

Schadensfall in Praxis- und Kanzleigebäude Barrierefreiheit und Treppensicherheit bei bestehenden baulichen Anlagen

Sehr geehrte Damen und Herren,
zu Ihrer Anfrage nehme ich gerne Stellung, wobei zunächst der Sachverhalt (1), die grundsätzlichen Anforderungen der Bayerischen Bauordnung an das Gebäude (2) und der vorhandene Widerspruch zu den gesetzlichen Bestimmungen (3) dargestellt werden. Anschließend gehe ich sowohl auf konkreten Handlungserfordernisse für Eigentümer und Verfügungsbefugte (4), die zivilrechtliche Verantwortlichkeit von Eigentümer und Verfügungsbefugten (5), sowie auf Regulierungsfragen aus Sicht des Haftpflichtversicherers (4) ein.

1. Sachverhalt:

Das in München im Jahr 1902 als Wohnhaus mit jeweils einer großen Wohnung pro Etage errichtete Gebäude weist folgende Nutzungen auf:

- EG Arztpraxis
- 1. OG Steuerkanzlei
- 2. OG zwei Wohnungen
- DG zwei Wohnungen.

Das Gebäude wurde 2006 komplett renoviert.

Die durchgehend in Holz ausgeführte Treppe wurde im Originalzustand belassen. Die Treppe ist geschlossen (sie verfügt über Setzstufen). Es gibt Unterschneidungen und nach vorne hin abgetretene, leicht rutschige Treppenstufen. Es handelt sich um eine halbgewendelte Treppe mit geraden und verzogenen Treppenstufen. Einzelne Stufen sind bis zu ca. 2,00 m breit (Eckstufen) und haben deshalb unterschiedliche Auftrittsbreiten.

Aus Gründen der Übersichtlichkeit darf ich die vorgefundenen Treppenmaße den Normmaßen für Treppen nach der DIN 18 065 „Gebäudetreppen, Begriffe, Messregeln, Hauptmaße“ (Stand 2011) gegenüberstellen:

<u>Parameter</u>	<u>vorhandenes Maß</u>	<u>Maße gemäß der DIN 18 065</u>
- Stufenhöhe/Steigung	18,4 cm – 18,6 cm	14 cm bis 19 cm
- Auftrittstiefe	27,5 cm – 30,0 cm	26 cm bis 32 cm
- Unterschneidung	3,0 cm	bei Unterschneidung muss die Auftrittstiefe mind. 26 cm betragen
- nutzbare Treppenbreite	162 cm	zwischen Wand und Innenseite des Handlaufs bzw. zwischen den Innenseiten der Handläufe 100 cm

2. Anforderungen der Bayerischen Bauordnung

2.1. Öffentlich zugängliches Gebäude

Auch wenn sich im 2. Obergeschoß und im Dachgeschoß Wohnungen befinden, handelt es sich bei dem Praxis- und Kanzleigebäude um ein öffentlich zugängliches Gebäude i. S. von Art. 48 Abs. 2 BayBO.

Öffentlich zugängliche Gebäude sind nach Art 48 Abs. 2 BayBO insbesondere

- Einrichtungen der Kultur und des Bildungswesens (Nr. 1),
- Tageseinrichtungen für Kinder (Nr. 2),
- Sport- und Freizeitstätten (Nr. 3),
- Einrichtungen des Gesundheitswesens (Nr. 4),
- Büro-, Verwaltungs- und Gerichtsgebäude (Nr. 5),
- Verkaufsstätten, Stellplätze (Nr. 6),
- Garagen und Toilettenanlagen (Nr. 9).

Gemäß dieser gesetzlichen Definition handelt es sich vorliegend ohne Zweifel um ein öffentlich zugängliches Gebäude nach Art. 48 Abs. 2 Nr. 4 (die Arztpraxis ist eine Einrichtung des Gesundheitswesens) und Art. 49 Abs. 2 Nr. 5 (die Steuerkanzlei fällt unter Büro-, Verwaltungs- und Gerichtsnutzung).

2.2. Baurechtliche Anforderung an öffentlich zugängliche Gebäude

Solche Gebäude müssen in den, dem allgemeinen Besucherverkehr dienenden Teilen von Menschen mit Behinderung, alten Menschen und Personen mit Kleinkindern barrierefrei erreicht und ohne fremde Hilfe in der allgemein üblichen Weise zweckentsprechend genutzt werden können (Art. 48 Abs. 2 Satz 1 BayBO). An öffentlich zugängliche Gebäude werden erhöhte Anforderungen gestellt; sie müssen u. a. durch einen Eingang mit einer lichten Durchgangsbreite von mindestens 0,90 m stufenlos erreichbar sein. Vor Türen muss eine ausreichende Bewegungsfläche vorhanden sein. Treppen müssen an beiden Seiten griffsichere Handläufe erhalten, die über Treppenabsätze und Fensteröffnungen sowie über die letzten Stufen zu führen sind. Die Treppen müssen Setzstufen haben. Flure müssen mindestens 1,50 m breit sein.

2.3. Baurechtliche Anforderungen an Treppen

Für reine Wohngebäude gelten die grundlegenden Sicherheitsanforderungen an Treppen nach Art. 32 Abs. 6 Satz 1 BayBO. Danach müssen Treppen einen festen und griffsicheren Handlauf haben.

Für Gebäude mit mehr als zwei nicht stufenlos erreichbaren Wohnungen (vorliegend befinden sich im 2. OG und im DG insgesamt 4 Wohnungen), aber auch soweit es die Verkehrssicherheit dort erfordert, fordert Art. 32 Abs. 6 Satz 2 Handläufe auf beiden Seiten und bei großer nutzbarer Breite auch Zwischenhandläufe.

An Treppen in öffentlich zugänglichen Gebäuden stellt die Bayerische Bauordnung erhöhte Anforderungen im Sinne der Barrierefreiheit nach Art. 48 Abs. 4 Satz 6 und Satz 7 (siehe oben 2.2.).

Neben den Art. 32 und 48 BayBO gilt für Gebäudetreppen die DIN 18 065 „Gebäudetreppen - Begriffe, Messregeln, Hauptmaße (Stand: 2011).

Anforderungen an die Verkehrssicherheit von Verkehrswegen und Treppen innerhalb des Gebäudes stellt auch die Arbeitsstättenrichtlinie, ASR 17/1,2 für Verkehrswege und Treppen.

2.4. Generelle Anforderungen an die Verkehrssicherheit

Gemäß Art. 14 Abs. 1 BayBO müssen „bauliche Anlagen verkehrssicher“ sein. Die Vorschrift gilt für bauliche Anlagen mit all ihren Teilen. Art. 14 BayBO knüpft an die zivilrechtliche Verkehrssicherungspflicht (§ 823 BGB) an und stellt die öffentlich-rechtliche Forderung der Verkehrssicherheit neben sie.

Danach muss die innere Verkehrssicherheit der baulichen Anlage gegeben sein. Wer durch eine bauliche Anlage oder ihre Nutzung Gefahrenquellen schafft, soll diejenigen Vorkehrungen treffen, die zur Abwendung der daraus drohenden Gefahren notwendig sind (siehe Koch/Molodovsky/Famers, Kommentar zur BayBO, Rd.-Nr. 1 zu Art. 48). Die Vorschrift dient dem Schutz der Bewohner, Benutzer und Besucher der baulichen Anlage.

Die Verkehrssicherheit der baulichen Anlage setzt u. a. voraus, dass die allgemein zugänglichen Verkehrsflächen einwandfrei begehbar sind. Diese Forderung gilt insbesondere für Böden, Flure und Treppen. Die Verkehrsflächen müssen trittsicher, ohne Rutsch-, Stolper- und Absturzgefahr begehbar sein. Die allgemein zugänglichen Verkehrsflächen müssen bei Tag und Nacht ausreichend belichtet oder beleuchtbar sein (Koch/Molodovsky/Famers, a. a. O., Rd.-Nr. 16 zu Art. 48).

2.5. Umfassender Geltungsbereich der Arbeitsstättenverordnung

Die EG-Richtlinie „Arbeitsstätten“ (89/654/EWG), ABL. EG Nr. L 393 wurde durch Art. 4 der Verordnung zur Umsetzung von EG-Einzelrichtlinien zur EG-Rahmenrichtlinie vom 4. Dezember 1996 (BGBl. I S. 1841) in deutsches Recht umgesetzt. Die Arbeitsstättenrichtlinie (ASR) gilt neben dem gewerblichen Bereich auch für die Land- und Forstwirtschaft, für die Freien Berufe (z. B. Ärzte, Notare, Architekten, Steuerberater, Versicherungsmakler), für Unternehmen ohne Erwerbscharakter (z. B. Schulen, gemeinnützige Krankenhäuser), für Religionsgemeinschaften, caritative Einrichtungen und für die öffentliche Verwaltung (Bund, Länder, Gemeinden usw.).

Zu den Arbeitsstätten gehören auch Verkehrswege und Treppen. Sie müssen so beschaffen und bemessen sein, dass sie nach ihrem Bestimmungszweck sicher begangen werden können. Trittsflächen von Treppen, in denen mit besonderer Rutschgefahr zu rechnen ist, müssen entsprechend rutschhemmend ausgeführt sein (ASR 17/1,2 Nr. 4 – Allgemeine Sicherheitsanforderungen).

Handläufe sollen dem Treppenbenutzer einen sicheren Halt bieten. Sie müssen so geformt sein, dass sie ein sicheres Umgreifen ermöglichen. An den freien Seiten der Treppen müssen Handläufe ohne Unterbrechung über den gesamten Treppenlauf geführt werden. Die Enden der Handläufe müssen so gestaltet sein, dass man daran nicht hängenbleiben oder abgleiten kann.

Treppen müssen einen Handlauf haben; der Handlauf sollte in Abwärtsrichtung gesehen an der rechten Treppenseite angebracht sein. Treppen müssen, wenn die Stufenbreite mehr als 1,50 m beträgt, auf beiden Seiten Handläufe haben (ASR 17/1,2 Nr. 5 – Geländer und Handläufe).

2.6. Anwendbarkeit der DIN 18 065 nach Einführung als technische Baubestimmung

Die DIN 18 065 ist in Bayern geltendes Recht, da in die Liste der als Technische Baubestimmungen eingeführten technischen Regeln nach Art. 3 Abs. 2 Satz 1 BayBO aufgenommen.

Verstöße gegen die als Technische Baubestimmungen eingeführten technischen Regeln können zivilrechtliche Haftungs- und Schadenersatzansprüche gegen den Bauherrn begründen (Kommentar zur BayBO, Simon/Busse, Rd.-Nr. 318 zu Art. 3).

Die Normmaße der DIN 18 065 „Gebäudetreppen – Begriffe, Messregeln, Hauptmaße“ geben Ausführung und Maße für die sichere Gestaltung von Treppen vor. Diese Abmessungen kommen nicht von ungefähr und sind nicht willkürlich festgelegt! Sie orientieren sich an dem ungestörten, natürlichen Bewegungsrhythmus des Menschen. Treppensteigen ist eine von Kindesbeinen an hochgeübte Tätigkeit. Beim Begehen einer Treppe läuft ein eingespielter Bewegungsrhythmus ab, der auf die zu Beginn erfassten Treppenparameter (Abmessungen, Oberflächenzustand usw.) eingestellt ist. Dieser automatisierte Ablauf bedeutet für die Treppen steigende Person eine psychische Entlastung (so Bundesanstalt für Arbeitsschutz und Arbeitsmedizin, Schriftenreihe Technik Nr. 28, August 2003).

Gestaltungsmängel von Treppen liegen in der Regel an einer ungenügenden, schlechten Anpassung der baulichen Parameter an den menschlichen Bewegungsrhythmus. Parameter sind die Abmessungen von Stufen und Podesten, die Beschaffenheit von Auftrittsflächen und Stufenkanten, u. w. m.

Der Mensch gerät außer Tritt, wenn zum Beispiel

- die Stufen- und Podestmaße nicht mit den normalen Schrittlängen übereinstimmen,
- Stufenkanten kaum erkennbar oder rutschig sind,
- Stufenhöhen sich im Verlauf der Treppe ändern,

In diesem Fall ist die Treppe auch nicht mehr verkehrssicher.

Im Regelfall werden die relevanten DIN-Vorschriften auch Bestandteil von privatrechtlichen VOB- und Bauverträgen im weitesten Sinne. Denn sie verkörpern in aller Regel die allgemein anerkannten Regeln der Baukunst und Technik (siehe Art. 3 Abs. 2 Satz 4 BayBO).

2.7. Weitere technische Baubestimmungen

Technische Baubestimmungen für bauliche Maßnahmen zugunsten Behinderter und alter Menschen enthalten folgende DIN-Vorschriften, welche jedoch (in Bayern) nicht nach Art. 3 Abs. 2 BayBO eingeführt sind. Sie sind deshalb Orientierungswerte bei der Auslegung der verschiedenen Anforderung an die Barrierefreiheit nach Art. 48 Abs. 1- 3 BayBO:

DIN 18 024 Teil 1	Bauliche Maßnahmen für Behinderte und alte Menschen im öffentlichen Bereich; Planungsgrundlagen; Straßen, Plätze und Wege (Stand: 1998).
DIN 18 024 Teil 2	Bauliche Maßnahmen für Behinderte und alte Menschen im öffentlichen Bereich; Planungsgrundlagen; öffentlich zugängliche Gebäude (gültig von 1996 bis 2011).
DIN 18 025 Teil 1	Barrierefreie Wohnungen; Wohnungen für Rollstuhlbenutzer, Planungsgrundlagen (Stand: 1992).
DIN 18 025 Teil 2	Barrierefreie Wohnungen; Planungsgrundlagen (Stand: 1992).

DIN 18 040 Teil 1 Barrierefreies Bauen – Planungsgrundlagen – Teil 1: Öffentlich zugängliche Gebäude (Stand: 2011) hat DIN 18 024 Teil 2 abgelöst

Die DIN 18 040 Teil 1 stellt dar, unter welchen technischen Voraussetzungen bauliche Anlagen barrierefrei sind und konkretisiert damit die Anforderungen, welche Art. 48 BayBO an barrierefreien Zugang und Nutzung öffentlich zugänglicher Gebäude stellt.

2.8. Nachträgliche Anforderungen an bestehende bauliche Anlagen

Gemäß Art. 3 Abs. 1 Satz 1 der Bayerischen Bauordnung sind bauliche Anlagen so instand zu halten sind, dass die öffentliche Sicherheit und Ordnung, insbesondere Leben und Gesundheit nicht gefährdet werden. Dies gilt auch für zwischenzeitlich eingetretene Verschärfungen von bauordnungsrechtlichen Vorschriften.

Bei bestandsgeschützten bzw. bereits bestehenden baulichen Anlagen können die Bauaufsichtsbehörden gemäß Art. 54 Abs. 4 BayBO Anforderungen stellen, wenn das zur Abwehr von erheblichen Gefahren für Leib und Gesundheit erforderlich ist.

Nachträgliche Anforderungen an bereits bestehende bauliche Anlagen soll die Bauordnungsbehörde an Anlagen nach Art. 48 Abs. 2 BayBO – somit auch für das hier gegenständliche Gebäude – stellen, wenn das technisch möglich und dem Eigentümer wirtschaftlich möglich ist. „Soll“ bedeutet „muss“, wenn nicht sachliche Gründe ausnahmsweise davon befreien.

Verantwortlich für die Beachtung der Anforderungen aus Art. 3, 14, 32 und 48 BayBO sind selbstverständlich die Eigentümer und die Verfügungsberechtigten.

Die Eigentümer und die Praxis- und Kanzleiinhaber dürfen nicht auf fehlende behördliche Anordnungen verweisen und darum tatenlos zuwarten. Sie sind vielmehr gesetzlich verpflichtet, selbstständig tätig zu werden, wann immer der Bestand gegen gesetzliche Vorschriften verstößt und dadurch Gefahren Leben und Gesundheit hervorgerufen werden sollten. Keiner kann sich darauf berufen, dass Anordnungen der Bauordnungsbehörde nicht vorliegen bzw. dass das Gebäude irgendwann einmal von der Baupolizei abgenommen worden sei.

Wenn Eigentümer und Verfügungsberechtigte untätig bleiben, soll die Baubehörde diese Nachrüstung fordern und durchsetzen. Dies ist nachvollziehbar und gilt auch für den Bereich des barrierefreien Bauens. Denn barrierefreies Bauen bliebe ohne jede Breitenwirkung, wenn der Baubestand nicht in breitem Umfang erfasst werden könnte (Koch/Molodovsky/Famers, a. a. O., Rd.-Nr. 70 zu Art. 48).

3. Widerspruch der Treppenanlage zu Gesetz, Arbeitsstättenrichtlinie und DIN

3.1. Verstoß gegen Art. 48 Abs. 4 BayBO und DIN 18 040 Teil 1

Weil es sich vorliegend um eine Treppe in einem öffentlich zugängliches Gebäude i. S. von Art. 48 Abs. 2 Satz 2 Nr. 4 und Nr. 5 BayBO handelt, ist neben Art. 32 Abs. 6 Satz 2 BayBO auch Art. 48 Abs. 4 Satz 6 BayBO einschlägig, wonach die Treppe beidseitig mit griffsicheren Handläufen, die über Treppenabsätze und Fensteröffnungen sowie über die letzten Stufen zu führen sind, auszustatten ist. Nachdem die Nachrüstung mit griffsicheren Handläufen für Eigentümer und Verfügungsberechtigte technisch (ohne weiteres) möglich und wirtschaftlich zumutbar ist, besteht für diese eine Nachrüstungspflicht.

Somit stellt sich die Treppe aus diesen Gründen als nicht verkehrssicher dar.

3.2. Verstoß gegen Art. 14 BayBO und der Arbeitsstättenrichtlinie

Hinsichtlich der Rutschhemmung wird für Treppenstufen mindestens die Bewertungsgruppe R 9 gefordert. Anhand eines haptischen Vergleichs (z. B. mit einer Fliese gekennzeichnet mit dem Wert R 9) können auch Laien unschwer feststellen, ob R 9 vorliegend unterschritten ist. Davon ist auszugehen.

Um ein Abgleiten zu verhindern, sollten rutschhemmende Stufenkanten-Zusatzsysteme (Kantenprofile, -streifen o. ä.) bei Treppen mit einer Steigung/Neigung von mehr als 30 ° eine Mindestbreite von 30 mm haben und unmittelbar an der Vorderkante angebracht sein.

Die erste und letzte Treppenstufe sollte zudem farblich markiert werden (Stufenkantenmarkierung).

Somit stellt sich die Treppe aus mehreren Gründen als nicht verkehrssicher dar.

4. Konkrete Handlungserfordernis für Eigentümer und Verfügungsbefugte

Die Tatsache, dass die vorliegende Treppe gegen mehrere Bauvorschriften verstößt und als nicht verkehrssicher eingestuft werden muss, bedeutet, dass im Schadensfall zivilrechtlichen Haftungs- und Schadensersatzansprüche gegen Eigentümer und Verfügungsbefugte ausgelöst werden (siehe oben).

Allein schon dieser Umstand sollte dazu motivieren, die Treppe mit entsprechenden technischen Einrichtungen derart nachzurüsten, so dass die gegebenen Gefahren auf ein mögliches Minimum reduziert werden.

Hierzu empfehlen sich folgende Maßnahmen:

- Farbliche Markierung der ersten und letzten Treppenstufe.
- Nachrüstung der Treppe mit einem wandseitigen und durchlaufenden, griffsicheren Handlauf.
- Nachrüstung der Stufen mit rutschhemmenden Stufenkanten-Zusatzsysteme (Kantenprofile, -streifen o. ä.).

5. Zivilrechtliche Haftung von Eigentümern und Verfügungsbefugten

Verantwortlich für die Beachtung der Anforderungen aus Art. 1, 14, 36 und 48 BayBO sind, wie dargelegt, die Eigentümer und die Verfügungsberechtigten. Keiner der Verantwortlichen kann sich darauf berufen, dass das Gebäude irgendwann einmal von der Baupolizei abgenommen worden sei bzw. dass keine behördliche Anordnung vorliege.

Dies führt auch zu zivilrechtlichen Schadensersatzverpflichtungen der Verantwortlichen. Der Grundsatz im zivilrechtlichen Haftungs- und Schadensersatzrecht besagt, dass derjenige, der den Publikums- und Kundenverkehr zulässt, auch für die Folgen aus gegebenen Gefahren, somit für Personen- und Sachschaden einzustehen hat.

Der Praxisinhaber ist somit verantwortlich für die Gefahrbeseitigung von der Hauseingangstür bis zur Praxistür; der Inhaber der Steuerkanzlei ist verantwortlich für den

Bereich von der Hauseingangstür bis zu seiner Kanzleitür. Die Eigentümer sind für die Verkehrssicherheit im Gesamtgebäude verantwortlich.

Da es sich vorliegend nicht um eine Eigentümergemeinschaft handelt, so sind haftbar allein der Eigentümer und die Verfügungsbefugten.

6. Deckungspflicht für Haftpflichtversicherer

Haftpflichtversicherer und Krankenversicherer treten in aller Regel bei Sach- und Personenschäden ein, wenn diese auf Treppenstürze zurückgehen, ohne dass bislang erkennbar würde, dass Regress bei Eigentümern und Verfügungsbefugten genommen wird, wenn diese die fehlende Verkehrssicherheit und damit für die daraus entstandenen Personen- und Sachschäden verantwortlich sind.

Dies mag am fehlenden Wissen der Versicherer liegen, könnte sich jedoch schon bald ändern, weil sowohl das öffentliche Bewusstsein für Barrierefreiheit zunimmt, als auch die Alterung der Bevölkerung und damit einhergehend die anfallenden Schadenssummen. Diese Entwicklung könnte recht bald zu einem Kurswechsel bei den Versicherern führen, so dass diese dann Regress bei den Versicherten nehmen, die dafür verantwortlich sind, dass die baulichen Anlagen sicher sind und in sicherem Zustand gehalten werden.

gez.

Willi Reisser
Rechtsanwalt