

Silke Stadler

Dipl.-Ing. Architektin
Dipl.-Wirtschaftsingenieur
Vereidigte Sachverständige der
Regierung von Oberbayern für
barrierefreies und
rollstuhlgerechtes Bauen und
Wohnen (Aufsichtsbehörde IHK)

Valleystraße 48
81371 München
Tel. 089/772056
stadler@officekonzept.de

Gutachten

Rechtsstreit Gemeinde Gröbenzell ./ Tatti, C. wg. Beseitigung

Aktenzeichen 4 C 1746/17

2. Fertigung / Gutachten Nr. 25-2020
Das Gutachten umfasst 16 Seiten, 14 Abbildungen

München, den 30.01.2020



Inhaltsverzeichnis

1. Allgemeine Angaben	3
1.1 Auftrag	3
1.1.1 Auftraggeber	3
1.1.2 Gegenstand des Auftrages	3
1.2 Vorgaben	3
1.3 Sachverhalt	3
2. Grundlage des Gutachtens	4
2.1 Unterlagen	4
2.2 Ortsbegehung	4
3 . Untersuchungen	4
3.1 Beschreibung des Zustands der Wohnung mit Außenanlagen in der Grün- finkenstr. 14 Erdgeschoß zum Zeitpunkt der Begehung	4
3.2 Beweisfragen	12
4. Zusammenfassung	16

1. Allgemeine Angaben

1.1 Auftrag

1.1.1 Auftraggeber

Amtsgericht Fürstenfeldbruck
Richterin Holter
- Abteilung für Zivilsachen -
Stadelbergerstraße 5
82256 Fürstenfeldbruck
Tel 08141 511-203
Fax 08141 511-196

1.1.2 Gegenstand des Auftrages

Auftrag des Gutachtens ist die Klärung der Beweisfrage gemäß Beweisbeschluss vom 30.07.2019, Blatt 107/108, Amtsgericht Fürstenfeldbruck.

Die Beauftragung erfolgte am 03.09.2019.

1.2 Vorgaben

Als Grundlage für die Untersuchung wird herangezogen

- DIN 18040-Teil 2 „Barrierefreies Bauen – Planungsgrundlagen, Teil 2: Wohnungen, Stand September 2011,
- Bayerische Bauordnung (BayBO), Art. 48 „Barrierefreies Bauen“,
- 2330-B, Wohnraumförderungsbestimmungen 2012 (WFB 2012) in der Bekanntmachung des Bayerischen Staatsministeriums des Innern vom 11. Januar 2012, Az. IIC1-4700-00/11, AIIMBI.S.20.

1.3 Sachverhalt

Concetta Tatti wohnt gemäß Mietvertrag seit 01.10.2014 in einer Wohnung in der Grünfinkenstr. 14 in Gröbenzell im Erdgeschoß. Vermieter ist die Gemeinde Gröbenzell, vertreten durch den 1. Bürgermeister, Herr Dieter Rubenbauer. Bei der Wohnung handelt es sich laut Mietvertrag § 1 „Mietgegenstand“ um eine geförderte Wohnung gem. Grundförderung im Bayerischen Wohnungsbauprogramm.

Concetta Tatti ist vollständig auf die Nutzung eines elektrisch betriebenen Rollstuhls angewiesen.

2. Grundlage des Gutachtens

2.1 Unterlagen

Als Unterlagen standen mir zu Verfügung:

- a) Gerichtsakte mit Anlagen Amtsgericht Fürstenfeldbruck, 4 C 1746/17 Blatt 1-112.
- b.) Bestandsplan M 1 : 100, Grünfinkenstr. 14, GF_14_Erdgeschoss der Gemeinde Gröbenzell, Stand 11.11.2014.

2.2 Ortsbegehung

Am 15.01.2020 fand in der Zeit von 14.00 bis 14.50 Uhr eine Ortsbegehung der Wohnung von Concetta Tatti mit Terrasse und der danebenliegenden Gemeinschaftsfläche in der Grünfinkenstr. 14 EG in 82194 Gröbenzell statt. Bei der Begehung waren Concetta Tatti, die Gemeinde Gröbenzell, vertreten durch Maria Kappes, Rechtsanwältin Nicole Brabant und Rechtsanwalt Theo Kriegelsteiner die ganze Zeit anwesend.

Die erste Einladung für die Ortsbegehung erging am 23.10.2019 an Concetta Tatti, Grünfinkenstr. 14 EG in 82194 Gröbenzell, an die Gemeinde Gröbenzell, vertreten durch den Ersten Bürgermeister Martin Schäfer, Danziger Str. 23 in 82194 Gröbenzell, an Rechtsanwältin Nicole Brabant, Bavariaring 16 in 80336 München und an Rechtsanwalt Theo Kriegelsteiner, Hauptstr. 10 in 82140 Olching.

Auf Grund eines Krankenhausaufenthalts von Concetta Tatti konnte der erste Termin nicht stattfinden, und es wurde ein neuer Termin anberaumt. Hierfür erging die zweite Einladung am 09.12.2019.

Bei der Begehung wurde der Sachverständigen von Frau Kappes, Vertreterin der Gemeinde Gröbenzell, ein Plan der Wohnung zugesagt. Dieser Plan ist am 22.01.2020 eingegangen.

3. Untersuchungen

3.1 Beschreibung des Zustands der Wohnung mit Außenanlagen in der Grünfinkenstr. 14 Erdgeschoß zum Zeitpunkt der Begehung

Wohnung mit Zugang zum Außenbereich

Die Wohneinheit von Concetta Tatti befindet sich im Erdgeschoß, Grünfinkenstr.14 in 82194 Gröbenzell. Das Wohngebäude wird hofseitig barrierefrei erschlossen.

Die Wohnung ist auf Grund der sichtbaren Bewegungsflächen und Ausstattungsmerkmale nach DIN 18040-2 (R) barrierefrei und rollstuhlgerecht ausgeführt. Die Wohnung ist nach Aussage von Concetta Tatti vollständig mit dem Rollstuhl nutzbar.

Um die Rollstuhlgerichtigkeit der Wohnung zu überprüfen, wurden einige grundsätzliche Maße genommen. Die notwendigen Bewegungsflächen für Rollstuhlfahrer mit einer Größe von 150/150 cm zum Beispiel vor der Badezimmertüre oder im Badezimmer sind vorhanden. Ebenfalls sind im Badezimmer ausreichend große Bewegungsflächen (Bewegungsfläche größer als 150/150 cm) gegeben, und das Badezimmer ist mit einer bodengleichen Dusche ausgestattet.



Abb. 1 Wohnungszugangstüre Wohnung von C. Tatti

Die Türen haben eine lichte Durchgangsbreite von 92 cm. Bei der Wohnungszugangstüre ist das Türschloss in einer Höhe angebracht, dass es aus der sitzenden Position genutzt werden kann (Abb. 1).

Vor dem Wohnzimmer befindet sich eine Terrasse, die zur Mietfläche der Wohnung gehört. Der Zugang zu dieser Terrasse erfolgt über eine Terrassentüre mit bodengleicher Schwelle (Abb. 2). Sowohl innen als auch außen hat die Schwelle eine Höhe von maximal 2 cm. Auf der Außenseite schließt ein Gitterrost an.

Aus dem Schlafzimmer gibt es einen weiteren Ausgang auf die Außenflächen. Diese Türe hat eine Türschwelle auf der Innenseite mit einer Höhe von 10,5 cm (Abb. 3), auf der Außenseite von 10 cm. Dieser Ausgang ist nicht barrierefrei und rollstuhlgerichtet gestaltet.



Abb. 2 Schwelle Terrassentüre Wohnzimmer



Abb. 3 Schwelle Terrassentüre Schlafzimmer

Auf der Außenseite der Türe Schlafzimmer schließt an die Schwelle ein Bodenblech mit circa 20 cm Tiefe an. Zwischen dem Bodenblech und der Unterseite des Holzbodens ist ein Abstand von 1,5 cm.



Abb. 4 Bodenblech bei Terrassentüre Schlafzimmer



Abb. 5 Seitlicher Anschluss Bodenblech bei Terrassentüre Schlafzimmer

Terrasse

Die Terrasse hat als Belag ein glattes Betonsteinpflaster. Das Pflaster ist festverlegt. Die Größe der gepflasterten Terrasse ist 255 / 180 cm (4,58 m²).

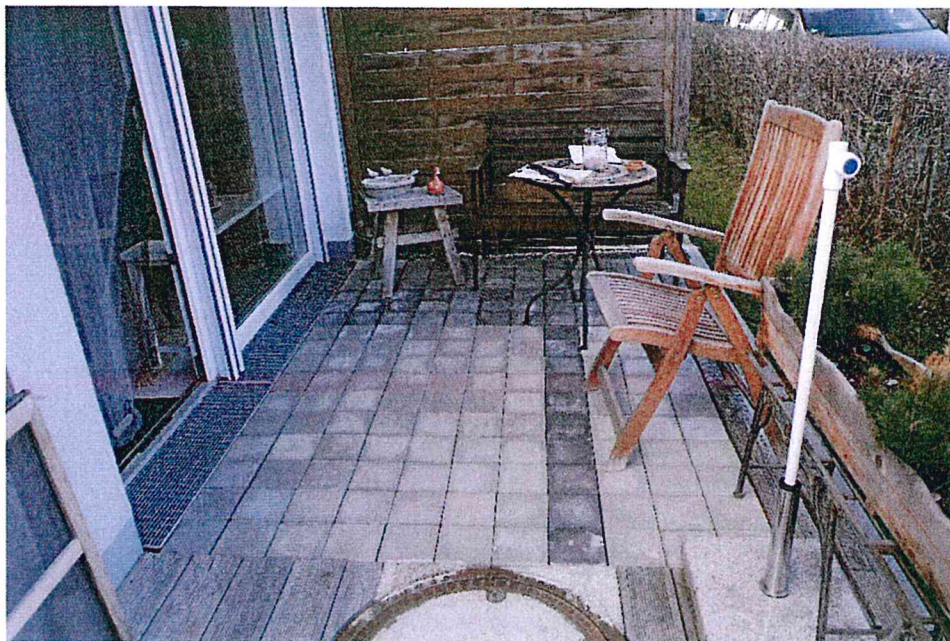


Abb. 6 Terrasse

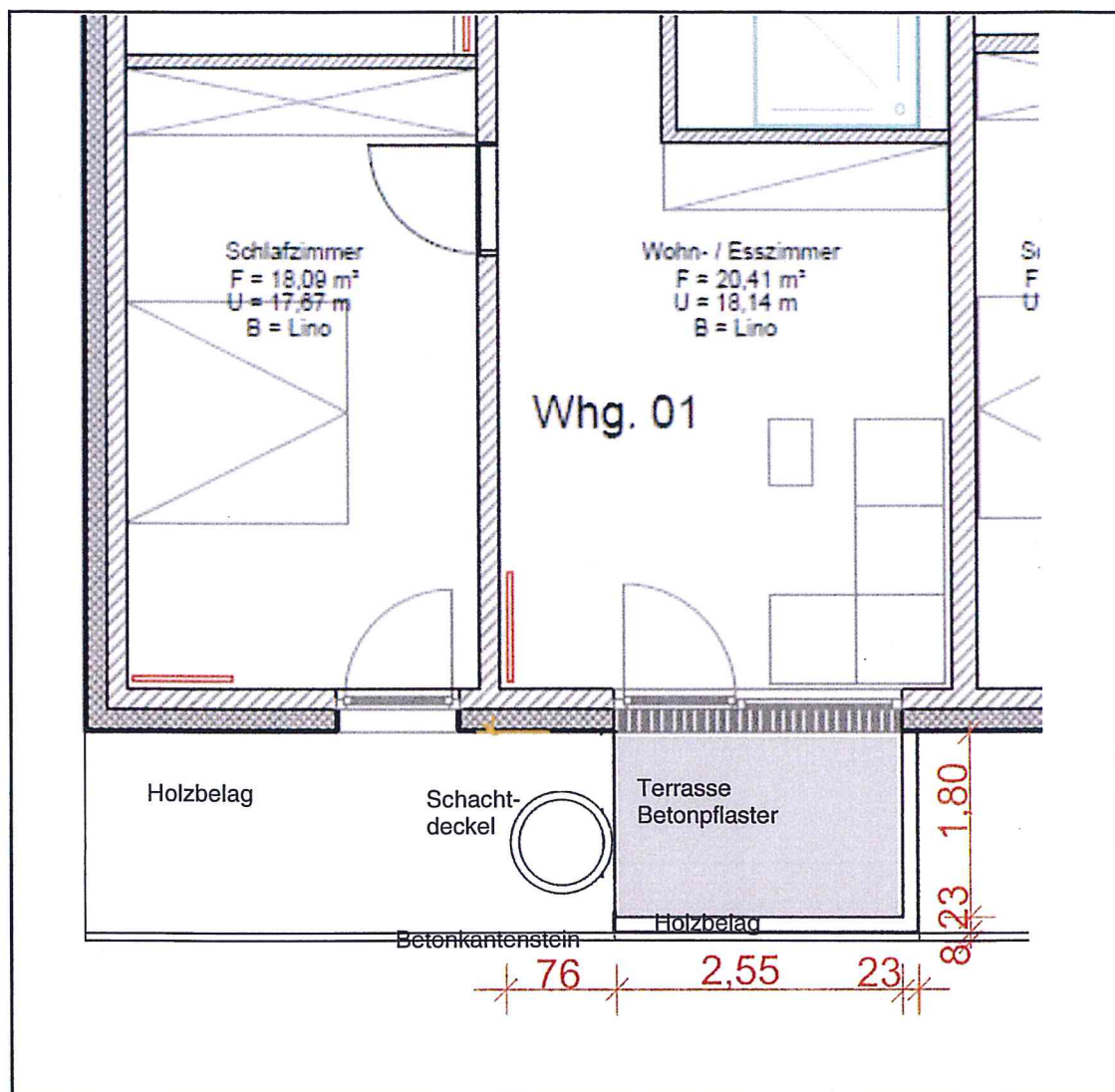


Abb. 7 Grundriss Terrasse

Auf Seite der Terrasse gibt es nach der Schwelle über die gesamte Breite von Terrassentüre und Terrassenfenster einen Gitterrost mit einer Breite von 24,5 cm, der circa 1 cm tiefer verlegt ist als die Schwelle.

Die Terrasse gehört laut Mietvertrag zur Mietfläche.



Abb. 8 Eingangssituation Terrassentüre bei Wohnzimmer

Die Terrasse liegt circa 15 cm höher als der davor verlaufende Rasenstreifen. Die Terrasse wird an der Vorderseite mit Betonkantensteinen, die in gleicher Höhe wie das Betonpflaster verlegt sind, abgeschlossen. Zwischen Betonpflaster und Betonkantenstein sind 2 Holzdielen mit einer Breite von circa 23 cm verlegt. Unter diesen Holzdielen befindet sich der ursprünglich verlegte Kies.



Abb. 9 Abgrenzung der Terrasse durch eine Betonkante

Die Terrassenfläche ist gegenüber dem umlaufenden Kies – wie bei der Nachbarwohnung ersichtlich - nicht mit einer Begrenzung oder einem Radabweiser gegenüber dem Umfeld abgegrenzt worden.

Außenflächen, die nicht zur Mietfläche gehören

Seitlich neben der Terrasse ist ein ebener Bodenbelag, der aus einzelnen Holzdielen besteht, in gleicher Höhe zum Betonpflaster aufgebracht. Die einzelnen Holzdielen haben eine Breite von 14 cm. Sie sind mit einem Abstand von 3 - 4 mm verlegt. Im Bereich der Außenwand ist der Abstand von der ersten Holzdielen zur Wand circa 2 mm. An das Betonpflaster schließt ebenfalls in gleicher Höhe ein runder ebener Schachtdeckel, Durchmesser 76 cm an.



Abb. 10 Concetta Tatti mit Rollstuhl auf dem Holzbelag über der Kiesfläche

Unter den Holzdielen befindet sich eine Kiesfläche, die ursprünglich dort aufgebracht wurde, entsprechend der Außenanlagen der rechts danebenliegenden (von außen gesehen) Wohnung.

Diese Fläche gehört nach Aussage von Maria Kappes, Gemeinde Gröbenzell, bei der Begehung nicht zur Mietfläche, sondern zu den allgemeinen Außenanlagen und darf von jedem Bewohner der Wohnanlage begangen werden.



Abb. 11 Kiesfläche bei Nachbarwohnung

3.2 Beweisfragen

I. Es ist Beweis zu erheben über die Behauptung der beklagten Partei,

die Terrasse in der ursprünglichen Form habe die Beklagte erheblich gefährdet. Der Umbau sei erforderlich gewesen, um die Terrasse behindertengerecht nutzen zu können. Auch sei mit der Holzverkleidung ein Versickern des Regenwassers unproblematisch möglich. Durch den angebrachten Holzboden würde auch kein Wasser in die Terrassentüre in die Wohnung eindringen. Auch sei der Traufstreifen nicht vollständig verschlossen worden, Verschmutzungen an der Fassade seien nicht zu erwarten.

Die Beklagte ist auf einen Elektrorollstuhl angewiesen. Um sich mit dem Elektrorollstuhl bewegen zu können, ist eine Mindestbewegungsfläche der Größe von 150 cm Breite und 150 cm Tiefe notwendig. Die Terrasse, die zur Mietfläche der Wohnung Tatti gehört und die mit Betonpflaster belegt ist, hat eine Größe von 255/180 cm. Mit einer Fläche von 4,59 m² gibt es somit eine ausreichend große Fläche zum Rangieren mit dem Rollstuhl.

Vor Drehflügeltüren ist zum Öffnen und Rangieren auf der Seite gegenüber der Schließrichtung eine Mindestfläche von 150 cm Breite und 120 cm Tiefe erforderlich.

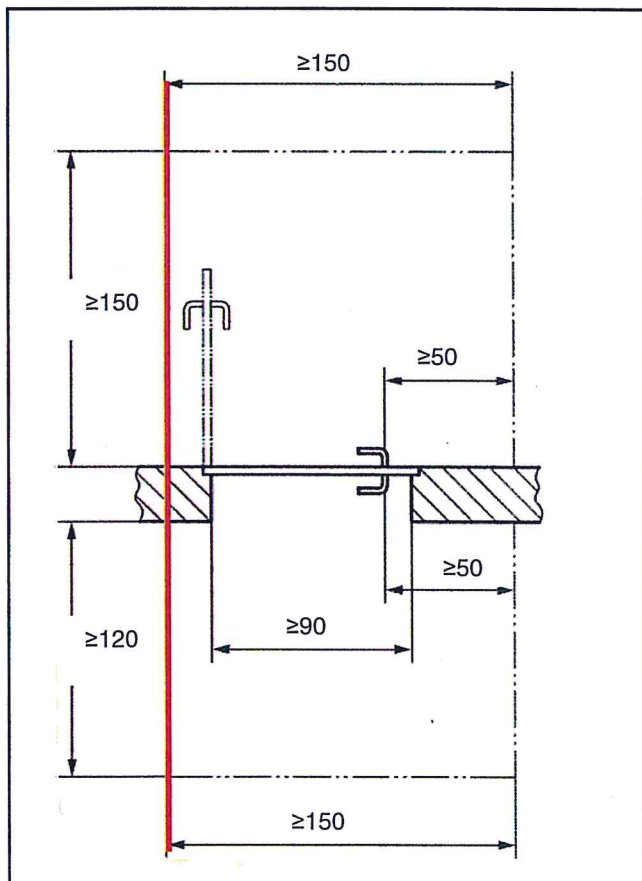


Abb. 12 Zeichnung nach DIN 18040-2:2011-09 Barrierefreies Bauen – Planungsgrundlagen – Teil 2: Wohnungen – Bild 14

Diese notwendige Fläche zum Öffnen der Terrassentüre ist auf der gepflasterten Terrasse vorhanden, jedoch endet die befestigte Fläche direkt neben der Zufahrt zur Wohnzimmer-türe (siehe Abb. 8). Die Terrassenfläche war ursprünglich nicht mit einer Begrenzung oder einem Radabweiser gegenüber der Kiesfläche abgegrenzt. Somit bestand die Gefahr, dass die Beklagte beim Rangieren vor dieser Türe mit dem Rollstuhl über die Kante der befestigten Fläche kam.

Neben der befestigten Fläche der Terrasse und auch dem runden Schachtdeckel war ursprünglich Kies aufgebracht. Kies ist mit dem Rollstuhl oder Rollator grundsätzlich nicht befahrbar. Zur gefahrlosen Nutzung müssen Verkehrsflächen eine feste und ebene Oberfläche aufweisen. Sie müssen leicht und erschütterungsarm befahren werden können. Beläge müssen fest verlegt sein, damit sie sich durch Dreh- und Wendebewegungen mit dem Rollstuhl nicht verschieben.

Das vorhandene Betonpflaster der angemieteten Terrasse ist glatt und eben, kann somit gut mit dem Rollstuhl befahren werden. Nicht jedoch der daneben verlegte Kies. Wäre die Beklagte mit dem Rollstuhl in den Kiesbereich gekommen, hätte die Gefahr bestanden, dass sie sich mit dem Rollstuhl nicht hätte weiter fortbewegen können. Denn ein oder mehrere Räder hätten sich im Kies eingraben können.

Kies ist - wie im Außenbereich der Nachbarwohnung feststellbar – beweglich (Abb. 14). Er kann verrutschen und ist somit dauerhaft nicht immer gleich hoch. Somit können sich Höhendifferenzen zum Betonpflaster und zum Schachtdeckel ergeben.

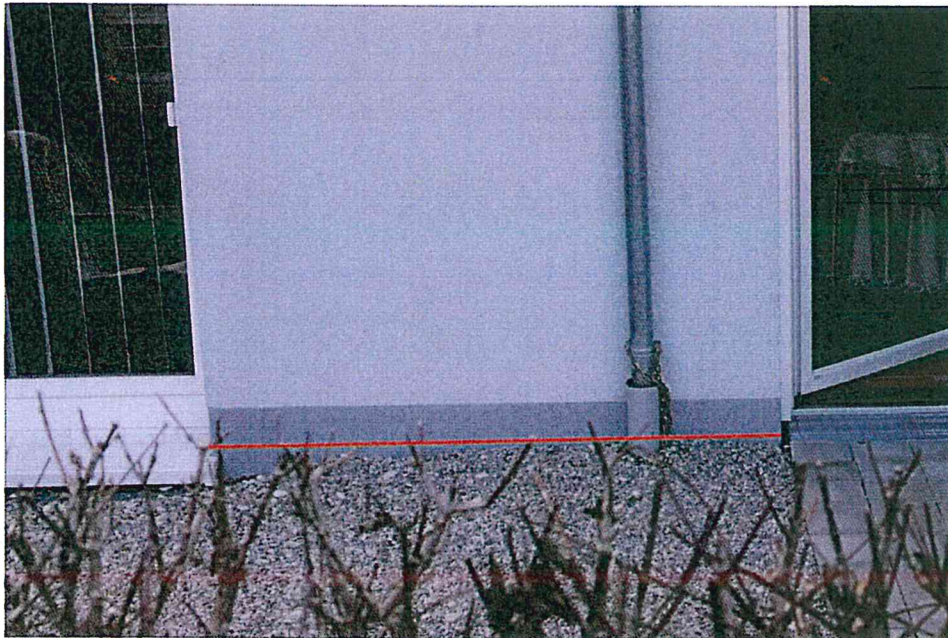


Abb. 13 Kiesverlauf Außenfläche vor Nachbarwohnung

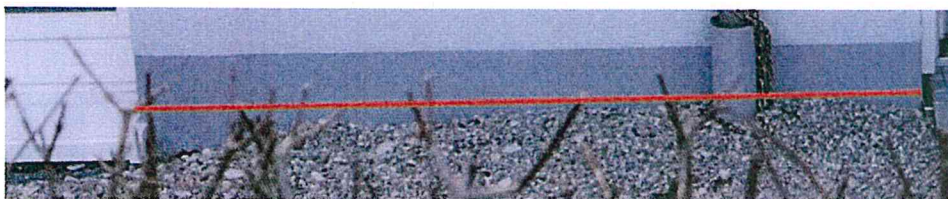


Abb. 14 – Detail Kiesverlauf Nachbarwohnung

Diese Höhendifferenzen stellen eine weitere Gefahrenquelle da. Beim Wenden mit dem Rollstuhl vor der Terrassentüre bestand die Möglichkeit, mit einem oder zwei Rädern über die Kante des Betonpflasters in den tieferen Kiesbereich zu kommen und seitlich mit dem Rollstuhl abzukippen.

Die gleiche Gefahr bestand ebenfalls im Bereich der gekiesten Vorderkante der Terrassenfläche und im Bereich des Schachtdeckels, der direkt an die gepflasterte Fläche reicht. Auch hier konnten sich durch den beweglichen Kies Höhendifferenzen ergeben.

Ein Umbau war somit grundsätzlich notwendig, damit die Beklagte die Terrasse ohne Gefährdung, behindertengerecht nutzen konnte.

Der aufgebraute Holzboden hat durchgehende Spalten im Bereich von 2 – 4 mm. Im Regenfall kann das anfallende Wasser grundsätzlich nach vorne ablaufen und durch die Spalten und in dem Kiesbett unter dem Holz versickern.

Problematisch ist das Eindringen von Wasser direkt im Bereich vor der Wand. Hier kann sich Regenwasser, das sich vor allem im Fall von Starkregen ergibt, aufstauen und nicht ausreichend schnell abfließen. Ebenfalls kann die Feuchtigkeit, die im Mauerwerksbereich unterhalb des Holzbodens eingedrungen ist, durch die dicht am Mauerwerk angebrachten Holzdielen nicht ausreichend austrocknen.

Mit dem Aufbringen der Holzverkleidung im Mauerwerksbereich ist somit ein Versickern des Regenwassers und Austrocknen nicht unproblematisch möglich.

Der Holzboden wurde nicht bis in die circa 15 cm tiefe Nische zur Terrassentüre angebracht und an der Terrassentüre wurde nichts verändert. Das Bodenblech wurde erhalten. Augenscheinlich wurde an dem existierenden Abdichtungssystem nichts geändert. Diese Terrassentüre ist auch im Gegensatz zur Terrassentüre vor dem Wohnzimmer nicht bodengleich ausgeführt, sondern hat eine Schwelle mit einer Höhe von 10 cm.

Zwischen dem Bodenblech und der Unterseite des Holzbodens ist ein Abstand von 1,5 cm vorhanden. Somit kann Regenwasser zwischen dem Bodenblech und dem Holzboden ablaufen und im darunterliegenden Kiesbett versickern.

Durch den angebrachten Holzboden ist somit nicht davon auszugehen, dass Wasser über die Terrassentüre in die Wohnung eindringt.

Durch den Holzbodenbelag ist der Traufstreifen nahezu vollständig verschlossen worden, da zwischen dem Traufstreifen und der Wand nahezu keine Fuge vorhanden ist. Mit Verschmutzungen an der Fassade ist zu rechnen, da bei heftigen Regenfällen das Regenwasser besonders hoch vom glatten Boden abspritzt.

II. Sollte die Sachverständige zu dem Ergebnis kommen, dass ein Umbau erforderlich war, um die Terrasse behindertengerecht nutzen zu können, wird gebeten, dazu Stellung zu nehmen, in welchem Umfang eine Erweiterung erforderlich war.

Grundsätzlich war ein behindertengerechter, rollstuhlgerechter Umbau der Terrasse für die gefahrlose Benutzung mit dem Rollstuhl erforderlich.

Die Sachverständige kommt zu dem Ergebnis, dass aus Sicherheitsgründen eine befestigte Erweiterung der Terrassenfläche seitlich zumindest 100 cm und nach vorne über den gesamten Kiesstreifen erforderlich war. Bei einer seitlichen Erweiterung um 100 cm ist um den Schachtdeckel eine einheitliche Höhe des befahrbaren Belags gesichert.

Bei dem Umfang der Erweiterung ist aber auch zu beachten, dass es sich um eine geförderte Wohnung gemäß der Grundförderung im Bayerischen Wohnungsbauprogramm handelt. Gemäß Vorgaben für die Grundförderung ist eine Erweiterung des gesamten Außenbereichs, der sich direkt vor der Wohnung der Beklagten befindet und nicht zur Mietfläche gehört, erforderlich.

Die Wohnung ist nach DIN 18040-2 (R) rollstuhlgerecht ausgeführt. Insofern ist davon auszugehen, dass diese Wohnung für Menschen bestimmt ist, die im Rollstuhl sitzen. Gemäß der Förderrichtlinien 2330-B, Wohnraumförderungsbestimmungen 2012 (WFB 2012) wird unter Punkt 22.4 Satz 4 verlangt:

„Sind die Wohnungen für Rollstuhlbenutzer bestimmt, sind die in der DIN 18040 Teil 2 mit R gekennzeichneten Anforderungen einzuhalten.“

Gemäß DIN 18040-2 Punkt 4.2.1 „Gehwege, Verkehrsflächen“ ist es erforderlich, dass zur gefahrlosen Nutzung Verkehrsflächen eine feste und ebene Oberfläche aufweisen müssen, damit sie z. B. auch von Rollstuhl- und Rollatornutzern leicht und erschütterungsarm befahren werden können.

Somit sind auch bei den Außenanlagen Gemeinschaftsflächen so zu gestalten, dass der Personenkreis der Rollstuhlfahrer die Flächen benutzen kann.

4. Zusammenfassung

Für die behindertengerechte Nutzung der Terrasse der Wohnung von Concetta Tatti war die Erweiterung des Terrassenbelags seitlich um 100 cm und nach vorne über den Kiesstreifen mit einem Holzbelag erforderlich, damit ein gefahrloses Befahren der Terrasse möglich ist.

Im Traufbereich wurde die Holzverkleidung zu dicht an die Wand angebracht. Das Regenwasser kann nur eingeschränkt versickern. Ebenfalls ist das Austrocknen des Mauerwerks im Erdbereich nicht ausreichend gegeben. Es wird empfohlen, in diesem Bereich in der Breite von zwei Holzdielen den Kiesstreifen freizulegen und einen Gitterrost in gleicher Höhe wie das Betonpflaster zu montieren. Hierdurch entstehen keine Höhenunterschiede und der Bereich kann gefahrlos mit dem Rollstuhl befahren werden. Regenwasser kann versickern und Austrocknen.

Gemäß der Vorgaben für die Förderung der Wohnung, die von der Beklagten angemietet worden ist, ist im Rahmen der Gleichstellung zu anderen Bewohnern eine befestigte Erweiterung des gesamten Außenbereichs, der sich direkt vor der Wohnung der Beklagten befindet und der nicht zur Mietfläche gehört, erforderlich.

München, den 30.01.2020


Silke Stadler


von der Regierung von Oberbayern
Dipl.-Ing.
Architektin
Silke Stadler
Sachverständige für
barrierefreies Bauen
und Wohnen
öffentlich bestellt und beeidigt