

Aktuelle Rechtsprechung zum vorbeugenden Brandschutz

**FeuerTRUTZ Tagung:
Brandschutz in den Ländern
Berlin, 27.11.2014**



**RECHTSANWALT
STEFAN KOCH**

Vita

1986 – 1993	Diplom-Verwaltungswirt (FH), Stadt Aachen
1993 – 2001	Studium und Referendariat in Köln
seit 1998	CBH Rechtsanwälte, Köln
seit 2001	Rechtsanwalt
seit 2005	Fachanwalt für Verwaltungsrecht
seit 2006	Autor und Referent
2011	Buch „Brandschutz und Baurecht“
2013	Kanzlei für Baurecht und Brandschutz



**RECHTSANWALT
STEFAN KOCH**

Gliederung

1. Materielle Anforderungen

- Anforderungen an nicht geregelte Sonderbauten
- Brandlasten in Rettungswegen

2. Abweichungen

- Zulässigkeit und Voraussetzungen

3. Brandschutz und Bestandsschutz

- Brandschutzkonzepte im Bestand?
- Erlöschen des Bestandsschutzes durch bauliche Änderung
- Bestandsschutz und Gebädefunk

4. Bauprodukte



1. Materielle Anforderungen



**RECHTSANWALT
STEFAN KOCH**

1. Materielle Anforderungen an den Brandschutz

§ 52 BauO Bln – Sonderbauten

(I) An Sonderbauten können im Einzelfall zur Verwirklichung der allgemeinen Anforderungen nach § 3 Abs. 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...



**RECHTSANWALT
STEFAN KOCH**

1. Materielle Anforderungen an den Brandschutz

OVG Münster, Urteil vom 21.09.2012, 2 A 182/11 – Nagelplattenbinder –

1. § 54 Abs. 1 Satz 1, Abs. 2 Nr. 5 und Nr. 9 BauO NRW rechtfertigt den Erlass der Nebenbestimmung, bei der Errichtung eines Lebensmittelmarkts mit einer Verkaufsfläche von mehr als 700 qm baulich ausreichende Rauchabzugsmöglichkeiten zu schaffen.
2. § 17 Abs. 1 BauO NRW liegt die Erkenntnis zugrunde, dass mit der Entstehung eines Brands praktisch jederzeit gerechnet werden muss und dass dem-zufolge der Umstand, dass in vielen Gebäuden jahrzehntelang kein Brand ausgebrochen ist, nur einen Glücksfall darstellt, dessen Ende jederzeit möglich ist.
3. Der vorbeugende Brandschutz nach § 17 Abs. 1 BauO NRW verlangt, dass solche baulichen Vorkehrungen geschaffen werden, dass eine Rettung von Menschen und wirksame Löscharbeiten möglichst optimal gewährleistet sind. Die Feuerwehr muss ohne Behinderungen zur Brandstelle gelangen und durch die bauliche Beschaffenheit des Gebäudes in die Lage versetzt sein, für eine bestimmte Zeit Löscharbeiten durchzuführen.
4. Die ordnungsbehördliche Eingriffsschwelle ist bei Brandgefahren tendenziell niedrig. Zum Schutz der hochrangigen Rechtsgüter, die § 17 Abs. 1 BauO NRW nennt, kann die Bauaufsichtsbehörde schon gefahrenabwehrend tätig werden, sobald eine gewisse Wahrscheinlichkeit gegeben ist, dass eine Gefahr für die Schutzziele des § 17 Abs. 1 BauO NRW eintreten könnte, falls bestimmte Brandschutzmaßnahmen nicht ergriffen werden. Um schwerwiegende Brandgefahren abzuwehren, darf die Bauaufsichtsbehörde besondere Anforderungen i S v § 54 Abs. 1 Satz 1, Abs. 2 BauO NRW stellen, die in jeder Hinsicht "auf der sicheren Seite" liegen.



1. Materielle Anforderungen an den Brandschutz

OVG Münster, Urteil vom 21.09.2012, 2 A 182/11 – Nagelplattenbinder –

- Lebensmittelmarkt = 800 qm
- RWA – erforderlich?
- Wesentlicher Inhalt der Entscheidung :
 - Anforderungen an Sonderbauten
 - erforderliche Maßnahmen zur Ermöglichung wirksamer Löscharbeiten
 - „möglichst optimale Vorkehrungen“ für den Einsatz der Feuerwehr“ schaffen



1. Materielle Anforderungen an den Brandschutz

OVG Münster, Urteil vom 21.09.2012, 2 A 182/11 - Konsequenzen der Entscheidung:

- sehr strenge Anforderungen an Gefahrenvermeidung durch den Bauherrn
- nicht bei Sonderbauvorschriften mit abschließendem Charakter;
 - Warum eigentlich nicht?
- bei ermessenslenkenden Verwaltungsvorschriften?
- Einschätzungsprärogative der Feuerwehr
 - Weshalb nicht des Sachverständigen?
 - vgl. BGH, Beschl. vom 02.07.2008, I U 28/07
- Einsatztaktik der Feuerwehr maßgebend
 - aber nicht: „Leistungsfähigkeit“ (vgl. z.B. § 1 Abs. 2 FSHG NRW)



1. Materielle Anforderungen an den Brandschutz

OVG Münster, Beschluss vom 30. Januar 2013 – 7 B 51/13

Baurechtliche Ordnungsverfügung wegen Lagerung von Reifen in einer Tiefgarage und Gebührenfestsetzung

Leitsatz:

Die Lagerung von Autoreifen in Groß- und Mittelgaragen (Garagen mit einer Nutzfläche von über 100 qm) kann von den Bauaufsichtsbehörden aus Gründen des vorbeugenden Brandschutzes untersagt werden.

- **Niederschrift** über Dienstbesprechung mit der Bauaufsichtsbehörden ist **keine Verwaltungsvorschrift**
- anders Ministerium: Weisungscharakter der Niederschrift = VV



**RECHTSANWALT
STEFAN KOCH**

1. Materielle Anforderungen an den Brandschutz

VG Minden, Urteil vom 20.05.2013, 1 K 113/12 , www.nrwe.de - Auflagen für ein Altenpflegeheim -



RECHTSANWALT
STEFAN KOCH

1. Materielle Anforderungen an den Brandschutz

- Pflegeeinrichtung für Hausgemeinschaften
- zwei mehrgeschossigen Gebäude
 - Haus 3 = 82 Bewohner (58/ 24), Haus 1 = 50 Bewohner (42/8)
- Auflage zur Baugenehmigung:
 - ständig zwei Aufsichtspersonen pro Gebäude
- Klage des Bauherrn
 - Anwesenheit von insgesamt drei Aufsichtspersonen ausreichend
 - in Haus 3 regelmäßig zwei, in Haus 1 eine Nachtwache
 - Erläuterungen zur Betreuungsrichtlinie NRW:
 - Brandabschnitt max. 2.000 m² = 1 Helfer rechtzeitig am Brandort
 - Flächenvorgabe (6.000 m²) unterschritten
 - Freilauftürschließer vorhanden



1. Materielle Anforderungen an den Brandschutz

- Bauaufsicht
 - vier Personen
 - sichere Evakuierung der Doppelzimmer durch 1 Pflegekraft nicht möglich
 - kein Hinzueilen aus anderem Gebäude
- **Entscheidung:** Das Verwaltungsgericht gibt der Klage statt.
- Altenpflegeheim = Sonderbau
 - § 54 BauO NRW/ § 52 BauO Bln: besondere Anforderungen zulässig, wenn erforderlich
 - nicht: allgemeines Sicherheitsniveau anheben
 - Betreuungsrichtlinie und Erläuterungen = normkonkretisierende und ermessenslenkende Verwaltungsvorschrift
 - Entscheidungsspielraum gemäß § 54 BauO NRW/ § 52 BauO Bln entsprechend eingeengt



1. Materielle Anforderungen an den Brandschutz

- vier Aufsichtspersonen nicht notwendig
 - Brandabschnitt von max. 2000 m² = 1 Aufsichtsperson
 - Obergrenze = 2000 m² unterschritten
 - Anzahl der Aufsichtspersonen nicht von der Anzahl der Bewohner abhängig
 - Freilauftürschliesser
- Existenz von Doppelzimmern nicht atypisch
 - kein Hinweis auf Doppelzimmer in Richtlinie
 - „sogar“ Evakuierung von zwei Personen aus zwei unterschiedlichen Räumen (?)
 - = „Schlachten einer heiligen Kuh“!
- Bewohner des anderen Gebäudes vorübergehend ohne Aufsichtspersonen
 - RL: auch für Bewohner eines Brandabschnittes im gleichen Gebäude
 - schriftliche Bestätigung der Heimaufsicht



1. Materielle Anforderungen an den Brandschutz

- Kritik und Folgen:

- Urteil rechtskräftig; befriedende Wirkung?
 - Grundsatzentscheidung OVG Münster begrüßenswert
- eigentlicher Streitpunkt nicht abgearbeitet
 - Rettung von zwei Bewohnern aus Doppelzimmer durch eine Nachtwache
 - Rettung von jeweils 1 Person aus unterschiedlichen Räumen?
- Refinanzierung aus Pflegeversicherung maßgebend?
 - Personalschlüssel der Pflegeversicherung = Gefahrenschwelle im Bauordnungsrecht?
 - finanzielle Ausstattung = „gesellschaftlicher Konsens“ hinsichtlich Brandrisiken?
- Doppelzimmer in Pflegeeinrichtungen auf absehbare Zeit (-)



1. Materielle Anforderungen an den Brandschutz

- **Kritik und Folgen:**
- generell:
 - Sonderbauvorschriften und
 - Verwaltungsvorschriften
 - jeweils geeignet die Erforderlichkeit von Anforderungen an den Brandschutz abschließend zu bestimmen
- Kann dann im Rahmen von § 54 BauO NRW/ § 52 BauO Bln ein anderer Maßstab gelten?
 - Ist das „technisch Mögliche “ auch „rechtlich erforderlich“?



1. Materielle Anforderungen an den Brandschutz

VG Minden, Urteil vom 30.09.2014, 1 K 2703/13

- Streitgegenstand
 - Halle zum Abstellen vom PKW im Rahmen einer Pfandleihe
 - Bauantrag : Aufschaltung einer BMA auf privaten Sicherheitsdienst
 - Baugenehmigung: Aufschalten zur Feuerwehr
- RGL für BMA: § 132 Abs. 1 S. 1 SBauVO / AV zu § 52 BauO Bln; MGarVO
 - keine Verpflichtung für Aufschaltung zur Feuerwehr
 - Entscheidung nach pflichtgemäßem Ermessen
 - „nicht stets die sicherste Lösung“
 - Wahrscheinlichkeit des Schadenseintritts berücksichtigen
 - hier: keine Garage, sondern Lagerung
 - Zugänglichkeit nur für Mitarbeiter des Betreibers
 - Selbstentzündung eines PKW nahezu ausgeschlossen
- Ergebnis: Aufschaltung zur Feuerwehr ermessensfehlerhaft



**RECHTSANWALT
STEFAN KOCH**

- **Rechtsprechung zu Brandlasten in Rettungswegen**



**RECHTSANWALT
STEFAN KOCH**

1. Materielle Anforderungen an den Brandschutz

OVG Münster, Beschluss vom 20. Februar 2013 – 2 A 239/12

Erfolglose Anfechtung einer Bauordnungsverfügung über die Entfernung von Möbeln aus einem Treppenraum

Leitsätze:

1. Die ordnungsbehördliche Eingriffsschwelle bei Brandgefahren ist tendenziell niedrig. Dem liegt die Erkenntnis zugrunde, dass mit der Entstehung eines Brands praktisch jederzeit gerechnet werden muss.
2. Maßgebliches Kriterium für die Störerauswahl ist die Effektivität der Gefahrenabwehr.
3. Der Gleichbehandlungsgrundsatz verpflichtet die Bauaufsichtsbehörde dazu, nicht wahllos gegen Baurechtsverstöße vorzugehen, sondern ihr Einschreiten systemgerecht auszugestalten.



**RECHTSANWALT
STEFAN KOCH**

1. Materielle Anforderungen an den Brandschutz

VGH München, Beschluss vom 26. Februar 2014 – 9 CS 13.2463

Orientierungssatz

Altenheim; Pflegeheim; Errichtung eines zweiten Rettungswegs; Duldungspflicht

- temporäre Fluchttreppe als 2. Rettungsweg, Unterlassung der Nutzung bestimmter Räume, Entfernung von Computerarbeitsplätzen aus den Fluren, Freihalten von Fluren und Treppenhaus von brennbaren Gegenständen
- Betreiber: 2. Rettungsweg über Hubwagen
- Art. 31 Abs. 3 S. 2 BayBO/ § 33 Abs. 3 BauO Bln:
„In Sonderbauten ... ,wenn keine Bedenken wegen der Personenrettung bestehen“
- VGH: Bedenken bei überwiegenden hilfebedürftigen Personen oder großer Personenzahl



RECHTSANWALT
STEFAN KOCH

1. Materielle Anforderungen an den Brandschutz

OVG Lüneburg, Beschluss vom 16. April 2014 – 1 LA 131/13

Leitsatz:

Der zweite Rettungsweg (hier: Feuer(außen)treppe) eines Altenheimes darf im Regelfall nicht durch ein Zimmer führen, das mit Pflegebedürftigen belegt ist.

- Bewohnerzimmer ist kein notwendiger Flur
- alte und pflegebedürftige Menschen
- anders ggfs. Brandlasten in Fluren von Krankenhäusern
 - Voraussetzungen : Mindestbreite und über längere Strecken einsehbar



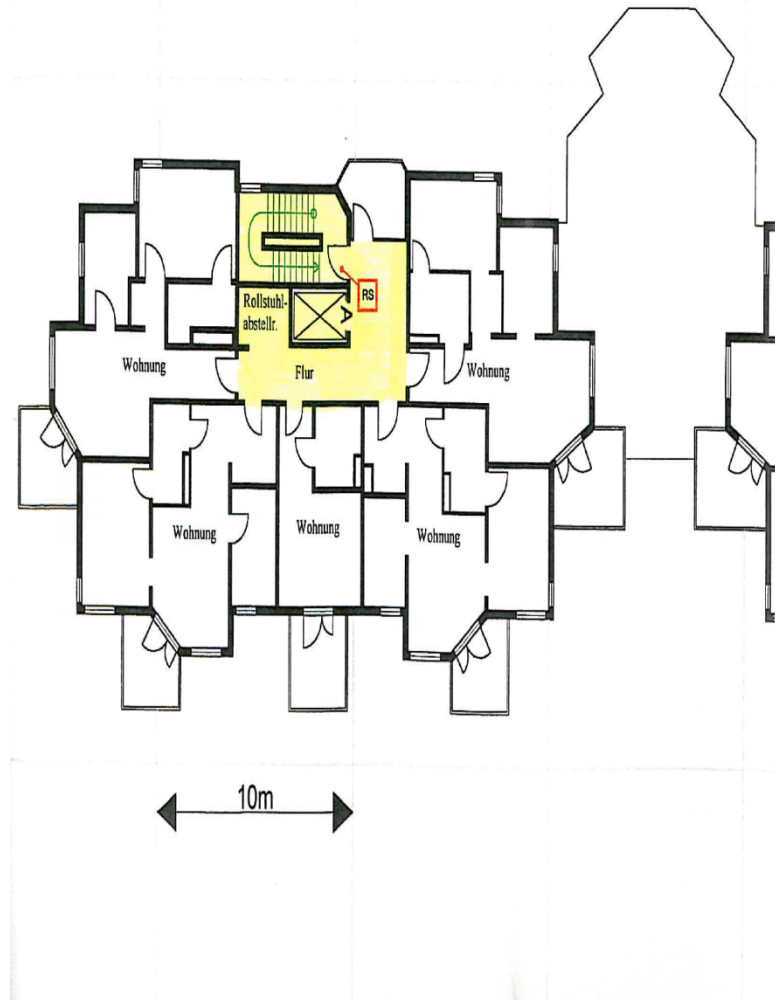
1. Materielle Anforderungen an den Brandschutz

Konsequenzen und Kritik:

- in kurzer Zeit drei Entscheidungen zu Brandlasten in Rettungswegen
- „brandlastfrei“, nicht „brandlastarm“
- OVG Münster und OVG Lüneburg deuten Ausnahmemöglichkeiten an
- weitere Ausnahmen:
 - Regelungen zu Nutzungseinheiten $< 400 \text{ m}^2$
 - vgl. etwa „Großraumbereiche“ gemäß Nr. 2.4 der Hinweise des Wirtschaftsministeriums Baden-Württemberg über den baulichen Brandschutz in Krankenhäusern und baulichen Anlagen entsprechender Zweckbestimmung
 - Nr. 4.3.4 Betreuungsrichtlinie NRW: „geringe Brandlast“



1. Materielle Anforderungen an den Brandschutz



2. Abweichungen



**RECHTSANWALT
STEFAN KOCH**

2. Abweichungen

§ 68 BauO Bln - Abweichungen

(1) Die Bauaufsichtsbehörde kann Abweichungen von Anforderungen dieses Gesetzes und auf Grund dieses Gesetzes erlassener Vorschriften 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 Abs. 1, vereinbar sind. ...



**RECHTSANWALT
STEFAN KOCH**

2. Abweichungen

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/ § 35 Abs. 4 HBauO: 0,9 x 1,2
- Nachtragsbaugenehmigung abgelehnt
 - 2. Rettungsweg nicht gesichert
 - Abweichung von § 40 Abs. 4 BauO NRW / § 37 Abs. 5 BauO Bln
 - dem Grunde nach_unzulässig
 - abweichende Bauausführung kein Grund für Abweichung
- Widerspruch und Klage des Bauherrn



2. Abweichungen

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/ § 37 Abs. 5 BauO Bln erforderlich
 - Feuerwehrmann in voller Ausrüstung
 - in der Bewegung eingeschränkte Personen
 - ggfs. Rettung mittels Trage (?)



2. Abweichungen

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

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

- materiellen 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!



**RECHTSANWALT
STEFAN KOCH**

2. Abweichungen

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 (§ 30 Abs. 3 S. 1 BauO Bln) 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 (§ 30 Abs. 8 BauO Bln) verstößt.

- zwei Fenster in Außenwand eines Kellergeschosses
- bestimmte Brandschutzkonstruktion genehmigt
- Nachbarklage
- „Verbot von Öffnungen in Gebäudeabschlusswänden“ = nachbarschützend
- § 33 Abs. 1 BauO NRW/ § 30 Abs. 3 S. 1 BauO Bln gibt Baustoffe nicht vor
- Mauerwerk
 - häufig aus Kostengründen
 - nicht zwingend!
- **feststehende** Brandschutzverglasung = integrierter Bestandteil der Brandwand
- Anspruch auf Erteilung einer **Abweichung** nach § 73 I 1 BauO NRW/ § 68 Abs. 1 BauO Bln **irrelevant**



**RECHTSANWALT
STEFAN KOCH**

2. Abweichungen

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



**RECHTSANWALT
STEFAN KOCH**

2. Abweichungen

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“



2. Abweichungen

OVG Münster, Urteil vom 06.03.2014, 7 A 1844/12, juris

- **§ 46 Abs. 1 BauO NRW – Abfallschächte/ § 46 Abs. 3 BauO Bln**
„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.“
- Ordnungsverfügung der Bauaufsicht
- Klage und Berufung des Eigentümers
 - § 46 Abs. 1 S. 2 u. 3 BauO NRW verfassungswidrig
 - unverhältnismäßige Belastung
 - Abweichung unzulässig
 - vgl. OVG Münster, Urteil vom 28.01.2009: Abweichung unzulässig
- OVG Münster: Abweichung zulässig!
- bestätigt durch: BVerwG, Beschl. vom 07.10.2014, 4 B 22.14



3. Brandschutz und Bestandschutz



**RECHTSANWALT
STEFAN KOCH**

3. Brandschutz und Bestandsschutz

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: Ermittlung des Sachverhaltes durch Bauaufsicht von Amts wegen (= Amtsermittlungspflicht)
- keine Prüfpflicht des Eigentümers ins Blaue hinein
- Besteht ein Gefahrenverdacht?
- **generell:** kein Brandschutzkonzept im Bestand
- **aber:** Austauschmittel



3. Brandschutz und Bestandsschutz

Instandhaltung

-

Änderung

-

wesentliche Änderung

-

Identitätsverlust (aliud)

-

Abriss und Neubau



**RECHTSANWALT
STEFAN KOCH**

3. Brandschutz und Bestandsschutz

VG München, Urteil vom 05.03.2013, M 1 K 12.5648

Abgrenzung von Änderung und Instandhaltungsarbeiten

- Instandhaltungsarbeiten, § 62 Abs. 4 BauO Bln
- Baueinstellung, Art. 75 Abs. 1 BayBO/ § 78 Abs. 1 BauO Bln
- 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



3. Brandschutz und Bestandsschutz

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.

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



3. Brandschutz und Bestandsschutz

Fallbeispiel: Wesentliche Änderung eines Hotelgebäudes



RECHTSANWALT
STEFAN KOCH

3. Brandschutz und Bestandsschutz

- bestehendes Hotel
 - Baujahr 1910, Denkmalschutz
 - Hochhaus (6.OG)
 - GF rd. 19.000 m²
 - durchweg abweichend von heutigen Brandschutzanforderungen
- Planung
 - 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



3. Brandschutz und Bestandsschutz

- Bestandsschutz erlischt bei Identitätsverlust (sog. aliud)
- **BVerwG, Urt. v. 17.01.1986, 4 C 80.82**
 - statische Nachberechnung des gesamten Gebäudes erforderlich
 - Aufwand wie für einen Neubau oder sogar höher
 - Austausch der Bausubstanz oder
 - wesentliche Erweiterung des Bauvolumens
 - = **ständige Rechtsprechung**
- Rechtsfolge:
 - alle Anforderungen des heutigen Rechts!
- beachte jedoch: Rechtsprechung zum Außenbereich!



3. Brandschutz und Bestandsschutz

- 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)
 - $19.000 \text{ m}^2 : 6 \times 28 \text{ m} = \text{rd. } 88.700 \text{ m}^3$
 - $(88.700 \text{ m}^3 \times 159 \text{ €/m}^3) \text{ zzgl. } 10 \% = \text{rd. } 15,5 \text{ Mio €}$
 - $27 \text{ Mio} > 15,5 \text{ Mio!}$
- keine Erweiterung des Bauvolumens
- Erneuerung und Umgestaltung des Gebäudeinneren
 - Beseitigung des Zwischengeschosses
 - Beseitigung sämtlicher nicht tragender Flurtrennwände und
 - der Trennwände zwischen den Beherbergungsräumen
 - rechnerische Grenzen? 50 %?



3. Brandschutz und Bestandsschutz

- 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 § 76 HBauO/ § 85 BauO Bln

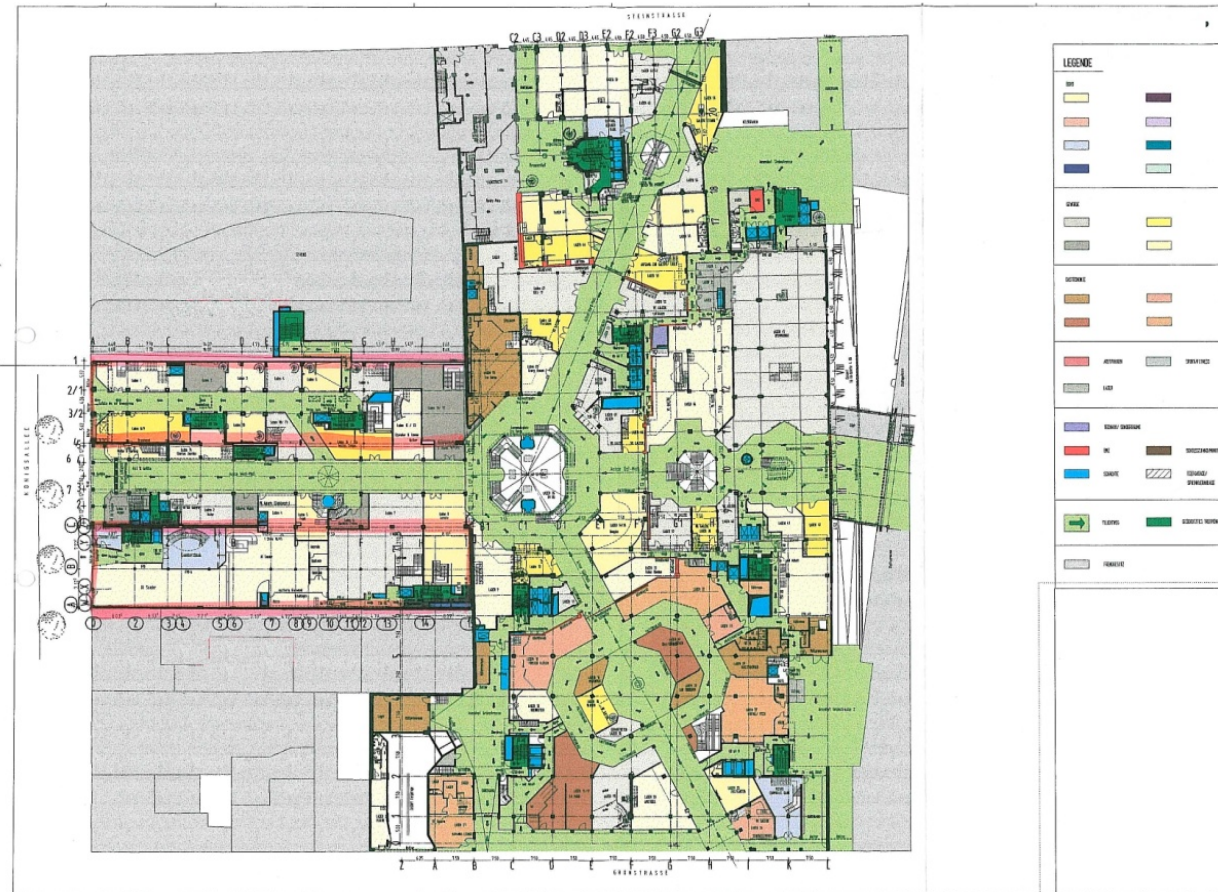


3. Brandschutz und Bestandsschutz

- nicht geplante Ertüchtigungen:
 - Führung der Rettungswege unmittelbar ins Freie/ Innenhöfe
 - Stichflure länger 15 m
 - zweite Ausgänge von Versammlungsräumen
 - Wandhydranten
 - Entrauchung
 - Feuerwehraufzug
- Antragstenor: „Umbau und Verbesserung des Brandschutzes“
 - Rechtsfolge: keine strikte Bindung an aktuelles Recht
- Ergebnis:
 - Bestandsschutz bestätigt
 - Genehmigung mit mehreren Abweichungen
 - keine Anforderungen nach § 76 Abs. 3 S. 2 HBauO/ § 85 Abs. 2 BauO Bln



3. Brandschutz und Bestandsschutz



3. Brandschutz und Bestandsschutz

- Büro- und Geschäftskomplex mit Tiefgarage (5. UG)
 - genehmigt seit 1984
 - schon damals: **Probleme im Funkverkehr**
 - deshalb: Auflagen**vorbehalt**: Schlitzbandantenne
- Schlussabnahme 1985: Verzicht auf Auflagenvorbehalt
- seit ca. 2000: **BOS-Gebädefunkanlage** als **Auflage** in Genehmigungen für kleinräumige Änderungen
 - stets: **Widerspruch**
 - **Kosten = rd. 1,17 Mio €**
- 2003: selbständige Ordnungsverfügung (sofort vollziehbar)
 - Einbau eine Gebädefunkanlage innerhalb eines Jahres
 - Widerspruch des Eigentümers
 - Eilverfahren vor dem Verwaltungsgericht



3. Brandschutz und Bestandsschutz

§ 58 Aufgaben und Befugnisse der Bauaufsichtsbehörden

(1) Die Bauaufsichtsbehörden haben bei der Errichtung, Änderung, Nutzungsänderung und Beseitigung sowie bei der Nutzung und Instandhaltung von Anlagen darüber zu wachen, dass die öffentlich-rechtlichen Vorschriften eingehalten werden, soweit nicht andere Behörden zuständig sind. Sie können in Wahrnehmung dieser Aufgaben die erforderlichen Maßnahmen treffen.



3. Brandschutz und Bestandsschutz

§ 85 BauO Bln - Bestehende bauliche Anlagen

(1) ...

(2) Werden in diesem Gesetz oder in auf Grund dieses Gesetzes erlassenen Vorschriften andere Anforderungen als nach dem bisherigen Recht gestellt, so kann verlangt werden, dass rechtmäßig bestehende oder nach genehmigten Bauvorlagen bereits begonnene bauliche Anlagen angepasst werden, wenn dies zur Vermeidung einer Gefährdung der öffentlichen Sicherheit oder Ordnung, insbesondere von Leben oder Gesundheit, erforderlich ist. ...

(3)... (4)...



**RECHTSANWALT
STEFAN KOCH**

3. Brandschutz und Bestandsschutz

- Büro- und Geschäftskomplex mit Tiefgarage (5. UG)
 - genehmigt seit 1984
 - schon damals: **Probleme im Funkverkehr**
 - deshalb: Auflagen**vorbehalt**: Schlitzbandantenne
- Schlussabnahme 1985: Verzicht auf Auflagenvorbehalt
- seit ca. 2000: **BOS-Gebäudefunkanlage** als **Auflage** in Genehmigungen für kleinräumige Änderungen
 - stets: **Widerspruch**
 - **Kosten = rd. 1,17 Mio €**
- 2003: selbständige Ordnungsverfügung (sofort vollziehbar)
 - Einbau eine Gebäudefunkanlage innerhalb eines Jahres
 - Widerspruch des Eigentümers
 - Eilverfahren vor dem Verwaltungsgericht

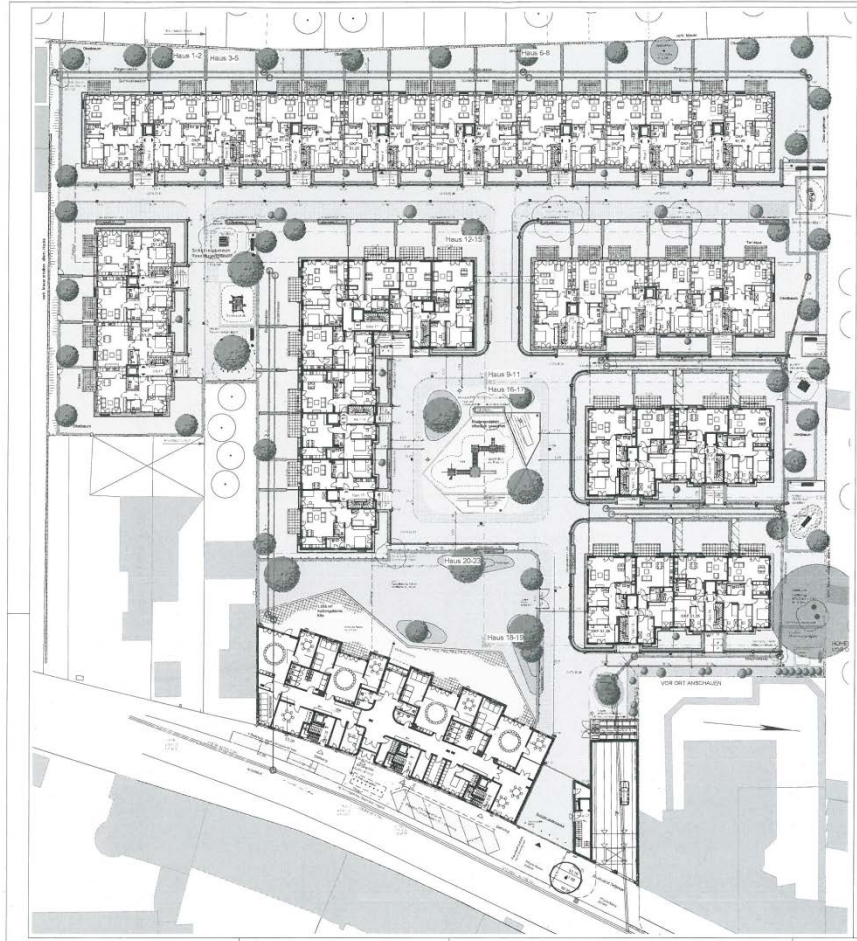


3. Brandschutz und Bestandsschutz

- **VG Düsseldorf (Beschl. vom 11.03.2004 – Az. 4 L 4403/03):** keine Rechtsgrundlage!
- **§ 61 Abs. 1 BauO NRW / § 58 Abs. 1 S. 2 BauO Bln. (-):**
 - auf Vorbehalt zum Einbau einer Schlitzbandantenne wurde durch Behörde verzichtet
- **§ 61 Abs. 2 BauO NRW (-):**
 - vorhersehbare Gefahrenlage, Situation unverändert
- **§ 87 Abs. 1 BauO NRW / § 85 Abs. 2 S. 1 BauO Bln(-):**
 - 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



3. Brandschutz und Bestandsschutz



**RECHTSANWALT
STEFAN KOCH**

3. Brandschutz und Bestandsschutz

- 190 Wohnungen
- gemeinsame Tiefgarage (eingeschossig)
- Stgn. Feuerwehr: Funkausleuchtung / Gebäudefunkanlage
 - Aufschaltbedingungen für BMA:
- Rechtsgrundlage
 - Gebäudefunkanlagen nur bei
 - Versammlungsstätten > 5.000 Besucher
 - Hochhäuser
 - Industriebauten > 30.000 m² GF
 - SBauVO NRW für Tiefgaragen abschließend
 - eingeschossige TG = Idealbild
 - § 54 BauO NRW/ § 52 BauO Bln nicht anwendbar
 - RGL (-)
- Baugenehmigung
 - **Hinweis** auf etwaige Störungen des Einsatzfunkverkehrs



3. Brandschutz und Bestandsschutz

9

Protokoll
über die Sitzung der Bauministerkonferenz
am 23./24. Januar 2014 in Perl-Nennig

TOP 9: Einrichtung und Unterhaltung von Objektfunkanlagen; Anpassung an den Stand der Technik; Prüfung der Möglichkeit einer Regelung in der Musterbauordnung

Beschluss:

1. Die Bauministerkonferenz erkennt das Ziel der Innenministerkonferenz an, die Funkkommunikation von Feuerwehr und Polizei innerhalb von Gebäuden durch geeignete Gebädefunkanlagen sicherzustellen.
2. Anders als von der Innenministerkonferenz beabsichtigt, würde eine Regelung im Bauordnungsrecht nicht alle erforderlichen mit Objektfunk auszustattenden Sonderbauten, wie zum Beispiel U-Bahnen und Straßentunnel umfassen. Diese stellen jedoch ein bedeutendes Einsatzgebiet für die Objektfunkversorgung dar.
3. Die Bauministerkonferenz beauftragt den Ausschuss für Stadtentwicklung-, Bau- und Wohnungswesen, mit dem zuständigen Gremium der Innenministerkonferenz Möglichkeiten hinsichtlich der Einrichtung und Unterhaltung von Objektfunkanlagen zu beraten und bis zur Bauministerkonferenz im November 2014 zu berichten.
4. Die Bauministerkonferenz bittet ihren Vorsitz, den Beschluss dem Vorsitzenden der Innenministerkonferenz mitzuteilen.

16 : 0



**RECHTSANWALT
STEFAN KOCH**

3. Brandschutz und Bestandsschutz

16 FACILITY- UND PROPERTY-MANAGEMENT

IMMOBILIEN ZEITUNG 12.6.2014, Ausgabe 23/2014

Ohne Funk lässt die Feuerwehr das Haus abbrennen

Die Behörden funken künftig digital. Damit müssen sich auch Immobilieneigentümer im Baugenehmigungsverfahren auseinandersetzen, wenn ihre Gebäude mit einer digitalen Objektfunkanlage ausgestattet werden müssen. Doch bei Bestandsimmobilien kann die Umrüstung auf Digitalfunk ebenfalls ein teurer Spaß sein.

Bei Feuerwehr- und Polizeieinsätzen wird schon seit langer Zeit gefunkt. Mit dem herkömmlichen analogen Netz mit seinen langen 60-MHz-Wellen waren dabei auch Einsätze innerhalb von Gebäuden selten ein Problem für die Funkverbindung. „Je länger die Funkwelle, desto höher die Durchdringung“, erinnert Jens Neumann, Geschäftsführer des Gebäudefunkplaners NC Plan, an den Physikunterricht. Inzwischen rüsten Sicherheitsbehörden aber zunehmend auf den digitalen Funk um. In vielen Städten wie Hamburg, Bremen und Berlin wird überhaupt nur noch digital gefunkt. Schon bis Ende dieses Jahres soll dies flächendeckend für das gesamte Bundesgebiet gelten.

Die beim Digitalfunk der Sicherheitsbehörden zum Einsatz kommenden kurzen 400-MHz-Wellen können Gebäude allerdings nur etwa ein Drittel so weit durchdringen wie ihre analogen Verwandten. Das hat zur Folge, dass die Versorgung durch den Funk von außerhalb des Gebäudes oft nicht mehr ausreichend sichergestellt ist. Wichtige Voraussetzung für einen reibungslosen Einsatz ist aber, dass von außen mindestens 96% der Gebäudefläche mit Funk versorgt werden können.

Um dennoch einen Funkeinsatz innerhalb des Gebäudes zu ermöglichen, muss der Eigentümer deshalb teilweise die Haustechnik anpacken und eine eigene digitale

Gebäudefunkanlage installieren. Allerdings trifft diese Pflicht nicht jeden.

Immobilieneigentümer können laut Neumann aus mehreren Gründen gezwungen

sein, ihr Gebäude für das digitale Funknetz fit zu machen. „Zum einen hat die Feuerwehr ein Forderungsrecht im Baugenehmigungsverfahren.“ Wenn Messungen während des Genehmigungsverfahrens ergeben, dass die Funkversorgung von außen nicht ausreicht oder die nächste Basisstation zu weit entfernt ist, kann die Feuerwehr verlangen, dass die Funkversorgung im Gebäude sichergestellt wird. Dazu ist der für Brandschutz und Sicherheit im Gebäude verantwortliche Eigentümer verpflichtet. Betroffen von solchen Forderungen sind allerdings vor allem große Gebäude.

Neben den Feuerwehren greifen zunehmend auch die Polizei und andere Behörden

Die Mall of Berlin, künftig größtes Einkaufszentrum der Bundeshauptstadt, wird auch über eine digitale Gebäudefunkanlage verfügen. Bild: HGB



mehrfachverglaste Fenster. Unproblematisch seien dagegen dicke Fassadendämmungen. In Hochhäusern können sich z.B. mehrere Funkzellen im Gebäude behindern. „Dort entsteht eine Art Ping-Pong-Effekt, wie man ihn auch aus dem Mobilfunk kennt“, sagt Neumann. In solchen Fällen können so genannte Wiederholverstärker oder eigene Basisstationen Abhilfe schaffen. Wenn eigener Gebäudefunk, z.B. für die Security der Immobilie oder für die Haustechnik, verwendet wird, ist dies im Zusammenhang mit dem Behördenfunk ebenfalls zu beachten. Dafür muss der Betreiber dann u.a. Funkfrequenzen bei der Bundesnetzagentur beantragen. Insgesamt sind Störungen durch die Elektronik der Gebäudetechnik auszuschließen.

Die Kosten für ein digitales Modell können je nach Größe der Immobilie 30.000 bis 300.000 Euro betragen. Günstiger wird es, wenn im Gebäude bereits eine analoge Funkanlage verbaut war. Deren passive Technik wie Kabel und Antennen lässt sich dann wiederverwenden. Dadurch lassen sich 10% bis 20% der Kosten einsparen.

Die Umrüstung bedeutet zudem nicht, dass die Funkversorgung für einen gewissen Zeitraum ganz ausfällt. Stattdessen können beide Technologien für die Übergangszeit parallel betrieben werden. Teils lassen sich auch mehrere Gebäude über ein zentrales Gesamtsystem versorgen. Das stellt aber wiederum besondere Anforderungen an die Verbindungsleitungen wie z.B. Glasfaser. Außerdem benötigen die Anlagen ein geordnetes Bedienfeld, über das die Feuerwehr den Betriebszustand checken kann. Diese lässt es sich auch nicht nehmen, selbst zu überprüfen, ob ihre Funkgeräte im Gebäude funktionieren. Eine Gebäudefunkanlage muss weiterhin permanent in Betrieb und deshalb – gerade im Brandfall – gegen Stromausfall

ZWANGSVERSTEIGERUNGEN



RECHTSANWALT
STEFAN KOCH

3. Brandschutz und Bestandsschutz

- Umsetzung:
- Gegenstand: digitaler Objektfunk
- Objekte: VKSt, BehSt, Garagen, KH pp.
 - Änderung Sonderbauvorschriften?
- Anpassungsverlangen, § 87 Abs. 1 BauO NRW/ § 85 Abs. 2 S. 1 BauO Bln?
 - nicht: Wechsel von analog zu digital
 - Wer ist Gefahrverursacher?
 - VerfGH Bayern: Ersatzbeschaffung Drehleiterfahrzeug
 - OVG Hamburg: Änderungen im öffentlichen Straßenraum
 - Erlass NRW: Erhalt des Gerätebestandes der Feuerwehr
 - i.Ü.: „Gefahr für Leben und Gesundheit“/ „wirksame Löscharbeiten“?
- andere technische Lösungen?
 - mobile Repeater?



3. Brandschutz und Bestandsschutz

§ 2 NBrandSchG - Aufgaben und Befugnisse der Gemeinden

(4) Geht von einer baulichen Anlage oder von der sonstigen Nutzung eines Grundstücks eine **erhöhte Brandgefahr** aus oder würde davon im Fall eines Brandes, einer Explosion oder eines anderen Schadensereignisses eine **Gefahr für das Leben oder die Gesundheit einer größeren Anzahl von Menschen** oder eine **besondere Umweltgefährdung** ausgehen, so kann die Gemeinde die baurechtlich verantwortlichen Personen (§ 56 der Niedersächsischen Bauordnung) dazu verpflichten,

1. ...

2. ...

3. für die **Funkversorgung der Feuerwehr innerhalb von Gebäuden** zu sorgen, **soweit** sie nicht durch die in § 3 Abs. 1 Satz 2 Nr. 5 genannten Anlagen sichergestellt ist, **soweit** dies für die verantwortliche Person **zumutbar** ist. ...

Wurde eine in Satz 1 Nrn. 1 bis 3 genannte Maßnahme bereits durch eine Entscheidung nach baurechtlichen oder immissionsschutzrechtlichen Vorschriften geregelt, so gelten die Sätze 1 bis 3 insoweit nicht. Die Sätze 1 bis 3 finden keine Anwendung, wenn für das Grundstück oder die Anlage eine Werkfeuerwehr besteht.



RECHTSANWALT
STEFAN KOCH

4. Bauprodukte



**RECHTSANWALT
STEFAN KOCH**

4. Bauprodukte

EuGH, Urteil vom 16.10.2014, C-100/13, www.curia.europa.eu

Die Bundesrepublik Deutschland hat dadurch gegen ihre Verpflichtungen aus Art. 4 Abs. 2 und Art. 6 Abs. 1 der **Richtlinie 89/106/EWG** des Rates vom 21. Dezember 1988 zur Angleichung der Rechts- und Verwaltungsvorschriften der Mitgliedstaaten über **Bauprodukte** in der durch die Verordnung (EG) Nr. 1882/2003 des Europäischen Parlaments und des Rates vom 29. September 2003 geänderten Fassung verstoßen, dass sie durch die Bauregellisten, auf die die Bauordnungen der Bundesländer verweisen, **zusätzliche Anforderungen für den wirksamen Marktzugang und die Verwendung von Bauprodukten in Deutschland** gestellt hat, die von den **harmonisierten Normen** EN 681-2:2000 („Elastomer-Dichtungen – Werkstoff-Anforderungen für Rohrleitungs-Dichtungen für Anwendungen in der Wasserversorgung und Entwässerung – Teil 2: Thermoplastische Elastomere“), **EN 13162:2008 („Wärmedämmstoffe für Gebäude – Werkmäßig hergestellte Produkte aus Mineralwolle [MW] – Spezifikation“)** und EN 13241-1 („Tore – Produktnorm – Teil 1: Produkte ohne Feuer- und Rauchschutzeigenschaften“) erfasst wurden und mit der CE-Kennzeichnung versehen waren.



**RECHTSANWALT
STEFAN KOCH**

4. Bauprodukte

Inhalt und Auswirkungen:

- Urteil zu BauProdRL; gilt nur für die im Leitsatz genannten Produkte
- Bundesrepublik wird auf die Rechtsbehelfe gemäß BauProdRL verwiesen
 - Erlass und Änderung von harmonisierten Normen
 - Marktüberwachung
 - Problem: Schadensersatzpflicht bei rechtswidrigen Maßnahmen
- Grundaussage der Entscheidung
 - Vorrang des freien Warenverkehrs
- Prognose:
 - gilt auch im Anwendungsbereich der BPVO
 - gilt für alle zusätzlichen Anforderungen gemäß BRL B Teil 2



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

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!

koch@baurecht-brandschutz.de



**RECHTSANWALT
STEFAN KOCH**