

Brandschutzrecht – Bestandsschutz und Abweichungen richtig anwenden

**FeuerTRUTZ im Dialog – „Sicherheit an Fenstern und Türen“
Meitingen, 30.11.2016**

(c) FeuerTRUTZ Network GmbH, 2016



**RECHTSANWALT
STEFAN KOCH**

Gliederung

1. Einführung

2. Abweichungen

- Gesetzliche Voraussetzungen
- Fallbeispiele

3. Bestandsschutz

- Was ist Bestandsschutz?
- Bestandsschutz und konkrete Gefahr
- Bestandsschutz ohne Baugenehmigung?
- Erforderlichkeit von Brandschutzkonzepten im Bestand?
- Bestandsschutz und Änderungen

4. Zusammenfassung der Ergebnisse

1. Einführung



- zunehmende Verlagerung des Baugeschehens in den Bestand
- → „**Brandschutz und Bestandsschutz**“ von großer Aktualität
- Prognose: durch Bestandsüberprüfung noch Jahrzehnte **nachträgliche** Brandschutzanforderungen zu erwarten
- **Abweichungen und Bestandsschutz = große praktische Bedeutung** für Brandschutz
- **praktische und grundsätzliche Problemfelder** für Bauaufsichtsbehörden, Planer und Gebäudeverantwortliche



2. Abweichungen



Gesetzliche Voraussetzungen

Ausgangspunkt:

67 Abs. 1 S. 1 MBO/ Art. 63 Abs. 1 BayBO/ § 73 Abs. 1 S. 1 BauO NRW:

*„Die Bauaufsichtsbehörde **kann** Abweichungen von Anforderungen dieses Gesetzes und aufgrund dieses Gesetzes erlassener Vorschriften zulassen, wenn Sie unter **Berücksichtigung des Zweckes** der jeweiligen Anforderung und unter **Würdigung** der öffentlich-rechtlich geschützten **nachbarlichen Belange** mit den **öffentlichen Belangen**, insbesondere des § 3 Abs. 1 **vereinbar** ist.“*

- **Berücksichtigung des Zwecks der jeweiligen Anforderung**

Erster Schritt:

- Ermittlung des **Zwecks der Regelung**
- für Abweichungen von **brandschutzrechtlichen Anforderungen**:
 - Welchem **Schutzziel** i.S.v. § 14 MBO dient die Regelung?

Zweiter Schritt:

- Erreicht beantragte Lösung das Schutzziel?
- Gesetz fordert lediglich „**Berücksichtigung**“, nicht die „**Beachtung**“ des Zweck der Anforderung
 - **keine strikte normative Bindung** an gesetzliche Standardanforderung
- Möglichkeit, auch hinter gesetzlichem Schutzniveau zurückzubleiben
- **Risikobetrachtung** im Einzelfall
 - noch vertretbares Risiko?
 - absolute Schranke = konkrete Gefahr

Würdigung der nachbarlichen Interessen

- Dient Vorschrift, von der abgewichen werden soll, auch dem **Schutz des Nachbarn?**
 - § 6 MBO (Abstandflächen)
 - § 28 MBO (Außenwände)
 - § 28 MBO (Trennwände/ bei angrenzenden Nutzungseinheiten in fremden Eigentum)
 - § 29 MBO (Brandwände; aber nicht innenliegend, vgl. **VGH München, Beschluss vom 03.09.2015, 15 Z 12.2142**)
 - § 32 Abs. 5 und 6 MBO (Dächer)
- **Rechtliche Interessen der Nachbarschaft** auch bei Abweichung noch hinreichend gewahrt?
- Voraussetzungen für Abweichung von Brandschutzanforderungen **nicht durch bloße Zustimmung** des betroffenen Nachbarn
 - „Unterschrift hindert nicht die Brandausbreitung“



Vereinbarkeit mit den öffentlichen Belangen

- „**öffentlichen Belange**“ = unbestimmter Rechtsbegriff
 - bedarf der Auslegung; unterliegt uneingeschränkter gerichtlichen Kontrolle
- sachlich nicht begrenzt
 - alle Aspekte, die von Anforderungen des **§ 3 MBO** erfasst werden
- Belange aus **anderen Gesetzen (z.B. Umweltschutz)**
- **auch Gleichmäßigkeit des Gesetzesvollzuges**
- **kein öffentlicher Belang:** Beachtung der gesetzlichen Vorschriften im Allgemeinen



Ermessen

- grds. kein Rechtsanspruch auf Abweichung
 - Anspruch auf ermessensfehlerfreie Entscheidung
- **Ausnahme:** Ermessensreduzierung auf Null?
 - gleiches oder sogar geringeres Risiko?
 - teilweise abgelehnt wegen Rechtsnatur einer Ermessensentscheidung, die gerade keinen Anspruch des Betroffenen bezweckt

Verfahrensfragen

- gesonderter **schriftlicher Antrag und Begründung** erforderlich
- Praxis:
 - viele Brandschutzkonzepte genügen Begründungserfordernis nicht
 - bei Abweichungen **Sachverstand des Nachweiserstellers** besonders gefragt
 - **Nachweisersteller muss** Voraussetzungen für Abweichung **darlegen**



Kompensation von Abweichungen

- **Erfordernis**
 - bei Überschreitung der Gefahrenschwelle infolge Abweichung
 - keine Kompensation ohne Gefahr
 - **Beispiel:**
 - Brandabstand gegenüber Zuwegung von Hausgruppe auf selbständigem Flurstück (= Grundstück)
- **Kompensation durch im Gesetz vorgesehene Einrichtungen?**
 - mE: zulässig
 - Gefahrenbewertung erfordert Einzelfallbetrachtung
 - Sicherheitsreserven aufgrund Besonderheiten des Gebäudes?

OVG Münster, Urteil vom 28.01.2009, 10 A 1075/08

- Neubau eines Einfamilienhauses
- zweiteiliges Giebelfenster mit waagerechtem Holm
 - Rettungsfenster
 - Maßangaben (u.a.): 1,00 x 0,90
 - § 40 Abs. 4 BauO NRW: 0,9 x 1,2
- Nachtragsbaugenehmigung abgelehnt
 - 2. Rettungsweg nicht gesichert
 - Abweichung von § 40 Abs. 4 BauO NRW
 - dem Grunde nach unzulässig
 - abweichende Bauausführung kein Grund für Abweichung
- Widerspruch und Klage des Bauherrn



OVG Münster, Urteil vom 28.01.2009, 10 A 1075/08

- „Die Klage wird abgewiesen.“
- Baugenehmigung zu Recht abgelehnt
 - kein 2. Rettungsweg im Dachgeschoss
 - erforderliche Breite nur bis zu einer Höhe von 0,90 m
 - Flächengröße nicht maßgebend
- kein Anspruch auf Abweichung
 - Tatbestandsmerkmale restriktiv zu handhaben
 - gerechter Ausgleich der Belange bereits im Gesetz
 - Gleichmäßigkeit des Gesetzesvollzuges
- volle Größe gemäß § 40 Abs. 4 BauO NRW erforderlich
 - Feuerwehrmann in voller Ausrüstung
 - in der Bewegung eingeschränkte Personen
 - ggfs. Rettung mittels Trage (?)



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 Münster, Beschluss vom 04.04.2012, 2 A 1221/11

Erfüllt eine feststehende und damit nicht zu öffnende Verglasung die Anforderungen des § 33 Abs. 1 BauO NRW an eine Brandwand, kann eine bestehende Öffnung in einer Gebäudeabschlusswand auch durch eine solche Brandschutzverglasung geschlossen werden, die damit integrierter Bestandteil der Brandwand wird und nicht gegen das Öffnungsverbot des § 31 Abs. 4 BauO NRW verstößt.

- zwei Fenster in Außenwand eines Kellergeschosses
- bestimmte Brandschutzkonstruktion genehmigt
- Nachbarklage
- „Verbot von Öffnungen in Gebäudeabschlusswänden“ = nachbarschützend
- § 33 Abs. 1 BauO NRW gibt Baustoffe nicht vor
- Mauerwerk
 - häufig aus Kostengründen
 - nicht zwingend!
- **feststehende** Brandschutzverglasung = integrierter Bestandteil der Brandwand
- Anspruch auf Erteilung einer **Abweichung** nach § 73 Abs.1 S. 1 BauO NRW **irrelevant**



VGH München, Urteil vom 09.03.2016, 15 B 13.2435

Zulässigkeit einer feststehenden Brandschutzverglasung

VGH München, Beschluss vom 19.07.2016, 9 CS 15.336

Zulässigkeit von selbstschließenden Brandschutzfenstern

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

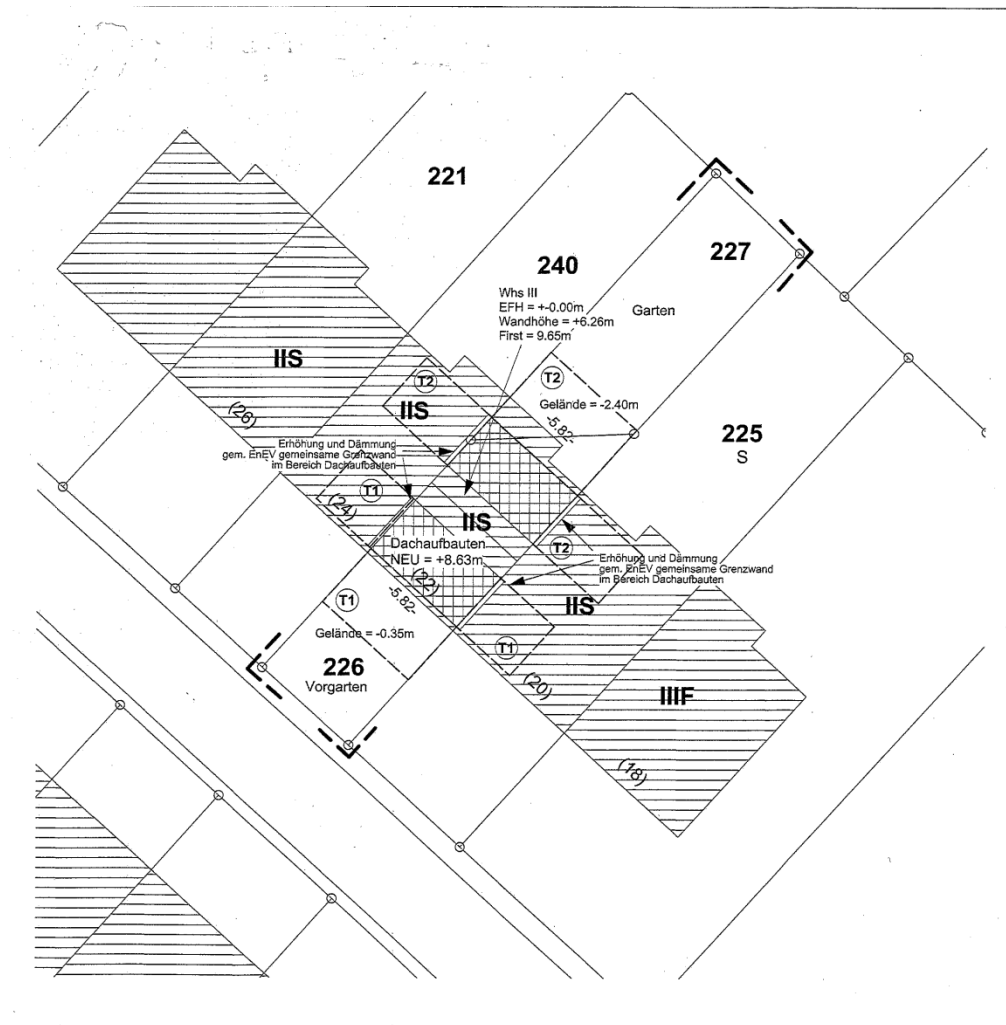


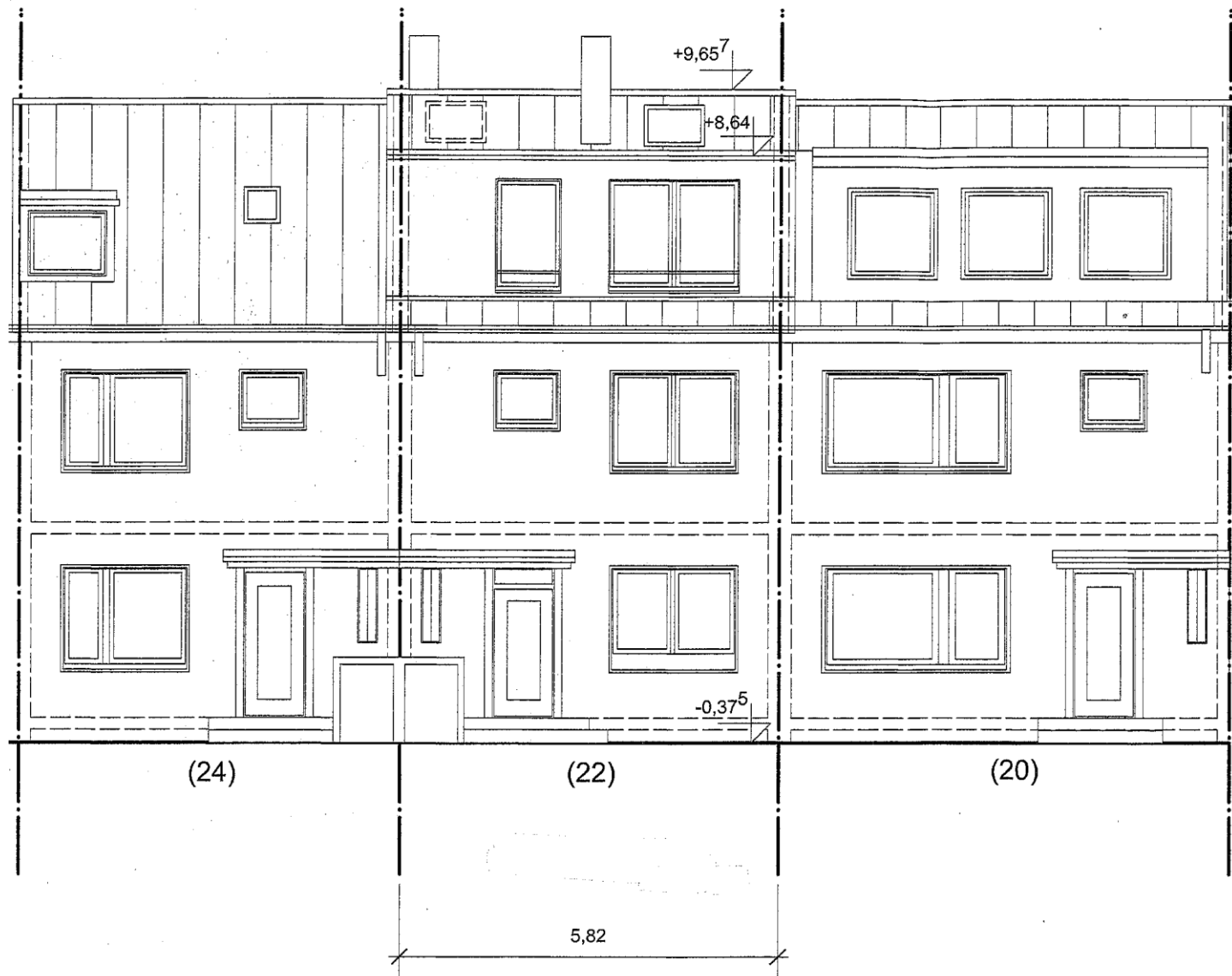
OVG Berlin, Beschluss vom 06.12.2013, OVG 10 N 24.11

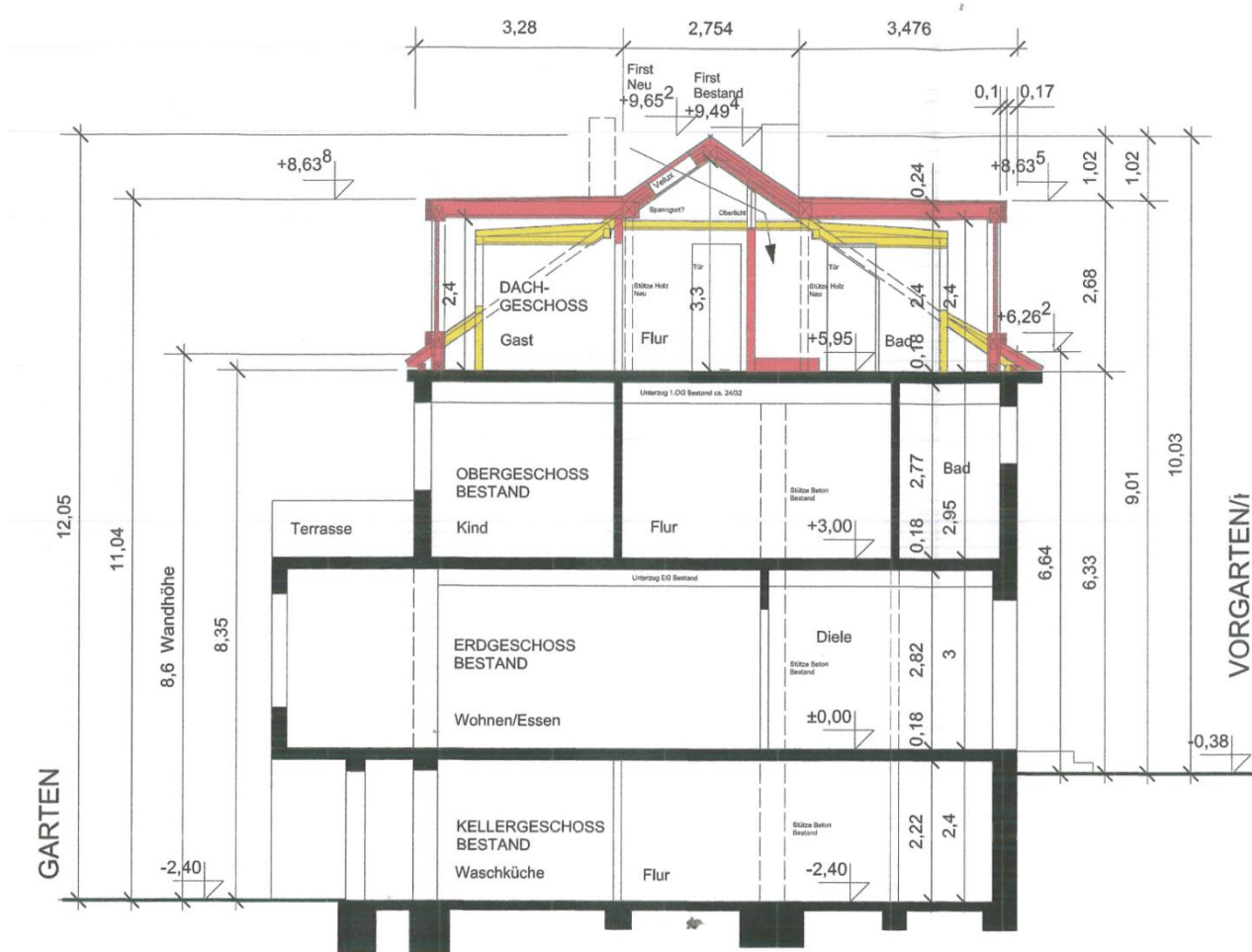
- Abweichung von brandschutzrechtlichen Anforderungen grds. zulässig
- Schutzziel muss nicht „in gleicher Weise“ erfüllt werden
 - **aber:** gleiches Sicherheitsniveau!
- Sachverhalt muss vollständig ermittelt werden
 - Welche Anforderung?
 - Welches Schutzziel?
- nicht ausreichend
 - „Abweichung von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



Fallbeispiel: Abweichung von § 33 Abs. 3 S. 2 BauO NRW







§ 33 Abs. 3 BauO NRW

„Die Brandwand ist bei Gebäuden geringer Höhe durchgehend mindestens bis unmittelbar unter die Dachhaut zu führen. Bei sonstigen Gebäuden ist sie durchgehend entweder 0,30 m über Dach zu führen oder in Höhe der Dachhaut mit einer beiderseits 0,50 m auskragenden Stahlbetonplatte in der Feuerwiderstandsklasse F 90 abzuschließen.“

- **Bauaufsicht:**
 - Brandwand über Dach führen oder einseitig auskragende Stahlbetonplatte
- **VG Köln, Urteil vom 21.03.2011 - 23 K 211/09**
 - Abweichung unzulässig
 - keine atypische Grundstückssituation

- **Lösung:**
 - Höhenversprung zwischen Vorder- und Rückfront
 - Nr. 2.3 VV BauO NRW: Interpolation erforderlich
 - mittlere Höhe **7,34 m > 7,00 m** = Gebäude **mittlerer** Höhe
 - Abweichung zulässig?
 - **„Zweck der Anforderung“**
 - Vermeidung der Ausbreitung von Feuer und Rauch sowie Durchführung wirksamer Löscharbeiten
 - Unterscheidung in Gebäude geringer und mittlerer Höhe = abstraktes Gefahrenpotenzial
 - aber: konkrete Gefahr der Brandausbreitung nicht größer als bei einem Gebäude ohne gartenseitigen Geländeversprung
 - gleicher Rauminhalt!

- **„nachbarliche Belange“**
 - nachbarschützende Anforderung
 - Nachbarzustimmung liegt vor
 - reicht beim Brandschutz an sich nicht!
- **„mit den öffentlichen Belangen vereinbar“**
 - Brandbekämpfung unter Einsatz der Kraftfahrdrehleiter möglich
 - Anfahrzeit Feuerwehr rund 5 Minuten
 - frühzeitiger Beginn von Löscharbeiten



- **Ermessensentscheidung**
 - sachlich nicht zu begründende Ungleichbehandlung des Bauherrn
 - kein Gebäude in der Straße mit Brandwand über Dach
 - vergleichbare Reihemittelhäuser ohne tieferliegenden Garten ohne Brandwände
 - Höhe an unterster Grenze zum Gebäude mittlerer Höhe
- Kompensation: Gipskartonplatten 12,5 mm = F 30 von innen



3. Bestandsschutz



- Bestandsschutz = **Abwehrrecht** gegenüber nachträglichen Anforderungen
- Entstehen von Bestandsschutz – **jeweils 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!**



- **Erlöschen von Bestandsschutz**
 - **Beseitigung** der baulichen Anlage
 - **bauliche Änderungen** mit gewissem Umfang
 - Gebäude verliert seine rechtliche Identität (aliud) → **Genehmigungsfrage stellt sich neu**
 - **Identitätswahrung** = ursprüngliches Gebäude erscheint nach wie vor als Hauptsache
 - **Identitätsveränderung**, wenn Umbau den **Aufwand eines Neubaus** erreichen
 - Statische Neuberechnung des gesamten Gebäudes erforderlich
 - Baukosten wie bei einem Neubau
 - Bausubstanz im Wesentlichen ausgetauscht (> 50 %)
 - Bauvolumen wesentlich erweitert (Volumen?)



- **Erlöschen von Bestandsschutz**
 - **Nutzungsaufgabe**
 - **Nutzungsunterbrechung**
 - Nutzungsunterbrechung kann Nutzungsaufgabe entsprechen
 - BVerwG: Abgrenzung Aufgabe vs. Unterbrechung anhand Zeitmodell
 - a.A. mehrere OVG: maßgebend **Fortbestand der Baugenehmigung**
 - erst mit Erlöschen der Baugenehmigung
 - **Erlöschen durch Erledigung in sonstiger Weise**
 - dauerhafter und endgültiger Verzichtswille erforderlich
 - **Nutzungsänderung**
 - ganz herrschende Meinung:
 - Nutzungsänderung wirft Genehmigungsfrage insgesamt neu auf
 - a.A.: VG Düsseldorf, Urteil vom 16.10.2005, 4 K 1851/07



- **Durchbrechungen von Bestandsschutz**
 - **Art. 54 Abs. 4 BayBO**

„Bei **bestandsgeschützten** baulichen Anlagen können Anforderungen gestellt werden, wenn das zur Abwehr von erheblichen Gefahren für Leben und Gesundheit notwendig ist.
 - **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 Abs. 1 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.“
 - **Art. 54 Abs. 2 S. 2 BayBO**

„ (Die Bauaufsichtsbehörden) können in Wahrnehmung dieser Aufgaben die erforderlichen Maßnahmen treffen.“

Bestandsschutz und konkrete Gefahr

- rechtliche Grenze des Bestandsschutz = Vorliegen einer **konkreten Gefahr**:
 - „Gefahr kennzeichnet eine Sachlage, in der bei ungehindertem Ablauf des objektiv zu erwartenden Geschehens mit hinreichender Wahrscheinlichkeit ein Schaden an geschützten Rechtsgütern in absehbarer Zeit zu erwarten ist.“
- Kriterien der Rechtsprechung für konkrete Gefahr im Brandschutz:
 - Vorsorgemaßnahmen zum Schutz von Leben und Gesundheit
 - Kriterium „Schadenseintritt in absehbarer Zeit“ ohne Relevanz
 - „keine überhöhten Anforderungen“ an Wahrscheinlichkeit
 - fachlich fundierten Feststellung erforderlich
 - örtlichen Gegebenheiten im Einzelfall maßgebend
 - Abweichen von den aktuellen Vorschriften, allein nicht ausreichend



- Verhältnis von speziellen Vorschriften zum Bestandschutz und Generalklausel
 - OVG Münster vom 04.07.2014 (2 B 66/14): Anwendbarkeit **beider Vorschriften**
 - bestandsschutzrechtliche Vorschriften ermöglichen „**Anpassung**“ des Gebäudes an geltendes Recht
 - Generalklausel
 - **weitergehende Maßnahmen** (im entschiedenen Fall: Nutzungsuntersagung!)
 - Zurückbleiben von Anforderungen an Bestand hinter heutigen gesetzlichen Anforderungen
 - Ziel: Gefahrenbeseitigung!

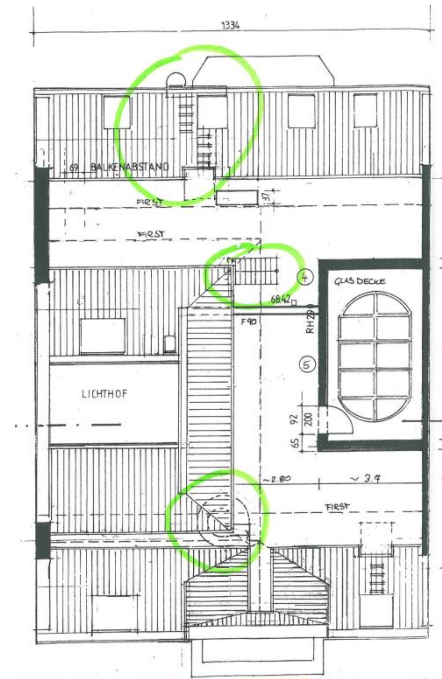
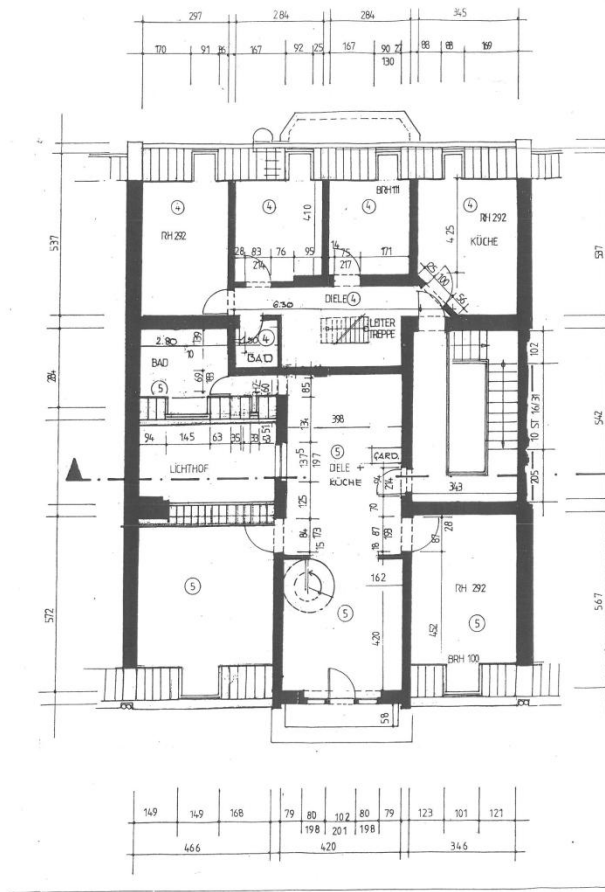


Bestandsschutz ohne Baugenehmigung?



Fallbeispiel:

- Gründerzeithaus
- innerstädtische, geschlossene Wohnlage
- Dachgeschossmaisonette-Wohnung mit ausschließlicher Hoflage
- **kein 2. Rettungsweg**
- keine Baugenehmigung für die gesamte Dachgeschosswohnung



- Brandschau
- Wohnungen im Dachgeschoss und Spitzboden genehmigt?
- Bauaufsicht
 - Baugenehmigung vorlegen
 - Androhung der Nutzungsuntersagung
 - ständige Rechtsprechung:
 - Nutzungsuntersagung schon bei formeller Illegalität
- hier: rückwärtige Wohnung im DG **formell und (heute) materiell illegal**
 - keine Baugenehmigung auffindbar
 - kein 2. Rettungsweg
- Ertüchtigung der Rettungswegsituation?
 - Rechtsgrundlage?



- **Art. 54 Abs. 4 BayBO/ § 87 Abs. 1 BauO NRW:**
*„Bei bestandsgeschützten baulichen Anlagen können Anforderungen gestellt werden, wenn das zur **Abwehr von (erheblichen) Gefahren für Leben und Gesundheit** notwendig ist.“*
- bestandsgeschützt?
 - kein Bestandsschutz: Anpassungsverlangen unzulässig
- keine Baugenehmigung
- Anspruch auf nachträgliche Erteilung Baugenehmigung?
 - Bauordnungen seit 1962
 - stets 2. Rettungsweg erforderlich
 - Rechtsprechung: 2. RW nicht durch Treppenraum / Flur EG

- **ständige Rechtsprechung**
 - Beweislast für Voraussetzungen von Bestandsschutz trägt Eigentümer
- **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.“
- weitergehende Überlegung:
 - Genehmigungsfähigkeit des Vorhabens für einen Zeitraum von mindestens 3 Monaten für irgendeinen Zeitpunkt seines Bestehens
 - Anknüpfungspunkte für Existenz der DG-Wohnung z. Zt. Geltung einer Bauordnung vor 1962?



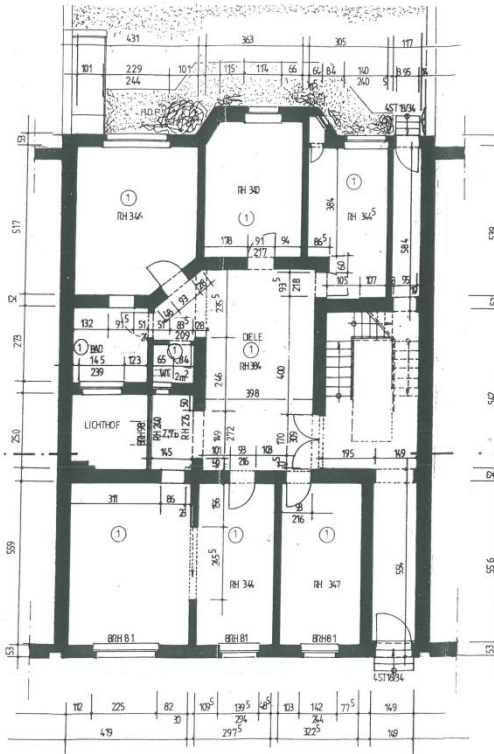
Nr. 13
 Eigentümer: Paul
 Nr. 55
 von 5 Metern besetzt
 Grundstück verankert
 814/IV 15.4.46 Nr. 64
 1) Die vll. Gaszähler sind hier in einem Gasse
 durch Zerstörung des Mauerwerks abgedeckt.
 Die aufgestellten Gaszähler sind nicht abgedeckt.
 Dieser Zustand muss beseitigt werden.
 2) Gasleitung - Gaszähler - Gasleitung

(c) FeuerTRUTZ Network GmbH, 2016



RECHTSANWALT
STEFAN KOCH

- § 6 Nr. 2 der Bauordnung vom 26.01.1929:
 - „... Alle nicht an der Straße liegenden Gebäude ... sowie die Höfe müssen zu der Fahrstraße einen **wenigstens 1,25 breiten unbehinderten Zugang** haben.... Er muss so angeordnet sein, dass durch ihn der **ungehinderte Transport von Feuerlösch- und Rettungsgeräten** ... möglich ist.“



- hier: Wohnung unter der Geltung der Bauordnung 1929 materiell legal:
 - geradlinige Verbindung zur Gebäuderückseite
 - Flur im selben Gebäude
 - Breite > 1,25 m
 - Transport von tragbaren Leitern möglich
- Bestandsschutz (+)
- Nutzungsuntersagung (-)

- Konkrete Gefahr für Leben und Gesundheit (+)
 - ständige Rechtsprechung OVG Münster
 - anders Bayern: „erhebliche Gefahr“ (vgl. nachfolgende Folie)
- Anforderungen an den 2. Rettungsweg?
 - Feuerwehr: Herstellung einer Spindeltreppe
 - Denkmalbehörde: Führung des Rettungsweges über Dach zur straßenseitigen Dachkante
 - Notleiter (-)
 - geschlossenen Bebauung; Feuerwehr kann Flüchtenden nicht zu Hilfe kommen
 - Benutzung der Notleiter durch in der Fortbewegung eingeschränkte Personen ohne Schaffung neuer Gefahren nicht möglich
 - ständige Rechtsprechung OVG Münster



- **Bayern:**

- Hinweise Oberste Bauaufsicht
- VG München, Beschl. v. 25.02.2011 – M 8 S 10.5684
 - erhebliche Gefahr = konkrete Gefahr
 - Darlegung von Gefahr durch Behörde erforderlich
- VGH München, Urteil vom 05.02.2015 – 2 BV 14.1202 –
 - Fehlender (erforderlicher) 2. baulicher Rettungsweg begründet erhebliche Gefahr
- VG Ansbach, Beschl. vom 01.06.2016 - AN 3 S 16.00748
 - 1. Rettungsweg mangelhaft; 2. Rettungsweg nicht vorhanden (10-Minuten-Hilfsfrist)
- VG München, Beschl. vom 09.08.2016 - M 1 S 16.2596:
 - beide Rettungswege entsprechen nicht den Anforderungen
 - erhebliche Gefahr (+)



Erforderlichkeit von Brandschutzkonzepten im Bestand?

- 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?
 - **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
- weiteres Vorgehen:
 - Rückziehung Brandschutzkonzept
 - Abarbeitung etwaiger Mängel/ Beseitigung von Gefahren oder
 - Bauantrag:
 - niemals: „Genehmigung des Einkaufszentrums“?
 - besser: „Verbesserung des Brandschutzes“ oder
 - ordnungsbehördliches repressives Einschreiten der Bauaufsicht
 - dann: BSK als **Austauschmittel**
 - allgemeiner ordnungsrechtlicher Grundsatz

Fallbeispiel: Wesentliche Änderung eines Hotelgebäudes



(c) FeuerTRUTZ Network GmbH, 2016



**RECHTSANWALT
STEFAN KOCH**

- **bestehendes Hotel**
 - Baujahr 1910, Denkmalschutz
 - Hochhaus (6.OG)
 - GF rd. 19.000 m²
 - durchweg abweichend von heutigen Brandschutzanforderungen
- **Planung**
 - weitgehende Entkernung
 - Reduzierung der Zimmerzahl (303/ 278)
 - Beseitigung von Zwischengeschoßen
 - Erneuerung der Trennwände der Beherbergungsräume und Flurtrennwände
 - brandschutztechnische Ertüchtigung
 - BMA, Alarmierung und Sprinklerung flächendeckend
- **Bauherr**
 - Fassade und Erschließung unverändert
 - Bestandsschutz?



- Bestandsschutz erlischt 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 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?



- **statische Nachberechnung und Ertüchtigung**
 - zunächst: nur in Teilbereichen
 - später: komplette Neuberechnung!
- **Herstellungskosten**
 - geplante Baukosten rd. 24,8 Mio €
 - Kosten für Neubau (gemäß BauGebO)
 - $19.000 \text{ m}^2 : 6 \times 28 \text{ m} = \text{rd. } 88.700 \text{ m}^3$
 - $(88.700 \text{ m}^3 \times 159 \text{ €/m}^3) \text{ zzgl. } 10 \% = \text{rd. } 15,5 \text{ Mio €}$
 - $24,8 \text{ Mio} > 15,5 \text{ Mio!}$
- keine Erweiterung des **Bauvolumens**
- **Austausch der Bausubstanz**
 - Beseitigung des Zwischengeschoßes
 - Beseitigung sämtlicher nicht tragender Flurtrennwände und Trennwände
 - rechnerische Grenzen: 50 % (Rspr.)



- **Argumente gegen aliud:**
 - nach Umbau gleiche Gebäudeklasse
 - Nutzungsart unverändert
 - Reduzierung der Beherbergungsräume von 303 auf 278 Zimmer
 - Neuaufteilung der Bettengeschosse auch wegen brandschutztechnischer Ertüchtigung
 - „Layout“ des Gebäudes bleibt erhalten (Öffentliche Flächen im EG, Beherbergungsräume ab dem 1. OG)
- **faktisches (nicht: rechtliches!) Hauptargument:**
 - „Pinselsanierung“ löst Brandschutzprobleme nicht
 - Ertüchtigung des Brandschutzes rechtlich nicht durchsetzbar
 - Art. 54 Abs. 4, 5 u. 6 BayBO/ § 87 Abs. 1 u. 2 BauO NRW nicht für alle geplanten Ertüchtigungen

- nicht geplante Ertüchtigungen:
 - Führung der Rettungswege unmittelbar ins Freie/ Innenhöfe
 - Stichflure länger 15 m
 - zweite Ausgänge von Versammlungsräumen
 - Wandhydranten
 - Entrauchung
 - Feuerwehraufzug
- Antragstenor:
 - „ **Sanierung der Zimmergeschosse und Reduzierung der Hotelzimmer von 303 auf 278 Zimmer ; Renovierung des öffentlichen Bereiches mit ganzflächiger Sprinklerung und Brandmeldeanlage; Umbauten an Fassade und Vordach**“
 - Rechtsfolge: keine strikte Bindung an aktuelles Recht
- Ergebnis:
 - Bestandsschutz bestätigt
 - keine weitergehenden Auflagen



4. Zusammenfassung



Abweichungen

- Abweichungen auch im Brandschutz
- Zweck der Anforderung berücksichtigen
- Nachbarschutz?
- Antrag mit sorgfältiger Begründung
- Abweichungen von exakt/ metrisch bestimmten Anforderungen
- Abweichungen von zwingenden Anforderungen
- Ermessensausübung und Gleichbehandlung



Bestandsschutz

- Entstehen
- Erlöschen
- Durchbrechungen
- Grenze: konkrete/ erhebliche Gefahr
 - beachte: Fehlen des 2. RW in Bayern nicht zwingend
- Bestandsschutz ohne Baugenehmigung?
- Forderung von Brandschutzkonzepten im Bestand
- Erlöschen von Bestandsschutz bei Identitätsverlust (aliud) und zutreffende Antragstellung



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 Network GmbH

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

service@feuertrutz.de, www.feuertrutz.de



Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!

koch@baurecht-brandschutz.de

