

Kurzstudie

Mängel beim barrierefreien Bauen und Auswirkungen auf Verbraucher

Gemeinsame Untersuchung vom Institut für Bauforschung e.V.
und dem Bauherren-Schutzbund e.V.

IFB 13559 / 2013

Stand: 31.05.2013

Institut für Bauforschung e.V.

Kurzstudie

Mängel beim barrierefreien Bauen und Auswirkungen auf Verbraucher

Gemeinsame Untersuchung vom Institut für Bauforschung e.V.
und dem Bauherren-Schutzbund e.V.

Auftraggeber:	Bauherren-Schutzbund e.V. (BSB) Kleine Alexanderstr. 9/10 10178 Berlin
Bearbeitung:	Institut für Bauforschung e.V. An der Markuskirche 1, 30163 Hannover Dipl.-Ing. Heike Böhmer, Institutsleitung Dipl.-Ing. Janet Simon, wiss. Mitarbeiterin
Abschlussbericht :	31.05.2013 IFB-13559 / 2013

Inhalt

1. Einleitung	3
1.1 Aufgabenstellung und Ziele	3
1.2 Hintergrund	3
1.3 Problematik	4
1.4 Durchführung	4
2. Grundlage	5
2.1 Definition „Barrierefreies Bauen“	5
2.2 Barrieren und Bedarf	6
2.3 Gültigkeit der DIN-Normen	6
2.4 Erwartungen und Vereinbarungen	6
3. Ergebnis der Untersuchung	8
3.1 Mängel und deren Folgen	8
3.2 Mangelschwerpunkte	
Fallbeispiel 1	11
Fallbeispiel 2	13
Fallbeispiel 3	15
4. Fazit	17

1 Einleitung

1.1 Aufgabenstellung und Ziele der gemeinsamen Untersuchung

Bisherige Erfahrungen aus der Baupraxis und Forschung sowohl des Bauherren-Schutzbund e.V. als auch des Institut für Bauforschung e.V. zeigen, dass die Anzahl von Mängeln beim barrierefreien Bauen und Umbauen steigen und die Kosten für die entsprechende Mängel- bzw. Schadenbeseitigung nicht unerheblich sind.

Vor diesem Hintergrund sahen das Institut für Bauforschung e.V. und der Bauherren-Schutzbund e.V. die Notwendigkeit, sich dieser Problematik anzunehmen und die Ursachen, Zusammenhänge und Folgen an Beispielen zu analysieren. Im November 2012 wurde dem Institut für Bauforschung e.V. der Auftrag erteilt, auf der Grundlage einer Sachverständigenumfrage und entsprechenden Recherche die Daten mangelhafter Bauvorhaben auszuwerten. Der Schwerpunkt liegt dabei auf der Anzahl, der Art und dem Umfang der Mängel, der Abweichung von den vertraglichen Vorgaben und den daraus resultierenden Folgen bzw. Kosten für die Mangelbeseitigung.

Mit diesem Projekt verfolgt der Bauherren-Schutzbund e.V. das Ziel, grundsätzliche Schlussfolgerungen für die Verbraucherberatung privater Bauherren und Immobilienerwerber und die Verbreitung bauorientierter Verbraucherinformationen abzuleiten, bzw. die bisherigen Schlussfolgerungen auf deren aktuelle Richtigkeit hin zu überprüfen. Das Institut für Bauforschung e.V. und der Bauherren-Schutzbund e.V. sind darüber hinaus weiterhin gemeinsam bestrebt, den Dialog mit allen am Bau Beteiligten zum Thema Barrierefreies Bauen und Umbauen zu fördern und damit einen Beitrag zur Schaden- und Kostenvermeidung im diesem Bereich zu leisten.

1.2 Hintergrund

Die demografischen Veränderungen in unserer Gesellschaft bedingen neue Anforderungen an das Bauen und Wohnen. Neben der kontinuierlich ansteigenden Lebenserwartung der Bevölkerung, die vor dem Hintergrund multipler Erkrankungen und Einschränkungen verschiedene Anforderungen an die Wohngebäude, das Wohnumfeld und den öffentlichen Raum stellt, spielen die Wohnwünsche und -ziele der Bewohner eine entscheidende Rolle. Eine Studie des Instituts für Bauforschung e.V. für den Bauherren-Schutzbund e.V. und den Verband Wohneigentum

e.V. /vgl. Anlage 1/ hatte hierzu eindeutige Aussagen zum Ergebnis, worin von etwa 78% der befragten Hauseigentümer ein möglichst langer Verbleib im eigenen Haus bzw. in der eigenen Wohnung präferiert wird. Diesen Wünschen und Lebensplanungen wird zunehmend in Zielsetzungen beim Planen und Bauen sowohl im Neubaubereich als auch bei der Modernisierung im Gebäudebestand Rechnung getragen.

1.3 Problematik

Vertragsziele, wie z.B. eine „Badmodernisierung mit barrierefreier Dusche“, ein „Umbau zum barrierefreien Haus“ oder der „Bau einer barrierefreien Eigentumswohnung“ finden sich immer häufiger in Bauverträgen bzw. Baubeschreibungen, seltener dagegen detaillierte Beschreibungen der im Einzelnen zu erbringenden Leistungen, die für das Erreichen dieser Ziele erforderlich sind. Nicht selten spielen dabei auch Notfall- oder Akutsituationen eine Rolle, die kurzfristige Entscheidungen und Auftragsvergaben erfordern.

An diesem Punkt beginnt häufig die Problematik, wenn es um die rechtliche und technische Bewertung von Leistungen im Rahmen des barrierefreien Bauens geht. Und an diesem Punkt beginnen fachkundige Sachverständige mit der Ursachenermittlung zu potenziellen Mängeln, wenn es z.B. um eine mögliche fehlende Gebrauchstauglichkeit des Vertragsgegenstandes geht. Dies wäre beispielsweise der Fall, wenn Räume, Raumteile, Gebäude oder Gebäudebereiche auf Grund ihrer hergestellten Beschaffenheit von Verbrauchern nicht oder nicht in vollem Umfang genutzt bzw. nicht erreicht werden können. Die Beschreibungen der vertraglich vereinbarten Beschaffenheiten sind dann eine wesentliche Grundlage der Beurteilung.

1.4 Durchführung

Die Untersuchung wurde auf der Basis einer umfangreichen Recherche bei durchgeführten Bauvorhaben, zu denen seitens des IFB im Rahmen von Beratungen Kontakt bestand, bzw. auf der Grundlage einer Befragung von 50 Sachverständigen durchgeführt, die im Bereich des barrierefreien Bauens, Umbauens und Anpassens tätig sind. Anonym ausgewertet wurden Privat- und Gerichtsgutachten aus den Jahren 2011 und 2012.

2 Grundlage

2.1 Definition „Barrierefreies Bauen“

Grundsätzlich wird in Gesetzen, wie dem Grundgesetz und dem Allgemeinen Gleichbehandlungsgesetz, mit einem so genannten Diskriminierungsverbot die Benachteiligung behinderter Menschen ausdrücklich verboten. Beim barrierefreien Bauen geht es jedoch nicht ausschließlich um die Bedürfnisse von Menschen mit Behinderungen. Die Definition des in diesem Zusammenhang relevanten Begriffs „Barrierefreiheit“, der als Grundlage für rechtliche Bewertungen herangezogen wird, ist in Konventionen, Gesetzen und Normen beschrieben:

Barrierefreiheit wird z.B. im Behindertengleichstellungsgesetz (§4 BGG) wie folgt definiert: „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.“

Diese Definition findet sich in ähnlicher Formulierung in der geltenden Norm für das barrierefreie Bauen, der DIN 18040 „Barrierefreies Planen und Bauen – Planungsgrundlagen“: „Ziel dieser Norm ist es, durch die barrierefreie Gestaltung des gebauten Lebensraums weitgehend allen Menschen seine Nutzung in der allgemein üblichen Weise, ohne besondere Erschwernis und grundsätzlich ohne fremde Hilfe zu ermöglichen. Die Norm stellt dar, unter welchen technischen Voraussetzungen Gebäude und bauliche Anlagen barrierefrei sind.“

Zielsetzung aller rechtlichen Grundlagen und definierten Begriffe ist Inklusion, d.h. die Benachteiligung von behinderten Menschen zu beseitigen und zu verhindern, indem die gleichberechtigte Teilhabe von behinderten und nicht behinderten Menschen am Leben in der Gesellschaft gewährleistet und Allen eine selbstbestimmte Lebensführung ermöglicht wird. Als Zielgruppe des barrierefreien Bauens werden somit alle Menschen definiert! Dazu gehören Nichtbehinderte, Sehbehinderte und Blinde, Hörgeschädigte und Taube, Gehbehinderte und Rollstuhlbenutzer, Kinder und ältere Menschen, Kleine und große Menschen sowie Menschen mit (auch mehrfachen oder temporären) Einschränkungen der Mobilität, Kondition, Feinmotorik und Sensorik – jeweils mit unterschiedlichsten Anforderungen.

Die Inklusion geht von der Besonderheit eines jeden Menschen und seinen individuellen Bedürfnissen aus, denen beim Planen und Bauen Rechnung getragen werden muss. Welcher Art diese sind, inwieweit sie jeweils besondere (planerische und bauliche) Maßnahmen erforderlich

machen, ist sehr individuell. Aus Verbraucherschutzgründen sollte deshalb aus der allgemeinen Beschreibung „barrierefrei“ nicht die allumfassende (Be-)Nutzbarkeit von Räumen, Raumteilen, Gebäuden und Gebäudeteilen abgeleitet werden, sondern eine vertragliche Verknüpfung mit technischen Regelwerken und Details sichergestellt werden.

Begriffe, wie z.B. „barrierearm“, „barrierefreundlich“, „altengerecht“ oder „seniorengerecht“ sind nicht definiert und bilden üblicherweise weder einen verbindlichen Standard noch ein Vertragsziel ab. In der Regel handelt es sich dabei um Marketinginstrumente ohne jegliche Aussagekraft.

2.2 Barrieren und Bedarf

So individuell die Bedürfnisse und Anforderungen der Menschen sind, so unterschiedlich sind die Barrieren, die einer (Be-)Nutzung von Räumen, Raumteilen, Gebäuden und Gebäudeteilen entgegen stehen. In der Regel leitet sich der Bedarf aus bestehenden oder zu erwartenden Einschränkungen ab; zunehmend gehören jedoch auch Komfort- und Wohnwünsche dazu. Zu den Barrieren zählen z.B. Stufen, Treppen, Schwellen, zu geringe Türbreiten, zu kleine Bewegungsflächen, fehlende Ausstattungen und Hilfen sowie eine fehlerhafte Beleuchtung.

Insofern können als Maßnahmen zur Herstellung barrierefreier Nutzung sowohl Aufzüge und Rampen, ausreichende Bewegungsflächen, Abstände und Durchgangsbreiten, aber auch die Ausstattung mit Höranlagen, Blindenleitsystemen, einfachsten Hilfsmitteln und Sonderausstattungen dienen. Je detaillierter die entsprechende Leistungsbeschreibung im Vertrag ist, desto sicherer ist das Erreichen des gewünschten Ziels bzw. die Feststellung eines Mangels im Falle der Nichterfüllung.

2.3 Gültigkeit von DIN-Normen

Bei der Vertragsgestaltung und Formulierung der Bau- und Leistungsbeschreibung ist insbesondere im Zusammenhang mit der Zielsetzung, der Planung und Umsetzung des Bau- oder Modernisierungsvorhabens zu beachten, dass die technischen Regelwerke, wie z.B. DIN-Normen zum barrierefreien Bauen, in ihrer Verbindlichkeit richtig und eindeutig eingeordnet werden.

Grundsätzlich stehen DIN-Normen jedermann zur Anwendung frei, ohne zunächst rechtlich verbindlich zu sein. Rechtsverbindlich werden sie erst durch die Bezugnahme oder Einführung in Gesetze und Verordnungen, z.B. als Bestandteil einer Landesbauordnung. Darüber hinaus können sie die allgemein anerkannten Regeln der Technik darstellen, deren Einhaltung z.B. Werkunternehmen grundsätzlich schulden. Dies zu beurteilen, ist insbesondere bei neu veröffentlichten Normen nicht ganz einfach und nicht selten Gegenstand sachverständiger Diskussionen.

Die in diesem Zusammenhang wesentliche Norm für das barrierefreie Bauen, die DIN 18040 „Barrierefreies Planen und Bauen – Planungsgrundlagen“, ist seit 2010 (Teil 1 „Öffentlich zugängliche Gebäude“) bzw. 2011 (Teil 2 „Wohnungen“) in Kraft, jedoch noch nicht in allen Bundesländern Bestandteil der geltenden Landesbauordnung. Insofern sollte die Gültigkeit dieser Norm geprüft und zur Absicherung die Norm insgesamt oder Teile daraus vertraglich vereinbart werden. Eine durch Vertrag verbindlich vereinbarte Norm schafft Klarheit und kann Rechtsstreitigkeiten von vornherein vermeiden. Ergänzend sollte planungs- und baubegleitend die Umsetzung überprüft werden.

2.4 Erwartungen und Vereinbarungen

Die eindeutige und detaillierte Beschreibung des Vertragsziels mit allen dafür erforderlichen Leistungen bietet allen an Planung und Bau Beteiligten Sicherheit und Transparenz. Sie bildet die Grundlage sachlicher, technisch und rechtlich klarer Kommunikation. Abweichungen, Änderungen und Fehler auf der Auftragnehmerseite (Planer, Bauausführung) können ebenso eindeutig identifiziert werden wie falsche Erwartungen auf der Auftraggeberseite (Bauherr).

Eine unabhängige fachliche planungs- und baubegleitende Beratung und Begleitung ist insofern immer zu empfehlen. Die Ergebnisse der vorliegenden Umfrage und Recherche belegen dies.

3 Ergebnis der Untersuchung

3.1 Mängel und deren Folgen

Eine Leistung ist gemäß dem 3-stufigen Mangelbegriff dann mit einem (Sach-)Mangel behaftet, wenn sie:

- nicht die vereinbarte Beschaffenheit aufweist oder
- nicht die nach dem Vertrag vorausgesetzte Beschaffenheit hat oder
- sich nicht für die gewöhnliche Verwendung eignet bzw.
- nicht eine Beschaffenheit aufweist, die bei Werken gleicher Art üblich ist und die nach Art der Leistung vom Besteller erwartet werden kann.

Je nach Art und Umfang der Abweichung sowie Zeitpunkt der Feststellung können Mängel beim barrierefreien Bauen umfangreiche Folgen nach sich ziehen. Diese können von Komfortbußen, über finanzielle oder wirtschaftliche Nachteile bis hin zur Nichtnutzbarkeit eines Objekts oder Teilen davon reichen und haben nicht selten langandauernde Rechtsstreitigkeiten zur Folge. Als mögliche Auswirkungen und Folgen von Planungs- und / oder Ausführungsfehlern im Bereich Barrierefreiheit / Wohnanpassung wurden identifiziert:

- Rechtsstreit wegen Nichterfüllung von vertraglichen Vereinbarungen / Beschaffenheiten
- keine oder eingeschränkte (Be-) Nutzbarkeit vorhanden / geplante Verbesserung nicht erreicht (Folgen: Mangelbeseitigung / Nachrüstungen – keine Nutzung möglich / Umzug)
- Nichterreichen von Fördervoraussetzungen (Verlust von Fördermitteln)
- Wertminderung des Gebäudes
- Bauschäden als Mangelfolgeschäden
- Nichterreichen vereinbarter Behaglichkeits- und Komfortkriterien.

3.2 Mangelschwerpunkte

Die IFB-Recherche bei 50 in diesem Sachgebiet tätigen, überwiegend öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen ergab folgende Mangelschwerpunkte, die nachfolgend rechtlichen und technischen Ursachen / Hintergründen zugeordnet werden.

Bei der Mangelzuordnung nach rechtlichen Gesichtspunkten liegt der Mangelschwerpunkt bei den erstatteten Privat- und Gerichtsgutachten der letzten drei Jahre mit über 90% eindeutig bei nicht definierten Leistungen bzw. nicht detailliert beschriebenen Leistungsbeschreibungen. Dabei spielen insbesondere fehlende Vereinbarungen von normativen Grundlagen eine wesentliche Rolle. In der Mehrzahl der behandelten Sachverhalte wurden dabei Leistungen, Qualitäten und Bauergebnisse erwartet, die vom Bauherren als selbstverständlich vorausgesetzt und deshalb nicht explizit vertraglich vereinbart wurden. In diesem Zusammenhang spielten überproportional häufig Werbetexte, undefinierte Marketingbegriffe und allgemeingültige Beschreibungen eine Rolle.

Beispielhafte Formulierungen aus Verträgen bzw. Bau- und Leistungsbeschreibungen, die Gegenstand von Streitigkeiten im Sinne der möglichen Ableitung von zu erwartenden Leistungen waren, sind:

- „Hochwertige Immobilie in einer seniorengerechten Wohnanlage“
- „Wohnwertverbesserung durch den Anbau von barrierefreien Balkonen und Terrassen“
- „SeniorenServiceWohnung mit Betreuungskonzept in weitgehend barrierefreier Residenz“
- „Ausführung als hochwertige, behindertenfreundliche Duschwanne“ sowie
- „Die Wohnungen besitzen überwiegend einen ebenerdigen Zugang.“

Die Analyse der recherchierten Mängel im Hinblick auf technische Ursachen ergab mit etwa 80% der erstatteten Privat- und Gerichtsgutachten der letzten drei Jahre Mängel im Zusammenhang mit der Zugänglichkeit zu Räumen, Wohnungs- und Gebäudeteilen. Dabei spielten folgende Problematiken eine wesentliche Rolle:

- ungeplante Stufen und Schwellen am Gebäudeeingang (Neubau)
- Ausführung nicht befahr- oder begehbarer Rampen (Gefälle, Breite, Radius) (Neubau)
- ungeplante Schwellen zu Balkonen und Terrassen (Neu- und Altbau)
- barrierefrei zugänglich geplante Wohnungen, die technisch / konstruktiv nicht realisierbar sind (Modernisierung)
- unzureichende Türbreiten und zu geringe Bewegungsflächen vor / hinter Türen (Neubau und Modernisierung)
- nicht nutzbare Bedienelemente an Türen (Kraftaufwand) (Anpassung eines Bestandsgebäudes).

Die übrigen Mängel verteilten sich auf Mangelschwerpunkte in den Bereichen Ausstattung (insbesondere im Sanitär- und Küchenbereich), Hilfsmittel (insbesondere bei Ruf- und Sicherheitseinrichtungen bzw. Griffhilfen) sowie Mängel, die zwar die vereinbarten Beschaffenheiten des barrierefreien Bauens erfüllten, jedoch den allgemein anerkannten Regeln der Technik in anderen konstruktiven Bereichen nicht entsprachen. Hier betrafen die Mängel überwiegend die Bereiche Wärme- und Feuchteschutz / Abdichtung sowie dauerhafte Wind- und Luftdichtheit.

Die recherchierten Mängel betrafen gleichermaßen den Neubau- als auch den Modernisierungs- bzw. Wohnungsanpassungsbereich. Die Folgen bewegten sich in einem Schadenssummenbereich zwischen ca. 2.500 € und 60.000 €.

Nachfolgend sind 3 Fallbeispiele ausführlicher dargestellt:

Fallbeispiel 1: Mangelhafter Gebäudezugang

Der Umbau eines Einfamilienhauses sollte den langfristigen Verbleib eines Ehepaares in den eigenen vier Wänden sicherstellen. Da im Verwandten- und Bekanntenkreis bereits mehrere Personen mit körperlichen Einschränkungen leben, wurde besonderer Wert auf einen „breiten, ebenerdigen Zugang“ gelegt. Da sich im Bereich des Hauseingangs mehrere Stufen konstruktiv nicht vermeiden lassen, sollte der Austausch der Terrassentür im rückwärtigen Teil des Hauses genutzt werden, um den gewünschten Zugang herzustellen. Mit den Arbeiten wurde ein den Eigentümern bekanntes Handwerksunternehmen beauftragt. Ein Planer oder ein unabhängiger Sachverständiger wurde, nach Aussage, aus Kostengründen nicht eingeschaltet.

Fallbeispiel 1: Mangelhafter Gebäudezugang		
Persönliche Bedürfnisse / Technische Anforderungen	Vertragliche Vereinbarungen / Bau- und Leistungsbeschreibung	Ergebnis / Mangelbeschreibung
(SOLL)	(VERTRAGSSOLL)	(IST)
Schwellenloser Zugang zum Haus über eine Nebeneingangstür Austausch / Umbau des Terrasseneingangs - Barrierefreier Zugang gemäß DIN 18040 und relevanter Begleitnormen	- Ausbau, Lieferung und Einbau der rückwärtigen Terrassentür (Angabe der Maße und technischen Daten) gemäß den anerkannten Regeln der Technik - Verbreiterung der Türöffnung auf 1,50m Durchgangsbreite - Absenken der vorhandenen Schwelle - Anarbeitung bzw. Wiederherstellung der Beläge innen und außen entsprechend den erforderlichen Höhen	- eingebaut wurde eine neue Standard-Terrassentür mit einer lichten Durchgangsbreite von 1,50m - die Tür ist lediglich von innen abschließbar - die vorhandene Schwelle wurde von 15 cm im Bestand auf 6 cm im sanierten Zustand verringert - Kosten incl. Aller erforderlichen Baunebenkosten: 6.500 €
Fazit: Das vereinbarte Vertragsziel wurde erfüllt; ein barrierefreier Zugang / barrierefrei nutzbarer Nebeneingang wurde nicht geschaffen, war aber auch nicht explizit vereinbart worden. Um einen Rechtsstreit zu vermeiden, einigten sich die Parteien einvernehmlich darauf, die zusätzlich anfallenden Kosten von 5.200 € zur Herstellung eines barrierefrei nutzbaren Nebeneingangs aufzuteilen: 25% übernahm der ausführende Handwerksunternehmer, 75% verblieben beim Eigentümer. Die Terrassentür wurde nochmals ausgetauscht, mit einem entsprechenden Schließsystem versehen und ein schwellenloser Zugang fachgerecht hergestellt. Zur Sicherstellung des Abdichtungs- und Feuchteschutzkonzepts wurde zusätzlich ein Vordach als Wetterschutz installiert.		



Abb.1: Beispiel einer nicht barrierefreien Terrassentür

Fallbeispiel 2: Mangelhafte Ausführung einer Rampe

Eine alleinstehende Frau erwog den Kauf einer Eigentumswohnung in einem Mehrfamilienhaus. Da sie an einer fortschreitenden Erkrankung leidet, die die körperliche Bewegungsfähigkeit zunehmend einschränken wird, legte sie Wert auf einen barrierefreien Zugang zum Gebäude und eine barrierefreie Ausstattung. Dies wurde in einem Exposé, in der die Wohnung als behinderten- und rollstuhlgerecht beschrieben wurde, von einem Makler zugesagt.

Die Kaufinteressentin ließ ihre Anforderungen und die vorhandenen Gegebenheiten von einer Sachverständigen überprüfen. Diese kam zu dem Ergebnis, dass der Gebäudezugang, der im Zuge einer Sanierung kürzlich mit einer Rampe versehen wurde, die Anforderungen an eine barrierefreie Nutzung nicht erfüllt. Die Gebäudeeigentümerin zeigte dem verantwortlichen Planer die Mängel an der Immobilie an. Der Haftpflichtschaden umfasste eine Schadensumme in Höhe der ursprünglichen Herstellungskosten. Erst nach erfolgreich erfolgter Mängelbeseitigung erwarb die Kaufinteressentin das Objekt.

Fallbeispiel 2: Mangelhafte Ausführung einer Rampe		
Persönliche Bedürfnisse / Technische Anforderungen (SOLL)	Vertragliche Vereinbarungen / Bau- und Leistungs- beschreibung (VERTRAGSSOLL)	Ergebnis / Mangelbeschreibung (IST)
<ul style="list-style-type: none"> - Barrierefreier Zugang und Ausstattung der Immobilie, um eine Rollstuhlnutzung zu ermöglichen - Barrierefreier Zugang und Wohnungsausstattung gemäß DIN 18040 - 2 	<ul style="list-style-type: none"> - Barrierefreier Zugang und Ausstattung der Immobilie, um eine Rollstuhlnutzung zu ermöglichen - Barrierefreier Zugang und Wohnungsausstattung gemäß DIN 18040 - 2 	<ul style="list-style-type: none"> - die im Rahmen der Sanierung errichtete Rampe erfüllte nicht die Anforderungen und die vertraglich vereinbarten Beschaffenheiten - Mangelhaft waren das Gefälle (8,5% statt max. 6%), die ausgeführte Breite (1 m statt mind. 1,20m) sowie seitlich fehlende Radabweiser und fehlerhafte Handläufe (75 cm statt mind. 85 cm). - Kosten incl. aller erforderlichen Baunebenkosten: 14.000 €
<p>Fazit:</p> <p>Das vereinbarte Vertragsziel wurde nicht erfüllt; ein barrierefreier Zugang war nicht vorhanden. Im Rahmen der Mängelbeseitigung wurde die Rampe weitgehend neu und nunmehr fachgerecht erstellt. Der entstandene Haftpflichtschaden wurde gemäß Verantwortlichkeit zwischen den Planungs- und Baubeteiligten (Architektin, Bauleiter und ausführende Firma) gequotelt. Der Kaufinteressentin entstand kein materieller Schaden.</p>		



Abb. 2. Beispiel einer nicht normgerecht ausgeführten Rampe

Fallbeispiel 3: Konstruktiv nicht herstellbares barrierefreies Badezimmer

Ein Ehepaar plante, die notwendige Sanierung des Badezimmers dazu zu nutzen, den Raum barrierefrei herstellen zu lassen. Dabei sollten die Entfernung und der Austausch vorhandener Objekte insbesondere dazu dienen, mehr Bewegungsfläche und mehr Wohnkomfort zu schaffen.

Ein beauftragter Architekt plante und leitete die Umbaumaßnahme. Beim Verlegen der erforderlichen Sanitärleitungen für den Einbau der geplanten barrierefreien Duschwanne stellte sich heraus, dass aufgrund der baulichen Gegebenheiten in dem Bestandsgebäude (Aufbauhöhen) die erforderliche flache Entwässerung nicht möglich war.

Die Ausführung in der geplanten und vereinbarten Form war technisch nicht ausführbar, stattdessen einigten sich die Beteiligten während der Maßnahmendurchführung mittels Kompromiss, Honorarkürzung und Wertminderung.

Fallbeispiel 3: Mangelhafte Bestandsanalyse und Planung		
Persönliche Bedürfnisse / Technische Anforderungen (SOLL)	Vertragliche Vereinbarungen / Bau- und Leistungsbeschreibung (VERTRAGSSOLL)	Ergebnis / Mangelbeschreibung (IST)
- Barrierefreies Badezimmer gemäß DIN 18040-2 und relevanter Begleitnormen	- Barrierefreies Badezimmer gemäß DIN 18040-2 mit - bodengleicher Dusche 1,50 m x 1,50 m mit bodenebener Duschrinne, dreh- und verschiebbarem Duschsitz und 2 Haltegriffen gemäß freigegebener Planung	- die geplante Variante konnte nicht ausgeführt werden - als Kompromissvariante wurde eine flache Duschwanne mit geringem Wannenrand eingebaut
<p>Fazit:</p> <p>Das vereinbarte Vertragsziel wurde nicht erfüllt und konnte aus technischen Gründen auch nicht hergestellt werden. Die beteiligten Vertragsparteien einigten sich im Zuge der Maßnahmendurchführung unter Zuhilfenahme eines sachverständigen Mediators auf eine „barrierearme“ Kompromisslösung, die aus sachverständiger Sicht eine nachhaltige, wenn auch nicht vollständig barrierefreie Nutzung möglich macht.</p> <p>Eine gerichtliche Klärung war nicht notwendig. Die Einigung schloss die Minderung des Architektenhonorars und des Objektwertes ein.</p>		



Abb. 3: Beispiel einer nicht barrierefrei nutzbaren Duschwanne

4 Fazit

Die zunehmende Anzahl von Aktivitäten, die mit der Planung und Umsetzung barrierefreier Maßnahmen im Neubaubereich und im Rahmen von Bestandsmodernisierungen einhergehen, bedingt die Notwendigkeit, sich auch im Rahmen der Qualitätssicherung mit diesem Thema auseinanderzusetzen, um Verbraucher vor Mängeln und Schäden zu schützen.

Vor dem Hintergrund des demografischen Wandels, der damit einhergehenden Anforderungen und Bedürfnisse an das Wohnen sowie der Bereitstellung finanzieller Fördermittel werden barrierefreie Zielsetzungen bei Räumen, Wohnungen, Gebäuden und auch beim Wohnumfeld zunehmen. Dies hat jedoch nicht zwangsläufig mangelfreie Qualitäten zum Ergebnis.

Die Recherche des IFB zeigt deutlich, dass Mängel aufgrund unterschiedlichster Ursachen und Randbedingungen entstehen können, auch wenn die Anzahl explizit dokumentierter Schadenfälle (in bearbeiteten Streitfällen) derzeit noch überschaubar ist.

Identifiziert werden konnten gewisse Mängelschwerpunkte, die im rechtlichen Bereich eindeutig bei der Vertragsgestaltung und Bau- und Leistungsbeschreibung sowie im technischen Bereich bei der Zugänglichkeit von Objekten, Räumen und Gebäuden liegen.

Insofern sind zusammenfassend folgende Empfehlungen zum barrierefreien Planen und Bauen im Sinne des Verbraucherschutzes abzuleiten:

- Ermittlung der derzeitigen (und ggf. zukünftigen) persönlichen Bedürfnisse
- Ableitung der kurz-, mittel- und langfristigen Anforderungen an das Objekt
- Festlegung des finanziellen Budgets unter Berücksichtigung von Eigenkapital, Fremdkapital und Fördermitteln
- Einbinden eines unabhängigen Beraters zur Begleitung von Zielsetzung, Vertragsgestaltung, Planungs- und Bauausführung, Zeit- und Kostenmanagement (auch in Akutsituationen!)
- Detaillierte Bau- und Leistungsbeschreibung im Vertrag
- Fachgerechte Planung (auf der Grundlage einer detaillierten Gebäudeanamnese im Bestand)
- Vergabe an erfahrene und qualifizierte Fachfirmen (Qualifikation, Referenzen!)
- Prüfung der vertragsgemäßen Ausführung und Qualität (Vergleich des Ist- und Sollzustands).

Bei der Berücksichtigung dieses Ablaufschemas können Mängel- und Schäden beim barrierefreien Planen und Bauen nicht vollständig ausgeschlossen werden, jedoch durch das gezielte, strukturierte und prüfbare Vorgehen minimiert und somit die erforderlichen Qualitäten optimiert werden.

Die Verfasser

IFB, Hannover, 31.05.2013

Anlage 1: Weiterführende Studie:

Wohnwünsche und barrierearmer Wohnkomfort

Meinungsumfrage unter Wohneigentümern; Gemeinschaftsprojekt Bauherren-Schutzbund e.V.,
Verband Wohneigentum e.V. und Institut für Bauforschung e.V.

(https://www.bsb-ev.de/aktuell/aktuelle_studien)