

Bestandsschutz – worauf kommt es an?

FeuerTRUTZ Brandschutzkongress 2015
Nürnberg, 18.02.2015



**RECHTSANWALT
STEFAN KOCH**

(c) FeuerTRUTZ Network GmbH, 2015

Gliederung

1. Die Genehmigungssituation

- Bestandsschutz ohne Baugenehmigung?

2. Umgang mit Abweichungen vom Genehmigungsinhalt

- Brandschutzkonzepten für Bestandsgebäude?
- Beweislastumkehr für Beschaffenheit von Bauteilen

3. Bestandsschutz und Änderungen

- Instandhaltung, Änderung, wesentliche Änderung und aliud

4. Bestandsschutz und konkrete/ erhebliche Gefahr

- Ertüchtigung von Decken
- Gebäudefunkanlagen

5. Bestandsschutz und Staatshaftung



**RECHTSANWALT
STEFAN KOCH**

1. Die Genehmigungssituation



**RECHTSANWALT
STEFAN KOCH**

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



RECHTSANWALT
STEFAN KOCH

- **Die Baugenehmigung**

- gründliche Recherche erforderlich!
- Klärung des Genehmigungsgegenstandes
 - anhand der Gesamtheit der Bauvorlagen
 - „Tenor“ maßgebend
- **Fallbeispiel:**
 - Ursprungsbaugenehmigung: „Wochenendhaus“
 - Änderungsgenehmigung: Bauliche Änderungen
 - Bezeichnung in Plänen: „Wohnhaus“
 - Bauaufsicht: Nutzungsuntersagung
 - Eigentümer: Genehmigung für Wohnhaus
 - OVG Münster (-): Wohnnutzung nicht genehmigt
- Nachweise zu Beschaffenheit von Bauteilen



RECHTSANWALT
STEFAN KOCH

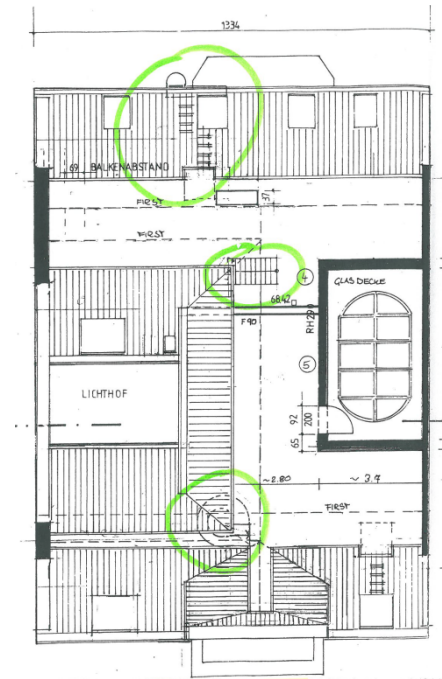
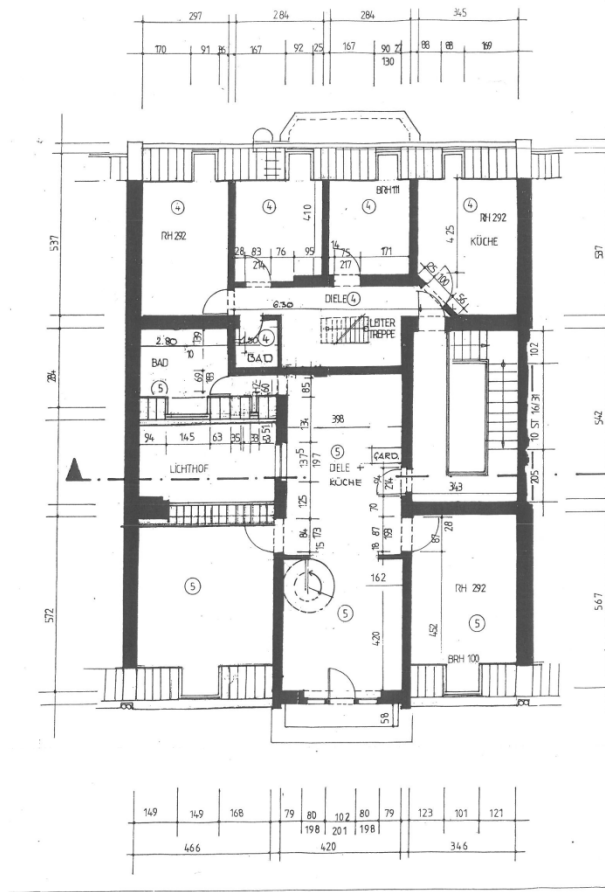
- **Bestandsschutz ohne Baugenehmigung?**



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



**RECHTSANWALT
STEFAN KOCH**



RECHTSANWALT
STEFAN KOCH

- 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 materiell illegal
 - keine Baugenehmigung auffindbar
 - kein 2. Rettungsweg



**RECHTSANWALT
STEFAN KOCH**

- **§ 54 Abs. 4 BayBO (vgl. § 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
- Anknüpfungspunkte für Existenz der DG-Wohnung z. Zt. Bauordnung von 1929



**RECHTSANWALT
STEFAN KOCH**



Nr. 13
 Eigentümer: Paul
 Nr. 55
 von 5 Metern besetzt
 Grundstück verankert
 814/IV 15.4.46 Nr. 64
 1) Die v.H. Grundstück ist tief in allen Gassen
 durchgehend bis zum Punkt 5 abgepflegt.
 Die aufgeführten Verankerungen sind durch den
 tiefen Grundwasserstand gefährdet.
 2) Messung - durch Verankerung



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.“*
- **ständige Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts**
 - Beweislast für die tatsächlichen Voraussetzungen von Bestandsschutz trägt der Eigentümer
 - keine Beweiserleichterungen
- **neuerer Ansatz:**
VG Köln, B. v. 16.07.2012, 2 L 786/12, m.w.N.:
„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.“

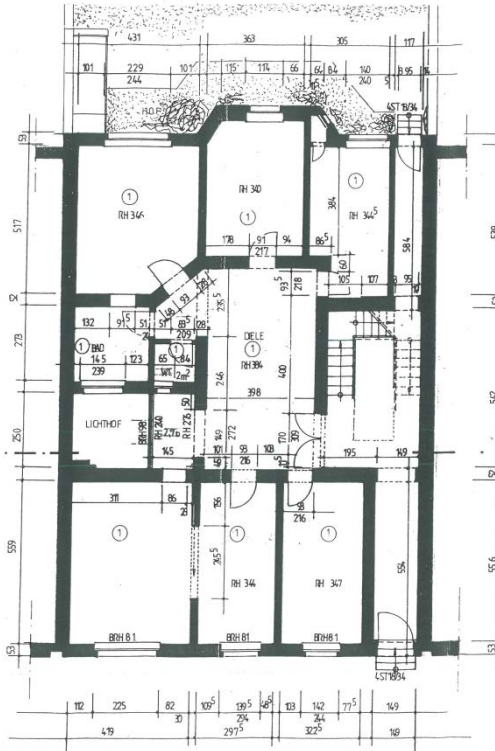


**RECHTSANWALT
STEFAN KOCH**

- **OVG Münster, Urteil vom 29.03.2012, 2 A 83/11**
 - Reihenhendhaus mit Fenster in Giebelwand
 - in Bauvorlagen nicht eindeutig feststellbar
 - materieller Bestandsschutz (-)
 - zu keinem Zeitpunkt materiell legal (Grenzwand)
 - keine Beweiserleichterung
 - kein typischer Geschehensablauf
 - Handwerker- und Architektenrechnungen und
 - beanstandungsfreie Schlussabnahme
- können keinen typischen Geschehensablauf begründen



RECHTSANWALT
STEFAN KOCH



- 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 (-)



**RECHTSANWALT
STEFAN KOCH**

- **OVG Münster, Urteil vom 29.03.2012, 2 A 83/11**
 - Reihenendhaus mit Fenster in Giebelwand
 - in Bauvorlagen nicht eindeutig feststellbar
 - materieller Bestandsschutz (-)
 - zu keinem Zeitpunkt materiell legal (Grenzwand)
 - keine Beweiserleichterung
 - kein typischer Geschehensablauf
 - Handwerker- und Architektenrechnungen und
 - beanstandungsfreie Schlussabnahme
 - können keinen typischen Geschehensablauf belegen
- mutige Entscheidung der Bauaufsicht!
- Unverantwortlich?



RECHTSANWALT
STEFAN KOCH

- mutige Entscheidung der Bauaufsicht!
- richtige Entscheidung ?
 - keine Beweiserleichterung
 - Wohnung war nicht immer materiell rechtswidrig
 - Zugänge vom Treppenraum
 - keine Anzeichen für andere Aufteilung der Nutzungseinheiten
- Unverantwortlich?
 - bei Neugenehmigung 2. Rettungsweg nicht über Spindeltreppe
 - aber:
 - gleiches Risiko
 - Existenzvernichtung des Eigentümers



RECHTSANWALT
STEFAN KOCH

- konkrete Gefahr für Leben und Gesundheit (+)
 - ständige Rechtsprechung OVG Münster
 - anders Bayern: „erhebliche Gefahr“
 - nur, wenn vorhandener 1. Rettungsweg mit Mängeln (Bay StMI zu Art. 54 BayBO)
- Anforderungen an den 2. Rettungsweg?
 - Feuerwehr: Spindeltreppe
 - Denkmalbehörde: Rettungsweg über Dach zur straßenseitigen Dachkante
 - Notleiter (-)
 - geschlossenen Bebauung; Feuerwehr kann Fluchtenden nicht zu Hilfe kommen
 - Schaffung neuer Gefahren für in der Fortbewegung eingeschränkte Personen
- **Ergebnis:** Spindeltreppe



RECHTSANWALT
STEFAN KOCH

- **wichtige Entscheidungen des OVG Münster zum 2. Rettungsweg**
 - Urteil vom 28.08.2001, 10 A 3051/99 – Spindeltreppe
 - Urteil vom 22.07.2002, 7 B 508/01 – Notleiter
 - Beschluss vom 15.12.2004, 7 B 2142/04 – Spindeltreppe (in Abstimmung mit dem 7. Senat)
 - Beschluss vom 01.10.2008 – Spindeltreppe und Abstandflächen
 - Urteil vom 28.01.2009, 10 A 1075/08 – Maße von Rettungsfenstern
 - Urteil vom 22.02.2010, 7 A 1235/08 – Ermessensreduzierung bei Abweichung von den Abstandflächenvorschriften
- zu finden jeweils unter www.nrwe.de
- **und in Bayern...?**



RECHTSANWALT
STEFAN KOCH

Oberste Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Innern
Vollzug der Bayerischen Bauordnung (BayBO); Brandschutz in bestehenden Gebäuden (IIB7-4112.420-013/11)

„Ist eine bauliche Anlage bestandsgeschützt, können Anforderungen (nur) gestellt werden, wenn (und soweit) das zur **Abwehr erheblicher Gefahren für Leben und Gesundheit** notwendig ist (Art. 54 Abs. 4 BayBO). ... Beispielhaft ist von einer erheblichen Gefahr in Bezug auf den Brandschutz unter anderem dann auszugehen, wenn die nach Art. 31 Abs. 1 BayBO für Nutzungseinheiten mit Aufenthaltsräumen regelmäßig geforderten **zwei unabhängigen Rettungswege überhaupt nicht vorhanden** sind oder wenn **nur ein Rettungsweg vorhanden und mit Mängeln behaftet** ist, die im Brandfall mit hinreichend großer Wahrscheinlichkeit zur vorzeitigen Unbenutzbarkeit führen...“



**RECHTSANWALT
STEFAN KOCH**

- **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
 - häufiges Problem: unrichtige Schlussabnahme



RECHTSANWALT
STEFAN KOCH

2. Umgang mit Abweichungen vom Genehmigungsinhalt



**RECHTSANWALT
STEFAN KOCH**

- **Brandschutzkonzept für Bestandsgebäude?**

- Einkaufszentrum
- in 3 (Brand-)Abschnitten genehmigt und errichtet
- alle aktuellen Nutzungen genehmigt und abgenommen
- keine brandschutztechnische Gesamtbetrachtung
- Brandverhütungsschau
 - Vorlage eines Brandschutzkonzeptes
- Brandschutzkonzept
 - zahlreiche Abweichungen vom aktuellen Recht
- Bauaufsicht
 - umfassende Beurteilung nach aktuellem Recht



RECHTSANWALT
STEFAN KOCH



(c) FeuerTRUTZ Network GmbH, 2015

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 aufgezeigt
- § 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
 - ggfs. Austauschmittel



RECHTSANWALT
STEFAN KOCH

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 bauliche Mängel
- Bauantrag:
 - „Verbesserung des Brandschutzes“
 - „Genehmigung des Einkaufszentrums“



RECHTSANWALT
STEFAN KOCH

Schlussabnahme: Beweislastumkehr für Beschaffenheit von Bauteilen

8. Zu Pkt. 4.3.1.4 – Trennwände zwischen Nutzungseinheiten und Lagerbereichen
Hinsichtlich der bestehenden Trennwände im EG in Form von Ständerwerk ist hierfür die erforderliche Feuerwiderstandsklasse F90-AB gemäß DIN 4102, Teil 4, nachzuweisen.

Sofern diese nicht nachgewiesen werden kann, sind diese entsprechend der Feuerwiderstandsklasse F90-AB zu ertüchtigen bzw. gegen Wandbauteile, die der notwendigen Feuerwiderstandsklasse entsprechen zu ersetzen.

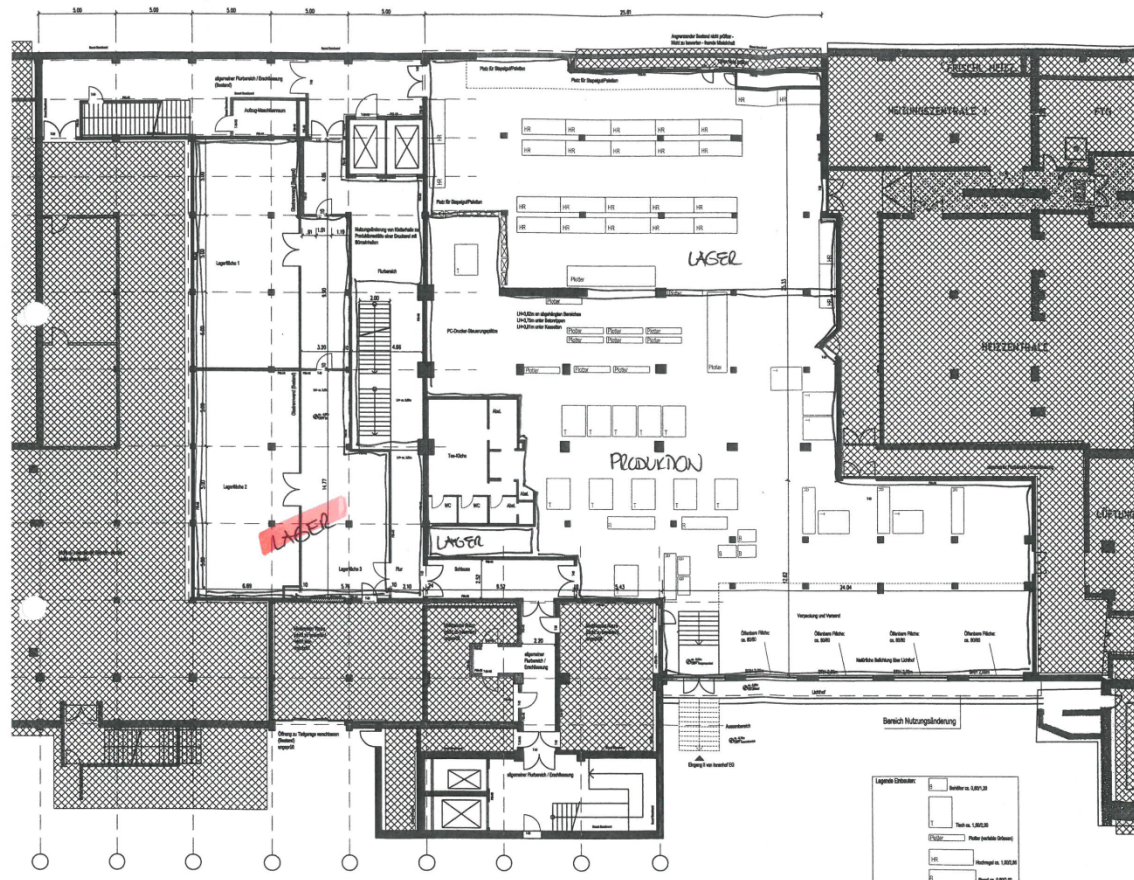
9. Zu Pkt. 4.5 - Rauchabführung

Bezüglich der bestehenden Lüftungsanlage für die Entrauchung des Gebäudeabschnitts ist hierüber ein Nachweis zu erbringen, dass die ausreichende Wirksamkeit und Betriebssicherheit dieser Anlage unter Berücksichtigung der vorhandenen ortsfesten Löschanlage (Sprinkleranlage) sichergestellt ist.



RECHTSANWALT
STEFAN KOCH

Schlussabnahme: Beweislastumkehr für Beschaffenheit von Bauteilen



SPORTFLÄCHE CA. 385 M²
WASSER CA. 329 + 345 M²
PRODUKTION CA. 675 M²

- **Beweislastumkehr für Beschaffenheit von Bauteilen?**
 - Bestand und Einschreiten der Bauaufsicht
 - VGH Mannheim
 - Darlegungs- und Beweislast der Behörde
 - Erleichterungen bei Gefahrenverdacht
 - Änderungen/ Nutzungsänderungen
 - Darlegungs- und Beweislast für Anforderungen an bestehende Bauteile?
 - OVG Münster: Abnahme (-)
 - für Existenz, nicht Beschaffenheit des Bauteils
 - Wird die Genehmigungsfrage in Bezug auf bestehende Bauteile neu aufgeworfen?
 - Unterschied zu Einschreiten der Bauaufsicht im Bestand?



RECHTSANWALT
STEFAN KOCH

- **Bestandsschutz und Änderungen**



**RECHTSANWALT
STEFAN KOCH**

VG München, Urteil vom 05.03.2013, M 1 K 12.5648

Abgrenzung von Instandhaltungsarbeiten und Änderung

- Baueinstellung, Art. 75 Abs. 1 BayBO
- Austausch von Fenster und Ziegeldach
- Erneuerung Putz
- Erneuerung Elektro und Sanitär
- neue Dachgaube
- Austausch eines Fensters durch eine Tür
- VG: **keine Instandhaltung**, sondern genehmigungspflichtige Änderung
 - Gesamtbetrachtung nach der Verkehrsauffassung
 - Umfang und Intensität der baulichen Erneuerungen maßgebend
 - Instandhaltung = Gebrauchsfähigkeit und Wert unter Belassung von Konstruktion und äußerer Gestalt erhalten



RECHTSANWALT
STEFAN KOCH

Art. 54 Abs. 5 BayBO/ § 87 Abs. BauO NRW

„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 **konstruktiven Zusammenhang** stehen oder mit ihnen **unmittelbar verbunden** sind.



**RECHTSANWALT
STEFAN KOCH**

- „wesentliche Änderung“
 - Art, Umfang und Gewicht der Änderung im Verhältnis zur bestehenden baulichen Anlage maßgebend
 - **Beispiele:** (nach Simon/ Busse, BayBO, Art. 54 Rn. 211 f.)
 - Aufstockungen (?)
 - größere Anbauten (?)
 - Dachgeschossausbau (OVG Hamburg, Urteil vom 24.09.1998, BRS 60 Nr. 141)
 - Umbau eines Geschosses etwa zu einem Ladengeschäft oder einer Gaststätte
 - Ausbau einer Wohnung zu Betriebsräumen
 - Verfahrensfreiheit Indiz für Unwesentlichkeit
 - keine feste Umgrenzung des Begriffs
 - entscheidend sind immer die Verhältnisse des Einzelfalles



RECHTSANWALT
STEFAN KOCH

OVG Lüneburg, Beschluss vom 16.06.2014, 1 ME 70/14

„Ob ein abweichend von einer Baugenehmigung errichtetes Gebäude noch von ihrer Legalisierungswirkung erfasst wird oder aber als aliud einem gänzlich neuen Baugenehmigungsverfahren zu unterziehen ist, richtet sich danach, ob sich das errichtete Vorhaben in Bezug auf baurechtlich relevante Kriterien von dem ursprünglichen Vorhaben unterscheidet. Dies gilt unabhängig davon, ob die baurechtliche Zulässigkeit des abgewandelten Vorhabens als solche im Ergebnis anders zu beurteilen ist.“

- Baugenehmigung für ein Appartementhaus
 - 7 statt 4 Wohnungen gebaut
 - Raumaufteilung und Treppen anders
 - Abgrabung an einer Fassade; große Fenster
 - Zwerchhaus statt zwei Gauben
 - großflächige Dachfenster
-
- aliud, wenn sich für das abgewandelte Bauvorhaben die Frage der Genehmigungsfähigkeit wegen geänderter tatsächlicher oder rechtlicher Voraussetzungen neu stellt
-
- Genehmigungsfähigkeit irrelevant



**RECHTSANWALT
STEFAN KOCH**

Fallbeispiel: Wesentliche Änderung eines Hotelgebäudes



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 zwischen den Beherbergungsräumen und Flurtrennwände
 - brandschutztechnische Ertüchtigung (Treppenräume, BMA, Alarmierung und Sprinklerung flächendeckend)
- Bauherr: Fassade und Erschließung unverändert
 - = Bestandsschutz?



**RECHTSANWALT
STEFAN KOCH**

- 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?



RECHTSANWALT
STEFAN KOCH

- statische Ertüchtigung und Nachberechnung des Gebäudes nur in Teilbereichen erforderlich
 - 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
- Erneuerung und Umgestaltung des Gebäudeinneren
 - Beseitigung des Zwischengesosses
 - Beseitigung sämtlicher nicht tragender Flurtrennwände und
 - der Trennwände zwischen den Beherbergungsräumen
 - rechnerische Grenzen: 50 %



RECHTSANWALT
STEFAN KOCH

- 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 gemäß 85 Abs. 2 S. 1 BauO Bln



RECHTSANWALT
STEFAN KOCH

- 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 Besprinklerung und Brandmeldeanlage ; Umbauten an Fassade und Vordach“**
 - Rechtsfolge: keine strikte Bindung an aktuelles Recht
- Ergebnis:
 - Bestandsschutz bestätigt
 - keine weitergehenden Auflagen
 - Ausnahme: Gebädefunk (s.u.)



RECHTSANWALT
STEFAN KOCH

- **Bestandsschutz und konkrete/ erhebliche Gefahr**



**RECHTSANWALT
STEFAN KOCH**

Begriff der 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.“

- Rechtsprechung zum 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



RECHTSANWALT
STEFAN KOCH

- anders: Bayern
 - vgl. Vollzug der Bayerischen Bauordnung (BayBO); Brandschutz in bestehenden Gebäuden
- zwei Gefahrenbegriffe in den Regelungen zum Bestandsschutz
 - Art. 54 Abs. 4 BayBO – erhebliche Gefahr
 - Art. 54 Abs. 5 BayBO – konkrete Gefahr
- Nicht jede konkrete Gefahr ist erheblich!
- Jede erhebliche Gefahr ist konkret!



RECHTSANWALT
STEFAN KOCH

- **Bestandsschutz und Ertüchtigung von Decken**



**RECHTSANWALT
STEFAN KOCH**

- **Nutzungsänderung und Ertüchtigung von Decken**
- **Fallbeispiel**: VG Düsseldorf, Urteil vom 16.10.2005, 4 K 1851/07
 - Antrag auf Nutzungsänderung im Obergeschoss eines Wohngebäudes
 - künftige Nutzung: Büro
 - Bauaufsicht: Ertüchtigung der Geschossdecken in F 90 AB
- **Entscheidung**:
 - Forderung rechtswidrig
 - Prüfung auf Fragen beschränkt, die neu aufgeworfen werden
 - nicht alles, was „ratsam“ ist
 - § 87 Abs. 2 BauO NRW/ Art. 54 Abs. 5 BayBO (-)
 - keine wesentliche bauliche Änderung
 - Anpassungsverlangen unbenommen (Art. 54 Abs. 4 BayBO/ § 87 Abs. 1 BauO NRW)



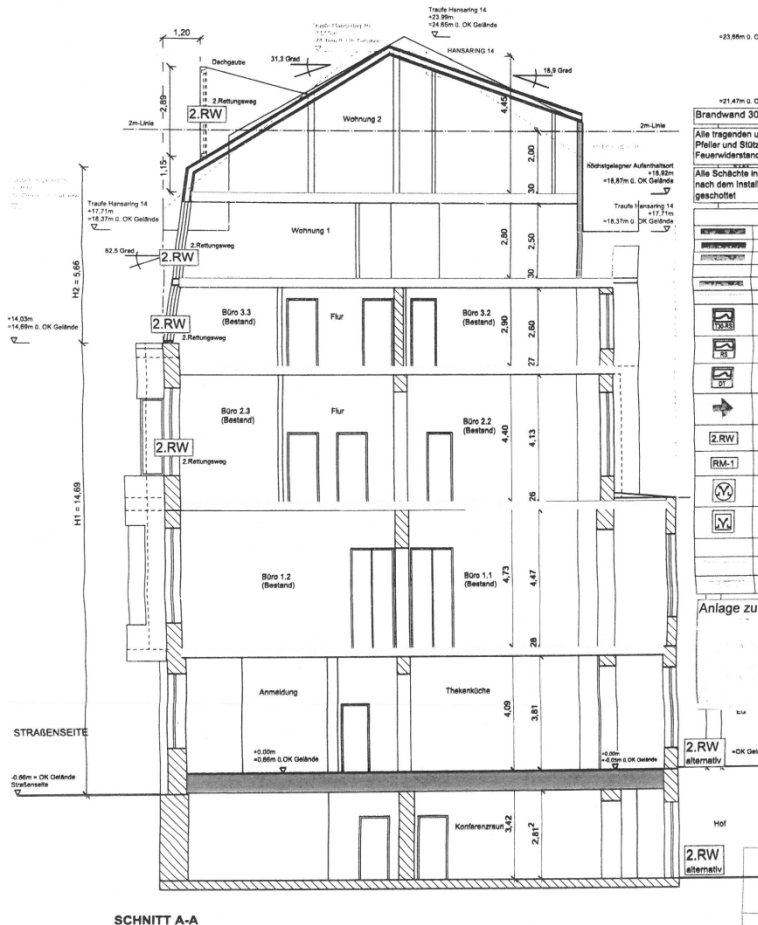
RECHTSANWALT
STEFAN KOCH

- **Dachgeschossausbau und Ertüchtigung von Decken**
 - Deckenerlass NRW vom 31.05.2007
 - Unverhältnismäßigkeit der punktuellen Anpassung eines Gebäudes an die geltenden Brandschutzbestimmungen
 - Sicherheitsniveau wird nicht insgesamt verbessert
 - Erleichterung des nachträglichen Ausbaus von Dachgeschosses zu Wohnzwecken seit 1984 Ziel des Gesetzgebers
 - Gesetzgeber akzeptiert unter Beachtung der Eigentumsgarantie bei älteren Gebäuden ein geringeres Sicherheitsniveau
 - automatische Anpassungspflicht gesetzlich nicht vorgesehen
 - Abweichung (§ 73 BauO NRW) gerechtfertigt
 - Kompensationsmaßnahmen grundsätzlich nicht erforderlich
 - nur zur Beseitigung einer konkreten Gefahr (!)



RECHTSANWALT
STEFAN KOCH

- **Aufstockung und Ertüchtigung von Decken**



- Aufstockung eines Bürohauses mit 2 Geschossen für 2 Wohnungen
- Bestand: Holzbalkendecken/ F 30
- Entfallen Bestandschutz (aliud)
 - a.A.: Simon/ Busse – wesentliche Änderung (s.o.)
- Bauaufsicht:
 - neue Decken = F 90 A
 - alte Decken = F 90 B
- allenfalls: Abweichung



**RECHTSANWALT
STEFAN KOCH**

- **Ertüchtigung von Decken in Schulgebäuden**
- häufige Forderung bei der Sanierung von Schulen
 - Ertüchtigung der Geschossdecken in F 90
- **Rechtsgrundlage?**
 - keine automatische Anpassung an die aktuellen Anforderungen der Schulbaurichtlinie
 - Art. 54 Abs. 5 BayBO/ § 87 Abs. 2 BauO NRW?
 - konkrete Gefahr?
 - Feuerwiderstandsdauer der Decken häufig zwischen 30 und 60 Minuten
 - Evakuierungszeit regelmäßig rd. 5 Minuten
 - typische Brandlast in Schulgebäuden
 - brandschutztechnische Infrastruktur (Rettungswege, BMA, Alarmierung)
 - organisatorische Vorkehrungen zum Schutz der Einsatzkräfte der Feuerwehr



**RECHTSANWALT
STEFAN KOCH**

- **Bestandsschutz und Gebädefunk**



**RECHTSANWALT
STEFAN KOCH**

- Büro- und Geschäftskomplex mit Tiefgarage (**4 UG**)
 - genehmigt seit 1984
 - Probleme im Funkverkehr?
 - deshalb: Auflagen**vorbehalt**: Schlitzbandantenne
- Schlussabnahme 1985
 - Verzicht auf Auflagenvorbehalt
- seit ca. 2000
 - **BOS-Gebäudefunkanlage** als **Auflage** in Genehmigungen für kleinräumige Änderungen
 - jeweils Widerspruch
 - **Kosten = rd. 1,17 Mio €**
- 2003
 - selbständige Ordnungsverfügung (sofort vollziehbar)
 - Einbau eine Gebäudefunkanlage innerhalb eines Jahres
 - Widerspruch des Eigentümers
 - Eilverfahren vor dem Verwaltungsgericht

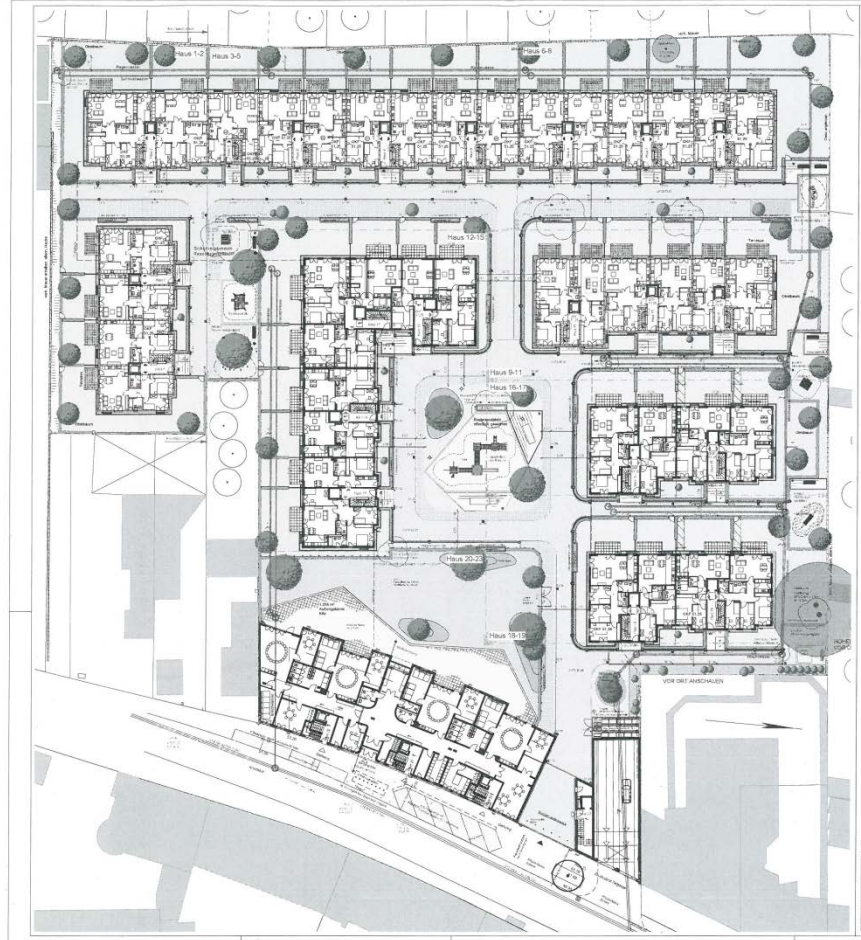


RECHTSANWALT
STEFAN KOCH

- **VG Düsseldorf (Beschl. vom 11.03.2004 – Az. 4 L 4403/03)**
 - **keine Rechtsgrundlage!**
- **§ 61 Abs. 1 BauO NRW (§ 54 Abs. 2 BayBO) (-):**
 - auf Vorbehalt zum Einbau einer Schlitzbandantenne wurde durch Behörde verzichtet
- **§ 61 Abs. 2 BauO NRW (-):**
 - vorhersehbare Gefahrenlage, Situation unverändert
- **§ 87 Abs. 1 BauO NRW (§ 54 Abs. 4 BayBO) (-):**
 - keine generelle gesetzliche Pflicht für BOS-Funkanlage
 - keine Verschärfung der Anforderungen seit ursprünglicher Baugenehmigung
 - i.ü. keine konkrete Gefahr- FWD 3 sieht zwecks Aufrechterhaltung des Funkverkehrs den Einsatz von Meldern vor



**RECHTSANWALT
STEFAN KOCH**



RECHTSANWALT
STEFAN KOCH

(c) FeuerTRUTZ Network GmbH, 2015

- 190 Wohnungen, gemeinsame Tiefgarage (eingeschossig)
- Stgn. Feuerwehr: Funkausleuchtung / Gebäudefunkanlage
 - Begründung: Aufschaltbedingungen für BMA
- Rechtsgrundlage?
 - Gebäudefunkanlagen nur bei
 - Versammlungsstätten > 5.000 Besucher
 - Hochhäuser
 - Industriebauten > 30.000 m² GF
 - SBauVO NRW für Tiefgaragen abschließend
 - eingeschossige TG nicht „atypisch“
 - Rechtsfolge: § 54 BauO NRW nicht anwendbar
 - Ergebnis: RGL (-)
- **Hinweis** auf etwaige Störungen des Einsatzfunkverkehrs in Baugenehmigung



RECHTSANWALT
STEFAN KOCH

Protokoll
über die Sitzung der Bauministerkonferenz
am 13./14. November 2014 in Chemnitz

TOP 4: **Möglichkeiten der Einrichtung und Unterhaltung von Objektfunkanlagen;
Anpassung an den Stand der Technik**

Beschluss:

1. Die Bauministerkonferenz nimmt die Vorlage des Ausschusses für Stadtentwicklung, Bau- und Wohnungswesen zur Kenntnis und beauftragt den Ausschuss, möglichst bis zur nächsten regulären Sitzung der Bauministerkonferenz zwischen den Fachgremien der Innenministerkonferenz und Bauministerkonferenz abgestimmte Vorschläge zur Anpassung der Mustersonderbauvorschriften vorzulegen.
2. Die Bauministerkonferenz bittet die Innenministerkonferenz, dafür Sorge zu tragen, dass für die Erarbeitung konkreter Regelungsvorschläge für die Sonderbauvorschriften entsprechende Vertreter der Fachgremien gegenüber der Bauministerkonferenz benannt werden.
3. Die Bauministerkonferenz bittet die Innenministerkonferenz, eine Muster-Auffangregelung für die entsprechenden Landesgesetze zu erarbeiten, nach der die Einrichtung von Objektfunkanlagen für den Digitalfunk sowie deren Anpassung an den Stand der Technik gefordert werden kann.
4. Die Bauministerkonferenz bittet ihren Vorsitzenden, den Vorsitzenden der Innenministerkonferenz über den Beschluss zu informieren.

16 : 0



**RECHTSANWALT
STEFAN KOCH**

- **Rechtliche Durchsetzung des digitalen Objektfunks**
- Objekte: VKSt, BehSt, Garagen, KH pp.
 - Gebäudefunkanlagen im Regelwerk bislang nicht enthalten
 - Änderung Sonderbauvorschriften?
- nicht geregelte Sonderbauten
 - keine normative Vorgabe
 - „Verschärfung“ des Rechts im Anwendungsbereich von Art. 54 BayBO/ § 54 BauO NRW nicht vorstellbar
 - Änderung von Art. 54 BayBO/ § 54 BauO NRW?
 - bei Lücken in der Funkversorgung Gebäudefunk erforderlich
- Änderung der BauO?
 - „Bei Lücken in der Funkversorgung Gebäudefunk erforderlich.“
 - außerhalb des bestehenden Systems zum Bestandsschutz?



RECHTSANWALT
STEFAN KOCH

§ 46 BauO Abs. 1 NRW – Abfallschächte

*„Abfallschächte dürfen nicht errichtet werden. **Bestehende Abfallschächte sind spätestens bis zum 31. Dezember 2003 außer Betrieb zu nehmen.** Die zu ihrem Befüllen vorgesehenen Öffnungen sind bis zu diesem Zeitpunkt dauerhaft zu verschließen. Bis sie stillgelegt werden, gelten für bestehende Abfallschächte die Absätze 2 bis 5.“*

- vgl. auch § 46 Abs. 3 BauO Bln



RECHTSANWALT
STEFAN KOCH

- Anpassungsverlangen, Art. 54 Abs. 4 BayBO / § 87 Abs. 1 BauO NRW?
 - nicht: Wechsel von analog zu digital
 - i.ü.: „erhebliche Gefahr“/ „Gefahr für Leben und Gesundheit“
 - oder „nur“: Durchführung wirksamer Löscharbeiten
 - Wodurch wird die Gefahrenschwelle überschritten?
 - Zustand des Gebäudes
 - Einführung Digitalfunk
- Wer ist Gefahrverursacher = Störer?
 - VerfGH Bayern: Ersatzbeschaffung Drehleiterfahrzeug
 - OVG Hamburg: Änderungen im öffentlichen Straßenraum
 - Erlass NRW: Erhalt des Gerätebestandes der Feuerwehr
 - Inanspruchnahme des Eigentümers als „Nicht-Störer“
 - Wer zahlt dann (vgl. Art. 70 Abs. 1 PAG/ § 39 Abs. 1 a) OBG NRW)
- geeignete, andere technische Lösungen?
 - mobile Repeater?



**RECHTSANWALT
STEFAN KOCH**

- Gesetz über den Brandschutz, die Hilfeleistung und den Katastrophenschutz (BHKG) vom ... (Stand: 12.11.2014)

„§ 29 Pflichten der Betreiberinnen und Betreiber von Anlagen oder Einrichtungen, von denen besondere Gefahren ausgehen

- (1) Betreiberinnen und Betreiber von Anlagen oder Einrichtungen, bei denen Störungen von Betriebsabläufen für eine nicht unerhebliche Personenzahl zu schwerwiegenden Gesundheitsbeeinträchtigungen führen können (**besonders gefährliche Objekte**), sind verpflichtet,
- (2) Die Betreiberinnen und Betreiber sind verpflichtet, die **Aufgabenträger des Brand- und Katastrophenschutzes** bei deren vorbereitenden und abwehrenden Maßnahmen zu unterstützen. Auf deren **Verlangen** haben Sie im **Einzelfall** insbesondere
 - 1.... 3. ...
 4. entsprechend den **örtlichen Erfordernissen** eine **Gebäudefunkanlage einzurichten, zu unterhalten und auf dem Stand der Technik zu halten**;
 5.



RECHTSANWALT
STEFAN KOCH

- **Zusammenfassung: Bestandsschutz-worauf kommt es an?**
 - Gründliche Recherche/Prüfung der Baugenehmigung
 - Klärung des Genehmigungsinhalts
 - Bestehen Anknüpfungspunkte für einen materiellen Bestandsschutz?
 - Ermittlung des Sachverhalts von Amts wegen
 - Grundsatz: kein Brandschutzkonzept für den (unveränderten) Bestand
 - Abgrenzung der Beweislast für die Beschaffenheit von Bauteilen



RECHTSANWALT
STEFAN KOCH

- **Zusammenfassung: Bestandsschutz-worauf kommt es an?**
 - Vorausschauende Planung und Antragstellung bei baulichen Änderungen
 - Vermeidung von wesentlichen Änderungen/aliud
 - Sorgfältige Antragstellung: „Verbesserung des Brandschutzes, durch ...“
 - Konkrete/erhebliche Gefahr als Grenze des Bestandsschutzes
 - Keine automatische Anpassungspflicht
 - Darlegung der Voraussetzungen von Bestandsschutz im Brandschutznachweis
 - positiv: Bestandsschutz
 - negativ: keine Anhaltspunkte für das Vorliegen einer konkreten/erheblichen Gefahr
 - Entscheidung durch die Bauaufsicht



RECHTSANWALT
STEFAN KOCH

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



**RECHTSANWALT
STEFAN KOCH**

(c) FeuerTRUTZ Network GmbH, 2015

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!

koch@baurecht-brandschutz.de



**RECHTSANWALT
STEFAN KOCH**

(c) FeuerTRUTZ Network GmbH, 2015