

Barrierefreies Bauen in der Föderalismusfalle

Auf dem Weg zu einem alters- und behindertengerechten Wohnen warten zahlreiche juristische Stolperfallen auf Bauunternehmer und Immobilienkäufer. Ursachen dafür sind die starke Rechtszersplitterung in den Landesbauordnungen und eine bisweilen laxen Bauaufsicht.

Das barrierefreie Bauen, das behinderten Menschen ohne besondere Erschwernis und grundsätzlich ohne fremde Hilfe öffentliche und private Gebäude zugänglich und nutzbar machen soll, kommt in der Bundesrepublik nicht vom Fleck. Für die rund eine Million Rollstuhlfahrer stehen nach Berechnungen des Bundesbauministeriums nur etwa halb so viele barrierefreie Wohnungen zur Verfügung. Andere Quellen gehen sogar von nur rund 200.000 barrierefreien Mietwohnungen in Deutschland aus. Damit Rollstuhlfahrer in den eigenen vier Wänden ein selbstbestimmtes Leben ohne fremde Hilfe führen können, dürfen die Wohnungen u.a. über keine Treppen verfügen, müssen die Türrahmen breit genug und die Bäder mit bodengleichen Duschen ausgestattet sein.

Hauptgrund für die Misere ist die fehlende Harmonisierung entsprechender Regelungen in den einzelnen Landesbauordnungen. „Außerdem fällt die Kontrolldichte von Bauamt zu Bauamt unterschiedlich intensiv aus“, weiß Rechtsanwalt Jörg Dombrowski von HauckSchuchardt. Will heißen: Die Baugenehmigung mag durchaus Auflagen im Hinblick auf die Barrierefreiheit enthalten. Nur kontrolliert wird das hinterher von der Verwaltung höchst unterschiedlich. Denn im Grunde genommen will kein Kommunalpoli-

tiker aufgrund der ohnehin schon angespannten Wohnungsmarktsituation Investoren mit rigiden Bauvorschriften zur Barrierefreiheit vergraulen.

Allein bei der Analyse der unterschiedlichen gesetzlichen Regeln zur barrierefreien Wohnbebauung wird das gesamte Chaos der Landesgesetzgebung deutlich. „13 Bauordnungen enthalten Vorschriften zum barrierefreien privaten Wohnungsbau. Nur drei, das sind Baden-Württemberg, Hessen und Nordrhein-Westfalen, treffen dazu keine speziellen Regelungen“, zählt Dombrowski auf. Einschlägig sind die Vorschriften zum barrierefreien Bauen aber auch in den 13 Bundesländern nur, wenn die Gebäude eine bestimmte Anzahl an Wohnungen überschreiten (siehe unten stehende Übersicht „Barrierefreiés Bauen im direkten Ländervergleich“).

Mittlerweile liegen zum barrierefreien Bauen auch entsprechende DIN-Normen vor, die aber noch nicht in allen Bundesländern umgesetzt sind. Die Bauexperten vom TÜV Süd Industrie Service warnen vor unterschiedlichen Begrifflichkeiten, die konkrete Auswirkungen auf Grundrisse und Baukosten haben. So verlangt die DIN 18040 die uneingeschränkte Nutzbarkeit der gesamten Wohnung mit dem Rollstuhl, während etwa in Bayern nur einzelne Zimmer mit dem Rollstuhl nutzbar sein müssen.

Besonders schwer haben es Behinderte und ältere Menschen in Altbauvierteln, wo häufig der Denkmalschutz gilt. „München, zum Beispiel, ist sehr restriktiv, was die Genehmigung von Aufzügen im denkmalgeschützten Wohnungsbestand angeht“, hat die Hamburger Rechtsanwältin Gritt Diercks-Oppler beobachtet und fügt hinzu: „Ich kann nur jedem Skeptiker empfehlen, einmal einen Tag lang Rollstuhl zu fahren. Das verändert die Einstellung zum barrierefreien Bauen ungemein.“

Auch zivilrechtlich kommt es zwischen Eigentümern und Architekten, Bauunternehmern und Handwerkern wegen unzureichender vertraglicher Regelungen beim barrierefreien Bauen häufig zu Unstimmigkeiten und Missverständnissen, warnt das Institut für



Fatales politisches Signal: Im Brandenburgischen Parlament sind acht Prozent Gefälle zum Rednerpult für Rollstuhlfahrer zu steil. Foto: Landtag Brandenburg

Bauforschung (IfB) in Hannover. Das IfB hat im Auftrag des Bauherren-Schutzbundes eine Studie erstellt und 50 auf das barrierefreie Bauen spezialisierte Sachverständige befragt. Ob zu enge Türrahmen, zu kleine Bewegungsflächen für den Rollstuhl, unüberwindbare Stufen oder fehlende Ausstattungen – die Fehlerliste beim barrierefreien Bauen ist lang.

Das musste auch ein älteres Ehepaar vor dem Oberlandesgericht Koblenz erfahren. Sie hatte das Bauschild auf einer Baustelle mit der Überschrift: „Barrierefrei mit Lift“ und „seniorengerecht“ angesprochen. Kurze Zeit später erwarben sie vom Bauunternehmer eine Eigentumswohnung, um dort ihren Lebensabend zu verbringen. Nach Fertigstellung der Wohnung stellte das Paar allerdings

ernüchert fest, dass sich ihre Erwartungen von einem seniorengerechten Wohnen nicht erfüllt hatten. Weder war der Balkon wegen mehrerer Stufen mit Rollator oder Rollstuhl barrierefrei begehbar, noch befanden sich Haltegriffe für den Notfall in den Bädern. Dass sie dem Bauunternehmer kurzerhand rund 20.000 Euro des Werklohns kürzten, half da auch nichts mehr. Dieser zog nämlich vor Gericht und bekam Recht. Der Grund: Das Attribut „seniorengerecht“ ist kein Rechtsbegriff und kann nach einer Entscheidung des Oberlandesgerichts Koblenz nicht gleichgesetzt werden mit dem Begriff „behindertengerecht“ (Az. 10 U 1504/09). Schließlich ist nicht jeder Mensch fortgeschrittenen Alters als körperlich behindert anzusehen. „Aus diesem Begriff lassen sich keine konkreten Ausstat-

tungsmerkmale herleiten. Auch gibt es kein allgemeines Verständnis dazu, was an Wohnungsausstattung erforderlich ist, damit eine Wohnung als seniorengerecht bezeichnet werden kann“, betonte das Gericht.

Wer mit dem alters- oder behindertengerechten Wohnen bestimmte Vorstellungen über die Ausstattung und die Aufteilung einer Wohnung verbindet, sollte diese Gedanken nicht für sich behalten oder davon ausgehen, dass der Vertragspartner dasselbe denkt. Es hilft nur eins: den Leistungsumfang in einem Vertrag genau beschreiben. Begriffe, wie z.B. „barrierearm“ oder „altengerecht“ sind weder definiert noch geben sie einen verbindlichen Standard an. Die Bezeichnungen sind reine Marketinginstrumente ohne juristische Aussagekraft. **crz**

Barrierefreies Bauen im direkten Ländervergleich

Föderalismus zulasten Behinderter

Bundesland	Bauliche Anlagen	Vorgaben	Ausnahmen
Baden-Württemberg, § 39 LBO	zur Hauptnutzung durch Behinderte oder Alte, aufgezählte öffentliche Gebäude und Gewerbeflächen, § 39 I, II	barrierefrei (zweckentsprechende Nutzung ohne fremde Hilfe), § 39 I, II	wenn unverhältnismäßiger Mehraufwand, § 39 III 1
Bayern, Art. 48 BayBO	Gebäude mit mehr als zwei Wohnungen, Art. 48 I 1 Gebäude mit mehr als zwei Wohnungen und nach Art. 37 IV 1 erforderlichen Aufzügen, Art. 48 I 2 öffentlich zugängliche bauliche Anlagen und solche zur Hauptnutzung durch Behinderte, Alte, Kleinkinder (mit Beispielen), Art. 48 II 1, III 1	einzelne Wohnungen (eines Geschosses) müssen barrierefrei erreichbar und teilweise ausgestattet sein, Art. 48 I 1, 3 1/3 der Wohnungen (eines Geschosses) muss barrierefrei erreichbar und teilweise ausgestattet sein, Art. 48 I 2, 3 teilweise Barrierefreiheit in Besucherbereichen nach Art. 48 II 1 oder allen Teilen der Zwecknutzung nach Art. 48 III 1	wenn wg. Gelände, Bebauung oder Sicherheit unverhältnismäßig, Art. 48 IV 1 s.o. s.o. und nach Nutzungszweck, Art. 48 II 3, 4
Berlin, § 51 BauO Bln	Gebäude mit mehr als vier Wohnungen, § 51 I 1 öffentlich zugängliche bauliche Anlagen, § 51 II 1	barrierefreie Erreichbarkeit eines Geschosses über Haupteingang und teilweise Nutzbarkeit dieser Wohnungen mit Rollstuhl § 51 I barrierefreie Erreichbarkeit über Haupteingang und Nutzung nach Zweck (Vorgaben in § 51 III), § 51 II 1	wenn wg. Gelände, Einbau sonst nicht nötigen Aufzugs, ungünstiger Bebauung unverhältnismäßig, § 51 V s.o., Selbstrettungsanlagen nur eingeschränkt, § 51 II 2, 3
Brandenburg, § 45 Brandenburgische BauO	Wohngebäude mit mehr als vier Wohnungen und alle Gebäude mit Aufzügen und mehr als vier Wohnungen, § 45 I bauliche Anlagen zur Hauptnutzung durch Behinderte, Alte, Kleinkinder (mit Beispielen), § 45 II öffentlich zugängliche bauliche Anlagen, § 45 III öffentliche oder für größere Personenzahl bestimmte bauliche Anlagen, § 45 IV	Wohnungen eines Geschosses barrierefrei, § 45 I insgesamt barrierefrei und ausreichend Behindertenparkplätze, § 45 II, § 45 V Barrierefreiheit in Besucherbereichen, ausreichend Behindertenparkplätze, § 45 III, V Toiletten müssen für Rollstühle geeignet sein, § 45 IV	wenn technisch oder finanziell unverhältnismäßig, § 45 VI 1 s.o. s.o. s.o.
Bremen, § 50 BauO BR 2009	Gebäude mit mehr als zwei Wohnungen, § 50 I 1 öffentlich zugängliche bauliche Anlagen (mit Beispielen), § 50 II 1, 2 bauliche Anlagen zur Hauptnutzung durch Behinderte, Alte, Kleinkinder (mit Beispielen), § 50 III	Wohnungen eines Geschosses müssen barrierefrei erreichbar und teilweise ausgestattet sein, § 50 I 1, 2 Barrierefreiheit für Behinderte, Alte, Personen mit Kleinkindern in Besucherbereichen, § 50 II 1 Barrierefreiheit für Behinderte, Alte, Personen mit Kleinkindern, § 50 III iVm II	wenn wg. Gelände, Einbau sonst nicht nötigen Aufzugs, ungünstiger Bebauung oder Sicherheit unverhältnismäßig, § 50 V wenn wg. Gelände, Bebauung oder Sicherheit unverhältnismäßig, § 50 V s.o.
Hamburg, § 52 HBauO	Gebäude mit mehr als vier Wohnungen, § 52 I 1 öffentlich zugängliche bauliche Anlagen (mit Beispielen), § 52 II bauliche Anlagen zur Hauptnutzung durch Behinderte, Alte, Kleinkinder (mit Beispielen), § 52 III	barrierefreie Erreichbarkeit eines Geschosses über Haupteingang und teilweise Nutzbarkeit dieser Wohnungen mit Rollstuhl (mit Legaldefinitionen), § 52 I 1, 2 Barrierefreiheit für Behinderte, Alte, Personen mit Kleinkindern in Besucherbereichen, § 52 II 1 Barrierefreiheit für Behinderte, Alte, Personen mit Kleinkindern, § 52 III iVm II 1	wenn wg. Gelände, Einbau sonst nicht nötigen Aufzugs, ungünstiger Bebauung unverhältnismäßig, § 52 I 3
Hessen, § 46 HBO	öffentlich zugängliche bauliche Anlagen (mit Beispielen), § 46 I 1, 2 Gebäude nach § 33 IV, wenn einzelne Geschosse barrierefrei erreichbar sein müssen, § 46 II	Barrierefreiheit für Behinderte, Alte, Personen mit Kleinkindern in Besucherbereichen, § 46 I 1 barrierefrei über Rampen / Aufzüge, § 46 II	wenn wg. Gelände, Bebauung oder Sicherheit unverhältnismäßig, § 46 III s.o.
Mecklenburg-Vorpommern, § 50 LBauO M-V	Gebäude mit mehr als sechs Wohnungen, § 50 I 1 öffentlich zugängliche bauliche Anlagen (mit Beispielen), § 50 II	barrierefreie Erreichbarkeit der Wohnungen eines Geschosses und teilweise Nutzbarkeit dieser Wohnungen mit Rollstuhl, § 50 I 1 Barrierefreiheit für Behinderte, Alte, Personen mit Kleinkindern in Besucherbereichen (mit Definitionen in § 50 III), § 50 II 1 iVm III	Abweichungen wg. Denkmalschutz oder Unverhältnismäßigkeit, § 50 IV s.o.
Niedersachsen, § 49 NBauO	Wohngebäude mit mehr als vier Wohnungen, § 49 I 1 nach Liste (öffentliche Gebäude, Gewerbeflächen), § 49 II Baudenkmal, § 49 III 2	barrierefreie Erreichbarkeit der Wohnungen eines Geschosses (mit Legaldefinition) und teilweise Nutzbarkeit jeder achten Wohnung mit Rollstuhl, § 49 I 1, 3 barrierefrei, ausreichende Stellplätze, Toiletten, § 49 II	wenn wg. Gelände, Einbau sonst nicht nötigen Aufzugs, ungünstiger Bebauung oder Sicherheit unverhältnismäßig, § 49 III 1 s.o. soweit Barrierefreiheit Erhaltung überwiegt und Eingriff zwingend, § 49 III 2
Nordrhein-Westfalen, § 55 BauO NRW	öffentlich zugängliche bauliche Anlagen (mit Beispielen), § 55 I, II 1 bauliche Anlagen zur Hauptnutzung durch Behinderte, Alte, Kleinkinder (mit Beispielen), § 55 III	Barrierefreiheit für Behinderte, Alte, Personen mit Kleinkindern in Besucherbereichen (mit Definitionen in § 55 IV), § 55 I iVm IV, sowie 1%, mind. 1 Behindertenparkplatz, § 55 II 2 Barrierefreiheit für Behinderte, Alte, Personen mit Kleinkindern (mit Definitionen in § 55 IV), § 55 III iVm I, IV	wenn wg. Gelände, ungünstiger Bebauung oder Sicherheit unverhältnismäßig, § 55 VI s.o.
Rheinland-Pfalz, §§ 4, 44 LBauO	bauliche Anlagen, § 4 S. 1 Gebäude mit mehr als vier Wohnungen, § 44 II 1	Beachtung der Belange des Barrierefreien Bauens nach der LBauO und der aufgrund der LBauO erlassenen Vorschriften sowie der Bestimmungen zum barrierefreien Bauen im Landesgesetz zur Gleichstellung behinderter Menschen sowie sonstiger Vorschriften zugunsten behinderter Menschen, § 4 eine der ersten fünf und von jeweils 10 weiteren zusätzlich eine Wohnung barrierefrei erreichbar und teilweise Nutzbarkeit dieser Wohnungen mit Rollstuhl, § 44 II	wenn wg. Gelände, Einbau sonst nicht nötigen Aufzugs, ungünstiger Bebauung unverhältnismäßig, § 44 II 3
Saarland, § 50 LBO	Gebäude mit mehr als zwei Wohnungen, § 50 I 1 öffentlich zugängliche bauliche Anlagen (mit Beispielen), § 50 II bauliche Anlagen zur Hauptnutzung durch Behinderte, Alte (mit Beispielen), § 55 III bestehende sonstige Anlagen, § 50 VI Nr. 2	barrierefreie Erreichbarkeit der Wohnungen eines Geschosses und Nutzbarkeit dieser Wohnungen mit Rollstuhl, § 50 I Barrierefreiheit für Behinderte, Alte, Personen mit Kleinkindern in Besucherbereichen (mit Definitionen in § 50 IV), § 50 II 1 iVm IV Barrierefreiheit für Behinderte, Alte, Personen mit Kleinkindern (mit Definitionen in § 50 IV), § 50 III iVm II 1, IV	wenn wg. Gelände, Einbau sonst nicht nötigen Aufzugs, ungünstiger Bebauung unverhältnismäßig, § 50 VI Nr. 1 s.o. s.o.
Sachsen, § 50 SächsBO	Gebäude mit mehr als zwei Wohnungen, § 50 I 1 öffentlich zugängliche bauliche Anlagen (mit Beispielen), § 50 II 1, 2	barrierefreie Erreichbarkeit der Wohnungen eines Geschosses (mit Legaldefinition) und teilweise Nutzbarkeit dieser Wohnungen mit Rollstuhl, § 50 I Barrierefreiheit für Behinderte, Alte, Personen mit Kleinkindern in Besucherbereichen (mit Definitionen in § 50 III), § 50 II 1 iVm III	wenn wg. Gelände, Einbau sonst nicht nötigen Aufzugs, ungünstiger Bebauung oder Sicherheit unverhältnismäßig, § 50 V s.o.
Sachsen-Anhalt, § 49 BauO LSA	Gebäude mit mehr als zwei Wohnungen, § 49 öffentlich zugängliche bauliche Anlagen (mit Beispielen), § 49 II 1, 2	einzelne Wohnungen (eines Geschosses) müssen barrierefrei erreichbar sein, § 49 I 1 barrierefrei in Besucherbereichen, § 49 II 1, 3, 4	wenn wg. Gelände, Einbau sonst nicht nötigen Aufzugs, ungünstiger Bebauung oder Sicherheit unverhältnismäßig, § 49 III s.o.
Schleswig-Holstein, § 52 LBO	Gebäude mit mehr als zwei Wohnungen, § 52 I 1 öffentlich zugängliche bauliche Anlagen (mit Beispielen), § 52 II bauliche Anlagen nach § 52 III (zur Hauptnutzung durch Behinderte, Alte, Kleinkinder), § 52 III	barrierefreie Erreichbarkeit der Wohnungen eines Geschosses und teilweise Nutzbarkeit dieser Wohnungen mit Rollstuhl, § 52 I Barrierefreiheit für Behinderte, Alte, Personen mit Kleinkindern in Besucherbereichen (mit Definitionen in § 52 IV), § 52 II 1 iVm IV Barrierefreiheit für Behinderte, Alte, Personen mit Kleinkindern (mit Definitionen in § 52 IV), § 52 III iVm II 1, IV	wenn wg. Gelände, ungünstiger Bebauung oder Sicherheit unverhältnismäßig, § 52 V s.o. s.o.
Thüringen, § 53 ThürBO	Gebäude mit mehr als zwei Wohnungen, § 53 I 1 öffentlich zugängliche bauliche Anlagen (mit Beispielen), § 53 II	barrierefreie Erreichbarkeit der Wohnungen eines Geschosses und teilweise Nutzbarkeit dieser Wohnungen mit Rollstuhl, § 53 I Barrierefreiheit für Behinderte, Alte, Personen mit Kleinkindern in Besucherbereichen (mit Definitionen in § 53 III), § 53 II 1 iVm III	wenn wg. Gelände, Einbau sonst nicht nötigen Aufzugs, ungünstiger Bebauung oder Sicherheit unverhältnismäßig, § 53 IV s.o.