

# Inhalt

|   |    |
|---|----|
| <b>Einführung</b> .....   | 9  |
| <b>1 Rechtliche Grundlagen der Barrierefreiheit</b> .....                                   | 11 |
| 1.1 Einführung in die rechtlichen Rahmenbedingungen .....                                   | 12 |
| 1.2 Der unverhältnismäßige Mehraufwand .....  | 13 |
| <b>2 Baukonstruktive Grundlagen</b> .....   | 17 |
| 2.1 Technische Regelwerke zum barrierefreien Bauen .....                                    | 17 |
| 2.1.1 Schutzziele .....   | 18 |
| 2.1.2 Das Zwei-Sinne-Prinzip .....  | 20 |
| 2.2 Die DIN 18040-1:2010-10 – Barrierefreies Bauen:<br>Öffentlich zugängliche Gebäude ..... | 21 |
| 2.2.1 Struktur .....  | 22 |
| 2.2.2 Infrastruktur .....   | 22 |
| 2.2.2.1 Äußere Erschließung auf dem Grundstück (äußere<br>Infrastruktur) .....              | 23 |
| 2.2.2.2 Innere Erschließung des Gebäudes (innere Infrastruktur<br>des Gebäudes) .....       | 27 |
| 2.2.3 Räume .....   | 47 |
| 2.2.3.1 Räume für Veranstaltungen .....   | 47 |
| 2.2.3.2 Sanitärräume .....  | 48 |
| 2.2.3.3 Schwimm- und Therapiebecken sowie andere Becken-<br>anlagen .....                   | 54 |
| 2.3 Die DIN 18040-2:2011-09 – Barrierefreies Bauen:<br>Wohnungen .....                      | 56 |
| 2.3.1 Struktur .....  | 57 |
| 2.3.2 Infrastruktur .....   | 58 |
| 2.3.2.1 Äußere Erschließung auf dem Grundstück (äußere<br>Infrastruktur) .....              | 58 |
| 2.3.2.2 Innere Erschließung des Gebäudes (innere Infrastruktur) ..                          | 61 |
| 2.3.2.3 Türen .....   | 62 |
| 2.3.2.4 Bodenbeläge .....   | 65 |
| 2.3.2.5 Aufzugsanlagen .....  | 66 |
| 2.3.2.6 Lifte .....   | 67 |
| 2.3.2.7 Treppen .....   | 68 |
| 2.3.2.8 Rampen .....  | 71 |
| 2.3.2.9 Rollstuhlabstellplätze .....  | 72 |
| 2.3.2.10 Warnen, Orientieren, Informieren und Leiten .....                                  | 73 |

|          |   |     |
|----------|---|-----|
| 2.3.2.11 | Bedienelemente, Kommunikationsanlagen sowie Ausstattungselemente .....                  | 75  |
| 2.3.2.12 | Ausstattungselemente .....  | 77  |
| 2.3.3    | Räume in Wohnungen .....  | 78  |
| 2.3.3.1  | Flure (innerhalb von Wohnungen) .....   | 78  |
| 2.3.3.2  | Türen .....   | 79  |
| 2.3.3.3  | Fenster .....   | 81  |
| 2.3.3.4  | Wohn- und Schlafräume sowie Küchen .....  | 82  |
| 2.3.3.5  | Schlafräume .....   | 82  |
| 2.3.3.6  | Küchen .....  | 83  |
| 2.3.3.7  | Sanitärräume .....  | 84  |
| 2.3.3.8  | Freisitz .....  | 88  |
| <b>3</b> | <b>Toleranzen beim barrierefreien Bauen</b> .....                                       | 89  |
| 3.1      | Mangel vs. Schaden .....  | 89  |
| 3.2      | Bewegungsflächen .....  | 90  |
| 3.3      | Beurteilung von Bewegungsflächen bei der Immobilienbewertung .....                      | 92  |
| 3.4      | Sind zu kleine Bewegungsflächen also ein Mangel? .....                                  | 97  |
| <b>4</b> | <b>Miet- und Wohnungseigentumsrecht</b> .....   | 99  |
| 4.1      | Mietrecht .....   | 99  |
| 4.2      | Wohnungs- und Teileigentumsrecht .....  | 104 |
| <b>5</b> | <b>Immobilienbewertung unter barrierefreien Aspekten</b> .....                          | 107 |
| 5.1      | Defizitanalyse zur Beurteilung der Barrierefreiheit .....                               | 108 |
| 5.1.1    | Punktuell-normative Defizitanalyse .....  | 108 |
| 5.1.2    | Bauordnungsrechtlich-normative Defizitanalyse .....                                     | 108 |
| 5.1.3    | Umfassend-normative Defizitanalyse .....  | 109 |
| 5.2      | Beurteilung der Barrierefreiheit gewerblich genutzter baulicher Anlagen .....           | 110 |
| 5.2.1    | Typische Defizite der Barrierefreiheit bei gewerblich genutzten baulichen Anlagen ..... | 110 |
| 5.2.1.1  | Wege .....  | 110 |
| 5.2.1.2  | Zugänglichkeit .....  | 111 |
| 5.2.1.3  | Flurbreite .....  | 112 |
| 5.2.1.4  | Unterläufigkeit der Treppe oder eines Treppenlaufs .....                                | 113 |
| 5.2.1.5  | Treppen .....   | 114 |
| 5.2.1.6  | Bewegungsflächen .....  | 116 |
| 5.2.1.7  | Rampen .....  | 118 |
| 5.2.1.8  | Alarmierung und Evakuierung .....   | 119 |
| 5.2.2    | Räume .....   | 120 |
| 5.3      | Beurteilung der Barrierefreiheit wohnbaulich genutzter baulicher Anlagen .....          | 122 |
| 5.3.1    | Typische Defizite der Barrierefreiheit bei Immobilien mit Wohnungen .....               | 124 |

---

|          |  |            |
|----------|--|------------|
| 5.3.1.1  | Wege .....   | 124        |
| 5.3.1.2  | Pkw-Stellplätze .....  | 125        |
| 5.3.1.3  | Zugänglichkeit .....   | 126        |
| 5.3.1.4  | Flurbreite.....  | 127        |
| 5.3.1.5  | Treppen .....  | 128        |
| 5.3.1.6  | Rampen .....   | 130        |
| 5.3.1.7  | Wohnungstypen .....  | 131        |
| 5.3.1.8  | Wohnungseingangstüren .....  | 132        |
| 5.3.1.9  | Flure (innerhalb der Wohnung).....   | 132        |
| 5.3.1.10 | Türen (innerhalb der Wohnung).....   | 134        |
| 5.3.1.11 | Türen zu Freisitzen .....  | 136        |
| 5.3.1.12 | Wohn- und Schlafräume sowie Küchen .....   | 137        |
| 5.3.1.13 | Sanitärräume .....   | 138        |
| 5.4      | Der Sonderfall Ein- und Zweifamilienhaus .....                                   | 141        |
| 5.4.1    | Typische Defizite der Barrierefreiheit .....                                     | 143        |
| 5.4.1.1  | Zugänglichkeit .....   | 143        |
| 5.4.1.2  | Grundrissgestaltung .....  | 143        |
| 5.4.1.3  | Sanitäre Einrichtungen .....   | 143        |
| 5.4.1.4  | Freisitz .....   | 145        |
| <b>6</b> | <b>Strategien zur Bestimmung des Werteinflusses der Barrierefreiheit .....</b>   | <b>147</b> |
| 6.1      | Bestimmung des Werteinflusses bei gewerblich genutzten baulichen Anlagen .....   | 151        |
| 6.1.1    | Ermittlung des Werteinflusses auf Basis des erforderlichen Kostenaufwandes ..... | 152        |
| 6.1.1.1  | Geringer Einfluss .....  | 152        |
| 6.1.1.2  | Mittlerer Einfluss .....   | 156        |
| 6.1.1.3  | Hoher Einfluss .....   | 160        |
| 6.1.2    | Marktanpassung des erforderlichen Kostenaufwandes .....                          | 161        |
| 6.2      | Bestimmung des Werteinflusses bei wohnbaulich genutzten baulichen Anlagen .....  | 163        |
| 6.2.1    | Ermittlung des Werteinflusses auf Basis von Mietzuschlägen .....                 | 167        |
| 6.2.1.1  | Beispiel .....   | 169        |
| <b>7</b> | <b>Resümee .....</b>   | <b>171</b> |
| <b>8</b> | <b>Anhang .....</b>  | <b>173</b> |
| 8.1      | DIN 18040-1:2010-10 .....  | 173        |
| 8.2      | DIN 18040-2:2011-09 .....  | 201        |
| 8.3      | Literaturverzeichnis .....   | 229        |
| 8.3.1    | Weitere Normen .....   | 229        |
| 8.3.2    | Rechtsvorschriften .....   | 229        |
| 8.3.3    | Literatur .....  | 230        |
| 8.3.4    | Urteile .....  | 231        |
| 8.4      | Abkürzungen .....  | 231        |
| 8.5      | Stichwortverzeichnis .....   | 232        |