

Nutzungsspezifische Besonderheiten der Barrierefreiheit in der Immobilienbewertung – erkennen und beurteilen!

Die ImmoWertV 2021 fordert unter § 2, Abs. 3, Punkt 10 d) bei der Berücksichtigung der Ausstattung und Qualität der baulichen Anlagen explizit die Beurteilung der Barrierefreiheit. Diese ist jedoch nur anhand einer differenzierten Betrachtung der Nutzung und der damit einhergehenden bauordnungsrechtlichen Legitimation sowie unter Berücksichtigung einer davon abweichenden Nachnutzung möglich. Grundsätzlich wird dabei zwischen öffentlich zugänglichen Gebäuden und Wohnungen bzw. wohnungsähnlichen Nutzungen unterschieden.

○ von Dipl.-Ing. (FH) Lutz Engelhardt

Die normativen Grundlagen zur Beurteilung der Barrierefreiheit einer Immobilie sind in der DIN 18040-1:2010-10 Barrierefreies Bauen – Planungsgrundlagen – Teil 1: Öffentlich zugängliche Gebäude und in der DIN 18040-2:2011-09 Barrierefreies Bauen – Planungsgrundlagen – Teil 2: Wohnungen definiert, welche im Bauordnungsrecht der Länder grundsätzlich als allgemein anerkannte Regeln der Technik eingeführt worden sind.

Entscheidend bei der Beurteilung der Barrierefreiheit ist jedoch, wie die normativen Grundlagen in das Bauordnungsrecht des jeweiligen Bundeslandes eingeführt worden sind. Hierbei beschreiten die Länder jedoch höchst unterschiedliche Wege.

Barrierefreiheit bei öffentlich zugänglichen Gebäuden

Zur Beurteilung der Barrierefreiheit bei öffentlich zugänglichen Gebäuden stellt sich zunächst die Frage: Was sind eigentlich öffentlich zugängliche Gebäude?

Grundsätzlich handelt es sich dabei um Immobilien, welche anhand ihrer Nutzung ganz oder teilweise einem allgemeinen Besucher- und Benutzerverkehr dienen, d. h. von Personen genutzt werden, welche im Vorhinein nicht bestimmbar sind (› ABB. 1). Dabei handelt es sich sowohl um bauliche Anlagen des Gemeinbedarfs (Schulen, Museen etc.), als auch im weitesten Sinn um gewerblich und freiberuflich nutzbare bauliche Anlagen. Wobei normativ nicht allein die baulichen Anlagen betrachtet werden, sondern auch deren Außenanlagen. Dabei bezieht sich die Barrierefreiheit im Sinne der DIN 18040-1 nur auf den Teil der baulichen Anlage, welcher für die Nutzung durch die Öffentlichkeit vorgesehen ist. In § 50 Abs. 2 Musterbauordnung (MBO) heißt es dazu: „Bauliche Anlagen, die öffentlich zugänglich sind, müssen in den dem allgemeinen Besucher- und Benutzerverkehr dienenden Teilen barrierefrei sein.“

Bei dem verbleibenden Teil der baulichen Anlage handelte es sich entweder um eine Arbeitsstätte im Sinne des Arbeitsstättenrechts oder um Nutzungen, welche für die Beurteilung der Barrierefreiheit einer Immobilie irrelevant ist, beispielsweise Technik- und Serverräume. Auch Wohnungen entziehen sich der Betrachtung der baulichen Barrierefreiheit nach DIN 18040-1. Hierfür

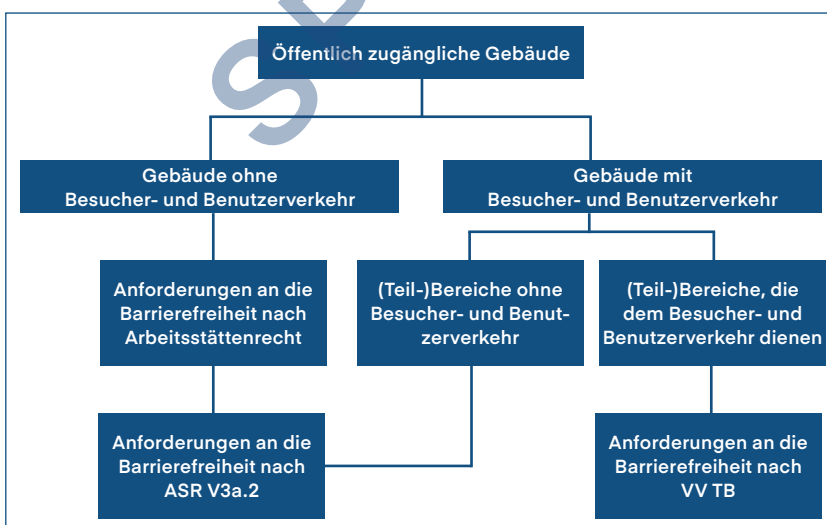


ABB. 1: Systematik der bauordnungsrechtlichen Anforderungen an die Barrierefreiheit bei öffentlich zugänglichen Gebäuden nach DIN 18040-1 im Kontext mit Anforderungen des Arbeitsstättenrechts

beschreibt die DIN 18040-2 gesonderte Anforderungen.

Aufbauend auf die bauordnungsrechtlichen Vorgaben, sind in verschiedenen Verordnungen oder Richtlinien spezifische Anforderungen an die bauliche Barrierefreiheit definiert. Dazu gehören z. B. Sonderbauverordnungen, Apothekenverordnung, Kindertagesstättengesetz etc.

Im Rahmen einer Immobilienbewertung eines öffentlich zugänglichen Gebäudes müssen zunächst die Teile der baulichen Anlage sowie deren Außenanlage definiert werden, welche dem Besucher- und Benutzerverkehr dienen. Bei baulichen Anlagen, für die zum Zwecke der bauordnungsrechtlichen Legitimierung bereits ein Barrierefrei-Konzept (beispielsweise im Sinne des § 9a oder 11 BauPrüfVO Nordrhein-Westfalen) erstellt und genehmigt worden ist, lassen sich die spezifischen Anforderungen an die Barrierefreiheit daraus ablesen. Zur Bestimmung des Wertinflusses erfolgt in einem solchen Fall ein Abgleich der bauordnungsrechtlich legitimierten Planung mit der realisierten baulichen Anlage und deren Außenanlagen. Bauordnungsrechtlich genehmigte Abweichungen sind entsprechend zu berücksichtigen. Sofern die Beurteilung der Barrierefreiheit anhand von Planzeichnungen erfolgt, ist zu beachten, dass die in der Normierung definierten Maße Fertigmaße sind.

Die Darstellung in den Planzeichnungen sind hingegen – in der Regel – Rohbaumaße. Dementsprechend müssen maßliche Abweichungen, welche in der Baupraxis unvermeidlich sind, bereits in den Planungsprozess einbezogen werden. Sollten diese Toleranzen vernachlässigt worden sein, sind die Anforderungen nach DIN 18040-1 in der Regel nicht erfüllt.

Ein weiterer wesentlicher Aspekt bei der Beurteilung der Barrierefreiheit ist die Einhaltung der Mindestbewegungsflächen. Als solche werden Flächen verstanden, welche von Personen zur zweckentsprechenden Nutzung einer baulichen Anlage benötigt werden; ggf. unter Zuhilfenahme von Hilfsmitteln. Die normativen Grundlagen stellen dabei auf die Personen mit dem größten Flächenbedarf ab, per se auf Personen mit einem Rollstuhl.

Die DIN 18040-1 definiert hierfür eine Bewegungsfläche von $\geq 1,50$ m (Breite) $\times$ 1,50 m

(Tiefe). Diese muss an, vor und zwischen Bauteilen und Möblierungen vorhanden sein (› ABB. 2).

Die Verständnisschwierigkeit dabei: Im Prinzip handelt es sich hierbei um keine Fläche, sondern um einen dreidimensionalen Raum. Dies lässt sich damit begründen, dass Personen und deren Hilfsmittel nicht zwei-, sondern dreidimensional sind. Die berechtigte Frage ist: Wie hoch muss die „Bewegungsfläche“ sein? In der Norm wird lediglich an zwei Punkten auf konstruktive Nutzungshöhen eingegangen. Zum einen bei Verkehrsflächen – hier darf die nutzbare Höhe 2,20 m nicht unterschreiten – und zum anderen bei Türen, denen lichte Höhe $\geq 2,05$ m betragen muss. Zudem werden umfangreiche Anforderungen an die Gestaltung und Ausführung der baulichen Anlagen gestellt, welche teilweise nur fachübergreifend beurteilt werden können. Beispiele hierfür sind brandschutz- und sicherheitstechnische Anforderungen oder denkmalpflegerische Belange. Für einen Immobilienbewerter lässt sich daher die Barrierefreiheit einer Immobilie nur beurteilen, wenn er die bauordnungsrechtliche Legitimation nachvollziehen kann.

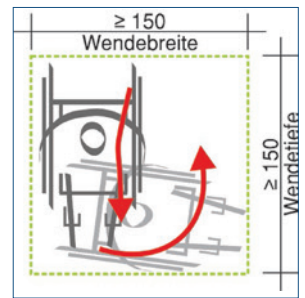


ABB. 2: Wendemöglichkeit für einen Rollstuhlfahrer bei Bewegungsfläche von $\geq 1,50$ (Breite) $\times$ 1,50 m (Tiefe)
(Quelle: Factus 2 Institut)

Barrierefreiheit bei Wohnungen oder wohnungsähnlichen Nutzungen

Bei der Beurteilung der Barrierefreiheit von Wohnungen bzw. wohnungsähnlichen Nutzungen verhält es sich ähnlich. Dabei wird jedoch unterstellt, dass die Nutzung primär nur von einem bestimmten Personenkreis erfolgt, welcher als Bewohner definiert wird. Temporär anwesende Besucher werden dabei gesondert berücksichtigt. Die bauordnungsrechtlichen Anforderungen an die Barrierefreiheit von Wohnungen oder wohnungsähnlichen Nutzungen beziehen sich meist auf Gebäude mit mehr als zwei, teilweise auch vier Wohnungen (› ABB. 3). Ein- und Zweifamilienhäuser sind mithin davon ausgenommen, an sie stellt das Bauordnungsrecht keine Anforderungen in Bezug auf die Barrierefreiheit.

Machen jedoch individuelle Bedürfnisse barrierefreie Anforderungen erforderlich, können die Bestimmungen der DIN 18040-2 auch auf Ein- und Zweifamilienhäuser übertragen werden. Als Sonderfall sind Immobilien zu betrachten, bei denen die Barrierefreiheit privatrechtlich vereinbart und umgesetzt worden ist. Meist handelt es sich dabei um behinderungsspezifische Aus-

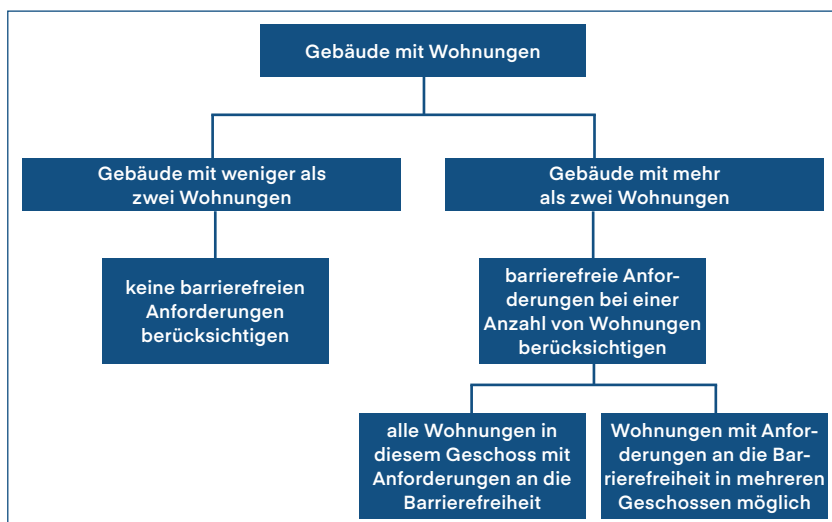


ABB. 3: Systematik der bauordnungsrechtlichen Anforderungen an die Barrierefreiheit nach DIN 18040-2 bei Gebäuden mit mehr als zwei Wohnungen

fürungen, welche ggf. einen Teil der normativen Anforderungen berücksichtigen oder sogar über diese hinausgehen. Im rechtlichen Sinne geht es um den behinderungsbedingten Mehrbedarf (BFH, Urteile vom 22.10.2009 – III R 50/07, BFHE 228, 17, BStBl II 2011, 38; vom 09.02.2009 – III R 37/07, BFHE 224, 290, BStBl II 2009, 928; vom 19.11.2008 – III R 105/07, BFHE 223, 365, BStBl II 2010, 1057) und für den Immobilienbewerter um ein großes, unentdecktes „Land“.

Bei der Bewertung von Mehrfamilienhäusern entsprechend den bauordnungsrechtlichen Anforderungen an die Barrierefreiheit, wobei hiermit Gebäude mit mehr als zwei bzw. vier Wohnungen gemeint sind, müssen lediglich die bauordnungsrechtlich geforderten Wohnungen, deren Erschließungen und Außenanlagen den Anforderungen nach DIN 18040-2 genügen. Dabei entsprechen die Anforderungen an die äußere Erschließung auf dem Grundstück und der inneren, innerhalb des Gebäudes, überwiegend den Anforderungen der DIN 18040-1 für öffentlich zugängliche Gebäude.

B-Wohnung	R-Wohnung
barrierefreie Wohnung	barrierefreie und uneingeschränkt mit einem Rollstuhl nutzbare Wohnung
bauordnungsrechtlich relevante Anforderungen erfüllt	bauordnungsrechtlich relevante Anforderungen erfüllt und darüber hinaus
nicht uneingeschränkt mit einem Rollstuhl nutzbar	uneingeschränkte Nutzbarkeit mit einem (Standard-)Rollstuhl

TAB. 1: Unterscheidung zwischen Wohnungen im B- und R-Standard in Bezug auf die Nutzbarkeit und die Erfüllung der bauordnungsrechtlichen Anforderungen

Unterschiede sind nur in wenigen Punkten zu finden, beispielsweise in Bezug auf Passierfläche hinter Bewegungsflächen vor Aufzugstüren. Die DIN 18040-2 stellt im Bereich der Gebäudeinfrastruktur auf den Flächenbedarf der Personen mit dem größten Platzbedarf ab, d. h. auf Personen mit einem Rollstuhl. Als Ausnahme gilt der Abschnitt 5, Räume in Wohnungen. Nach DIN 18040-2 wird dabei zwischen barrierefreien Wohnungen (B-Wohnungen) und barrierefreien und uneingeschränkt mit einem Rollstuhl nutzbaren Wohnungen (R-Wohnungen) unterschieden (siehe > TAB. 1).

Erstere erfüllen in der Regel die bauordnungsrechtlich relevanten Anforderungen an die Barrierefreiheit, sind jedoch nicht uneingeschränkt mit einem Rollstuhl nutzbar. B-Wohnungen weisen grundsätzlich eine reduzierte bauliche Barrierefreiheit gegenüber der Infrastruktur auf. Diese Einschränkung gilt hingegen nicht für R-Wohnungen. Insofern wird hier eine uneingeschränkte Nutzbarkeit mit einem (Standard-)Rollstuhl unterstellt. In den einzelnen Landesbauordnungen wurden in Bezug auf die Vorgaben der DIN 18040-2 umfangreiche Ergänzungen oder Streichungen vorgenommen. In Berlin wurde aufbauend auf dieser die „Verordnung über bauliche Anforderungen an barrierefreies Wohnen (Barrierefreies Wohnen Verordnung Berlin)“ bauordnungsrechtlich eingeführt. Teils beheben diese die Schwächen der Normierung, beispielsweise in Bezug auf die Anzahl der Fenster, welche ab 60 cm Höhe einen Durchblick ermöglichen sollen. Teilweise wurden jedoch höchst unsinnige und im Detail widersprüchliche Forderungen eingeführt, beispielsweise beim Zugang zum Freisitz.

Innerhalb von B-Wohnungen – hierzu zählt auch die jeweilige Wohnungseingangstür – gelten reduzierte Anforderungen an die bauliche Barrierefreiheit. Beispielsweise muss an einer Wohnungseingangstür nur im Bereich der inneren Erschließung des Gebäudes eine Bewegungsfläche von $\geq 1,50$ (Breite) $\times$ 1,50 m (Tiefe) vorhanden sein, wohnungssinnenseitig gilt dies nicht. Grundsätzlich genügt eine Bewegungsfläche von $\geq 1,20$ (Breite) $\times$ 1,20 m (Tiefe). Dies gilt sowohl in Wohn-, Schlafräumen als auch in Küchen zwischen einer nutzungstypischen Möblierung, was zu einer solchen zählt bleibt normativ jedoch offen. Auch gilt diese Anforderung in Sanitärräumen. Dort muss vor dem WC-Becken, Waschtisch,

vor der Badewanne und im Duschplatz eine Bewegungsfläche vorhanden sein, wohlge-
merkt bei einer nutzungstypischen Möblier-
ung, wie › ABB. 4 zeigt.

Bei der Bewertung von Ein- und Zweifami-
lienhäusern verhält es sich etwas anders.
Hier bestimmt der Wunsch nach größt-
möglichem Komfort und einem individuel-
len Wohnumfeld den Immobilienwert. Der
Schlüssel zu einer komfortorientierten Aus-
führung und Ausstattung ist die Umsetzung
der Anforderungen an die bauliche Barrie-
refreiheit. Beispielsweise wurden Duschtas-
sen – in den 1990er-Jahren als „Babyba-
dewannen“ verschrien – heute als „No-Go“
angesehen. Anfang der 2000er -Jahre noch
als Luxusgut angesehen, haben sich ni-
veaugleiche Duschflächen – zumindest im
Neubau – als Standard durchgesetzt. Das
barrierefreie Bauen hat sich in den letzten
Jahren zum Komfortstandard gewandelt.

Ein anderes Beispiel dafür ist der niveauglei-
che Zugang zum Freisitz. Prinzipiell wird
eine niveaugleiche Türschwelle zum Frei-
sitz von Immobilienkäufern als sinnvoll und
wünschenswert angesehen, nur bei diesem
baukonstruktiv neuralgischen Punkt hinken
die normativen und ergänzenden hand-
werksspezifischen Richtlinien den bauord-
nungsrechtlichen Ausführungsvorgaben in
Bezug auf die Barrierefreiheit hinterher. Für
die Immobilienbewertung ist es daher von
größter Bedeutung, diese Ausführung in
Augenschein zu nehmen oder in Bezug auf
die Haftung ggf. Vorbehalte zu formulieren.
Diverse bundeslandspezifische Regelun-
gen, welche auf eine sogenannte 20-mm-
Schwelle am Übergang zum Freisitz abstel-
len, reduzieren die Anforderungen in Bezug
auf die bauliche Barrierefreiheit (› ABB. 5).

Der Immobiliensachverständige bzw. -be-
werter muss nun in konkreten Einzelfällen
entscheiden, ob bauordnungsrechtliche Lö-
sungen einen Werteeinfluss begründen bzw.
ob eine Türschwelle zum Freisitz akzeptabel
ist.

Wertrelevante Planungs- und Ausführungsfehler

Zur Beurteilung der Barrierefreiheit ist die
Umsetzung der bauordnungsrechtlichen
Legitimation von entscheidender Bedeu-
tung. Daher hat der Immobilienbewerter
letztlich zu prüfen, ob zwischen dem bau-
ordnungsrechtlich legitimierten Zustand



ABB. 4: Niveaugleicher Duschplatz in einer B-Wohnung

(Soll-Zustand) und den vorhandenen bau-
lichen Anlagen (Ist-Zustand) Differenzen
bestehen. Darauf aufbauend ist der Kosten-
aufwand zur Anpassung des Soll- an den
Ist-Zustand zu bestimmen.

Neben diesen Aspekten ist zudem auf ty-
pische Ausführungsfehler zu achten. Dazu
zählt u. a. die Flurbreite innerhalb des Ge-
bäudes, im Sinne der DIN 18040-1/2 im Be-
reich der inneren Erschließung. Grundsätz-
lich muss diese $\geq 1,50$ m betragen – unter
bestimmten Bedingungen genügen auch
 $\geq 1,20$ m. Wohlgemerkt bezieht sich diese



ABB. 5: Zugang zum Freisitz mit 20-mm-Schwelle



ABB. 6: Treppenlauf mit notdürftiger Absicherung der Gefahr des Unterlaufens

Anforderung auf die lichte Breite im fertiggestellten Zustand und nicht – wie beispielsweise bei Ausführungsplanungen – auf das sogenannte Rohbaumaß. Mit anderen Worten: Wenn in einem Grundriss, bezogen auf den Rohbau, eine lichte Breite von z. B.

1,51 m bzw. 1,21 m definiert ist, kann – sofern eine Oberflächenverkleidung vorgesehen ist – die Anforderung an die Barrierefreiheit nicht erfüllt werden. Erschwerend kommt oft hinzu: Wenn nach der Fertigstellung z. B. Handläufe oder nutzungstypische Möblierungen in der Erschließung positioniert werden, ist die bauliche Anlage nicht barrierefrei.

Ein weiteres Beispiel in Bezug auf Planungsfehler ist die sogenannte Unterläufigkeit eines Treppenlaufs (› ABB. 6).

Die DIN 18040-1/2 weist unter Abschnitt 4.1 darauf hin: „Bauteile oder einzelne Ausstattungselemente, die in begehbare Flächen ragen, wie z. B. ein Treppenlauf in einer Eingangshalle, müssen auch für blinde und sehbehinderte Menschen wahrnehmbar sein ...“ Zur Vermeidung von Unfällen muss dieser Bereich gegen das Unterlaufen abgesichert werden. Die in › ABB. 7 dargestellte Abspernung ist hierfür ungeeignet, da blinde Menschen mit ihrem Langstock die Abspernung erst dann ertasten können, wenn die Unfallgefahr am größten ist.

Stufenmarkierungen, die es sehbehinderten Personen erlauben, gefahrlos eine Treppe zu begehen, sind zwar in der DIN 18040-1/2 verankert, werden jedoch bauordnungsrechtlich nicht für jede Nutzung in jedem Bundesland gefordert. Werden diese aber bei der Planung und Ausführung „vergessen“, handelt es sich wie bei dem vorgenannten Beispiel um Planungs- und Ausführungsfehler, welche die Verkehrssicherheit beeinträchtigen.

Obwohl Stufenmarkierungen beinahe kostenneutral zu realisieren sind, werden sie in der praktischen Ausführung dennoch oft nicht berücksichtigt. Dabei ist eine korrekte Nachrüstung, welche den normativen Anforderungen im Wohnungsbau entspricht, meist schwieriger zu realisieren, als die Markierungen in den Planungsprozess zu integrieren.



ABB. 7: Ungesicherter Treppenlauf (links), welcher durch bauliche Anlagen (Mitte) und Ausstattungselemente (rechts) gegen ein Unterlaufen abgesichert wird

Quelle: Factus 2 Institut

Nach ständiger Rechtsprechung muss jedoch nicht nur zur Fertigstellung, sondern auch bei einem fortwährenden Betrieb bzw. Nutzung der baulichen Anlage die Verkehrssicherheit gegeben sein (› ABB. 8). Ist dies nicht der Fall, ergibt sich ein Mangel, welcher durch Bestimmung eines Werteinflusses adäquat in der Immobilienbewertung zu berücksichtigen ist.

Fazit

Grundsätzlich ist bei der Verwendung des Begriffs „Barrierefreiheit“ in der Immobilienbewertung Vorsicht geboten. Nur wenn alle Anforderungen an die bauliche Barrierefreiheit erfüllt werden können, ist die Nutzung des Begriffs legitim.

Dennoch stellt sich auch hier für den informierten Immobiliensachverständigen bzw. -bewerter die Frage, wie die Barrierefreiheit zu beurteilen ist. Der Gesetzgeber verweist bei der Stellungnahme auf die Einwände zur ImmoWertV 2021 in Bezug auf das Bauordnungsrecht. Mithin ist die „Barrierefreiheit“ entgegen den Prinzipien der Immobilienbewertung nicht bundes-, sondern landesspezifisch und darüber hinaus nutzungsspezifisch. An sich nachvollziehbar, jedoch bleibt dem Immobiliensachverständigen bzw. -bewerter nur eine höchst differenzierte Analyse der Barrierefreiheit.

Zur praktischen Umsetzung der wertermittlungsspezifischen Vorgaben nach der ImmoWertV 2021 wäre seitens des Gesetzgebers zur Beurteilung der Barrierefreiheit mindestens eine klare Definition wünschenswert gewesen, was unter „Barrierefreiheit“ zu verstehen ist.



ABB. 8: Unzureichende Stufenmarkierungen durch Klebemarkierungen



Dipl.-Ing. (FH) Lutz Engelhardt,
Architekt / Sachverständiger / Fachplaner
Herausgeber des bfb Atlas barrierefrei bauen

Newsletter für Sachverständige



Mit dem Newsletter für Sachverständige bleiben Sie gut informiert.

Neue Marktdaten, gesetzliche Änderungen, innovative Neuigkeiten: Der Newsletter von Sprengnetter hält Sie immer auf dem Laufenden und versorgt Sie regelmäßig mit den neuesten Informationen.

Jetzt kostenlos abonnieren
unter
www.sprengnetter.de/newsletter