

Aktuelle Rechtsprechung zum vorbeugenden Brandschutz

**FeuerTRUTZ Tagung:
Brandschutz in den Ländern
Köln, 21.10.2014**



**RECHTSANWALT
STEFAN KOCH**

Gliederung

1. Materielle Anforderungen
2. Abweichungen
3. Brandschutz und Bestandsschutz
4. Bauprodukte



1. Materielle Anforderungen



**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 –

- RWA erforderlich in Lebensmittelmarkt = 800 qm?
- Wesentliche Inhalte der Entscheidung :
 - Anforderungen an Sonderbauten
 - Vorliegen einer konkrete Gefahr
 - Erforderliche Maßnahmen zur Ermöglichung wirksamer Löscharbeiten
 - Geeignetheit von Simulationen



1. Materielle Anforderungen an den Brandschutz

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

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



**RECHTSANWALT
STEFAN KOCH**

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



**RECHTSANWALT
STEFAN KOCH**

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



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 vier Aufsichtspersonen, pro Gebäude zwei
- 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 unterschritten
 - Freilauftürschließer vorhanden



1. Materielle Anforderungen an den Brandschutz

Die Klägerin beantragt,

1. die Nebenbestimmung Nr. 1 der 2. Nachtragsbaugenehmigung der Beklagten vom 12.12.2011 zur Baugenehmigung vom 21.08.2008 für den Neubau einer Pflegeeinrichtung für Hausgemeinschaften (Haus 3) auf dem Grundstück O. Straße in H. aufzuheben, soweit der Klägerin damit aufgegeben wird, dass zum Betrieb von Doppelzimmern mindestens drei Aufsichtspersonen im Nachtbetrieb anwesend sein müssen und nicht mehr als eine Aufsichtsperson aus dem Haus 1 (O. Straße) herbeigerufen werden darf, **hilfsweise** die Beklagte zu verpflichten, der Klägerin auf ihren Bauantrag vom 27.09.2010 eine 2. Nachtragsbaugenehmigung zur Baugenehmigung vom 21.08.2008 ohne die Maßgabe zu erteilen, dass zum Betrieb von Doppelzimmern mindestens drei Aufsichtspersonen im Nachtbetrieb anwesend sein müssen und nicht mehr als eine Aufsichtsperson aus dem Haus 1 (O. Straße) herbeigerufen werden darf,
2. die Nebenbestimmung Nr. 3 zur Baugenehmigung der Beklagten vom 13.12.2011 für den Neubau Haus 1 (Pflegeeinrichtung für Hausgemeinschaften) auf dem Grundstück O. Straße in H. aufzuheben, soweit der Klägerin damit aufgegeben wird, dass zum Betrieb von Doppelzimmern mindestens drei Aufsichtspersonen im Nachtbetrieb anwesend sein müssen und nicht mehr als eine Aufsichtsperson aus dem Haus 3 (O. Straße) herbeigerufen werden darf, **hilfsweise** die Beklagte zu verpflichten, der Klägerin auf ihren Bauantrag vom 30.04.2010 die Baugenehmigung für den Neubau Haus 1 (Pflegeeinrichtung für Hausgemeinschaften) ohne die Maßgabe zu erteilen, dass zum Betrieb von Doppelzimmern mindestens drei Aufsichtspersonen im Nachtbetrieb anwesend sein müssen und nicht mehr als eine Aufsichtsperson aus dem Haus 3 (O. Straße) herbeigerufen werden darf.



**RECHTSANWALT
STEFAN KOCH**

1. Materielle Anforderungen an den Brandschutz

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



1. Materielle Anforderungen an den Brandschutz

- vier Aufsichtspersonen nicht notwendig
 - Nr. 7 der Erl. Betr-RL:
 - Freilauftürschließer und
 - Brandabschnitt von max. 2000 m² = 1 Aufsichtsperson
 - Anzahl der Aufsichtspersonen nicht von der Anzahl der Bewohner abhängig
 - Obergrenze = 2000 m² unterschritten
- Existenz von Doppelzimmern nicht atypisch
 - Nr. 8 der Erl. Betr-RL : kein Hinweis auf Doppelzimmer
 - „sogar“ Evakuierung von zwei Personen aus zwei unterschiedlichen Räumen (?)
- Bewohner des jew. 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
- Doppelzimmer in Pflegeeinrichtungen auf absehbare Zeit (-)



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

Sonstiger 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: „...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



**RECHTSANWALT
STEFAN KOCH**

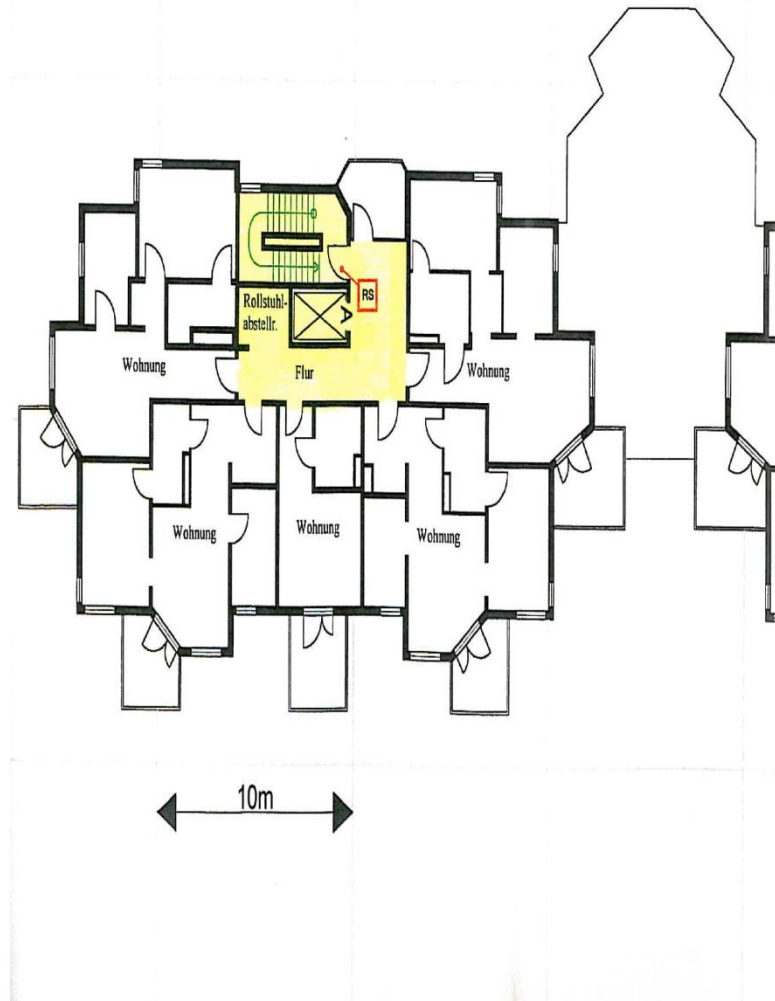
1. Materielle Anforderungen an den Brandschutz

Konsequenzen und Kritik:

- in kurzer Zeit drei Entscheidungen zu Brandlasten in Rettungswegen
- „brandlastfrei“, nicht „brandlastarm“
- OVG Münster deutet Ausnahmemöglichkeit 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



RECHTSANWALT
STEFAN KOCH

1. Materielle Anforderungen an den Brandschutz

VG München, Urteil vom 21. Mai 2014 – M 9 K 13.1762

Sonstiger Orientierungssatz:

Teilanfechtung; analoge Anwendung der VStättV (abgelehnt)

- Baugenehmigung für Musiklokal mit 150 Besucherplätzen
- Tekturantrag: Begrenzung auf 199 Besucher
- Bauaufsicht: analog § 1 VStättV max. 150 Personen zulässig
- Entscheidung
 - VStättV nicht anwendbar
 - (beantragte) Personenzahl maßgebend
 - keine analoge Anwendung der VStättV
 - keine planwidrige Regelungslücke
- **Beachte:** § 1 Abs. 2 MVStättV (**Juli 2014**): „Soweit sich aus den Bauvorlagen nichts anderes ergibt, ...“



RECHTSANWALT
STEFAN KOCH

2. Abweichungen



**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: 1,00 x 0,90 (u.a.)
- 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



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 erfolgt
 - Gleichmäßigkeit des Gesetzesvollzuges
 - volle Größe der Öffnung gemäß § 40 Abs. 4 BauO NRW 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 des Bauordnungsrechts verfolgen Schutzziele
- gesetzliche Anforderungen nur ein Weg von mehreren möglichen
- auch Verbot von Öffnungen in Brandwänden ist Abweichung zugänglich
- bauartgeprüfte F90-Drehflügelfenster = gleichwertige Brandschutzelemente
 - unter Berücksichtigung der örtlichen Verhältnisse
- entscheidend: selbsttätiges Schließen im Brandfall
- bestimmungswidriges Verhalten der Nutzer (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 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
- § 31 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 I 1 BauO NRW **irrelevant**



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 pp.
 - Führung „über Eck“



2. Abweichungen

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

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



2. Abweichungen

VG Aachen, Urteil vom 15.10.2013, 7 K 2770/12

Hinreichende Ersatzmaßnahmen bei der Abweichung von Bauvorschriften

Orientierungssatz

Wird eine Abweichung für ein Vorhaben unter der Bedingung erteilt, dass die Gebäudeabschlusswand des Vorhabens in der Feuerwiderstandsklasse F 90 hergestellt wird und den Dachaufbau im Profil begleitet, sind hinreichende Ersatzmaßnahmen im Rahmen der Erteilung der Abweichung gefordert worden und ist damit dem Brandschutz bzw. den Anforderungen des § 35 Abs. 6 Satz 2 BauO NRW hinreichend Rechnung getragen.

§ 35 Abs. 6 S. 2 BauO NRW:

„... Von der Außenfläche von Gebäudeabschlusswänden und von der Mittellinie gemeinsamer Gebäudeabschlusswände (§ 31 Abs. 2) oder Gebäudetrennwände müssen sie mindestens 1,25 m entfernt sein.“



**RECHTSANWALT
STEFAN KOCH**

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

VG Köln, Beschluss vom 16.07.2012, 2 L 786/12

1. Nach § 61 Abs. 1 Satz 2 BauO NW ist die Bauaufsichtsbehörde berechtigt, eine Nutzungsuntersagung auszusprechen, wenn die ausgeübte Nutzung formell illegal ist.
2. **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.



3. Brandschutz und Bestandsschutz

OVG Koblenz, Urteil vom 12.12.2012, 8 A 10875/12

1. Zur Anwendbarkeit von § 85 Abs. 1 Satz 1 LBauO Rh.-Pf. (nachträgliche Anforderungen bei erheblichen Gefahren) auf lediglich materiellen Bestandsschutz genießende Anlagen.
2. Wer sich gegenüber einer bauaufsichtlichen Verfügung auf materiellen Bestandschutz beruft, trägt **auch bei sehr alten Anlagen die materielle Beweislast**, wenn deren Baurechtmäßigkeit im Errichtungszeitpunkt nicht mehr aufklärbar ist.



RECHTSANWALT
STEFAN KOCH

3. Brandschutz und Bestandsschutz

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

Leitsatz:

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



**RECHTSANWALT
STEFAN KOCH**

3. Brandschutz und Bestandsschutz

VG München, Urteil vom 05.03.2013, M 1 K 12.5648

Sonstiger Orientierungssatz:

Abgrenzung von Änderung und Instandhaltungsarbeiten

- 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**

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)
- 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!
- beachte: 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 § 87 Abs. 1 BauO NRW



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
 - keine Anforderungen nach § 76 Abs. 3 S. 2 HBauO



3. Brandschutz und Bestandsschutz



RECHTSANWALT
STEFAN KOCH

3. Brandschutz und Bestandsschutz

- Büro- und Geschäftskomplex mit Tiefgarage (bis zu **zehn OG**)
 - 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

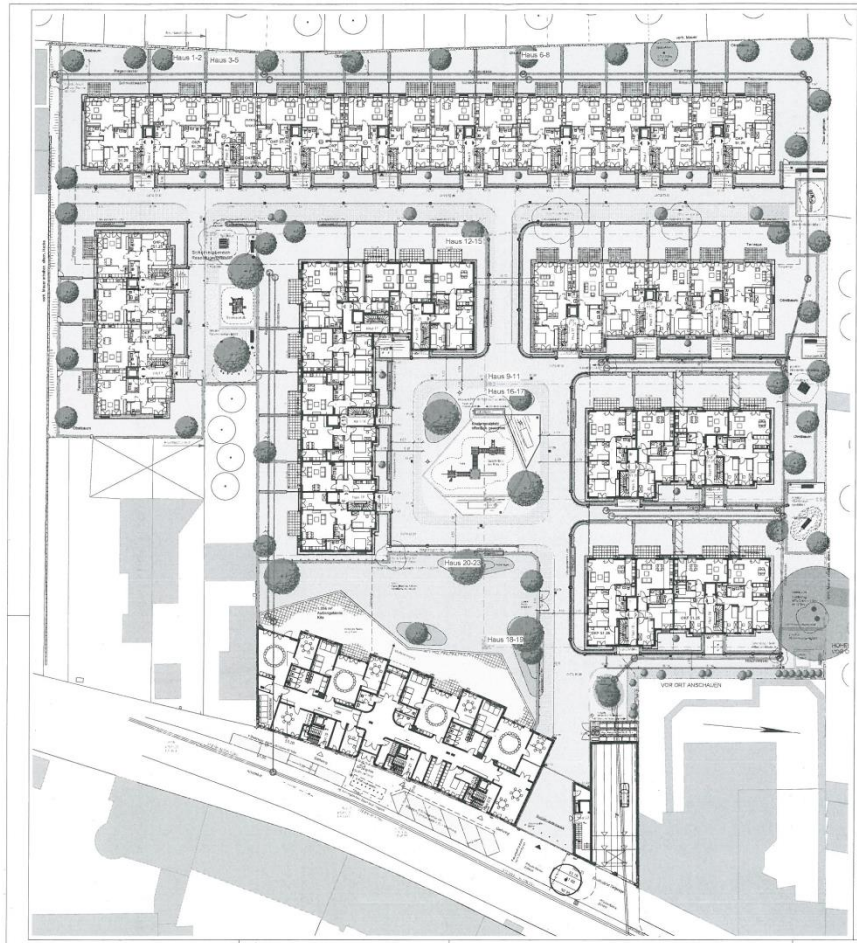


3. Brandschutz und Bestandsschutz

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



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

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

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

OVG Münster, Beschluss vom 04.07.2014, 2 B 666/14

Erfolglose Anfechtung einer sofortigen Nutzungsuntersagung für Hotel mit Androhung von unmittelbarem Zwang in Form der Versiegelung

Leitsatz:

1. § 87 Abs. 1 BauO NRW (juris: BauO NW 2006) steht nicht generell Maßnahmen entgegen, die zur Gefahrenabwehr nach § 61 Abs. 1 Satz 2 BauO NRW erforderlich sind, ohne dass sich die maßgeblichen Bauvorschriften geändert hätten.
2. Ein Anpassungsverlangen nach § 87 Abs. 1 BauO NRW kann ggf. mit einer Nutzungsuntersagung gekoppelt werden.

Verfahrensgang:

vorgehend VG Minden 1. Kammer, 16. Mai 2014, Az: 1 L 867/13

deshalb wichtiger Termin: Bauministerkonferenz, 13./14.11.2014, Chemnitz



**RECHTSANWALT
STEFAN KOCH**

3. Brandschutz und Bestandschutz

**OLG Düsseldorf, Urteil vom 20.03.2013, I-18 U 162/12, 18 U 162/12;
BGH 3. Zivilsenat, 18. Dezember 2013, Az: III ZR 122/13, Beschluss**

Voraussetzung eines Amtshaftungsanspruchs bei unterlassener Bestätigung eines baurechtlichen Bestandsschutzes durch eine Behörde

1. Hat eine Baubehörde die Bestätigung eines Bestandsschutzes für die bauordnungsrechtliche Genehmigung eines Wohnraums verweigert, ohne den formell Antrag abzulehnen, so ist der betroffene Eigentümer gehalten, Untätigkeitsklage zu erheben, wenn er die Bestätigung des Bestandsschutz zur Vermeidung künftiger Vermögensschäden benötigt. Unterlässt er die Untätigkeitsklage, kann er später nicht Schadensersatzansprüche aus Amtshaftung gegen die Behörde geltend machen.
2. In den Schutzbereich der Amtshaftung ist bei der pflichtwidrigen Nichterteilung einer Baugenehmigung regelmäßig nur der Antragsteller selbst einbezogen, nicht auch ein Dritte, selbst wenn er ein eigenes Interesse an der Erteilung der Baugenehmigung hat (hier: Anspruch eines Verkäufers auf nachträgliche Erhöhung des Kaufpreises für ein Grundstück bei Erteilung einer Baugenehmigung).



**RECHTSANWALT
STEFAN KOCH**

3. Brandschutz und Bestandsschutz

OVG Münster, Urteil vom 12.07.2012, 10 A 1769/10

Aufwendungsersatz bei teilweiser Rücknahme einer Baugenehmigung

1. Die teilweise Rücknahme einer Baugenehmigung für ein mehrgeschossiges Hotelgebäude, die dazu führen würde, dass das Hotelgebäude ohne einen Treppenraum im Erdgeschoss und ohne einen ersten Rettungsweg genehmigte bliebe, ist nichtig.
2. Ein Vermögensnachteil im Sinne des § 48 Abs. 3 VwVfG NRW liegt nicht vor, soweit im Vertrauen auf den Bestand eines Verwaltungsaktes zu einem zu hohen Kaufpreis erworbene Güter anderweitig verwendet, verkauft oder sonst verwendet worden sind und der mögliche Ausgleichsanspruch durch die dabei erzielten Einnahmen ausgeglichen worden ist.



**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

VG Gelsenkirchen, Urteil vom 10.12.2012, 9 K 906/10

1. Nach der Bauproduktenrichtlinie 89/106/EWG harmonisierte Bauprodukte (hier: Mineralwolle) stellen keine nicht geregelten Bauprodukte i.S.v. § 21 Abs. 1 BauO-NW dar.
2. Nach der Bauproduktenrichtlinie 89/106/EWG harmonisierte Bauprodukte dürfen ohne nationale bauaufsichtliche Zulassung nach § 21 BauO-NW verwendet werden.



**RECHTSANWALT
STEFAN KOCH**

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!



**RECHTSANWALT
STEFAN KOCH**