

Bauen im Bestand – Sicherer Umgang mit Bestandschutz, Abweichungen und Kompensationen

**Brandschutzforum 2019
Darmstadt, 15.11.2019**

(c) FeuerTrutz Network GmbH, 2019



**RECHTSANWALT
STEFAN KOCH**

Gliederung

1. Aktuelle Rechtsfragen zum Bestandschutz

- Bestandsschutz und Nutzungsänderung
 - VG Düsseldorf, Urteil vom 16.10.2005, 4 K 1851/07
 - Nutzungsänderung eines Supermarktes
 - Rechtsauffassung Bauministerium NRW
 - Gesetzentwurf zur BayBO
- Anforderungen bei baulichen Änderungen
 - neuere Rechtsprechung des OVG Münster zum aliud
- Bestandsschutz und Beweislast
 - OVG Münster, Urteil vom 29.03.2012, 2 A 83/11
 - VGH Mannheim, Beschluss vom 29.03.2011, 8 S 2910/10
 - VGH München, Beschl. vom 25.03.2019, 15 C 18.2324



Gliederung

2. Abweichungen und Kompensation

- Rechtsgrundlage
- Anspruch auf Abweichung?
- Gleichwertigkeit der Lösungen
 - VGH Kassel, Beschluss vom 08.03.2012, 3 A 398/11
 - OVG Berlin, Beschluss vom 06.12.2013, OVG 10 N 24.11
 - OVG Münster, Urteil vom 11.04.2016, 2 A 2176/14
 - OVG Münster, Urteil vom 24.05.2017, 10 A 1797/17
- Neuere Lösungsansätze
 - Versuche der Systematisierung in der Literatur
 - DIN 18009



1. Aktuelle Rechtsfragen zum Bestandschutz



- **Art. 14 Abs. 1 GG:**

Das Eigentum und das Erbrecht werden gewährleistet. Inhalt und Schranken werden durch die Gesetze bestimmt.

- **Anpassungsverlangen: § 61 Abs. 3 HBO**

(3) An rechtmäßig bestehende oder im Bau befindliche Anlagen können nachträglich Anforderungen gestellt werden, soweit dies zur Abwehr von Gefahren für Leben und Gesundheit oder von schweren Nachteilen für die Allgemeinheit notwendig ist.

- **Änderungsverlangen: Hessen (-), aber z.B. Art. 54 Abs. 5 BayBO:**

Werden bestehende bauliche Anlagen wesentlich geändert, so kann angeordnet werden, dass auch die von der Änderung nicht berührten Teile dieser baulichen Anlagen mit diesem Gesetz oder den auf Grund dieses Gesetzes erlassenen Vorschriften in Einklang gebracht werden, wenn das aus Gründen des Art. 3 Satz 1 erforderlich und dem Bauherrn wirtschaftlich zumutbar ist und diese Teile mit den Teilen, die geändert werden sollen, in einem konstruktiven Zusammenhang stehen oder mit ihnen unmittelbar verbunden sind.



- **Entstehen von Bestandschutz**
 - **abhängig von der Genehmigungssituation**
 - formelle und materielle Legalität
 - **rechtmäßige Baugenehmigung**
 - formelle Legalität, materielle Illegalität
 - **rechtswidrige Baugenehmigung**
 - beachte: § 48 VwVfG – ggfs. Ersatz des Vertrauensschadens
 - formelle Illegalität und materielle Legalität
 - **keine Baugenehmigung**
 - „Genehmigungsfähigkeit“ zumindest für drei Monate
 - formelle **und** materielle Illegalität
 - **kein Bestandsschutz!**



- **Bestandsschutz aufgrund einer Baugenehmigung**
 - gründliche Recherche erforderlich!
 - Klärung des Genehmigungsgegenstandes
 - anhand der Gesamtheit der Bauvorlagen
 - „Tenor“ maßgebend
 - **Fallbeispiel:**
 - Ursprungsbaugenehmigung: „Wochenendhaus“
 - Tenor Änderungsgenehmigung: „Bauliche Änderungen“
 - Bezeichnung in Plänen: „Wohnhaus“
 - Nutzungsuntersagung
 - Eigentümer: Bestandsschutz!
 - OVG Münster (-): Wohnnutzung nicht genehmigt



- **Fertigstellung und behördliche Schlussabnahme**
 - Gebäude in wesentlichen Teilen fertig gestellt
 - Rohbaufertigstellung reicht grundsätzlich nicht
 - anders z.B.: § 85 Abs. 2 BauO Bln: „...nach genehmigten Bauvorlagen begonnen...“
 - Nutzung muss aufgenommen worden sein
 - behördliche Schlussabnahme?
 - Schlussabnahme allein führt nicht zum Bestandsschutz
 - häufige Probleme:
 - unrichtige Schlussabnahme
 - Fehlen einer Dokumentation

- **Entfallen von Bestandsschutz**
 - Abriss des Gebäudes
 - endgültige Aufgabe der genehmigten Nutzung
 - **Nutzungsänderung**
 - **bauliche Änderungen, die zu einem Identitätsverlust führen („aliud“)**
 - **(wesentliche) bauliche Änderung**

- **Bestandsschutz und Nutzungsänderung**



- **Fallbeispiel:** VG Düsseldorf, Urteil vom 06.10.2005, 4 K 1851/05
 - Antrag auf Nutzungsänderung für Obergeschoss eines Wohngebäudes
 - neue Nutzung: Büro
 - Bauaufsicht: Ertüchtigung der Geschossdecken in F 90 AB
- **Urteil VG:**
 - Forderung rechtswidrig
 - Prüfung auf Fragen beschränkt, die neu aufgeworfen werden
 - nicht alles, was „ratsam“ ist
 - § 87 Abs. 2 BauO NRW (-)
 - keine wesentliche bauliche Änderung
 - Anpassungsverlangen unbenommen (Art. 54 Abs. 4 BayBO/ § 87 Abs. 1 BauO NRW)

Dienstbesprechung mit den Bauaufsichtsbehörden NRW 2004

- erstmalige Nutzung eines Dachgeschosses im Bestand zu Wohnzwecken
 - bauordnungsrechtliche Anforderungen an die Decke und an den vorhandenen Treppenraum (Nachweis der erforderlichen Rettungswege)?
- ständige Rechtsprechung der Verwaltungsgerichte
 - Prüfumfang bei Änderungsvorhaben darauf beschränkt, ob dem für sich zu betrachtenden Änderungsvorhaben öffentlich-rechtliche Vorschriften entgegenstehen (sog. isolierte Betrachtungsweise)
 - Prüfprogramm wird durch den Genehmigungsgegenstand bestimmt
 - einzelne baurechtliche Anforderungen einschlägig?
- **Beispiele:**
 - Erhöhung Brandwand bei Umnutzung DG
 - Unverändert Gebäude mittlerer Höhe
 - baulastmäßige Sicherung des Rettungsweges einer Verkaufsstätte
 - Lebensmittel zu Drogeriemarkt





**RECHTSANWALT
STEFAN KOCH**

- **Art. 46 Abs. 5 BayBO neu (Referentenentwurf) mit folgendem sinngemäßigem Inhalt**

„Bei der Nutzungsänderung zugunsten von Wohnraum sind nur die Anforderungen gemäß Art. 1 bis 4 , Artikel 47 und 48 sowie die Anforderungen der Satzungen gemäß Art. 81 ByBO zu prüfen.“

- Es werden danach folgende Anforderungen geprüft:
 - Allgemeine Anforderungen
 - Bebauung der Grundstücke mit Gebäuden
 - Stellplätze
 - Barrierefreiheit
 - Örtliche Bauvorschriften (Gestaltung)
- Erforderlichkeit der Regelung nur, wenn Genehmigungsfrage durch NÄ vollständig neu aufgeworfen

- **Bestandsschutz und Änderungen**



„Bauliche Änderungen“

- **Unterhaltungsmaßnahmen** - für den Bestandsschutz unschädlich
- **„einfache“ bauliche Änderungen**
 - geänderte Bauteile müssen unabhängig von einer Genehmigungspflicht den aktuellen Anforderungen entsprechen
- **„wesentliche“ bauliche Änderungen**
 - weitergehende Anforderungen an Bauteile zulässig, die der Bauherr unverändert erhalten möchte
 - konstruktiver Zusammenhang mit den geplanten Änderungen
 - keine unzumutbaren Mehrkosten
 - 20-25 % der Kosten für die geplanten Änderungen
- Verfahrensfreiheit als Indiz für Unwesentlichkeit
- keine feste Umgrenzung der „Wesentlichkeit“
- Einzelfallumstände maßgebend

- **Erlöschen von Bestandsschutz bei Identitätsverlust (sog. aliud)**
 - ständige Rechtsprechung seit **BVerwG, Urteil vom 17.01.1986, 4 C 80.82**
 - **Kriterien:**
 - statische Nachberechnung des gesamten Gebäudes erforderlich,
 - Aufwand/ Kosten wie für einen Neubau oder sogar höher,
 - Austausch der Bausubstanz oder
 - wesentliche Erweiterung des Bauvolumens.
 - **Rechtsfolge:** alle Anforderungen des heutigen Rechts!
 - **allerdings:** Rechtsprechung zum Außenbereich!
 - auf Anforderungen an Brandschutz übertragbar?
 - Ergebnis für Brandschutz sinnvoll?

- **OVG Münster, Urteil vom 27.05.2014, 2 A 7/13, juris**

Die Zulassung einer Bebauung als Doppelhaus setzt den wechselseitigen Verzicht auf seitliche Grenzabstände an der gemeinsamen Grundstücksgrenze voraus. Dieser Verzicht bindet die benachbarten Grundeigentümer bauplanungsrechtlich in ein Verhältnis des gegenseitigen Interessenausgleichs ein.

„Das Vorhaben beinhaltet ... eine weitreichende Änderung der Dachkonstruktion des zur Straße hin gelegenen nördlichen Dachs. Die Änderungen betreffen dabei auch die Substanz des vorhandenen Wohngebäudes. Anstelle der bisher vorhandenen Holzkonstruktion wird eine Betonkonstruktion errichtet. Die im Obergeschoss vorhandene Grundfläche vergrößert sich durch die Baumaßnahme - ganz grob gerechnet - um ca. 20 %.“

- **OVG Münster, Beschluss vom 14.01.2019, 10 A 1524/17, juris**

Eine Baugenehmigung entfaltet keine Bestandsschutz vermittelnde Legalisierungswirkung, wenn das tatsächliche errichtete Gebäude in mehrfacher Hinsicht von der Genehmigung abweicht (sog. aliud).

„Erhalt nicht nur der Stahlrahmkonstruktion, sondern auch die eines Großteils der Außenwände aus Kalksandstein sowie der Dachkonstruktion“

- **Bestandsschutz und Beweislast**



- **BVerwG, Urteil vom 23.02.1979 - IV C 86.76 -, juris; Beschluss vom 19.02.1988 - 4 B 33.88 -, juris**
 - Beweislast für Voraussetzungen von Bestandsschutz trägt der Eigentümer
- **OVG Münster, Urteil vom 29.03.2012, 2 A 83/11**
 - Reihenhendhaus mit Fenster in Giebelwand
 - Fenster in Bauvorlagen nicht eindeutig feststellbar
- materieller Bestandsschutz (-)
 - zu keinem Zeitpunkt materiell legal (Grenzrand)
- keine Beweiserleichterung/ Anscheinsbeweis
 - kein typischer Geschehensablauf
 - Handwerker- und Architektenrechnungen und beanstandungsfreie Schlussabnahme begründen keinen typischen Geschehensablauf
- **neuerer Ansatz: VG Köln, B. v. 16.07.2012, 2 L 786/12:**
„Bei sehr alten Anlagen besteht eine Vermutung dafür, dass eine bauliche Anlage, die seit unvordenklicher Zeit unter den Augen der Behörde bestanden hat und von dieser als zu Recht bestehend angesehen und behandelt worden ist, seinerzeit auch ordnungsgemäß und in Übereinstimmung mit den damals bestehenden Gesetzen errichtet worden ist.“

a.A.: OVG Koblenz, Urteil vom 12.12.2012, 8 A 10875/12



- **Brandschutzkonzept für Bestandsgebäude?**
- Einkaufszentrum
 - in 3 (Brand-)Abschnitten genehmigt und errichtet
 - alle aktuellen Nutzungen genehmigt und abgenommen
 - keine brandschutztechnische Gesamtbetrachtung
- Brandverhütungsschau
 - Vorlage eines Brandschutzkonzeptes gefordert
- Brandschutzkonzept
 - 18 Abweichungen vom heutigen Recht
- Bauaufsicht
 - umfassende Beurteilung nach heutigen Recht



- **VGH Mannheim, Beschluss vom 29.03.2011, 8 S 2910/10**
 - Forderungen der Bauaufsicht an Bestandsgebäude
 - „In den Rettungswegen ist zu prüfen, inwieweit die **Leitungsanlagenrichtlinie** eingehalten wird“.
 - „Es ist ein SOLL-IST Vergleich der **Löschmitteleinheiten** durchzuführen“.
 - keine Tatsachen für Annahme einer konkreten Gefahr
 - § 24 VwVfG: „Die Behörde ermittelt den Sachverhalt von Amts wegen.“
 - keine Prüfpflicht des Eigentümers ins Blaue hinein
 - Besteht ein Gefahrenverdacht?
 - ebenso: **OVG Münster, Urteil vom 16.10.2001, 7 B 1939/00**:
 - Forderung von SV-Gutachten nur zwecks Ermittlung des Umfangs oder der Häufigkeit von bekannten Mängeln
 - **generell**: kein Brandschutzkonzept im Bestand



Rechtliche Bewertung und Lösung Ausgangsfall:

- keine rechtliche Verpflichtung zur Vorlage BSK
- kein Einvernehmen wegen Inhalt BSK
 - Abweichungen
 - völlige Neubewertung des Bestandes = Rücknahme Baugenehmigungen
- Rückziehung Brandschutzkonzept
 - Abarbeitung etwaiger Mängel/ Beseitigung von Gefahren oder
- Bauantrag:
 - „Genehmigung des Einkaufszentrum“
 - besser: „Verbesserung des Brandschutzes“ oder
- ordnungsbehördliches repressives Einschreiten der Bauaufsicht
 - dann: BSK als **Austauschmittel**
 - nach allgemeinen ordnungsrechtlichen Grundsätzen



VGH München, Beschl. vom 25.03.2019, 15 C 18.2324, juris

Befugnis zur Ergreifung von Maßnahmen zwecks Abklärung der Gefahrenlage bei Gefahrenverdacht

Leitsatz

Art. 54 Abs. 4 BayBO vermittelt bei einem Gefahrenverdacht, wenn dieser aus der maßgeblichen ex-ante-Sicht auf objektiven Umständen beruht und für sich bereits die tatbestandliche Schwelle einer „erheblichen Gefahr für Leben und Gesundheit“ erreicht, grundsätzlich – als erstem Schritt zu Gefahrenabwehr – die behördliche Befugnis zur Anordnung von Maßnahmen, die der genauen Abklärung der Gefahrenlage dienen.

- Verfügung: Nachweis der Standsicherheit durch eine hierfür qualifizierte Person (Statiker, Tragwerkplaner o.ä.) für Nebengebäude vorlegen
- Art. 54 Abs. 4 BayBO (+)
 - Art. 54 Abs. 4 BayBO umfasst Erlass von Maßnahmen i.S. von Art. 54 Abs. 2 BayBO
 - auch Art. 54 Abs. 2 Satz 2 Halbs. 2 BayBO - sog. Gefahrerforschungseingriff:
 - „ein aufgrund **objektiver Umstände** aus **ex-ante-Sicht** bestehender **Gefahrenverdacht** begründet bereits das Vorliegen einer zum (bau) ordnungsrechtlichen Eingriff berechtigenden Gefahr, deren **Umfang und Auswirkungen** aber **noch nicht voll übersehbar** sind“
 - erster Schritt zu Gefahrenabwehr
 - insbesondere bei aufgrund objektiver Umstände bestehenden Zweifeln an der Standsicherheit eines Gebäudes
 - weiteres Beispiel: : **OVG Münster, Urteil vom 16.10.2001, 7 B 1939/00**:
 - Forderung von SV-Gutachten nur zwecks Ermittlung des Umfangs oder der Häufigkeit von bekannten Mängeln

- erheblichen Gefahr i.S. von Art. 54 Abs. 4 BayBO regelmäßig bei **Gefahr für Leben und Gesundheit für Menschen**
 - regelmäßig bei nicht auszuschließende **Möglichkeit eines Einsturzes**
 - Möglichkeit eines Schadenseintritts nach einer auf konkreten Tatsachen beruhenden Prognose **nicht von der Hand zu weisen**
 - eventueller Einsturz von Gebäudeteilen bzw. sogar des gesamten Nebengebäudes erscheint aufgrund objektiver ex-ante-Betrachtung möglich
 - maroder Zustand der durchnässten Mauern, vertikale Risse in der Mauer; Krümmung des Firstes
-
- **Transfer**: Forderung eines Brandschutznachweises bei objektiven Anhaltspunkten für brandschutztechnische Mängel/ „Unsicherheit“???

2. Abweichungen und Kompensationen



§ 73 HBO – Abweichungen

(1) Die Bauaufsichtsbehörde kann Abweichungen von Vorschriften dieses Gesetzes oder von Vorschriften aufgrund dieses Gesetzes zulassen, wenn sie unter Berücksichtigung des Zwecks der jeweiligen Anforderung und unter Würdigung der öffentlich-rechtlich geschützten nachbarlichen Belange mit den öffentlichen Belangen, insbesondere den Anforderungen des § 3 vereinbar sind (**Schutzzielbetrachtung**). 2§ 90 Abs. 1 Satz 3 bleibt unberührt.

(2) Die Zulassung von Abweichungen nach Abs. 1 sowie von bauplanungsrechtlichen Ausnahmen und Befreiungen ist gesondert schriftlich zu beantragen. Der Antrag ist zu begründen.

(3) ... (5) ...

- **Ziel: Flexibilisierung des Bauordnungsrechts**
 - materielle Anforderungen adressieren stets **Regelfall**
 - Erfordernis einer Abweichungsmöglichkeit für den **Einzelfall**
- **Praktische Probleme**
 - **Unsicherheit** hinsichtlich Abweichungsvoraussetzungen
 - rechtlich
 - tatsächlich
 - häufig **überzogene oder sachwidrige Kompensationsmaßnahmen**
 - **Kompensation** durch im **Regelwerk** enthaltene **Maßnahmen?**
 - Wann ist eine **Lösung gleichwertig?**



- **Aufbau der Regelung**
- sog. Koppelungsvorschrift
- **Tatbestand**
 - unbestimmte Rechtsbegriffe
 - Zweck der jeweiligen Anforderung
 - Würdigung der öffentlich-rechtlich geschützten nachbarlichen Belange
 - mit den öffentlichen Belangen vereinbar
- **Rechtsfolge:**
 - „kann“ = Ermessen
 - grd. kein Anspruch?; vgl. aber nachfolgende Folie
 - anders: „ist“ - „muss“ - „hat“
- **rechtliche Grenzen:** Zweck der Ermessensvorschrift; z.B.
 - Anforderungen als „Preis“ für Abweichung nicht zulässig
 - keine Kompensation außerhalb des Schutzzwecks
 - ohne konkrete Gefahr keine Kompensation!



- Anspruch auf Abweichung?

- sog. Ermessensreduzierung auf Null
- sog. intendiertes Ermessen (VGH München für Bayern)
- § 69 Abs. 1 S. 2 BauO NW 2018:
„Unter den Voraussetzungen des Satzes 1 sind Abweichungen zuzulassen, wenn sie der Verwirklichung von Vorhaben zur Einsparung von Wasser oder Energie oder der Schaffung oder Erneuerung von Wohnraum dienen.“
- Voraussetzung:
 - Risiko bleibt gleich oder wird sogar reduziert
- Begründung
 - Baufreiheit grundgesetzlich garantiert (Art. 14 Abs. 1 GG)
 - „Väter und Mütter der MBO“
- praktisches Problem:
 - Risikobeurteilung (s.u.)



VGH Kassel, Beschluss vom 08.03.2012, 3 A 398/11

Bei entsprechender Bauartzulassung können F 90 - Brandschutzdrehflügelfenster den Anforderungen an eine Brandwand genügen.

- materielle Vorschriften verfolgen Schutzziele
- gesetzliche Anforderungen nur ein Weg von mehreren
- auch Verbot von Öffnungen ist Abweichung zugänglich
- bauartgeprüfte F90-Drehflügelfenster
 - gleichwertige Brandschutzelemente
 - unter Berücksichtigung der örtlichen Verhältnisse
- entscheidend: selbsttätiges Schließen im Brandfall
- bestimmungswidriges Verhalten (Verkeilen der Fenster) irrelevant!



OVG Berlin, Beschluss vom 06.12.2013, OVG 10 N 24.11

Die Abwägung, ob und inwieweit von bauordnungsrechtlichen Bestimmungen (hier des vorbeugenden Brandschutzes) abgewichen werden darf, erfordert die konkrete Feststellung der Anforderungen, von denen abgewichen werden soll, sowie die Bestimmung der mit der jeweiligen Anforderung verfolgten einzelnen Schutzziele.

- Baugenehmigung für die Änderung eines Wohngebäudes
- Außenwand mit Öffnungen und Grenzabstand = 0,70 m
- Abweichungsentscheidung der Bauaufsicht
- Klage des Nachbarn



OVG Berlin, Beschluss vom 06.12.2013, OVG 10 N 24.11

- Abweichung von brandschutzrechtlichen Anforderungen grds. zulässig
- Schutzziel muss nicht „in gleicher Weise“ erfüllt werden
 - **aber:** gleiches Sicherheitsniveau!
- Sachverhalt muss vollständig ermittelt werden
 - Welche Anforderung?
 - Welches Schutzziel?
- nicht ausreichend
 - „Abweichung von § 32 BbgBO (Brandwand)“
 - Befassung nur mit F 90 - Qualität
- nicht behandelt:
 - Stoßbeanspruchung
 - Führung über Dach
 - Führung „über Eck“



OVG Münster, Urteil vom 11.04.2016, 2 A 2176/14, juris

Leitsätze (Auswahl)

1. Bei der zur Einstellung von 60 Kraftfahrzeugen zum Zwecke der Pfandleihe vorgesehenen Halle handelt es sich um eine Großgarage im Sinne des § 132 Abs. 1 Satz 1 SBauVO NRW.
2. § 132 Abs. 1 Satz 1 SBauVO NRW begründet seinem Wortlaut nach keine ausdrückliche und unmittelbare Verpflichtung, Brandmeldeanlagen mit einer direkten Verbindung zur Feuerwehr einzubauen. Eine solche Verpflichtung ergibt sich jedoch regelmäßig aus der in NRW als technische Baubestimmung eingeführten Industriebaurichtlinie.
3. Von Vorschriften im Sinne von § 3 Abs. 1 Satz 2 BauO NRW kann nach § 3 Abs. 1 Satz 3 BauO NRW (nur) abgewichen werden, wenn nachgewiesen wird, dass eine andere Lösung in gleicher Weise die allgemeinen Anforderungen des § 3 Abs. 1 Satz 1 BauO NRW erfüllt.



- **Sachverhalt**
- Bauantrag:
 - Nutzungsänderung als Kraftfahrzeug-Pfandleihe, Autoselbsthilfe, Kraftfahrzeugwerkstatt und Gebrauchtwagenhandel.
 - Gebäude: 15000 m², sechs Hebebühnen, 60 Pkw-Abstellplätzen
 - kein Zutritt für Kunden oder nur unter Aufsicht
- Nebenbestimmung: Aufschaltung BMA **bei Feuerwehr**
- Klage vor VG erfolgreich
 - Urteil: Neubescheidung wegen Zulässigkeit, BMA **bei privatem Sicherheitsdienst** aufzuschalten

- **Sachverhalt**
 - Neues Genehmigungsverfahren:
 - Auflage: BMA **bei Feuerwehr** aufschalten
 - Begründung:
 - Alarmruf des privaten Sicherheitsunternehmens kann nur auf untergeordneten Telefonanschluss bei FW eingehen
 - Zeitverlust von bis zu 90 Sekunden
 - gelagerte Fahrzeuge = sehr großes Brandpotenzial
 - Mangels großzügiger Öffnungen = Risiko einer Rauchgasexplosion bzw. eines Vollbrandes
 - Berufung der Bauaufsicht von OVG stattgegeben; Klage abgewiesen

- **Entscheidung**

- **Rechtsgrundlage:** § 50 Abs. 1 Satz 1 und 2, Satz 3 Nr. 7 BauO NRW

*(1) An Anlagen und Räume besonderer Art oder Nutzung (Sonderbauten) können im Einzelfall zur Verwirklichung der allgemeinen Anforderungen nach § 3 Absatz 1 **besondere Anforderungen** gestellt werden. Erleichterungen können gestattet werden, soweit es der Einhaltung von Vorschriften wegen der besonderen Art oder Nutzung baulicher Anlagen oder Räume oder wegen besonderer Anforderungen nicht bedarf.*

Die Anforderungen und Erleichterungen nach den Sätzen 1 und 2 können sich insbesondere erstrecken auf Brandschutzanlagen, -einrichtungen und -vorkehrungen.

- Garage und Industriebau („Lagerung“)

- **Entscheidung**
 - Ziff. 5.95.2. IndBauRL = allg. anerkannte Regeln der Technik = „**Referenzpunkt**“
 - § 3 Abs. 2 Satz 2 BauO NRW
 - Abweichung = **begründungsbedürftige Ausnahme**
 - Ausdrücklich: nur bei gleicher Eignung
 - DIN 14675
 - Regelungen in anderen Ländern: Aufschaltung zwingend
 - Entscheidungen gegen Abweichung „*grundsätzlich vorgezeichnet*“
 - Aspekte der **Brandwahrscheinlichkeit** nicht zu berücksichtigen
 - Eindämmung der Folgen

- **Entscheidung**
 - weniger sichere **Brandbekämpfungsmaßnahme** nach Ermessen?
 - „*Großzügigkeit geboten*“ = keine Experimente
 - **Gefahr des Brandüberschlags** auf 13 Meter entfernte Wohnhäuser
 - von Bauaufsicht ermittelten 90 Sekunden könnten auch überschritten werden
 - privater Sicherheitsdienst prüft Gefahr vor Alarmierung
 - wg. Kostenersatzanspruch der Gemeinde
 - finanzielle Belastung **verhältnismäßig**
 - Rechtsprechung: bei Brandbekämpfung müssen finanzielle Interessen zurücktreten

OVG Münster, Urteil vom 24.05.2017, 10 A 1797/17, juris

2. Die Vorschriften über Gebäudeabschlusswände enthalten ein System von allgemeinverbindlich festgelegten Mindestanforderungen zum vorbeugenden Brandschutz, die aufeinander abgestimmt sind und regelmäßig keinen Raum für die Erteilung einer Abweichung lassen.

3. Begehrt der **Bauherr** eine Abweichung von technischen Anforderungen kann er seiner **Pflicht zum Nachweis, dass dem Zweck dieser Anforderung auf andere Weise entsprochen wird**, nicht durch die Anregung an das Gericht entgehen, seinerseits hierzu Beweis zu erheben. Denn dies würde letztlich den Sinn des Nachweiserfordernisses, die Bauaufsichtsbehörde von Ermittlungen entsprechend dem allgemeinen Untersuchungsgrundsatz zu entlasten, unterlaufen.



OVG Münster, Urteil vom 24.05.2017, 10 A 1797/17, zit. n. juris

- kein Anspruch auf Zulassung einer Abweichung von den Anforderungen hinsichtlich der Bekleidung der beiden Gebäudeabschlusswände
- § 73 Abs. 1 Satz 4 BauO NRW: Nachweis, dass Zweck der Anforderung in technischer Regel auf andere Weise entsprochen
- § 73 Abs. 1 BauO NRW restriktiv zu handhaben (vgl. Urteil vom 28.01.2009)
 - Belange und Interessen regelmäßig bereits in einen gerechten Ausgleich gebracht
 - Gleichmäßigkeit des Gesetzesvollzuges
 - kein mehr oder minder beliebiges Abweichen
- hier: kein Nachweis geführt, dass bzw. wie dem Zweck der zwingenden Vorgaben hinsichtlich der Anforderungen an die Bekleidung der Gebäudeabschlusswände auf andere Weise entsprochen wird



- **Ansätze für die systematische Risikobeurteilung**
 - Sachschutz oder Personenschutz
 - zeitliche Zuordnung zu den typischen Phasen im Brandverlauf
 - Gegenüberstellung der einer qualitativen oder quantitativen Reduzierung und die Wirkung einer Verbesserung von Maßnahmen
 - sonstige Ausstattung
 - Gebäudegeometrie
 - kleine Brandentstehungsräume
 - größere Raumgeometrien
- vgl. Kirchner – Sachgerechte Risikobewertung für erfolgreiche Brandschutzplanung, FeuerTRUTZ Magazin 2.2017, S. 16 ff.
- vgl. auch DIN 18009-1:2016-9 - Brandschutzingenieurwesen – Teil 1: Grundsätze und Regeln für die Anwendung



Fazit:

- Anspruch auf Abweichungen von materiellen Brandschutzanforderungen zunehmend anerkannt
- OVG Münster restriktiv
- sonstige Rechtsprechung schutzzielorientiert
- keine gesetzliche Vorgaben für die Ermittlung der Gleichwertigkeit
- neuere Lösungsansätze für systematische Beurteilung
- weitere Rechtsprechung bleibt abzuwarten



Brandschutz und Baurecht

Rechtssichere Beurteilung von Neubau und Bestand

Von RA Stefan Koch.

2011. 17 x 24 cm. Gebunden. Ca. 304 Seiten.

ISBN 978-3-939138-99-0

Zu bestellen bei:

Feuertrutz GmbH Verlag für Brandschutzpublikationen

Tel. 0221 5497-112, Fax: 0221 5497-130,

service@feuertrutz.de, www.feuertrutz.de



Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!

koch@baurecht-brandschutz.de

