

BÖLD & KOLLEGEN  
Rechtsanwälte  
F. WILHELM BÖLD  
PIA LINGNER-BÖLD  
PETER GEBHARD  
WILLI REISSER

Hallstr. 11  
86150 Augsburg

Tel. 0821 34514-0  
Fax. 0821 34514-25

**Rechtsanwalt Willi Reisser**

**Rechtliche Grundlagen:  
Sicherheit auf Treppen – insbesondere beidseitig Handläufe**

---

Referat vor der Fachvereinigung Arbeitssicherheit und den Berufsgenossenschaften

am 25. März 2004 in Chemnitz

# Inhalt

## Technische Informationen - Folien

1. Deutsches Institut für Treppensicherheit
2. Treppe eine Gefahr
3. „Um wen geht es“
4. Statistik
5. Stürze
6. Stürze – Informationen der Berufsgenossenschaft
7. Treppen sicher gestalten
8. DIN 18 024

## Rechtliche Grundlagen

1. Rechtsvorschriften zu Treppen in der Sächsischen Bauordnung
2. Verkehrssicherheit an Treppen  
Allgemein anerkannte Regeln der Technik und Liste der Technischen Baubestimmungen
3. Verkehrssicherheit an Treppen  
Verschiedene Einzelkriterien
4. Erfordernis von beidseitigen Handläufen an Treppen in öffentlich zugänglichen Gebäuden sowie gemäß den Sonderauverordnungen
5. Das alte 1,50 m – Maß aus der Arbeitsstättenverordnung ist längst überholt
6. Bauliche Maßnahmen für besondere Personengruppen § 53 SächsBO
7. Anwendungsfall Gaststätten und Hotels
8. Bereich Schulen, Kindergärten, Alten- und Altenpflegeheime sowie Freizeitanlagen
9. Beachtung des § 53 SächsBO und der Sonderbaunormen im Genehmigungsverfahren
10. Nur Ausschreibungen gemäß § 53 SächsBO und gemäß den Sonderbaunormen sind rechtmäßig.
11. Aufhebung bzw. Abänderung von Ausschreibungen
12. Verkehrssicherungspflicht für Eigentümer und Mieter
13. Ein Lift befreit nicht von der Pflicht aus § 53 SächsBO
14. Kann die Behörde die Anpassung des Bestandes an § 53 SächsBO und die Sonderbaunormen durchsetzen?
15. Wie ist der Wohnungsbau zu behandeln?
16. Entwicklungen in der Wohnungswirtschaft
17. Wie sieht eine Treppe gemäß DIN 18 024 aus?

## Rechtsvorschriften zu Treppen in der Sächsischen Bauordnung

*„Jedes nicht zu ebener Erde liegende Geschoss und der benutzbare Dachraum eines Gebäudes müssen über mindestens eine Treppe zugänglich sein (notwendige Treppe)“.*

§ 32 Abs. 1 Satz 1 SächsBO

§ 34 Abs. 1 Satz 1 MBO

Art. 35 Abs. 1 Satz 1 BayBO.

*„Treppen müssen mindestens einen festen und griffsicheren Handlauf haben. Bei nutzbarer Breite der Treppen ab 1,60 m sind Handläufe auf beiden Seiten erforderlich; ...“*

§ 32 Abs. 6 Satz 1 SächsBO

*„Treppen müssen einen festen und griffsicheren Handlauf haben. Für Treppen mit großer nutzbarer Breite sind Handläufe auf beiden Seiten und Zwischenhandläufe vorzusehen, soweit die Verkehrssicherheit dies erfordert.“*

§ 34 Abs. 6 MBO  
Art. 35 Abs. 6 BayBO

*„Die freien Seiten der Treppen, Treppenabsätze und Treppenöffnungen müssen durch Geländer gesichert sein.“*

§ 32 Abs. 7 Satz 1 SächsBO  
Art. 35 Abs. 7 Satz 1 BayBO

*„Treppengeländer müssen mindestens 1 m hoch sein; in den der Wohnnutzung vorbehaltenen Gebäudeteilen beträgt die Mindesthöhe 0,90 m. Ab einer Absturzhöhe von mehr als 12 m müssen Treppengeländer mindestens 1,10 m hoch sein.“*

§ 32 Abs. 8 Satz 1 SächsBO

*„Bauliche Anlagen .... sind so anzuordnen, zu errichten, zu ändern, instandzusetzen und instandzuhalten, dass die öffentliche Sicherheit und Ordnung, insbesondere Leben oder Gesundheit oder die natürlichen Lebensgrundlagen nicht gefährdet werden.“*

§ 3 Abs. 1 SächsBO  
§ 3 Abs. 1 Satz 1 MBO  
Art. 3 Abs. 1 Satz 1 BayBO.

Treppen sind höchst gefährliche Verkehrswege – wie die vorgelegten Informationen belegen – deshalb werden durch § 32 SächsBO besondere Anforderungen hinsichtlich der Verkehrssicherheit und des Brandschutzes gestellt.

Treppen sind im Brand- und Katastrophenfall wichtige Flucht- und Rettungswege. Nach dem bauaufsichtlichen Grundsatz (§ 17 Abs. 4 SächsBO), dass jede Nutzungseinheit mit Aufenthaltsräumen über mindestens zwei voneinander unabhängige Rettungswege verfügen muss, sind Treppen für Nutzungseinheiten, die nicht zur ebenen Erde liegen, der erste Rettungsweg! Sie müssen für die Selbstrettung der Bewohner und Benutzer und auch für ortsunkundige Personen geeignet sein.

### **Verkehrssicherheit an Treppen** **Allgemein anerkannte Regeln der Technik und Liste der Technischen Baubestimmungen**

Die ordnungsgemäße Benutzung von Gebäuden im Sinne der allgemeinen Anforderungen über die Verkehrssicherheit (§ 19 SächsBO) setzt voraus, dass Treppen gut begehbar sind, trittsichere Gehbeläge haben und insgesamt verkehrssicher sind (Beleuchtung), um Unfälle zu vermeiden.

Die Anforderungen im einzelnen ergeben sich aus der DIN 18 065, Ausgabe Januar 2000; Gebäudetreppen, Hauptmaße (als Technische Baubestimmung in Sachsen eingeführt).

Für die Gebäude und Anlagen gemäß § 53 SächsBO ist auch die DIN 18 024, Teil 2 Barrierefreies Bauen, Öffentlich zugängliche Gebäude und Arbeitsstätten, Planungsgrundlage, Ausgabe November 1996 eingeführt.

Die Technischen Baubestimmungen sind einzuhalten und sind ein Teil der allgemein anerkannten Regeln der Technik. Die LTB enthält bauaufsichtlich eingeführte Technische

Regeln, für die nach der Rechtsprechung eine tatsächliche Vermutung besteht, dass sie inhaltlich und fachlich richtig sind, sowie allgemein anerkannt sind. In der Sächsischen Bauordnung wird dies im § 3 Abs. 3 Satz 2 ausdrücklich erwähnt.

- *Nach dem Strafgesetzbuch können schuldhafte Verstöße gegen die Allgemein anerkannten Regeln der Technik nach § 323 – Bauegefährdung – bereits dann als Vergehen gelten, wenn andere hierdurch gefährdet werden.*
- *Im Bürgerlichen Recht sind die Technischen Baubestimmungen als all-gemein anerkannte Regeln der Technik Maßstab für die Vertragserfüllung. Sehr vereinfacht ausgedrückt kann man sagen, dass ein Verstoß gegen diese Regeln in einem Zivilprozess als Mangel angesehen wird.*

Werden die Maße als allgemein anerkannten Regel der Technik beachtet, gelten die allgemeinen Verkehrssicherungsanforderungen der Bauordnung als eingehalten (§ 3 Abs. 3 Satz 4 SächsBO).

Was eine „Treppe“ ist und was unter den Begriffen des Treppenbaus zu verstehen ist, entnehmen Sie bitte der DIN 18 064, Ausgabe November 1979; Treppen, Begriffe. Dort finden Sie die Begriffe erläutert (Treppe, Treppenlauf, Treppenabsatz, Nutzbare Treppenbreite usw). Die Länderbauordnungen setzen diese Begriffe schlichtweg voraus.

### **Verkehrssicherheit an Treppen** **Verschiedene Einzelkriterien**

Als Kriterien der Verkehrssicherheit an Treppen zu beachten sind jedenfalls und beispielhaft:

1. Bequemes und gleichmäßiges Steigungsverhältnis (DIN 18 065)
2. Nutzbare Treppenbreite (§ 32 Abs. 5 Satz 1 SächsBO)
3. Treppenabsätze (DIN 18 065)
4. Verbot von Wendeltreppen in Hochhäusern (§ 7 Abs. 1 Satz 3 HhBauR)
5. Durchgangshöhen der Treppen (DIN 18 065)
6. Handläufe und Zwischenhandläufe (§ 32 Abs. 6, § 53 Abs. 4 Satz 7 SächsBO, DIN 18 024, Teil 2).
7. Geländer und Umwehrungen (§ 32 Abs. 7, 8 SächsBO)
8. Beleuchtung (§ 33 Abs. 11 SächsBO)
9. Absatz zwischen Treppe und Tür (§ 32 Abs. 9 SächsBO).

### **Erfordernis von beidseitigen Handläufen an Treppen in öffentlich zugänglichen Gebäuden sowie gemäß den Sonderauverordnungen**

Vier Landesbauverordnungen schreiben Handläufe beidseitig an Treppen für alle notwendigen Treppen vor. Elf Landesbauordnungen für Publikumstreppen in öffentlich zugänglichen Gebäuden und neun Landesbauordnungen bei Wohngebäuden von mehr als 2 Wohnungen.

Gesonderte Anforderungen stellen die Sonderbauverordnungen wie

- Gaststättenbaurichtlinie (GastBauR)

- Versammlungsstättenbaurichtlinie (VersBauR)
- Verkaufsstättenbaurichtlinie (VerkBauR)
- Krankenhausbaurichtlinie (KhBauR).

### **Das alte 1,50 m – Maß aus der Arbeitsstättenverordnung ist längst überholt**

In vielen Köpfen – so haben wir das zumindest in Bayern festgestellt – geistert noch das Treppenmaß von mindestens 1,50 m nutzbarer Breite herum, wonach generell erst ab dieser Mindestbreite ein beidseitiger Treppenhandlauf erforderlich sein soll. Diese Information wird zumindest in Bayern von den Gewerbeaufsichtsämtern und von den Berufsgenossenschaften mehr oder weniger kritiklos weitergegeben und beruht auf der Arbeitsstättenrichtlinie 17/1,2 zur Arbeitsstättenverordnung (ArbStättV) von 1975.

Dabei wird übersehen, dass der Prüfkatalog des GAA und der BG nicht die Anforderungen der Landesbauordnung umfasst – und es wird zusätzlich dazu versäumt, den Eigentümer/Betriebsinhaber darauf hinzuweisen. Denn nur allzu gerne geben sich Eigentümer/Betriebsinhaber mit einer positiven Auskunft von GAA/BG zufrieden und meinen dann fälschlicherweise damit seien auch alle baurechtlichen Anforderungen erfüllt. Wenn GAA/BG nicht ausdrücklich auf ihr begrenztes Prüfprogramm hinweisen, wännen sich die Partner – man hat es ja selten mit Juristen zu tun – in einer gefährlichen Scheinsicherheit, die teuer zu stehen kommen kann.

Aber selbst die ArbStättV fordert den beidseitigen Handlauf nicht erst ab 1,50 m Treppenbreite. Denn die ArbStättV stellt ihrerseits nur Mindestanforderungen. Gerade auch im Hinblick auf Mitarbeiter in den Betrieben mit Einschränkungen der körperlichen Mobilität darf dieses Maß nicht allgemein angewendet werden. Nach einer Information der Bundesregierung vom 10. März 2004 liegt allein schon der Anteil schwerbehinderter Menschen an den Beschäftigungen bei den Bundesministerien bei 6,7 %. Hinzu kommen die Mitarbeiter, deren Mobilitätseinschränkungen unterhalb der Schwerbehinderung liegen! Auch für diese Mitarbeiter muss der Arbeitsplatz barrierefrei – zumindest barrierearm – erreichbar sein. Dies gilt gleichwohl für Unternehmen wie für Behörden und Ämter. Man kommt sonst zu dem Ergebnis, dass der Arbeitnehmer im öffentlich zugänglichen Gebäude besser geschützt ist als an seinem Arbeitsplatz ...

### **Bauliche Maßnahmen für besondere Personengruppen § 53 SächsBO**

Der sächsische Landesgesetzgeber hat in § 53 SächsBO festgelegt, dass öffentlich zugängliche Gebäude barrierefrei erreichbar und nutzbar sein müssen. Dies steht auch im Zusammenhang mit dem Benachteiligungs- und Diskriminierungsverbot gegenüber Menschen mit Behinderungen des Grundgesetzes in Art. 3 Abs. 3 Satz 2 (GG-Ergänzung 1994); dort heißt es:

*„Niemand darf wegen seiner Behinderung benachteiligt werden.“*

Damit es tatsächlich zu den erwünschten konkreten Verbesserungen für Menschen mit Behinderungen kommt, sind neben dem bereits eingesetzten öffentlichen Bewusstseinswandel in den Köpfen der Menschen vor allem Gesetze erforderlich – und da wieder vorausgesetzt, dass diese Gesetze auch umgesetzt werden ...

In Bayern leben derzeit fast 1 Million Menschen, die auf verschiedenste Art und Weise in der Mobilität eingeschränkt sind und deshalb einen Schwerbehindertenausweis erhalten haben (bundesweit sind es derzeit 6,8 Millionen Menschen). Die größte Gruppe sind hierbei

Menschen mit einseitiger Behinderung bzw. Schädigung im Bewegungsapparat; es geht aber auch um Blinde bzw. um stark sehbehinderte Menschen und um alte Menschen mit körperlichen Schwächen.

In Bayern ist heute jeder sechste 60 Jahre und älter, jeder fünfte ist 65 Jahre und älter – und nach den demographischen Prognosen wird auch dieser Anteil steigen. Und zudem kann jeder von uns aufgrund Krankheit oder Unfall zeitweilige oder dauerhafte Einschränkungen der Gesundheit erfahren. Das könnte zum Beispiel ein einseitiges Handicap nach einem Schlaganfall, nach einer Hüftoperation, nach einem Arm- oder Beinbruch oder nach einem Bandscheibenvorfall sein ...

Deshalb ist so wichtig, dass neben dem persönlichen Wohnumfeld auch der öffentlich zugängliche Bereich für Menschen mit Behinderungen erreichbar wird bzw. erreichbar bleibt.

§ 53 SächsBO fordert deshalb barrierefreie – zumindest barrierearme - Erreichbarkeit für öffentlich zugängliche Gebäude. Dies gilt insbesondere (ohne dass dadurch weitere Fallbeispiele ausgeschlossen werden) für:

- *Verkaufsstätten*
- *Versammlungsstätten wie Kinos, Theater, Diskotheken, Gaststätten und Hotels, sowie der für Gottesdienste bestimmten Anlagen*
- *Bürogebäude und Verwaltungsgebäude, Gerichte*
- *Schalträume und Abfertigungsräume der Verkehrseinrichtungen, Versorgungseinrichtungen, Postämter und Kreditinstitute*
- *Museen, öffentliche Bibliotheken, Messebauten und Ausstellungsbauten*
- *Sportstätten, Spielflächen und Freizeitanlagen*
- *öffentliche Bedürfnisanstalten*
- *Stellplätze und Garagen*
- *Krankenhäuser, Gesundheitseinrichtungen, Sanatorien, Kureinrichtungen*
- *Wohn-, Bildungs-, Betreuungs- und Arbeitstätten für Behinderte*
- *Alten-, Altenwohn- und Altenpflegeheime.*

Für diese öffentlich zugänglichen Gebäude gilt gemäß Abs. 4:

- Bauliche Anlagen müssen mindestens durch einen Eingang stufenlos erreichbar sein.
- Der Eingang muss eine lichte Durchgangsbreite von mindestens 0,90 m haben.
- Vor Türen muss eine ausreichende Bewegungsfläche vorhanden sein.
- Rampen dürfen nicht mehr als 6 v.H. geneigt sein; sie müssen mindestens 1,20 m breit sein und beidseitig einen festen und griffsicheren Handgriff haben.
- Treppen müssen an beiden Seiten Handläufe erhalten, die über Treppenabsätze und Fensteröffnungen sowie über die letzte Stufe zu führen sind.
- Flure müssen mindestens 1,40 m breit sein.
- Ein Toilettenraum muss auch für Benutzer von Rollstühlen geeignet und erreichbar sein; er ist zu kennzeichnen.

So müssen also nach dem sächsischen Baurecht die Treppen zu Arztpraxen, Apotheken und Praxisräumen von Orthopäden und Krankengymnasten den zweiten Handlauf ebenso aufweisen, wie in den Gebäuden mit Publikumsverkehr bei den kommunalen und staatlichen Verwaltungen, bei Gerichtsgebäuden, kirchlichen Gebäuden, Versicherungsgesellschaften, Banken und Sparkassen, Büro- und Kanzleigebäuden, Rechtsanwälten, Steuerberatern und Notaren, bei Kindergärten, Schulen und Alteneinrichtungen, bei Verkaufs- und Versammlungsstätten, bei Gaststätten und Hotels und bei Parkgaragen. Dabei macht es keinen Unterschied ob das Gebäude im öffentlichen oder privaten Eigentum steht. Entscheidend ist allein die Nutzungsqualität.

Diese Regelung gilt zunächst einmal für Neubauten, größere Umbauten und Nutzungsänderungen – unabhängig davon, ob die Baumaßnahme baugenehmigungspflichtig oder baugenehmigungsfrei durchgeführt werden darf.

Neben den vielleicht nicht zahlreichen Neubauten werden jedoch ständig Kindergärten, Schulen, Alten- und Altenpflegeheime, Krankenhäuser, Büro- und Verwaltungsgebäude erweitert, umgebaut bzw. modernisiert. Auch hier gilt § 53 SächsBO uneingeschränkt, soweit nicht eine Sonderbauvorschrift oder § 52 SächsBO etwa weitergehende Anforderungen stellen.

§ 53 Abs. 4 SächsBO gilt aber auch für den Bestand. Denn die Vorschrift spricht nicht nur von „herstellen“ sondern auch von „unterhalten“ (Abs. 1 Satz 1).

Diese Auffassung wird von Eigentümern/Betreibern nicht gerne zur Kenntnis genommen; jedoch bliebe das Barrierefreie Bauen zunächst ohne Breitenwirkung, wenn der vorhandene Baubestand nicht erfasst würde.

In der vergleichbaren Vorschrift des bayerischen Landesrechts findet sich die Bestimmung (Art. 51 Abs. 3 BayBO), wonach die Bauaufsichtsbehörde bei bestehenden Anlagen verlangen soll, dass ein gleichwertiger Zustand hergestellt wird, wenn das technisch möglich und dem Eigentümer wirtschaftlich zumutbar ist. Die BayBO verpflichtet sogar die Baubehörde, sich für eine Anpassung des Bestandes an die Vorgaben des Art. 51 Barrierefreies Bauen einzusetzen!

Diese Aufforderung an die Bauaufsichtsbehörde vermisste ich zwar sowohl in der Musterbauordnung wie in der Sächsischen Bauordnung. Allerdings messe ich dem Wort „unterhalten“ eine ganz erhebliche Bedeutung zu. Jedoch kennt die SächsBO den § 84, der nachträgliche Anforderungen an den Bestand aus Gründen der Sicherheit und Gesundheit ermöglicht.

Ich sehe diese Verpflichtung zur Anpassung nur durch den Grundsatz der Verhältnismäßigkeit eingeschränkt. Nämlich dort wo es technisch möglich und dem Eigentümer wirtschaftlich zumutbar ist.

Nun wird man mit der Verbreiterung von Fluren oder dem Herstellen von größeren Podesten sehr schnell an die Grenzen der Machbarkeit und Wirtschaftlichkeit stoßen. Jedoch die Nachrüstung eines Treppenhauses mit beidseitigen Handläufen und mit Setzstufen, ja ggfs. auch die Verbreiterung der einen oder anderen Tür halte ich für zumutbar.

Die Nachrüstung zur Barrierefreiheit bzw. Barrierearmut wird dort nicht erforderlich sein, wo kaum Publikumsverkehr auftritt, wo mit der Anwesenheit älteren Menschen und Menschen mit Mobilitätseinschränkungen nicht zu rechnen ist (Beachte aber die Arbeitsstättenverordnung).

So sagt auch § 53 Abs. 6 Satz, dass Ausnahmen von den Absätzen 1, 4 und 5 gestattet werden können, wenn die Anforderungen nur mit einem unverhältnismäßigen Mehraufwand erfüllt werden können.

### **Anwendungsfall Gaststätten und Hotels**

Gerade für Gaststätten und Hotels gilt die Forderung nach dem zweiten Handlauf aufgrund der Gaststättenbauverordnung (GastBauR); ebenso für Versammlungsstätten bzw. für Verkaufsstätten nach der Versammlungsstättenbauverordnung (VersBauR) bzw. der Verkaufsstättenbauverordnung (VerkBauR).

Nach § 12 Abs. 2 Satz 3 GastBauR müssen Treppen auf beiden Seiten feste und griffsichere Handläufe ohne freie Enden haben. Dies gilt für alle Publikumstreppen (Treppen, die dem allgemeinen Besucherverkehr dienen) die zu Gasträumen führen. Die GastBauR gilt für alle Gaststätten, die einer Erlaubnis nach dem Gaststättengesetz benötigen. Eine gaststättenrechtliche Erlaubnis braucht jeder gewerbliche Gastronomiebetrieb. Und hier gilt auch die GastBauR. Beste Beispiele dafür sind die Diskothek, „der Italiener“, die Ausflugsgaststätte, die Messegastonomie usw.

§ 12 Abs. 2 Satz 3 GastBauR kommt unabhängig von § 53 SächsBO zum Zuge, der lt. GastBauR nur für Gaststätten mit mehr als 400 Gastplätzen oder mit mehr als 60 Gästebetten anwendbar sein soll.

§ 12 Abs. 2 Satz 3 GastBauR gilt auch für Hotels. Die bayerische Gaststättenbauverordnung (GastBauV) gilt hier erst ab 8 Gästebetten. Die GastBauR kennt diese Beschränkung nicht.

Die Forderung nach dem zweiten Handlauf besteht im Hinblick auf die große Personenzahl der Benutzer und das erhöhte Sicherheitsbedürfnis. Sie gilt unabhängig von der Treppenbreite und auch dann, wenn ein Aufzug vorhanden ist.

Auch die Versammlungsstättenbaurichtlinie (VersBauR) sieht beidseitig Handläufe vor – gem. § 13 Abs. 5 Satz 2 VersBauR müssen alle notwendigen Treppen und die Treppen, die dem allgemeinen Besucherverkehr dienen, auf beiden Seiten feste und griffsichere Handläufe ohne freie Enden haben.

Es wird immer wieder bestätigt, dass diese Regelung für Gaststätten, Hotels und Versammlungsstätten weder den Außendienstmitarbeitern der BG noch der GAA bekannt sind. Diese Dienststellen prüfen nur, ob die Anlage der Arbeitsstättenverordnung entspricht. Diese wiederum behandelt nur – siehe oben – die Sicherheit der Angestellten. Für die allgemeine Verkehrssicherheit (der Gäste und Besucher) aber sind die SächsBO, die GastBauR und die VersBauR maßgebend.

Wenn sich Gastronomen auf die unvollständigen Auskünfte von GAA/BG verlassen, wiegen sie sich nur in einer Scheinsicherheit und sind später verwundert, wenn sie im Schadensfalle zu Schadensersatz und Schmerzensgeld herangezogen werden.

Und beachtenswert ist, dass gerade auch im Wellnessbereich Lücken bestehen. Ein ebener Eingang, kleine Rampen an den entscheidenden Stellen, feste und griffsichere Handläufe beiderseits der Treppen auch bei wenigen Stufen im gesamten Haus erleichtern den Zugang und erhöhen das Wohlbefinden. Ausreichend Beleuchtung auf den Verkehrswegen – einschließlich der Treppen –, farblich von der Wandfarbe abgesetzte Handläufe ggfs. mit nachleuchtenden Elementen bestückt, rutschfeste Beläge und ausreichend große Beschriftung verursachen wenig Kosten und bringen großen Nutzen.

*Heute erzielen Supermärkte, die mit ganz einfachen, aber „intelligenten“ Mitteln auf die Bedürfnisse der älteren Menschen abstellen, Umsatzzuwächse bis zu 20%. Auch die Gastronomen und Hoteliers müssen sich darauf einstellen, dass ältere Kundschaft kommt bzw. dass gesunde Ehepartner ihren behinderten Ehepartner mitbringen wollen.*

Nachdem nicht jeder Gast eine Sportskanone ist, nehmen die Gäste jede greifbare Erleichterung an Treppen dankbar an.

## **Bereich Schulen, Kindergärten, Alten- und Altenpflegeheime sowie Freizeitanlagen**



Auch im Bereich von Schulen, Kindergärten, Alten- und Altenpflegeheimen sowie bei Freizeitanlagen ist der zweite Handlauf an Besuchertreppen – unabhängig von der Treppenbreite – erforderlich. Das ergibt sich aus § 53 Abs. 2, 3 und 4 SächsBO. Für Schulen schreibt Nr. 2.2.3 der Schulbaurichtlinie (SchulbauR) weiter eine Geländerhöhe von mindestens 1,10 m.

Hier ist zu beachten, dass Geländerhöhe und Handlaufhöhe voneinander abweichen. Die Handlaufhöhe vor Kinder liegt bei 80 cm; deshalb müssen die Handläufe tiefergelegt sein. Die Sicherheitsregeln für Kinder der Unfallversicherer (GUV 16.4 Bay) sieht in Nr. 4 eine Handlaufhöhe von 80 cm vor.

### **Beachtung des § 53 SächsBO und der Sonderbaunormen im Genehmigungsverfahren**

Die Vorschriften sind für Bauherren, Architekten und Unternehmer zwingend zu beachten, auch wenn kein bauaufsichtliches Genehmigungsverfahren stattfindet bzw. wenn das Prüfprogramm der Bauaufsichtsbehörde eingeschränkt ist.

### **Nur Ausschreibungen gemäß § 53 SächsBO und gemäß den Sonderbaunormen sind rechtmäßig**

Es kommt entscheidend darauf an, bei Planungen und Vergaben auf der DIN-gerechten Ausschreibung und Ausführung zu bestehen – dies gilt auch für die ausführenden Firmen. Denn für die Nichteinhaltung von Bauvorschriften haften nach § 54 SächsBO Bauherr, Planer und Unternehmer eigenverantwortlich. Nach § 54 SächsBO gilt:  
*„Bei der Errichtung, Instandsetzung, Instandhaltung, Änderung, Nutzungsänderung oder dem Abbruch einer baulichen Anlage ... , an die in diesem Gesetz oder in Vorschriften auf Grund dieses Gesetzes Anforderungen gestellt werden, sind der Bauherr und im Rahmen ihres Wirkungskreises die anderen am Bau Beteiligten dafür verantwortlich, dass die öffentlich-rechtlichen Vorschriften eingehalten werden.*

### **Aufhebung bzw. Abänderung von Ausschreibungen**

Wer heute Bauleistungen für öffentlich zugängliche Gebäude i.S. von § 53 SächsBO vergibt (also von der Kindergartensanierung bis zum Neubau einer Sportanlage bzw. einer Sparkassenfiliale) muss unbedingt darauf achten, dass die Forderungen nach Barrierefreiheit gemäß den Vorgaben des § 53 SächsBO und der DIN 18 024, Teil 2 beachtet sind. Andernfalls ist die Ausschreibung rechtswidrig.

Ich kenne Praxisbeispiele, wonach der Architekt, der die Ausschreibung verantwortete, in dieser Hinsicht völlig „unbelastet“ war und ich schliesse daraus auf eine hohe Dunkelziffer.

Wir haben uns vom Deutschen Institut für Treppensicherheit im konkreten Fall mit dem Architekten und der zuständigen VOB-Stelle bei der Bezirksregierung in Verbindung gesetzt und ohne weiteres erreichen können, dass die Ausschreibung geändert wurde. Es handelte sich um eine Generalsanierung eines Kindergartens und dem Architekten waren die Anforderungen aus Art. 51 BayBO (§ 53 SächsBO) und die unterschiedlichen Anforderungen an Geländerhöhe und Handlaufhöhe gänzlich unbekannt. Der Architekt bedankte sich bei uns anschließend, weil wir ihn rechtzeitig vor einer möglichen Schadensersatzforderung bewahrt haben.

### **Verkehrssicherungspflicht für Eigentümer und Mieter**

Was passiert eigentlich, wenn sich Hauseigentümer nicht an die gesetzliche Vorgabe halten? Es gibt eine umfangreiche Rechtsprechung zu den Verkehrssicherungspflichten, so dass im Schadensfall durchaus Schadensersatz- und Schmerzensgeldansprüche entstehen können. 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.

Das trifft auch auf Treppen zu – und dies gilt auch für Treppen, die wesentlich älter sind als die einschlägigen Bauvorschriften (z.B. muss die Besuchertreppe in einer historischen Burganlage auch verkehrssicher sein, wenn dort Besucher zugelassen werden; und selbstverständlich gilt dies auch für neuzeitliche Gebäude).

Wer ist verkehrssicherungspflichtig? In erster Linie ist es der Eigentümer eines Gebäudes. Neben dem Eigentümer kommt aber auch der Mieter in Frage, dessen Geschäftsräume über das gemeinsame Treppenhaus – oder wie bei Diskotheken und Gaststätten häufiger der Fall – über ein eigenes Treppenhaus erreichbar sind. Wer den Besucherverkehr zulässt, ist auch sicherungspflichtig.

Auch kann sich der Verantwortliche nicht auf die Unkenntnis der Rechtslage berufen. Verkehrssicherungspflichtige können sich insbesondere nicht darauf berufen, dass Planung und Errichtung einer Treppenanlage von sachkundiger Seite ausgeführt wurden und dass ein Vorhaben baurechtlich genehmigt war. Die Verantwortlichen müssen einer ihnen erkennbaren Gefahrenlage selbst Abhilfe schaffen (LG Lüneburg, Urteil vom 5. Februar 2001; Az. 9 U 134/01).

Ein Gastwirt bzw. Hotelier, der die Vorgaben der GastBauR nicht einhält kann damit schadensersatzpflichtig werden, auch wenn ihm von BG oder GAA oder sogar von der Kreisverwaltungsbehörde nicht ausdrücklich gesagt wurde, dass ein zweiter Handlauf an den Besuchertreppen fehlt.

### **Ein Lift befreit nicht von der Pflicht aus § 53 SächsBO**

Entbindet eigentlich ein funktionierender Lift von der Verpflichtung aus § 53 SächsBO?

Eindeutig nein, denn Treppen sind im Brand- und Katastrophenfall wichtige Flucht- und Rettungswege. Auch wo Lifte vorhanden sind gelten unabhängig davon die strengen Sicherheitsanforderungen an Treppen. Denn Lifte stehen im Brand- und Katastrophenfall nicht zur Verfügung. Lifte sind nicht ständig verfügbar – sie können defekt, in Wartung, wegen Stromausfall nicht benutzbar oder schlicht überfüllt sein. Und es gibt beachtlich viele Menschen, die Lifte wegen Platzangst nicht benutzen wollen bzw. können.

Die Oberste Baubehörde im Bayerischen Innenministerium hat mir diese Auffassung bestätigt.

### **Kann die Behörde die Anpassung des Bestandes an § 53 SächsBO und die Sonderbaunormen durchsetzen?**

Kann nun die Behörde die Durchsetzung der Forderung aus § 53 SächsBO und aus den Sonderbaunormen durchsetzen? Ja, sie kann es nicht nur, sie muss es sogar.

Das Gesetz fordert in § 53 Abs. 1 SächsBO, die öffentlich zugänglichen Gebäude so zu unterhalten, dass Menschen mit Behinderungen, alte Menschen und Personen mit Kleinkindern die selbstbestimmte und weitest gehende Möglichkeit des Zuganges haben.

Darüber hinaus sieht § 84 SächsBO vor, dass bei bestehenden baulichen Anlagen eine Anpassung verlangt werden kann, wenn dies wegen der Sicherheit oder Gesundheit erforderlich ist.

Damit besteht auch ein Handlungsauftrag an die Kreisverwaltungsbehörde zur pflichtgemäßen Ermessensausübung. Dazu gehört es, alle bekannten Tatsachen und Interessen in die Ermessenausübung einzustellen.

Dies wird dazu führen, dass bei der Fallgruppe Gaststätten, Hotels und Versammlungsstätten, sowie bei der Fallgruppe der Kindergärten, Schulen, Alten- und Behinderteneinrichtungen der beidseitige Handlauf rein schon aus Sicherheitsgründen uneingeschränkt (nach-)gefordert wird.

Bei der Fallgruppe der übrigen öffentlich zugänglichen Gebäude wird man Abstufung treffen müssen:

- a) bei Verwaltungs- und Bürogebäuden wird man prüfen müssen, wie intensiv der Publikumsverkehr in den jeweiligen Bereichen ist (Unterschied zum Beispiel zwischen Bürgerbüro und Jagdbehörde). Bei gemischt-genutzten Gebäuden besteht die Verpflichtung bis in das höchstgelegene gewerblich genutzte Geschoss.
- b) bei Verkaufsstätten, Versammlungsstätten, bei den Kundenräumen der Stadtwerke, bei Konzerthallen, Diskotheken, Gaststätten und Hotels, bei Kranken- und Ärztehäusern, Sanatorien und Kureinrichtungen, aber auch bei kirchlichen Einrichtungen wie Gemeindehäusern und Pfarrsälen dürfte kaum ein Entscheidungsspielraum bestehen;
- c) bei Alten-, Altenwohn- und Altenpflegeheime wie bei Behinderteneinrichtungen besteht kein Spielraum (siehe oben).
- d) bei Sport- und Freizeitanlagen wird man sicherstellen müssen, dass zumindest vorab einige der Besucherbereiche barrierefrei erreichbar sind. Bei zentralen Aufgängen mit großer nutzbarer Breite und bei hoher Besucherfrequenz bei Veranstaltungen wird man Handläufe beidseitig uneingeschränkt fordern. Sportanlagen, die auch dem Behindertensport und dem Seniorensport dienen, müssen auch in den Nicht-Besucher-Bereichen barrierefrei ausgestaltet werden.
- e) bei Museen, Theatern, öffentlichen Bibliotheken, Messebauten bestehen bei den Publikumstreppen keine Entscheidungs-spielräume.

### **Wie ist der Wohnungsbau zu behandeln**

Reine Mietwohngebäude und Eigentumsanlagen sind keine öffentlich zugänglichen Gebäude.

In Bayern legen die Wohnraumförderbestimmungen 2003 des Innenministeriums fest, dass Wohnungen, die für ältere oder behinderte Menschen bestimmt sind, gemäß DIN 18 025, Teil 2 – Barrierefreie Wohnungen – geplant und ausgestattet werden müssen. Demnach ist die DIN 18 025 im geförderten Wohnungsbau zu beachten.

Gemäß Art. 46 Abs. 2 BayBO müssen bei Gebäuden mit mehr als 3 Wohnungen die Wohnungen eines Geschosses barrierefrei erreichbar sein. Diese Vorschrift wurde durch das Bayerische Behindertengleichstellungsgesetz vom 26. Juni 2003 in die BayBO aufgenommen und gilt ab 1. August 2003. In der SächsBO gibt es noch keine vergleichbare Norm.

### **Entwicklungen in der Wohnungswirtschaft**

Es wird erforderlich sein, möglichst viele Wohnungen barrierefrei (Rollstuhlgerechtigkeit) bzw. zumindest barrierearm zu errichten bzw. zu sanieren und modernisieren. Denn die demographische Entwicklung zwingt uns dazu, alles nur Machbare zu tun, damit die alt gewordenen Menschen möglichst lange in ihrer angestammten Wohnung und in ihrem Wohnumfeld verbleiben können.

Wir haben heute nicht nur mehr die Rollstuhlfahrer im Blick – das sind rein zahlenmäßig auch nur 4 % der Schwerbehinderten – sondern wir haben heute vorwiegend sogar die alten Menschen im Blick – mit und ohne Rollwägelchen. Wegen des Zugangs für alte Menschen mit den Rollwägelchen sind Rampen heute wichtiger denn je. Im Jahr 2030 wird jeder dritte 60 Jahre und älter sein – und es werden sehr viele Menschen mit Rollwägelchen unterwegs sein ...

Es werden uns künftig nicht nur die jungen Leute fehlen, die die pflegebedürftigen Menschen in den Alten- und Altenpflegeheimen betreuen!

Es wird künftig auch Engpässe geben bei preiswerten und seniorengerecht ausgestatteten Wohnungen. Verschärft wird diese von der Wohnungswirtschaft längst erkannte Konkurrenz um preiswerten Wohnraum auch durch die sozialen Prozesse, durch mehr Arbeitslose, mehr Sozialhilfeempfänger, mehr Zuwanderer, mehr Alleinerziehende und Rentner mit geringem Einkommen. Um diesem absehbaren Konkurrenzkampf entgegen zu wirken, müssen im Wohnungsbau flächig altersgerechte Ausstattungen erfolgen.

Dabei wird der Begriff der barrierearmen Ausstattung an Bedeutung gewinnen. Denn häufig kann – wie schon beschrieben – mit geringem Aufwand viel für die betroffenen Mieter getan werden.

Schon deshalb ist es für Architekten und Planer, Unternehmer und Handwerker und für die Behörden wichtig, die DIN 18 024 und DIN 18 025 zu kennen. Die Zeiten, als man diese DIN-Vorschriften für nicht relevant hielt sind längst vorbei ...

### **Wie sieht nun eine Treppe gemäß DIN 18 024 aus?**

Wie nun – im Hinblick auf das Thema Treppensicherheit – speziell der **Treppenhandlauf** auszusehen hat, das sagen die **DIN 18 024, Teil 2** für barrierefreies Bauen bei öffentlich zugänglichen Gebäuden und Arbeitsstätten:

- a) An Treppen sind beidseitig Handläufe mit einem Durchmesser von 3 bis zu 4,5 cm anzubringen.
- b) Äußere Handläufe müssen in 85 cm Höhe 30 cm waagrecht über den Anfang und das Ende einer Treppe hinausragen.
- c) Der innere Handlauf muss durchgehend ausgebildet sei: Die behinderte Person soll den Halt, den der Handlauf bietet, auch nicht kurzfristig aufgeben müssen.

Taktile Hilfen an Handläufen am Anfang und Ende der Treppe (z.B. Aufsetzen von Kugeln, Abknicken der Treppenhandläufe) informieren den Blinden und schlecht Sehenden über Anfang und Ende einer Treppe.

Willi Reisser  
Rechtsanwalt