



Cornelius Bartenbach Haesemann & Partner



2 | Cornelius Bartenbach Haesemann & Partner | Rechtsanwalt Stefan Koch, FA für Verwaltungsrecht

Wo endet der Bestandsschutz?

FeuerTRUTZ Brandschutzkongreß 2012
Nürnberg, 22.02.2012

3, Cornelius Bartenbach Haesemann & Partner, Rechtsanwalt Stefan Koch, FA für Verwaltungsrecht

1. **Einführung**
2. **Fallbeispiele**

Fall 1

Nachträgliche Genehmigung von zwei Hoteletagen

Fall 2

Dachgeschossausbau und Brandschutzmängel im Treppenraum

Fall 3

Fehlender 2. Rettungsweg in einem Schulungsgebäude

Fall 4

Nachträgliche Forderung einer Gebädefunkanlage

4, Cornelius Bartenbach Haesemann & Partner, Rechtsanwalt Stefan Koch, FA für Verwaltungsrecht

1. Einführung

- **Grundsatz**
keine Anforderungen an bestandsgeschützte Gebäude
- **Ausnahmen**
 - **„Änderungen“ des Gebäudes**
 - Beseitigung und Nutzungsaufgabe
 - Nutzungsunterbrechung
 - neuere Rspr.: auch mehrere Jahre unschädlich
 - Bauliche Änderung
 - Nutzungsänderung (?)
 - **Durchbrechungen des Bestandsschutzes**
 - Anpassungsverlangen, Art. 54 Abs. 4 BY, § 87 Abs.1 NRW
 - Änderungsverlangen, Art. 54 Abs. 5 BY, § 87 Abs. 2 NRW
 - Generalklausel, Art. 54 Abs. 2 BY, § 61 Abs. 1 NRW

5, Cornelius Bartenbach Haesemann & Partner, Rechtsanwalt Stefan Koch, FA für Verwaltungsrecht

- gemeinsame Voraussetzung
 - **konkrete Gefahr**
- „**Konkrete Gefahr**“ kennzeichnet eine Sachlage, in der bei ungehindertem Geschehensablauf **mit hinreichender Wahrscheinlichkeit** ein **Schaden** an geschützten Rechtsgütern **in absehbarer Zeit** zu erwarten ist.“
- Kernaussagen der Rechtsprechung zum Brandschutzrecht
 - „Mit dem Ausbruch eines Brandes ist **praktisch jederzeit** zu rechnen.“
 - „Ein Schaden darf **nicht ganz unwahrscheinlich** sein.“
 - „**Nicht jedes Abweichen** von den aktuellen gesetzlichen Vorschriften führt zu einer konkreten Gefahr.“
 - „Es reicht die Feststellung einer **fachkundigen Stelle**.“
 - **Umstände des Einzelfalls** maßgebend

6, Cornelius Bartenbach Haesemann & Partner, Rechtsanwalt Stefan Koch, FA für Verwaltungsrecht

Fall 1 - Nachträgliche Genehmigung von zwei Hoteletagen

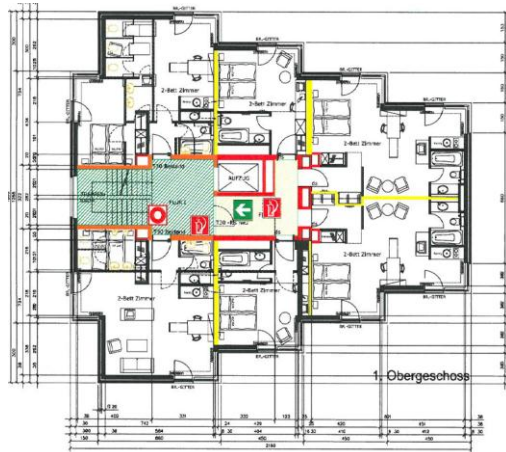


Sachverhalt:

- Hotel mit **66 Betten**
- EG: offene Stellplätze
- Büros, Frühstücksraum, Seminarräume im 1. und 2. OG
- Beherbergungsräume in weiteren vier OG
- Baugenehmigung 1988
 - kein 2. baulicher Rettungsweg:
 - **Begr.** : dreiseitig anleiterbar
 - keine BMA

7, Cornelius Bartenbach Haesemann & Partner, Rechtsanwalt Stefan Koch, FA für Verwaltungsrecht

- Umnutzung 1. u. 2. OG in Beherbergungsräume (2006)
 - Insgesamt: **84 Betten**



8, Cornelius Bartenbach Haesemann & Partner, Rechtsanwalt Stefan Koch, FA für Verwaltungsrecht

- Brandschau und WKP
 - Bauantrag erforderlich; „rein formaler Verstoß“
 - kein Anpassungsverlangen
- 1. BSK: Sicherheitstreppenraum erforderlich
- 2. BSK:
 - SHT technisch nicht realisierbar
 - Anleiterbarkeit reicht auch im 1. und 2. OG
- **Rechtliche Bewertung:**
 - nachträgliche Genehmigung der Umnutzung von 1. und 2. OG
 - Nutzungsänderung? ;
 - „Hotel in Hotel?“;
 - „Tagungsraum pp. in Beherbergungsräume“
 - i.E. wohl (+)
 - rechtliche Anforderungen bei Nutzungsänderung:
 - alle Anforderungen des aktuellen Rechts?
 - anders: STMI Bayern (Ziff. 2.3 u. 2.4)
VG Düsseldorf, Urteil vom 06.10.2005, 4 K 1851/05

9, Cornelius Bartenbach Haesemann & Partner, Rechtsanwalt Stefan Koch, FA für Verwaltungsrecht

• **Abweichung zulässig?**

- 2. baulicher Rettungsweg nicht möglich
 - atypische Grundstückssituation (+)
- „vereinbar mit dem Zweck der Anforderung (= 2. baul. RW)
 - Gefahrenschwelle = 60 Betten immer schon überschritten
 - Anpassungsverlangen (-); keine Verschärfung
 - Änderungsverlangen (-); unzumutbare Mehrkosten
 - bis zu rd. 80 Personen weniger durch Wegfall Tagungsräume pp.
 - flächendeckende BMA mit Aufschaltung FW
 - Alarmierung nur des vom Brand betroffenen Geschosses
 - keine signifikante Vergrößerung des genehmigten Risikos

• **generelle Rechtsfrage:**

- Kompensation durch gesetzlich vorgesehene anlagentechnische Brandschutzvorkehrungen?
 - Czepuck, Zur Kompensation mit Sprinklern, FEUERTRUTZ Magazin 4.2011, S. 40
 - Kempen, Kompensation durch Brandmeldeanlagen, FEUERTRUTZ Spezial, Band 2 „Sicherheitssysteme“, S. 69

10, Cornelius Bartenbach Haesemann & Partner, Rechtsanwalt Stefan Koch, FA für Verwaltungsrecht

• **Fall 2 - Dachgeschossausbau und Brandschutzmängel im Treppenraum**



Sachverhalt

- benachbarte Wohnhäuser in geschlossener Bauweise
- Baugenehmigung 1969
- Erschließung Wohnung im 2. OG über Treppenraum des Nachbargebäudes
- Nachbargebäude = Denkmalschutz

11 | Cornelius Bartenbach Haesemann & Partner | Rechtsanwalt Stefan Koch, FA für Verwaltungsrecht



- Ausbau Dachgeschoss geplant
- Nachbarschaftsvereinbarung
 - Nutzungsrecht, weiterer Durchbruch, neue Treppe
 - Dienstbarkeiten und Baulasten
- Treppenraum in brandschutztechnisch bedenklichem Zustand
 - Innenliegend ohne Rauchabzug
 - Holztreppe
 - Wohnungseingangstüren mit Ober- und Seitenlichtern
 - Abtrennung zum Keller
 - Tür im Durchbruch ohne FWD

12 | Cornelius Bartenbach Haesemann & Partner | Rechtsanwalt Stefan Koch, FA für Verwaltungsrecht

- Feuerwehr
 - Mängelbeseitigung im TR unter Beachtung Denkmalschutz
 - ohne Dachgeschossausbau = Bestandsschutz (?)

Rechtliche Bewertung

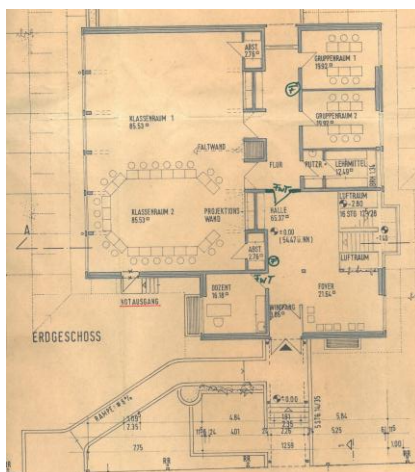
- wesentliche Änderung (Art. 54 Abs. 5 BayBO, § 87 Abs. 2 BauO NRW)?
 - ja: OVG Hamburg, Urteil vom 24.09.1998, Bf II 47/96
 - nein: STMI Bayern (Ziff. 2.5): kein konstruktiver Zusammenhang
 - Wortlaut der jeweiligen LBO beachten!
- Anpassungsverlangen (Art. 54 Abs. 4 BayBO, § 87 Abs. 1 BauO NRW)?
 - konkrete Gefahr?
 - VG Köln, Beschluss vom 17.09.2009, 2 L 980/09; bestätigt durch OVG Münster, Beschluss vom 24.11.2009, 7 B 1470/09, beide n.v.

13, Cornelius Bartenbach Haesemann & Partner, Rechtsanwalt Stefan Koch, FA für Verwaltungsrecht

- Vorgehen
 - Baugenehmigung ergeht unbeschadet privater Rechte Dritter
 - kein Recht des Bauherrn zur Sanierung des Treppenraumes im Nachbargebäude
 - keine Nutzung im DG ohne Sanierung des Treppenraumes
 - Bauaufsicht in Kenntnis setzen
 - Gefahr für Leib und Leben
 - Pflicht zum Einschreiten
 - Anpassungsverlangen gegenüber Nachbarin
 - Nachbarschaftsvereinbarung neu verhandeln

14, Cornelius Bartenbach Haesemann & Partner, Rechtsanwalt Stefan Koch, FA für Verwaltungsrecht

Fall 3 - Fehlender 2. Rettungsweg in einem Schulungsgebäude



Sachverhalt

- Schulungsgebäude (II)
- Erwachsenenbildung
- Stichflur im EG
 - Geländer und offene Verbindung zum UG
- Fenster in den Schulungsräumen des EG nicht vollflächig zu öffnen
- 2. Ausgang nur in größtem Schulungsraum
- alles Ende der 80er Jahre genehmigt

15, Cornelius Bartenbach Haesemann & Partner, Rechtsanwalt Stefan Koch, FA für Verwaltungsrecht

- Brandschau 2010
 - 2. Rettungsweg fehlt
- **Rechtliche Bewertung**
 - kein Anpassungsverlangen
 - Anforderungen seit Genehmigung nicht erhöht
 - Rücknahme der Baugenehmigung? (§ 48 VwVfG aller Bundesländer)
 - Baugenehmigung rechtswidrig?
 - Rechtsfolge: Ersatz des Vertrauensschadens (§ 48 Abs. 3 VwVfG)

16, Cornelius Bartenbach Haesemann & Partner, Rechtsanwalt Stefan Koch, FA für Verwaltungsrecht

- Einschreiten nach der Generalklausel (Art. 54 Abs. 2 S. 2 BayBO, § 61 Abs. 2 S. 2 BauO NRW)
 - Verstoß gegen öffentlich-rechtliche Vorschriften?
 - konkrete Gefahr?
 - Umgehung von §§ 48 VwVfG?
 - Rechtsfolge: Gefahrenbeseitigung, nicht Anpassung
- praktische Lösung: Verminderung des Risikos
 - Gefahrenschwelle?
 - analog Schulbaurichtlinie (nicht unmittelbar!)
 - beide RW über einen Flur zulässig (Nr. 3.1)
 - aber: Stichflur > 10 m (Nr. 3.3)
 - Installation vernetzter Rauchmelder in den Unterrichtsräumen und Fluren beider Geschosse
 - wenige Nutzer, Lage im EG, Ausgang ins Freie max. 25 m
 - Flur unmöbliert und auch im übrigen brandlastfrei halten
 - Fluchtwegbeschilderung: 2. Ausgang über größten Schulungsraum

Fall 4: Nachträgliche Forderung einer Gebädefunkanlage



Sachverhalt

- Büro- und Geschäftskomplex mit Tiefgarage (bis zu zehn Geschosse)
- genehmigt 1984 und fortlaufend erweitert
- **Probleme im Funkverkehr**
 - Auflagen**vorbehalt**: = Schlitzbandantenne
- Schlussabnahme 1985
 - Verzicht auf Auflagenvorbehalt
 - Funkversorgung ausreichend
- Baugenehmigungen für kleinräumige bauliche u. Nutzungsänderungen seit 2000
 - **Gebädefunkanlage** für den Gesamtkomplex (!) als **Auflage**
- **Kosten = rd. 1,17 Mio. €**
- 2003: sofort vollziehbare Ordnungsverfügung
 - Einbau BOS-Gebädefunkanlage innerhalb eines Jahres
- Widerspruch
- Eilverfahren vor dem Verwaltungsgericht

19, Cornelius Bartenbach Haesemann & Partner, Rechtsanwalt Stefan Koch, FA für Verwaltungsrecht

Entscheidung:

VG Düsseldorf, Beschluss vom 11.03.2004, 4 L 4403/03)

➤ **keine Rechtsgrundlage!**

• **§ 61 Abs. 1 BauO NRW / Art. 54 Abs. 2 BayBO (-):**

- auf Vorbehalt zum Einbau einer Schlitzbandantenne wurde durch Bauaufsicht verzichtet

• **§ 61 Abs. 2 BauO NRW (-):**

- Gefahrenlage vorhersehbar, Situation unverändert

• **§ 87 Abs. 1 BauO NRW/ Art. 54 Abs. 4 BayBO (-):**

- keine generelle gesetzliche Pflicht für Gebäudefunkanlage
- keine Verschärfung der Anforderungen seit Erteilung der ursprünglichen Baugenehmigung
- keine konkrete Gefahr durch (tatsächlich gegebene) Störungen des Funkverkehrs
 - FWD 3 sieht „Melder“ vor

20, Cornelius Bartenbach Haesemann & Partner, Rechtsanwalt Stefan Koch, FA für Verwaltungsrecht

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

21 | Cornelius Bartenbach Haesemann & Partner | Rechtsanwalt Stefan Koch, FA für Verwaltungsrecht

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit

CBH Rechtsanwälte

Cornelius Bartenbach Haesemann & Partner
Bismarckstraße 11 - 13 | D-50672 Köln
Fon +49.221.951 90-0
Fax +49.221.951 90-90
www.cbh.de