

F. WILHELM BÖLD  
PIA LINGNER-BÖLD  
auch Fachanwältin für Familienrecht  
PETER GEBHART  
WILLI REISSER  
Bürogemeinschaft

RAe Böld & Kollegen - Hallstraße 11 - 86150 Augsburg

Flexo Vertriebs GmbH  
Jochstr. 7 - 9

86356 Neusäß

Tel 08 21 / 34 51 4-0  
Fax 08 21 / 34 51 4-25

Hallstraße 11  
86150 Augsburg, 26.02.2004

**Az.: 00289/03 V-R/R**

## **Nachrüstungsspflicht von Treppen in gewerblichen Miet – und Pachtobjekten mit beidseitigen Handläufen**

Sehr geehrte Damen und Herren,

zu Ihrer Anfrage dürfen wir Ihnen folgendes mitteilen. Den bauordnungsgemäß einwandfreien Zustand einer Treppe in Gaststätten und Hotels (ab 8 Gästebetten) beschreibt **§ 11 Abs. 2 Satz 2** GastBauV. Danach müssen Treppen zu Geschossen mit Gasträumen auf beiden Seiten Handläufe ohne freie Enden haben. Diese Vorschrift ist zwingend, auch wenn sie häufig von den Behörden nicht angewendet wurde. Die Verpflichtung zu beidseitigen Handläufen gilt für Neubauvorhaben, Nutzungsänderungen, größere Sanierungen aber auch für bestehende Anlagen!

Seit 1. August 2003 gilt zudem auch **Art. 51 Abs. 1 Satz 4 BayBO** (neue Fassung). Dieser sagt zur barrierefreien Erreichbarkeit öffentlich zugänglicher Gebäude (also auch Gaststätten), dass „die Anforderungen an Gaststätten (*hier: beidseitiger Handlauf an Publikumstreppen*) im Rahmen der gaststättenrechtlichen Erlaubnis zu beachten sind“. Das berechtigt die Gaststättenbehörde zu noch weitergehenden Anforderungen.

Es sind zwei Wege möglich, diese Forderung behördlicherseits durchzusetzen:

Die Bauordnungsbehörde (Kreisverwaltungsbehörde) wendet sich mit einer Auflage an den Gebäudeeigentümer entweder im Rahmen der Baugenehmigung oder auch nachträglich (Art. 51 Abs. 3 BayBO bzw. Art. 60 Abs. 5 BayBO).

Die Gaststättenbehörde (Kreisverwaltungsbehörde) wendet sich an den **Gastwirt** (Pächter) mit einer Auflage entweder bei Erteilung der Gaststätten Erlaubnis oder nachträglich (§ 5 Abs. 1 Nr. 1 GastG bzw. Art. 51 Abs. 1 BayBO).

Demnach können sowohl die Bauordnungsbehörde gegenüber dem Eigentümer wie auch die Gaststättenbehörde gegenüber dem Pächter durch einen nachträglichen Bescheid zur Auflage machen, dass die Publikumstreppen beiderseits mit Handläufen auszustatten sind.

Wenn Handläufe fehlen ist die Anlage gemäß § 11 Abs. 2 Satz 2 GastBauV (und neuerdings auch gemäß Art. 51 BayBO) baurechtlich beanstandbar und kann wegen Verletzung der Verkehrssicherungspflicht sogar zur Schadensersatzpflicht führen.

Es können sich - ja müssen sogar im eigenen, wohlverstandenen Interesse - der Pächter an die Brauerei und die Brauerei an den Gebäudeeigentümer wenden und eine Nachrüstung fordern, weil der gewerbliche Miet- bzw. Pachtgegenstand bestimmte rechtliche Sicherheitsanforderungen nicht erfüllt und weil ihnen daraus ein Schaden entstehen kann.

Denn ein Gastwirt muss nach der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs (BGH) sowohl mit gehbehinderten wie auch mit infolge Alkoholgenusses unaufmerksamen Gästen rechnen (siehe unten).

### **Verkehrssicherungspflicht:**

Im Baurecht ist zwar grundsätzlich der Eigentümer für den ordnungsgemäßen Zustand der baulichen Anlage verantwortlich (BVerwG, Urteil vom 11.4.1989; NJW 1989 S. 2638). Handelt der Eigentümer nicht, kann dennoch der Pächter als Verkehrssicherungspflichtiger allein zum Schadensersatz verpflichtet werden (siehe dazu unten). Er muss den Eigentümer also in seinem eigenen Interesse dazu veranlassen, einen bauordnungsgemäßen Zustand herzustellen. Er kann sich im Schadensfall auch nicht auf die Untätigkeit des Eigentümers berufen.

Von Verkehrssicherungspflicht spricht man, wo die Gefahren, die abzuwenden oder zu mindern jemand verpflichtet ist, sich aus der Beschaffenheit von Wegen, Häusern, Grundstücken etc. ergeben.

Welchen **konkreten Inhalt** die Verkehrssicherungspflicht hat, hängt davon ab, wie schwer die Folgen der in einer bestimmten Situation drohenden Unfälle sind, mit welcher Wahrscheinlichkeit solche Unfälle drohen und welche unfallverhütenden Maßnahmen in dieser Situation dem Verkehrssicherungspflichtigen möglich und zumutbar sind. Hier: Sturzgefahr von Gaststättenbesuchern an Treppen zu und in Gaststätten.

**Wer** ist verkehrssicherungspflichtig? Häufig ist dies der **Eigentümer** der Anlage, bei deren Benutzung sich der Unfall ereignet hat. Neben dem Eigentümer kommt auch der **Mieter** bzw. **Pächter** als Träger der Verkehrssicherungspflicht in Betracht. Hat etwa der Eigentümer eines Mietshauses das erste Geschoss an einen Rechtsanwalt vermietet, so obliegt es dem Rechtsanwalt, seine Kanzlei in verkehrssicherem Zustand zu erhalten.

Soweit es in diesem Beispiel den Zugang zu der Rechtsanwaltskanzlei, das gemeinsame Treppenhaus oder den Hauseingang anlangt, wird die Verkehrssicherungspflicht sowohl dem Eigentümer als auch dem Rechtsanwalt obliegen, da sie beide diese Gebäudeteile der Benutzung durch das Publikum erst zugänglich machen (siehe KötzAA/agner, Deliktsrecht, 9. Auflage, 2001, Rd.-Nr. 237; ).

Soweit es eine **Gaststätte mit gesondertem Eingang** bzw. die Treppen innerhalb des Gaststättenbetriebs (oder Hotels) betrifft, ist der **Pächter** der Gaststätte (bzw. der Hotelier) allein verkehrssicherungspflichtig, weil ausschließlich er dem Publikum den Zugang ermöglicht.

Sogar durch eine ausdrückliche Vereinbarung im Pachtvertrag könnte der Eigentümer gegenüber der Brauerei bzw. die Brauerei gegenüber dem Unterpächter die Verkehrssicherungspflicht nicht in vollem Umfang abwälzen (vgl. RGZ 95,61). Regelmäßig haften im Außenverhältnis zu dem verletzten Benutzer nebeneinander Eigentümer und Pächter.

Die Verkehrssicherungspflichtigen können sich auch nicht darauf berufen, dass Planung und Errichtung der Treppenanlage von sachkundiger Seite ausgeführt wurde und dass das Vorhaben baurechtlich genehmigt sei. Die Verantwortlichen müssen bei einer ihnen erkennbaren Gefahrenlage selbst Abhilfe schaffen (LG Lüneburg, Urteil vom 5. Februar 2001; Az. 9 U 134/01).

Fazit:

Schlussendlich ist dem **Gastwirt** zu empfehlen, sich an die Vertragsbrauerei zu wenden mit der Forderung, die Treppe baurechtlich einwandfrei zu gestalten.

Der **Brauerei** ist zu empfehlen, sich mit dieser Forderung an den Eigentümer zu wenden, weil das gewerblich vermietete/verpachtete Objekt jedenfalls derzeit nicht den gesetzlichen Bestimmungen genügt.

In einem Schadensfalls kann sich der geschädigte Gast/Besucher sowohl an den Pächter als auch an die Brauerei halten, wenn die Treppe ausschließlich zur Gaststätte führt oder innerhalb liegt. Führt die Treppe auch zu anderen Mietern, so haftet **auch der Eigentümer**.

Mit freundlichen Grüßen

Reisser  
Rechtsanwalt