

Inhalt

	Einführung	9
1	Rechtliche Grundlagen der Barrierefreiheit	11
1.1	Einführung in die rechtlichen Rahmenbedingungen	12
1.2	Der unverhältnismäßige Mehraufwand	13
2	Baukonstruktive Grundlagen	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: Öffentlich zugängliche Gebäude	21
2.2.1	Struktur	22
2.2.2	Infrastruktur	22
2.2.2.1	Äußere Erschließung auf dem Grundstück (äußere Infrastruktur)	23
2.2.2.2	Innere Erschließung des Gebäudes (innere Infrastruktur 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- anlagen	54
2.3	Die DIN 18040-2:2011-09 – Barrierefreies Bauen: Wohnungen	56
2.3.1	Struktur	57
2.3.2	Infrastruktur	58
2.3.2.1	Äußere Erschließung auf dem Grundstück (äußere 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	Rollstuhlabbstellplätze	72
2.3.2.10	Warnen, Orientieren, Informieren und Leiten	73

2.3.2.11	Bedienelemente, Kommunikationsanlagen sowie Ausstattungs-elemente	75
2.3.2.12	Ausstattungs-elemente	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
3	Toleranzen beim barrierefreien Bauen	89
3.1	Mangel vs. Schaden	89
3.2	Bewegungsflächen	90
3.3	Beurteilung von Bewegungsflächen bei der Immobilien- bewertung	92
3.4	Sind zu kleine Bewegungsflächen also ein Mangel?	97
4	Miet- und Wohnungseigentumsrecht	99
4.1	Mietrecht	99
4.2	Wohnungs- und Teileigentumsrecht	104
5	Immobilienbewertung unter barrierefreien Aspekten	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
6	Strategien zur Bestimmung des Werteeinflusses der Barrierefreiheit	147
6.1	Bestimmung des Werteeinflusses bei gewerblich genutzten baulichen Anlagen	151
6.1.1	Ermittlung des Werteeinflusses 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 Werteeinflusses bei wohnbaulich genutzten baulichen Anlagen	163
6.2.1	Ermittlung des Werteeinflusses auf Basis von Mietzuschlägen	167
6.2.1.1	Beispiel	169
7	Resümee	171
8	Anhang	173
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