbelag 112
 Brandschutztür 93, 153, 156, 243
 Briefkasten 74, 96, 118
 Briefkastenanlage 71
 Brüstung 93, 109, 110

D

Denkmal 241, 245
 denkmalgeschützt 229
 Durchgangshöhe 59
 Dusche 103, 105

E

Eigentumswohnung 170, 205
 Ersatzvornahmekosten 195
 Erweiterungsbau 223, 224

F

Fahrradabstellraum 70, 80, 121
 Fahrstuhl 226
 Fenster 110
 Fenstergriff 116
 Feuerlöscher 118, 119
 Feuerwehraufzug 137
 Fluchtweg 218, 220
 Flur 79, 81, 121
 Freisitz 74, 108
 Fristsetzung 182
 Funktionseinheit 232
 Funktionsfähigkeit 200
 funktionstauglich 177

G

Garage 127, 146
 Garagensor 148
 Garagenverordnung GaVo 146, 149
 Gegensprechanlage 69
 Gemeinschaftseigentum 170, 205, 206, 219
 Genehmigung 241
 Gesamtschuldner 203
 Gesamtschuldverhältnis 202

Geschossversatz 93
 Gewährleistungsanspruch 180
 Gewährleistungsfrist 197
 Gleichstellungsgesetz 37
 Greifhöhe 117, 119, 123
 Griffhöhe 84

H

Haltestange 129
 Handlauf 77, 95, 97, 166
 Handlungsempfehlung 63, 66
 Härtefall 50, 228
 Härtefallkriterium 226
 Härtefallregelung 146
 Haupteingang 77
 Hauptweg 90, 113, 142
 Haustür 76, 92
 Heizungsregler 116
 Hinweispflicht 173, 203
 Hochhaus 137

I

Immobilienmarkt 168
 Infrastruktur 68
 Instandsetzungsarbeit 242

K

Kassenautomat 147
 Keller 78, 230
 Kellergeschoss 89
 Kellerebenraum 93
 Kellerraum 120, 152, 231
 Kinderwagen 32, 77, 81, 248
 Kommunikationsanlage 69
 Kontrast 101, 104, 124, 136
 Kostenerstattungsanspruch 186
 Küchenmöbel 83

L

Landesbauordnung 164
 Leitlinie 235
 Leuchtdichtekontrast 67

M

Mängelbeseitigung 173,
183, 191, 194, 195, 196,
206
Mangelfolgeschaden 199
MBO 162
Mieter 208, 211, 213, 216,
218, 220
Minderung 188, 196, 200,
208
Müllabstellplatz 114
Müllbox 70
Müllraum 80
Mülltonne 119

N

Nacherfüllung 182, 183,
184, 191, 200, 203
Natursteinpflaster 242
Notrufeinrichtung 141
Nutzungsänderung 234
Nutzungsverbot 162

O

Ordnungsmaßnahme 164

P

Parkplatz 251
Planungsfehler 165, 178,
201, 202, 203
Planungsmangel 242
Podest 97, 232, 236
Praxisbewährung 176
Prüfingenieur 204
Prüfsachverständiger 168

Q

Quergefälle 113, 247
Querneigung 152

R

Radabweiser 82, 232
Rahmen 233
Rampe 94, 113, 142, 152,
155, 158, 163, 166, 205,
223, 231, 236, 247, 254,
256
Rechtsmangel 169, 229
Rettung 137
Rettungsweg 97, 153, 155,
240, 243
Rettungswegetür 159
Risiko, strafrechtlich 164

Rollstuhlabbstellplatz 152
Rückenstütze 107
rutschhemmend 112

S

Sachmangel 169, 181, 209,
229
Sachmangelbegriff 170
Sanitärraum 103
Schadensersatz 189, 194,
198, 206, 208
Schadensersatzanspruch
190, 207, 209, 212
Schlafzimmer 83, 240
Schleuse 154, 155, 243
Schräglift 205
Schwelle 91, 112, 155
Schwellenlosigkeit 242
Seitenklappgriff 107
Selbstvornahme 186, 206
Seniorenheim 113
Seniorenwohnung 170
Setzstufe 95
Spiegel 104, 122, 130
Spielplatz 122
Stellplatz 249
Stockwerksangabe 98
stufenlos 110

T

Tastatur 123
Teilungserklärung 103, 171,
205
Terrassentür 82, 109, 112,
245
Tiefgarage 78, 127, 150,
243
Toilettenpapierhalter 107
Treppe 220, 236
Treppenaufgang 77
Treppenlauf 95
Treppenlift 94, 220, 256
Treppenpodest 99, 101
Trittsufenmarkierung 99
Trockenraum 89
Tür 84, 86, 89, 91, 132
Türgriffhöhe 89, 154
Türspion 86, 215

U

Umbau 101, 162, 221, 223,
225, 227, 228, 233, 236,
241
Umbauplanung 245
unterfahrbar 117
unverhältnismäßig 234
Unverhältnismäßigkeit 185
Unzumutbarkeit 201

W

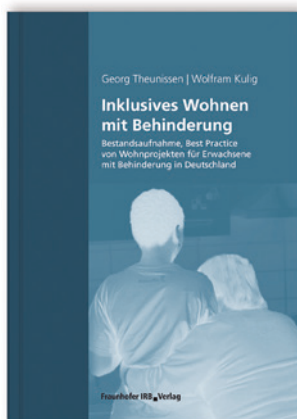
Waschraum 89
Waschtisch 82, 104
WC 82, 103, 106, 245
Wechselsprechanlage 215
Wendefläche 82, 141
Wendeltreppe 89
Werkleistung 169
Wertermittlungssachverständiger 168
Wiederaufbau 222
Wohnungseigentum 218,
239
Wohnungseigentümer 205,
207

Z

Zugschnur 157
Zwei-Sinne-Prinzip 55, 117
Zwischenpodest 113

Inklusives Wohnen mit Behinderung

Hrsg.: Georg Theunissen | Wolfram Kulig



2016, ca. 200 Seiten,
Abbildungen, Kartoniert
ISBN 978-3-8167-9564-3

Spezielle Anforderungen an das Wohnen, die mit einer Behinderung als besonderer Lebenslage einhergehen, werden unter theoretisch-konzeptionellen und praktischen Gesichtspunkten diskutiert. Der Begriff der Behinderung wird erläutert, die Personengruppe näher beschrieben, ein kurzer historischer Exkurs unternommen und schließlich den aktuellen Fragen des Wohnens von Menschen mit Behinderung nachgegangen, die in den Einzelbeiträgen dieses Bandes aufgegriffen werden.

Fraunhofer IRB Verlag

Der Fachverlag zum Planen und Bauen

Nobelstraße 12 · 70569 Stuttgart · www.baufachinformation.de

Reinhard Jahn, Jochen Zweschper

Barrierefreies Bauen im Wohnungsbau

Rechtliche Anforderungen, technische Konsequenzen und häufige technische Mängel

Bauherren sind oftmals im Zugzwang, ihre Gebäude gemäß den Standards zum Barrierefreien Bauen (insbesondere der neuen DIN 18040) zu bauen oder zu modernisieren – kein Wunder also, dass die Bauakteure häufig mit Problemen bei und mit der Barrierefreiheit konfrontiert werden. Ziel des Buches ist es, Planende, Bauherren, Sachverständige und Juristen auf mögliche Mängel bezüglich des Barrierefreien Bauens hinzuweisen. Der Zusammenhang von Gesetzen, Normen und rechtlichen Verordnungen wird dargestellt.

Neben der Darstellung der rechtlichen Grundlagen des Barrierefreien Bauens werden die technischen Randbedingungen erläutert. Hierbei werden anhand zahlreicher Bildbeispiele bestehender Bauten häufig auftretende technische Mängel, im Vergleich zu den in den Normen enthaltenen funktionalen Soll-Beschreibungen aufgezeigt und beschrieben.

Jochen Zweschper ist Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht und Partner der Kanzlei Rechtsanwälte SZK (Hauptsitz: Wiesbaden). Er betreut u.a. öffentliche, gewerbliche und private Auftraggeber, Architekten und sonstige Planer sowie Bauunternehmen sowohl bei Abschluss der Bau- und Architektenverträge als auch baubegleitend und forensisch. Daneben ist RA Zweschper regelmäßig als Referent bei Vorträgen und Inhouse-Schulungen sowie als Dozent tätig.



Reinhard Jahn ist als Architekt seit einigen Jahren bei der Planung und Beratung auf dem Gebiet des Barrierefreien Bauens tätig. Als öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger der IHK Darmstadt für Schäden an Gebäuden ist er mit Bewertungen von Wohngebäuden bezüglich der barrierefreien Ausstattung ständig befasst.



ISBN 978-3-8167-9332-8



9 783816 793328