

Luther.

Bestandsschutz

Dr. Gerd-Ulrich Kapteina

Bestandsschutz

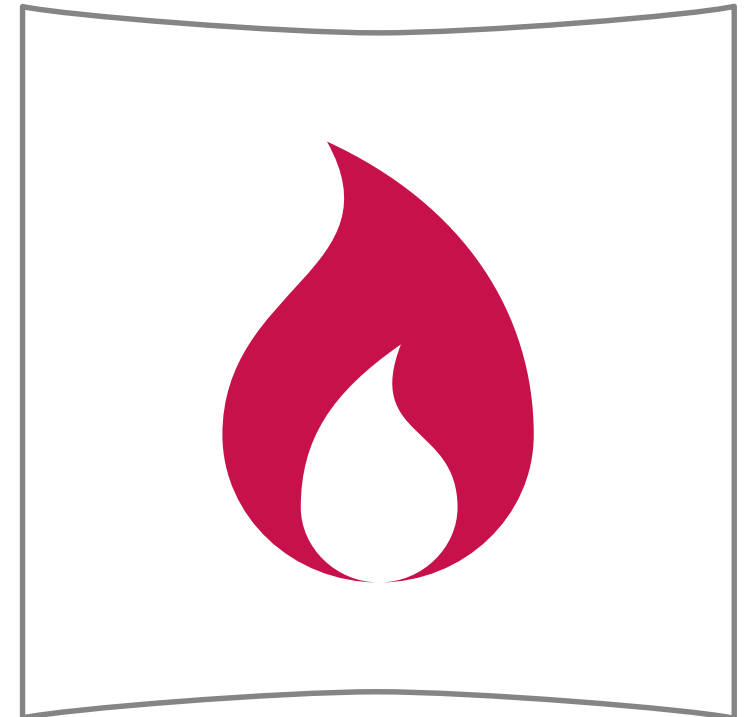
Bestandsschutz – eine Frage, die immer wichtiger wird zur Beurteilung von bestehenden Gebäuden:

- Wie weit kann dieser gehen?
- Ist das Ende des rechtlichen Bestandsschutzes eingeleitet?



Einleitung

- Neue NRW-Bauordnung seit 1. Januar 2019
- insbesondere Wohnungsbaugesellschaften und Krankenanstalten bewerten ihre Bestände im Hinblick auf brandschutzrechtliche Risiken neu
- Urteil VWG Düsseldorf von März 2019:
 - Notausstiegswenster von 0,87 m Breite und 0,985 m Höhe ist **kein** ausreichender zweiter Rettungsweg
 - konkrete Gefahr für Leib und Leben der Nutzer gegeben
 - erheblicher Verstoß gegen brandschutzrechtl. Bestimmungen
 - bauaufsichtliches Einschreiten daher rechtmäßig



Fragen

- Unter welchen Voraussetzungen kann die brandschutzrechtliche Ertüchtigung von Bestandsbauten verlangt werden? Verfügen die Bestände über einen geeigneten und mit den aktuellen Vorschriften im Einklang stehenden zweiten Rettungsweg?
- Welche Anforderungen bestehen konkret im Hinblick auf Rettungswegfenster?
- Welche Anforderungen bestehen konkret an die Aufstell- und Bewegungsflächen für die Feuerwehr?





Nachrüstungs-/ Ertüchtigungspflichten des Eigentümers

Nachrüstungs-/ Ertüchtigungspflichten des Eigentümers

Eine ausdrückliche Regelung der Pflichten eines Eigentümers für den Fall, dass

- sein Gebäude nicht den aktuellen brandschutzrechtlichen Regelungen entspricht,
- gleichwohl aber die zuständige Behörde bislang nicht eingeschritten ist,

kennt das Bauordnungsrecht **nicht**.



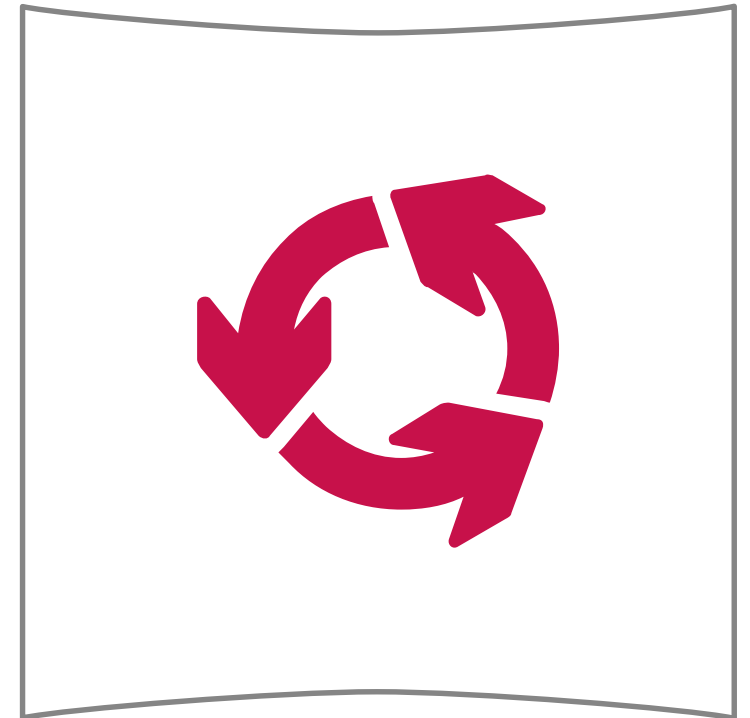
Nachrüstungs-/ Ertüchtigungspflichten des Eigentümers

Insoweit ist von der Prämisse auszugehen, dass die Verpflichtung eines Eigentümers jedenfalls nicht weiter gehen kann, als das, was ihm durch die Bauaufsichtsbehörden rechtmäßiger Weise auferlegt werden kann.

Denn:

sofern die Behörde nicht in der Lage ist, einen Bescheid mit einem entsprechenden Anpassungsverlangen zu erlassen, kann erst Recht der Eigentümer nicht von sich aus verpflichtet sein, Änderungen vorzunehmen.

Daher orientiert sich diese Begutachtung an der Zulässigkeit eines bauaufsichtsrechtlichen Einschreitens als äußerste Grenze einer (brandschutzrechtlichen) Nachrüstungs-/Ertüchtigungspflicht des Eigentümers.





Bauaufsichtliches Einschreiten

Bauaufsichtliches Einschreiten

Der Gesetzgeber hat mit dem Bauordnungsrecht die Beschaffenheit normiert, die ein Gebäude in baulicher und technischer Hinsicht dauerhaft aufweisen muss.

- Anlagen sind so anzuordnen, zu errichten, zu ändern und instand zu halten, dass die öffentliche Sicherheit und Ordnung, insbesondere Leben, Gesundheit und die natürlichen Lebensgrundlagen, nicht gefährdet werden.
- Anlagen müssen bei ordnungsgemäßer Instandhaltung die allgemeinen Anforderungen des Satzes 1 ihrem Zweck entsprechend dauerhaft erfüllen und ohne Missstände benutzbar sein.
- Verantwortlich für die Gewährleistung der Anforderungen ist der Bauherr oder die Bauherrin beziehungsweise der Eigentümer (vgl. § 52 BauO NRW 2018).



Bauaufsichtliches Einschreiten

Die allgemeinen Anforderungen hat der Gesetzgeber im Hinblick auf den Brandschutz in den bauordnungsrechtlichen Vorschriften näher bestimmt und den Rahmen für den Brandschutz vorgegeben.

- Anlagen sind so anzuordnen, zu errichten, zu ändern und instand zu halten, dass der Entstehung eines Brandes und der Ausbreitung von Feuer und Rauch vorgebeugt wird und bei einem Brand die Rettung von Menschen und Tieren sowie wirksame Löscharbeiten möglich sind.
- Diese schutzzielbezogenen Brandschutzanforderungen für bauliche Anlagen werden durch technische und gestalterische Bauteilanforderungen weiter konkretisiert (vgl. §§ 4 und 5, §§ 26 bis 36 ,§§ 39 bis 42, 45 und 46 BauO NRW 2018).

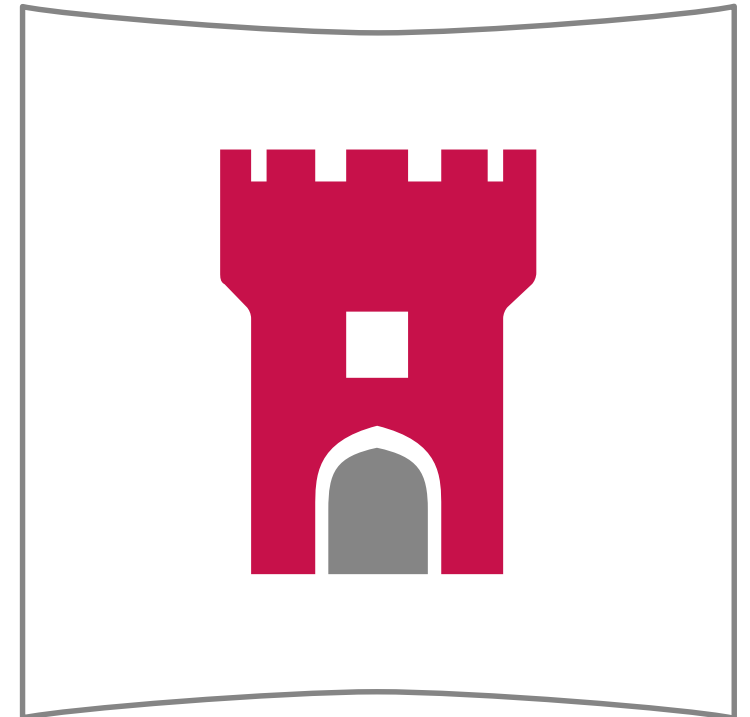




Generalermächtigung

Generalermächtigung

- bauaufsichtliches Einschreiten bedarf einer gesetzlichen Ermächtigung.
- Handeln die Bauaufsichtsbehörden, ohne ermächtigt zu sein, sind ihre Anordnungen rechtswidrig.
- generelle Eingriffsermächtigung für bauaufsichtliche Maßnahmen ist in den Landesbauordnungen geregelt.
- Danach ist es Aufgabe der Bauaufsichtsbehörden bei der Errichtung, Änderung, Nutzungsänderung und Beseitigung sowie bei der Nutzung und Instandhaltung von Anlagen darüber zu wachen, dass öffentlich-rechtliche Vorschriften und erlassene Anordnungen eingehalten werden

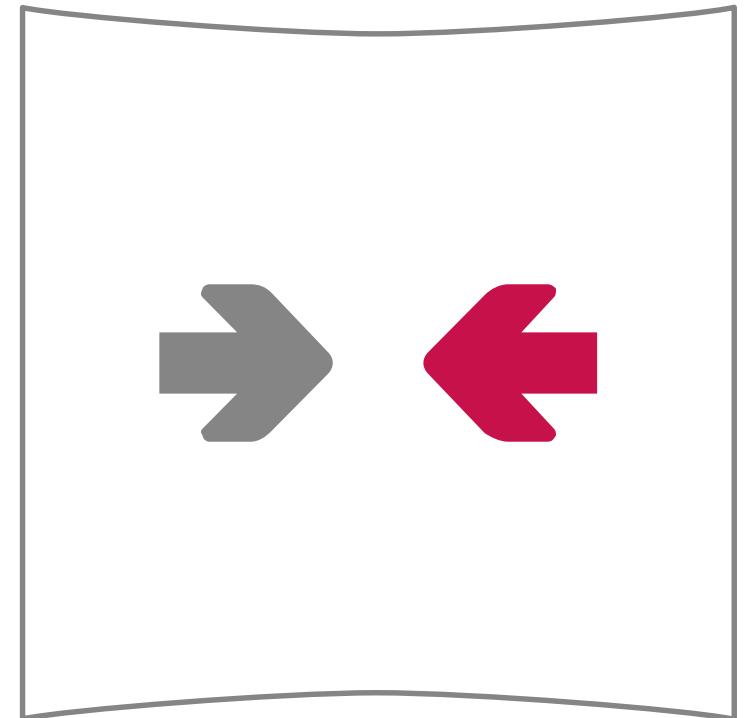




Bestandsschutz

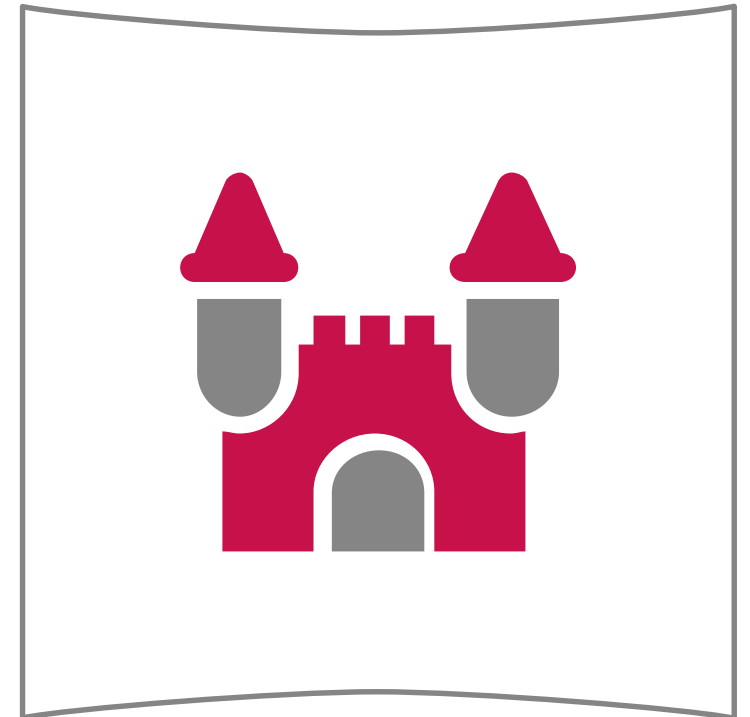
Bestandsschutz

- Ein Eigentümer kann schützenswertes Vertrauen in den Bestand einer baulichen Anlage (= seines Eigentums) haben
- Dieses auf Art. 14 Absatz 1 GG begründete Vertrauen ist unter den baurechtlichen Begriff des Bestandsschutzes zu fassen.
- Inwieweit kann sich eine bestehende bauliche Anlage (sowie deren Nutzung) gegenüber Rechtsänderungen oder Veränderungen in der tatsächlichen Situation behaupten?
- Der Bestandsschutz einer baulichen Anlage verleiht, soweit er besteht, dem Eigentümer eine Einwendung – also ein Gegenrecht – gegenüber repressiven Eingriffen der Bauaufsichtsbehörden,



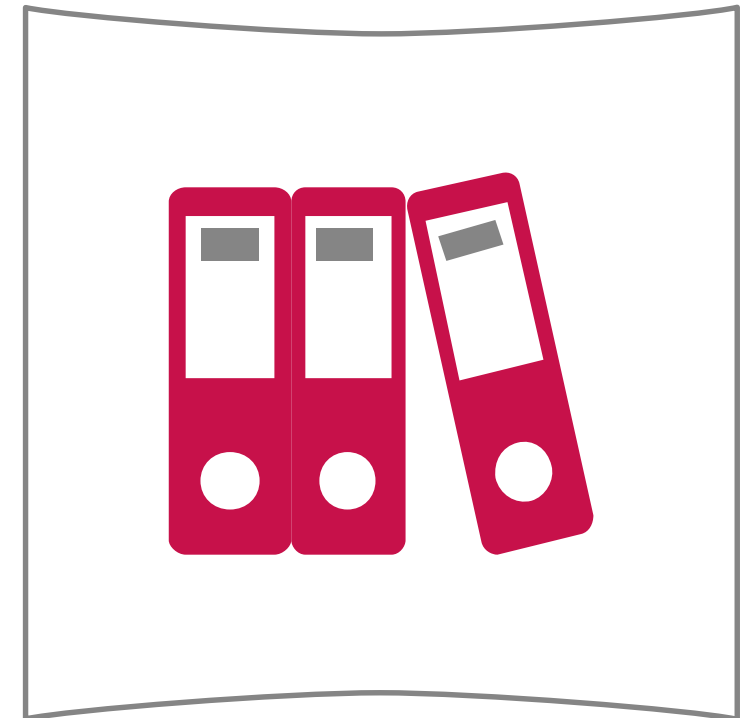
Bestandsschutz

- Der Bestandsschutz resultiert aus Art. 14 Absatz 1 GG und verpflichtet die Bauaufsicht, eine geschützte bauliche Anlage in ihrem Bestand zu respektieren.
- Die aktuellen Anforderungen des Baurechtes entfalten grundsätzlich keine Geltung, soweit der Bestand früheren Baurechtsanforderungen entsprach.
- Aus Sicht des Eigentümers ergibt sich somit ein Anspruch auf die ungestörte Nutzung des Bestandes in der geschützten Form
- Es handelt sich um einen Substanz- und Nutzungsschutz, der den status quo des durch die Eigentumsausübung Geschaffenen gegenüber Änderungen der Rechtslage schützt



Bestandsschutz

- Ein Bestandsschutz ist anzuerkennen, wenn der Bestand
 - zu irgendeinem Zeitpunkt genehmigt (formeller Bestandsschutz)
 - oder jedenfalls genehmigungsfähig gewesen ist (materieller Bestandsschutz)
- Umfang des Bestandsschutzes bemisst sich nach dem, was an Baubestand in dem Zeitpunkt vorhanden ist, in dem der Schutz wirksam werden soll
- Dabei trägt der Eigentümer und nicht die Bauaufsicht die Darlegungs- und Beweislast für das Vorliegen des Bestandsschutzes.
- Dies entbindet die Baubehörde jedoch nicht von eigenen Aufklärungspflichten
- Der Sachverhalt ist von der Behörde von Amts wegen gründlich und sorgfältig zu ermitteln.
- Sie muss das zur Verfügung stehende (Archiv-) Material gründlich auswerten und eventuell andere Behörden um Auskunft und Mithilfe ersuchen
- Ferner erkennt die Rechtsprechung für besondere Altfälle eine Umkehr der Darlegungs- und Beweislast auf die Bauaufsichtsbehörden an.



Formeller Bestandsschutz

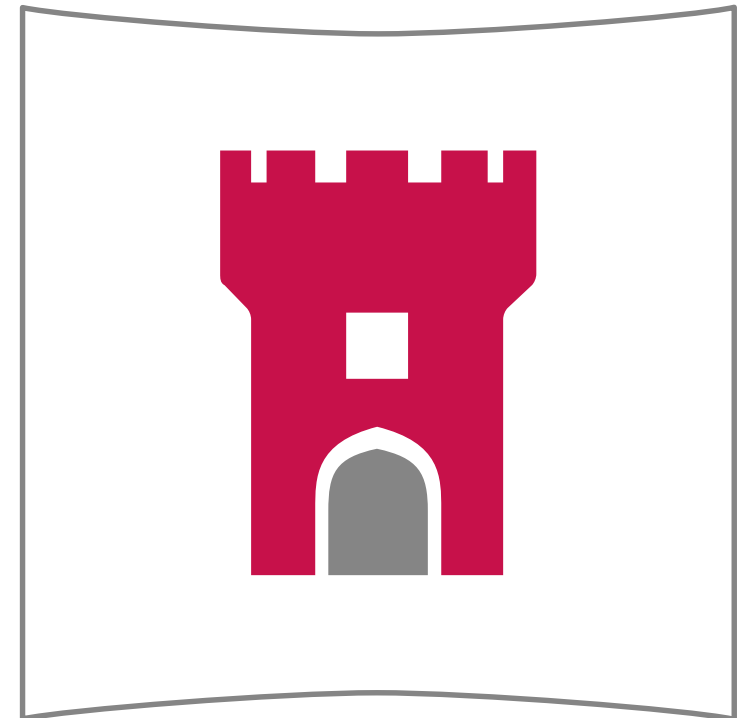
- Formeller Bestandsschutz resultiert aus einer wirksamen Baugenehmigung.
 - enthält die Feststellung, dass dem Vorhaben zur Zeit seiner Errichtung keine öffentlich-rechtlichen Vorschriften entgegenstehen
 - feststellender Teil der Baugenehmigung bildet die Rechtsgrundlage für den sogenannten *formellen Bestandsschutz*
- Dies gilt unabhängig von der materiellen Rechtmäßigkeit der Genehmigung
- insoweit wirkt die Baugenehmigung legalisierend (rein formale Legalisierungswirkung)
- Bestandskraft genießt die Baugenehmigung nach den allgemeinen verwahrungsverfahrensrechtlichen Regeln

Formeller Bestandsschutz

- Der Feststellungsinhalt einer Baugenehmigung bindet auch die Bauaufsichtsbehörden im Rahmen der Prüfung, inwieweit ein bauaufsichtliches Einschreiten gegen einen vorhandenen Baubestand zulässig (rechtmäßig) ist.
- Die Bindung der Bauaufsicht an die Feststellungen erteilter Baugenehmigungen führt grundsätzlich dazu, dass Maßnahmen gegen den Bestand, die dessen Baurechtswidrigkeit voraussetzen, solange nicht ergehen können, wie der Bestand kraft einer Baugenehmigung als nicht im Widerspruch zu öffentlich-rechtlichen Vorschriften stehend anzusehen ist.

Materieller Bestandsschutz

- Vom formellen Bestandsschutz zu unterscheiden ist der materielle Bestandsschutz.
- Dieser besteht, wenn die Anlage zwar nicht von einer Baugenehmigung gedeckt ist, aber im Zeitpunkt ihrer Errichtung oder danach dem materiellen Recht entspricht,
- In den Rechtsfolgewirkungen sind formeller und materieller Bestandsschutz im Normalfall identisch.





Bauaufsichtliches Einschreiten trotz Bestandsschutz

Bauaufsichtliches Einschreiten trotz Bestandsschutz

Allerdings kann ein bestehender Bestandsschutz nach Maßgabe der Vorschriften des einfachen Rechts durchbrochen werden. Insbesondere Regelungen, die erhebliche Gefahren für Leben und Gesundheit schützen, sind mit der Garantie des Eigentums nach Art. 14 Absatz 1 GG vereinbar. Sie treffen eine zulässige Inhaltsbestimmung des Eigentums im Sinne des Art. 14 Absatz 1 Satz 2 GG, weil im Wege einer ausgleichenden Gewichtung die widerstreitenden Interessen des Eigentümers hinter die Sicherheitsrisiken, die nicht nur die Eigentümer selbst, sondern eine von vornherein nicht bestimmbare Zahl von Bewohnern, Besuchern und unter Umständen auch Passanten treffen, zurücktreten müssen.

Diese Einbindung rechtfertigt eine detaillierte und weitgehende Bestimmung des Inhalts und der Schranken der Eigentümerbefugnisse. Die Durchbrechung des Bestandsschutzes ist daher auch mit rechtsstaatlichen Grundsätzen vereinbar,

Bauaufsichtliches Einschreiten trotz Bestandsschutz

Zu eben diesem Ergebnis führen muss auch eine Güterabwägung zwischen dem Eigentumsrecht aus Art .14 Absatz 1 GG und dem gegebenenfalls widerstreitenden Grundrecht auf körperliche Unversehrtheit aus Art. 2 Absatz 1 GG, was bei verständiger Würdigung keinem ernsthaften Zweifel unterliegen kann, soweit die Abwehr einer konkreten Gefahr für Leib oder Leben in Rede steht.

Besteht eine konkret Gefahr für Leib und Leben etwa der Bewohner eines Gebäudes, muss nach der Rechtsprechung dieser Gefahr unverzüglich begegnet werden. Die Bauaufsicht kommt deshalb vielfach nicht umhin, flankierend eine sofort vollziehbare Nutzungsuntersagung auszusprechen, die möglichst zeitnah umzusetzen ist. Im Einzelfall können dabei sogar Verwaltungszwangsmaßnahmen ohne vorausgehenden Verwaltungsakt zulässig sein,

Anpassungsvorschriften

Die Bauaufsichtsbehörden können nach den Anpassungsvorschriften in den Landesbauordnungen verlangen, dass rechtmäßig bestehende Anlagen, die nicht den Vorschriften der Bauordnung oder den auf ihrer Grundlage erlassenen Vorschriften entsprechen, diesen Vorschriften angepasst werden, wenn dies im Einzelfall wegen der Sicherheit für Leben oder Gesundheit erforderlich ist.

Der Anwendungsbereich der Vorschrift erstreckt sich auf bestandsgeschützte Anlagen in jenen Fällen, in denen eine Verschärfung der Anforderungen an diese Anlagen im Verhältnis zu dem bei der Errichtung maßgeblichen Bauordnungsrecht eingetreten ist.

Anpassungsvorschriften

Sinn dieser Regelung ist es, dem aus Art. 14 Absatz 1 GG abgeleiteten Bestandsschutz Rechnung zu tragen. Der Eigentümer einer baulichen Anlage soll ein im Einklang mit dem seinerzeit geltenden Recht ausgeführtes Vorhaben auch dann unverändert weiter nutzen können, wenn neue bauordnungsrechtliche Vorschriften diesem Vorhaben, sollte es jetzt errichtet werden, entgegenstünden.

Die Bauaufsichtsbehörde soll gestützt die Anpassungsvorschriften also die Anpassung an die neue Rechtslage nur fordern dürfen, wenn entsprechend gewichtige öffentliche Belange betroffen sind, namentlich nur dann, wenn dies im Einzelfall wegen der Sicherheit für Leben und Gesundheit erforderlich ist. Ein solches Einschreiten setzt das Vorliegen einer konkreten Gefahr im Einzelfall voraus.

Generalermächtigung zum Einschreiten

- Ein Einschreiten der Bauaufsicht trotz Bestandsschutz kann im Einzelfall ebenfalls auf die Generalermächtigungen gestützt werden.
- Denn die Anpassungsvorschriften schließen Maßnahmen der Gefahrenabwehr in anderen Fällen als denen der Anpassung an geänderte Bauvorschriften nicht aus





Eingriffsschwelle

Eingriffsschwelle

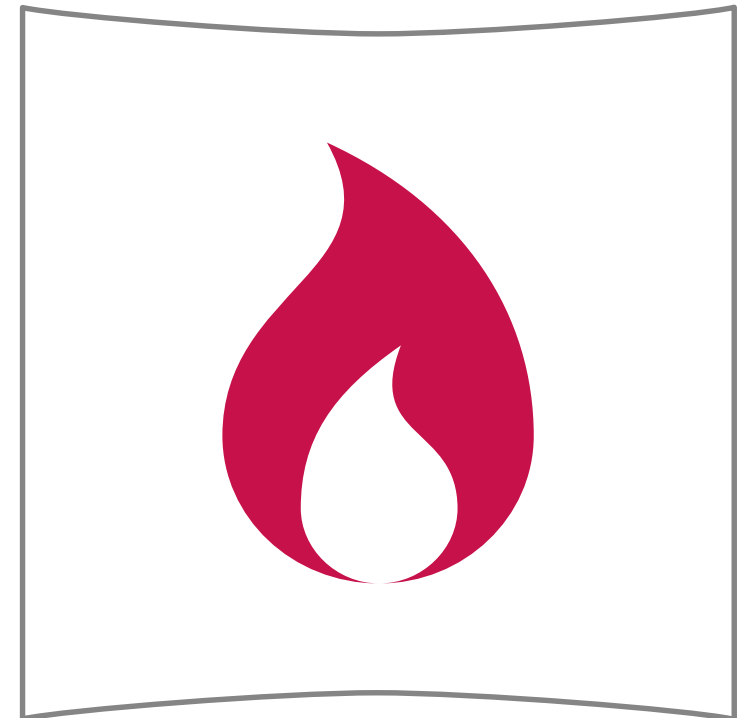
- Wegen der verfassungsrechtlich gebotenen Verhältnismäßigkeit hoheitlicher Eingriffe hängt die Zulässigkeit eines bauaufsichtlichen Einschreitens grundlegend von der Frage ab, welcher Grad der Gefährdung eines Schutzgutes einen Eingriff in die Rechte des Eigentümers rechtfertigen kann.
- Eingriffsermächtigungen der Landesbauordnung bei der Gefahrenabwehr ähnlich zu handhaben wie die ordnungsbehördliche Generalklausel des § 14 OBG NRW, an die auch § 3 Absatz 1 Satz 1 BauO NRW 2018 anknüpft.
- Hierzu ist zwischen abstrakten und konkreten Gefahren unterschieden, die jeweils unterschiedliche Eingriffsarten rechtfertigen. Maßgebliches Kriterium zur Feststellung, ob eine Gefahr vorliegt, ist die hinreichende Wahrscheinlichkeit eines Schadenseintritts
- Die abstrakte Gefahr unterscheidet sich von der konkreten Gefahr allerdings nicht durch den Grad der Wahrscheinlichkeit des Schadenseintritts, sondern durch den Bezugspunkt der Gefahrenprognose beziehungsweise durch die Betrachtungsweise

Abstrakte Gefahr

Eine abstrakte Gefahr ist gegeben, wenn eine generell-abstrakte Betrachtung zu dem Ergebnis führt, dass mit hinreichender Wahrscheinlichkeit ein Schaden im Einzelfall einzutreten pflegt; das hat zur Folge, dass auf den Nachweis der Gefahr eines Schadenseintritts im Einzelfall verzichtet werden kann.

Sie gibt Anlass, eine Gefahr mit generell-abstrakten Mitteln zu bekämpfen, beispielsweise Bauherren durch eine gesetzliche Bestimmung zu verpflichten, eine bauliche Anlage in Übereinstimmung mit den geltenden Vorschriften zu errichten.

Entsprechend ist in Fällen der Illegalität einer baulichen Anlage ein bauaufsichtliches Einschreiten grundsätzlich unabhängig von einer konkreten Gefährdung zulässig.



Konkrete Gefahr

- Eine konkrete Gefahr berechtigt im Einzelfall zu individuellen und auch den Bestandschutz durchbrechenden behördlichen (Gefahr-)Abwehrmaßnahmen.
- Eine konkrete Gefahr muss insbesondere dann zur Rechtfertigung eines Eingriffs vorliegen, wenn gegen eine bauliche Anlage eingeschritten werden soll, obwohl sie ursprünglich legal errichtet worden ist.
- Eine konkrete Gefahr liegt vor, wenn aus einer tatsächlich vorhandenen Situation hinreichend wahrscheinlich eine Gefährdung der geschützten Rechtsgüter folgt. Gerade in dem jeweiligen Einzelfall muss in überschaubarer Zukunft mit einem Schadenseintritt zu rechnen sein.
- Bei der nach den Umständen des jeweiligen Einzelfalls zu beurteilenden Frage, ob die Eingriffsschwelle einer erheblichen Gefahr erreicht ist, ist eine konkrete Gefahr in dem Sinne zu fordern, dass bei einer Betrachtungsweise aus dem Gefährdungszeitpunkt („ex ante“) bei ungehindertem Geschehensablauf mit hinreichender Wahrscheinlichkeit ein Schaden für ein geschütztes Rechtsgut droht.

Konkrete Gefahr

- Die erforderliche Prognose ist auf der Grundlage der im Zeitpunkt des behördlichen Handelns zur Verfügung stehenden Erkenntnismöglichkeiten zu treffen.
- Hat der zur Gefahrenabwehr Handelnde die Lage bis zum tatsächlichen Abschluss seines Einschreitens durch den nicht mehr rückgängig zu machenden Vollzug – „ex ante“ gesehen – zutreffend eingeschätzt, durfte er mithin bis zum Abschluss seines Einschreitens vom Vorliegen einer Gefahr im Sinne eines hinreichend wahrscheinlichen Schadenseintritts ausgehen, wird die getroffene Maßnahme nicht deshalb rechtswidrig, weil die Prognose im Nachhinein („ex post“) als falsch herausstellt.

Konkrete Gefahr

- Hinsichtlich des für ein gefahrenabwehrendes Tätigwerden der Bauaufsichtsbehörde erforderlichen Wahrscheinlichkeitsgrads gilt ein gleitender Maßstab.
- Die hinreichende Wahrscheinlichkeit verlangt nicht Gewissheit, dass der Schaden eintreten wird.
- Vielmehr ist der Eintritt eines Schadens schon bei einer nach der Lebenserfahrung begründeten Befürchtung der Gefahrenverwirklichung hinreichend wahrscheinlich.
- Grad der Wahrscheinlichkeit ist insoweit zu differenzieren, als
 - zum einen der Rang des Rechtsguts zu berücksichtigen ist, in das eingegriffen werden soll,
 - und zum anderen aber auch das Gut, zu dessen Schutz vorgegangen werden soll.
- Je größer und folgenschwerer der möglicherweise eintretende Schaden ist, desto geringer sind die Anforderungen, die an die Wahrscheinlichkeit gestellt werden können.
- Insoweit geht in die Prognose eine wertende Abwägung ein.

Konkrete Gefahr

- Daraus folgt: die ordnungsbehördliche Eingriffsschwelle bei Brandgefahren ist tendenziell niedrig.
- Angesichts des hohen Stellenwerts der Rechtsgüter Leben und Gesundheit sind an die Feststellungen der Wahrscheinlichkeit des Schadenseintritts sowie an den Maßstab der Erheblichkeit der Gefahr keine übermäßig hohen Anforderungen zu stellen.
- Hinter der Brandschutzvorschrift des § 14 BauO NRW 2018 sowie den allgemeinen Anforderungen an bauliche Anlagen in § 3 Absatz 1 Satz 1 BauO NRW 2018 steht die Vermeidung von Schäden an Leib und Leben einer unbestimmten Vielzahl von Menschen, die jederzeit bei einem Brand eintreten können.
- Aus Gründen der Brandsicherheit kann die Bauaufsichtsbehörde also schon tätig werden, sobald eine Wahrscheinlichkeit gegeben ist, dass eine Gefahr für die Schutzziele eintreten könnte.
- Mit der Entstehung eines Brands muss praktisch jederzeit gerechnet werden.
- Ein fehlendes Brandereignis stellt nicht aus sich heraus einen Dauerzustand dar.

Konkrete Gefahr

- Eine konkrete Gefahr entsteht aber nicht bereits dadurch, dass sich gesetzliche Vorschriften im Laufe der Zeit ändern.
- Zur Annahme einer konkreten Gefahr ist die Feststellung erforderlich, dass nach den örtlichen Gegebenheiten der Eintritt eines erheblichen Schadens nicht gänzlich unwahrscheinlich ist.
- Es kann daher im Einzelfall geboten sein, dass die Bauaufsichtsbehörde das Gefährdungspotential durch fachliche Begutachtung ermittelt und bewertet.
- Bei der insofern anzustellenden Prognose kommt der Einsatzpraxis der örtlichen Feuerwehr maßgebliche Bedeutung zu.
- Besonderheiten dürften jedoch im Zusammenhang mit brandschutzrechtlichen Anforderungen gelten, weil mit der Entstehung eines Brandes praktisch jederzeit gerechnet werden muss und ein Gebäudebrand regelmäßig mit erheblichen Gefahren für Leben und Gesundheit von Personen einhergeht.



Nachrüstungspflicht/Ertüchtigung des 2. Rettungswegs

Nachrüstungspflicht/Ertüchtigung des 2. Rettungswegs

Explizit stellt sich die Frage, unter welchen Voraussetzungen der Eigentümer einer baulichen Anlage zur Einhaltung der brandschutzrechtlichen Anforderungen speziell an die Zugänge und Zufahrten auf einem Grundstück sowie der Anforderungen an Rettungswegfenster verpflichtet werden kann.





Allgemeine Anforderungen

Allgemeine Anforderungen

Die Feuerwehr kann im Falle eines Brandes nur eine begrenzte Anzahl von Personen retten. Daher muss jedes Gebäude über ausreichend ausgebildete Rettungswege verfügen.

Bauliche Anlagen müssen unter so beschaffen sein, dass der Entstehung / Ausbreitung eines Brandes vorgebeugt wird und die Rettung sowie wirksame Löscharbeiten möglich sind.

Die gesetzlichen Vorgaben zur Herstellung eines ausreichenden inneren Rettungswegesystems sind beispielsweise in §§ 33 und 37 BauO NRW 2018 geregelt.

Nach § 33 Absatz 1 BauO NRW 2018 müssen für Nutzungseinheiten mit mindestens einem Aufenthaltsraum in jedem Geschoss mindestens zwei Rettungswege vorhanden sein, die voneinander unabhängig verlaufen jedoch innerhalb eines Geschosses über denselben Flur führen.

Ein zweiter Rettungsweg ist nicht erforderlich für ebenerdige Räume mit einem Ausgang ins Freie, oder wenn die Rettung über ein Sicherheitstreppehaus möglich ist.

Allgemeine Anforderungen

Der zweite Rettungsweg kann gemäß § 33 Absatz 2 Satz BauO NRW 2018 wahlweise ebenfalls über eine weitere notwendige Treppe führen oder eine mit Rettungsgerät der Feuerwehr erreichbare Stelle der Nutzungseinheit sein. Letzteres gilt jedoch nur unter der Voraussetzung, dass hierdurch wirksame Rettungsmaßnahmen der Feuerwehr im Brandfall gewährleistet sind, insbesondere dürfen nach § 33 Absatz 2 Satz 3 BauO NRW 2018 keine Bedenken wegen der Personenrettung bestehen.

Bei der – mit Rettungsgerät der Feuerwehr – erreichbare Stelle handelt es sich in der Regel um ein Rettungswegfenster im Sinne des § 37 Absatz 5 BauO NRW 2018. Der Gesetzgeber geht dabei davon aus, dass Rettungswegfenster mit einer Höhe von weniger als 8,00 m über Geländeneiveau durch tragbare Leitern angeleitet werden. Bei Höhen von mehr als 8,00 m erfolgt eine Rettung in der Regel über Hubrettungsfahrzeuge.



Rettungswegfenster

Rettungswegfenster

- Gemäß § 37 Absatz 5 BauO NRW 2018 müssen Fenster, die als Rettungsweg dienen, mindestens 0,90 m x 1,20 m groß und nicht höher als 1,20 m über der Fußbodenoberkante angeordnet sein.
- Liegen diese Öffnungen in Dachschrägen oder Dachaufbauten, so darf ihre Unterkante nicht mehr als 1,00 m von der Traufkante entfernt sein; von diesen Fenstern müssen sich Menschen zu öffentlichen Verkehrsflächen oder zu Flächen für die Feuerwehr bemerkbar machen können.
- Unterschreiten die Fenstermaße einer baulichen Anlage dieses gesetzliche Mindestmaß, liegt darin zunächst ein Verstoß gegen die bauordnungsrechtlichen Vorgaben.
- Nach den oben dargelegten Grundsätzen zum bauaufsichtlichen Einschreiten bei Bestandsbauten ist damit aber noch nicht festgestellt, dass der Eigentümer zur Nachrüstung verpflichtet ist.
- Dies hängt wie dargelegt im Wesentlichen von der Frage ab, ob eine Unterschreitung der gesetzlichen Vorgaben zur Größe der Rettungswegfenster bereits mit einer konkreten Gefahr für Leben und Gesundheit korrespondiert.

Oberverwaltungsgericht für das Land Nordrhein-Westfalen

- In der obergerichtlichen Rechtsprechung für das Land Nordrhein-Westfalen ist diese Frage bislang zumindest im Hinblick auf die Zulässigkeit eines bauaufsichtsrechtlichen Einschreitens nicht abschließend, das heißt für alle denkbaren Fallgruppen, beantwortet.
- Allerdings hat sich die Rechtsprechung mit den gesetzlichen Vorgaben an die Größe eines Rettungswegfensters im Zusammenhang mit der Zulassung einer Abweichung von den bauordnungsrechtlichen Vorgaben auseinandergesetzt.
- Gegenstand der Entscheidung war die Frage, ob die Erteilung einer Nachtragsbaugenehmigung zu Recht abgelehnt worden war, weil das Vorhaben nicht den brandschutztechnischen Vorschriften entsprach. Insbesondere verfügten die zur Genehmigung gestellten (Rettungsweg-) Fenster nur bis zu einer Höhe von etwas über 0,90 m über eine Breite von 0,90 m und verliefen dann spitz zu.
- Nach Auffassung des befassten 10. Senates ist die Zulassung einer Maßunterschreitung im Wege der Abweichung jedenfalls bei Neubauten regelmäßig ausgeschlossen.

Oberverwaltungsgericht für das Land Nordrhein-Westfalen

- Daraus lässt sich für die Beurteilung von Bestandsbauten zunächst keine eindeutige Aussage ableiten. Die Formulierung lässt sowohl den Schluss zu, das Gericht habe in Erwägung gezogen, für Bestandsbauten könne etwas anderes gelten und eine Abweichung im Einzelfall zulässig sein, als auch die Annahme, dass eine Abweichung auch für Bestandsbauten immer, oder wenn nicht immer, so doch regelmäßig ausscheide.
- Zumindest aber lassen sich der Entscheidungsbegründung wesentliche Anhaltspunkte dazu entnehmen, welche Gefahren nach der Rechtsprechung mit einer Maßüberschreitung verbunden sind.

Oberverwaltungsgericht für das Land Nordrhein-Westfalen

- Das Gericht führt insoweit aus, dass die in Bezug auf die Mindestgröße der lichten Fensteröffnungen gestellten Anforderungen eine schnelle Rettung von Menschen ermöglichen soll.
- Die Bemessung der Größe der Öffnungen soll sicherstellen, dass eine tragbare Leiter in die Fensteröffnung gestellt werden kann und ein Feuerwehrmann in voller Ausrüstung, gegebenenfalls mit von Umluft unabhängigem Atemschutzgerät, seitlich neben der Leiter durch das Fenster in den dahinter gelegenen Raum einsteigen kann.
- Weiter muss der freie Querschnitt des Fensters auch eine Bergung von Personen ermöglichen, die konstitutionell oder verletzungsbedingt in ihrer Beweglichkeit eingeschränkt sind und eine entsprechende Hilfestellung benötigen.
- In besonderen Fällen kann auch eine Rettung mittels einer Trage erforderlich werden. Bereits hieraus folge, dass die geforderte Öffnung in voller Größe erforderlich sei, damit die Feuerwehr aus ihr heraus Menschen ins Freie retten kann.

Oberverwaltungsgericht für das Land Nordrhein-Westfalen

- Des Weiteren schließt das Gericht indes nicht völlig aus, dass eine Rettung auch bei geringeren Fenstermaßen noch möglich sein kann, schränkt aber ein, dass eine Unterschreitung der gesetzlich vorgesehenen Fenstermaße selbst dann, wenn diese im Einzelfall einen Rettungseinsatz noch ermöglichen, immer eine Einschränkung bedeutet, die Bewegungsmöglichkeiten der Feuerwehrleute erschwert und somit eine Rettung verzögert.
- Insbesondere die zuletzt genannte Einschränkung könnte so zu verstehen sein, dass bei einer derartigen Sachverhaltslage immer eine konkrete Gefahr für Leben und Gesundheit anzunehmen sei.

Verwaltungsgericht Düsseldorf

Eben diese Ansicht hat jedenfalls die 28. Kammer des Verwaltungsgerichts Düsseldorf – wie bereits in der Einleitung erwähnt – im Hinblick auf die Nutzungsuntersagung von Räumlichkeiten eines bestandsgeschützten Gebäudes vertreten.



Ländervergleich

Eine vergleichbare Rechtsauffassung wird auch in der Rechtsprechung des Freistaates Bayern vertreten.

Demnach indizieren Mängel innerhalb der Rettungswege eine erhebliche – konkrete – Gefahr, weil sich Personen, die sich in einem Gebäude aufhalten, darauf verlassen müssen, dass die Rettungswege im Brandfall gefahrfrei und sicher benutzbar sind.

Auch das VWG München folgt dieser Auffassung. Insbesondere kommt es in diesem Zusammenhang nach der erstinstanzlichen Rechtsprechung nicht entscheidend darauf an, ob zusätzlich erhebliche Brandlasten auf den Fluren vorhanden seien, wenn der zweite Rettungsweg bereits durch das geringe Maß der Fensteröffnungen (0,80 m x 0,75 m) nicht gewährleistet ist,



Ländervergleich

- Diese Rechtsprechung geht weiter als die Rechtsauffassung der dort zuständigen obersten Baubehörde. Nach dem Rundschreiben des Bayerischen Staatsministerium des Innern vom 25. Juli 2011 „Vollzug der Bayerischen Bauordnung; Brandschutz in bestehenden Gebäuden“ (II B 7-4112420-013/11, dort unter Nr. 1.2) sei für die Anwendung des Artikel 54 Absatz IV BayBauO „beispielhaft [...] von einer erheblichen Gefahr in Bezug auf den Brandschutz unter anderem dann auszugehen, wenn die 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.“
- Dabei ist zu beachten, dass die Entscheidungen des Bay. VGH und des VG München zeitlich nach dem vorerwähnten Ministerialerlass ergangen sind und schon deshalb aktuellerer Maßstab für die Beurteilung der Verkehrssicherheit auch in Bezug auf eine etwaige strafrechtliche Verantwortlichkeit der Bestandshalter im Lande Bayern sein dürften.

Mögliches Bemessungsverfahren in der Praxis

- Entgegen der Rechtsauffassung der VWG wird von Teilen der Fachliteratur und Feuerwehrpraxis die Ansicht vertreten, auch eine Unterschreitung des Mindestmaßes von Rettungswegfenstern führt nicht zwangsläufig zu einer erheblichen Beeinträchtigung
- Deshalb kann nicht per se davon ausgegangen werden, kleinere Fenster beeinträchtigen oder verzögern zwangsläufig die Rettungs- bzw. Einsatzmaßnahmen derart, dass hierdurch mit hinreichender Wahrscheinlichkeit Leib und Leben von Menschen gefährdet wird.
- Vielmehr ist auch bei kleineren Fenstern je nach Einzelfall eine differenzierte Betrachtung geboten,



Mögliches Bemessungsverfahren in der Praxis

- Diesen Erwägungen liegt insbesondere ein in der Praxis entwickeltes und erprobtes Bemessungsverfahren zugrunde, mithilfe dessen Abweichungen von den gesetzlich vorgeschriebenen Fenstergrößen einzelfallgerecht beurteilt werden können.
- Hiernach sei für die Beurteilung einer konkreten Gefährdung durch die Maßunterschreitung bei Rettungswegfenstern im Hinblick auf die Einsatzpraxis grundlegend zwischen der Anleiterung durch tragbare Leitern (Gebäudehöhe bis 8,00 m) und der Anleiterung durch Hubrettungsfahrzeuge (Gebäudehöhe mehr als 8,00 m) zu unterscheiden.
- Ferner werden Sonderfälle in den Blick genommen, bei denen Rettungswegfenster über einen festen Mittelposten verfügen oder Fenster ebenerdig gelegen sind.

Fallgruppe: Anleitern mit Steck- bzw. Schiebeleitern

Beim Anleitern mit tragbaren Steck- und Schiebeleitern haben Praxisversuche ergeben, dass damit zu rechnen ist, dass ein Teil der Fensterbreite für das Aufsetzen der Leiter benötigt und dadurch der Querschnitt für eine Personenrettung mindestens um 40 cm eingeschränkt wird, weil gemäß DIN EN 1147 die Breite am Kopf der Steck- bzw. Schiebeleiter je nach Überstand bis zu 40 cm beträgt.

Eine verbleibende Fensteröffnung von 40 cm im Lichten soll für eine Personenrettung gegebenenfalls gewährleistet bleiben. Rettungswegfenster sollen daher eine Mindestbreite und Mindesthöhe von jeweils 80 cm nicht unterschreiten.



Fallgruppe: Anleitung durch Hubrettungsfahrzeuge

Im Vergleich dazu stellt sich die Situation im Hinblick auf die Anleitung durch Hubrettungsfahrzeuge weniger kritisch dar, weil mit dem Rettungskorb bis unmittelbar an die anzuleitende Stelle herangefahren werden kann, sodass keine Fensterfläche durch das Aufsetzen der Leiter verlorengeht.

Daher kann in diesem Fall eine reduzierte Fenstergröße hinzunehmen sein, soweit im Einsatzfall sichergestellt wird, dass eine Anleitung des Rettungsfensters ausschließlich durch Hubrettungsfahrzeuge erfolgt.

Namentlich kann anzunehmen sein, dass Fenstermaße von 0,50 m x 1,00 m sowohl die Personenrettung als auch das Eindringen der Feuerwehr in ein Gebäude gewährleistet.



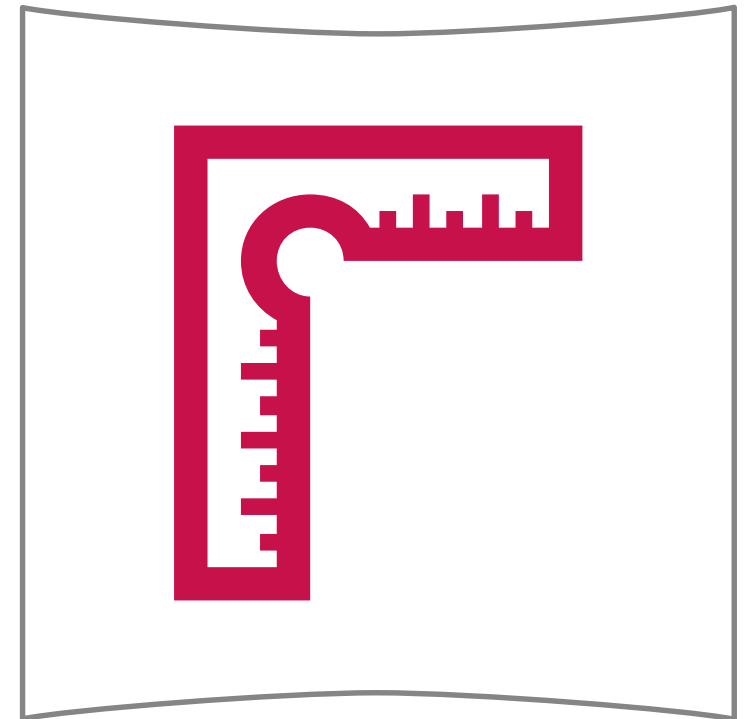
Fallgruppe: Ebenerdige Rettungswegfenster

Bei ebenerdigen Fenstern (Brüstungshöhe sowohl auf der Raumseite als auch auf der Gebäudeaußenseite nicht mehr als 1,20 m) kann eine Mindestbreite von 0,40 m genügen, weil eine Selbstrettung von Personen ohne Zuhilfenahme von Leitern der Feuerwehr möglich ist und jedenfalls bei Mindestbreite von 0,60 m auch die Einsatzkräfte der Feuerwehr das Gebäude betreten können.



Fallgruppe: Rettungswegfenster mit festen Mittelpfosten

Bei Rettungswegfenstern mit festen Mittelpfosten kann eine lichte Breite von mindestens 0,40 m pro Fensterflügel ausreichen, soweit gewährleistet ist, dass die Mittelpfosten im Einzelfall ohne nennenswerten Zeitverlust durch die Einsatzkräfte der Feuerwehr beseitigt werden können.



Runderlass NRW

- Die Einschätzung der Fallgruppen begegnet insoweit Bedenken, als sie bei der Bewertung möglicher Abweichungen von den gesetzlichen Mindestmaßen weder den Einsatz solcher von Umluft unabhängiger Atemschutzgeräte, noch eine Liegend-Rettung mit Tragen über Hubrettungsfahrzeuge einbezieht oder hinreichend würdigt.
- Gleichwohl hat das Ministerium für Heimat, Kommunales, Bau und Gleichstellung des Landes Nordrhein-Westfalen (im Folgenden: MHKBG) vorstehende Erkenntnisse als oberste Bauaufsichtsbehörde zum Anlass genommen für den eigenen Geschäftsbereich klarzustellen, ab welcher Unterschreitung der gesetzlichen Mindestfenstergröße im Regelfall eine konkrete Gefahr für die Nutzer eines Gebäudes anzunehmen ist und die eigene Bewertung mit Erlass vom 13. Dezember 2017 bekannt gemacht.

Runderlass NRW

- Nach den Vorgaben dieses Erlasses, auf den inhaltlich Bezug genommen wird und der diesem Gutachten als Anlage beigefügt ist, ist zunächst zwischen ebenerdigen und nicht ebenerdigen Rettungswegfenstern (die Fensterbrüstung an der Gebäudeaußenseite liegt höher als 1,20 m über der Geländeoberfläche vor diesem Fenster) zu unterscheiden.
- Ebenerdige Fenster müssen demnach im Lichten mindestens 0,60 m breit und 1,00 m hoch sein. Zwischenmaße sind zulässig, soweit die Summe aus Fensterbreite und Fensterhöhe im Lichten nicht den Wert der vorangestellten Fenstergrößen von 1,60 m unterschreite und die Fensterhöhe im Lichten 0,80 m und Fensterbreite im Lichten mindestens 0,60 m beträgt.

Runderlass NRW

- Nicht ebenerdige Fenster, die als Rettungsweg dienen und mit tragbaren Leitern oder mit Hubrettungsgeräten erreicht werden können, müssen im Lichten mindestens 0,80 m breit und mindestens 1,00 m hoch sein. Zwischenwerte sind hier zulässig, soweit die Summe aus Fensterbreite und Fensterhöhe im Lichten nicht den Wert der vorangestellten Fenstergröße unterschreitet, die Fensterhöhe im Lichten mindestens 0,80 m und Fensterbreite im Lichten mindestens 0,80 m beträgt.
- Werden die in den vorgenannten Fällen genannten Mindestmaße in einem rechtmäßig bestehenden Gebäude unterschritten, ist grundsätzlich von einer konkreten Gefahr auszugehen, die ein bauaufsichtliches Einschreiten rechtfertigen kann.

Runderlass NRW

- Werden die in den vorgenannten Fällen genannten Mindestmaße in einem rechtmäßig bestehenden Gebäude zwar eingehalten, jedoch die Mindestmaße nach § 37 Absatz 5 BauO NRW 2018 unterschritten, ist im Einzelfall zusätzlich nachzuweisen (zum Beispiel durch Anleiterproben), ob der zweite Rettungsweg über Rettungsgerät der Feuerwehr im Sinne des § 33 Absatz 2 BauO NRW 2018 dennoch sichergestellt werden kann. Erst wenn dieser Nachweise geführt werden kann, soll nicht mehr von einer konkreten Gefahr auszugehen sein.
- Nach mehrfacher fernmündlicher Rücksprache mit der zuständigen Referatsleitung im MHKBG ist uns bekannt, dass der Erlass vom 13. Dezember 2017 in Überarbeitung ist und tendenziell weitere Zugeständnisse an die Fenstermaße von bestandsgeschützten Gebäuden erwarten lässt.

Runderlass NRW

- Namentlich könnte dieser neue Erlass beinhalten, dass bei einem Fenstermaß von 0,90 m x 0,60 m sowie bei einem Fenster mit Mittelposten, bei dem Fensterflügel jeweils mit einer lichten Breite von 0,40 m verbleiben, keine konkrete Gefahr für Leben und Gesundheit anzunehmen ist, insbesondere weil diese Fenstergestaltung in der länger zurückliegenden Feuerwehrpraxis keine durchgreifenden Bedenken hervorrief.
- Eine vorzeitige Aushändigung des Erlasses in der Entwurfsfassung oder die Bekanntgabe inhaltlicher Einzelheiten wurde mit Rücksicht auf einen noch nicht abgeschlossenen Abstimmungsprozess abgelehnt.



Aufstell- und Bewegungsflächen für die Feuerwehr

Aufstell- und Bewegungsflächen für die Feuerwehr

- Des Weiteren ist die Frage zu beantworten, ob die Eigentümer bestandgeschützter Gebäude verpflichtet sind, ihre Gebäudebestände mit Aufstell- und Bewegungsflächen für die Feuerwehr nachzurüsten.
- Führt der zweite Rettungsweg über eine mit Rettungsgeräten der Feuerwehr erreichbare Stelle, sind bei Gebäuden, bei denen die Fensterbrüstungen oder andere zum Anleitern bestimmte Stellen mehr als 8,0 m über dem Gelände liegen, die also von Hubrettungsfahrzeugen unmittelbar erreicht werden müssen, Aufstell- und Bewegungsflächen für die Feuerwehr vorzuhalten (vgl. § 33 Absatz 2 Satz 2 BauO NRW 2018).



Aufstell- und Bewegungsflächen für die Feuerwehr

- Die gesetzlichen Brandschutzkonzepte basieren insoweit auf einem ununterbrochenen Rettungswegesystem, das aus dem Innern einer baulichen Anlage über das Grundstück bis zum Anschluss an die öffentliche Verkehrsfläche führt. Die Zugänglichkeit der baulichen Anlagen auf dem Grundstück, insbesondere die Bewegungsfreiheit und Sicherheit für den Einsatz der Feuerlösch- und Rettungsgeräte und von Löschfahrzeugen muss gewährleistet sein (vgl. § 5 BauO NRW 2018).
- Hiernach dürfen Gebäude nur errichtet werden, wenn gesichert ist, dass ab Beginn ihrer Nutzung das Grundstück in für die Zufahrt und den Einsatz von Feuerlösch- und Rettungsgeräten angemessener Breite an einer befahrbaren öffentlichen Verkehrsfläche liegt oder wenn das Grundstück eine befahrbare, öffentlich-rechtlich gesicherte Zufahrt zu einer befahrbaren öffentlichen Verkehrsfläche hat und die erforderlichen Anlagen zur Versorgung mit Löschwasser vorhanden oder benutzbar sind. Wohnwege, an denen nur Wohngebäude der Gebäudeklasse 1 bis 3 zulässig sind, brauchen nur befahrbar sein, wenn sie länger als 50 m sind.

Aufstell- und Bewegungsflächen für die Feuerwehr

- Ist für die Personenrettung der Einsatz von Hubrettungsfahrzeugen erforderlich, sind die dafür erforderlichen Aufstell- und Bewegungsflächen vorzusehen. Bei Gebäuden, die ganz oder mit Teilen mehr als 50 m von einer öffentlichen Verkehrsfläche entfernt sind, sind Zufahrten oder Durchfahrten nach Satz 2 zu den vor und hinter den Gebäuden gelegenen Grundstücksteilen und Bewegungsflächen herzustellen, wenn sie aus Gründen des Feuerwehreinsatzes erforderlich sind. Soweit erforderliche Flächen nicht auf dem Grundstück liegen, müssen sie öffentlich-rechtlich gesichert sein.

Aufstell- und Bewegungsflächen für die Feuerwehr

- Im Rahmen der Novellierung der Landesbauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen hat der Landesgesetzgeber davon abgesehen, alle Teilanforderungen in das Gesetz aufzunehmen. Die konkreten Detailvorgaben sollen nunmehr der Technischen Bestimmung in Abschnitt A 2 zu entnehmen sein, nach denen die „Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr“ aus dem Jahre 2009 (MRFIFw) maßgeblich sein soll.
- Diese Anforderungen gelten für Neubaumaßnahmen uneingeschränkt und gleichermaßen für Altbestände, die weder formell noch materiell bestandgeschützt sind.

Verhältnis zum Bestandsschutz

- Fraglich ist, ob sich diese gesetzlichen Anforderungen auch gegenüber formell oder materiell bestandgeschützten Gebäudebeständen durchzusetzen und die Bestandseigentümer verpflichtet sind, ihre Bestände bei Fehlen notwendiger Bewegungs- und Aufstellflächen im Rahmen ihrer Verantwortlichkeit als Zustandsstörer entsprechend nachzurüsten.
- Dafür streitet die Überlegung wie bei den Rettungsfenstern, dass das Fehlen eines effizienten zweiten Rettungsweges eine konkrete Gefahr für Leib oder Leben der hiervon betroffenen Personen darstellt.



Verhältnis zum Bestandsschutz

- Mit dem zweiten Rettungsweg soll eine zuverlässig funktionierende zweite Rettungsmöglichkeit eröffnet werden. Eine mit einer weiteren notwendigen Treppe gemäß § 33 Absatz 2 Satz 2 BauO NRW vergleichbare Zuverlässigkeit weist eine mit Rettungsgeräten der Feuerwehr erreichbare Stelle jedoch nur dann auf, wenn dort nach den konkreten Umständen des Einzelfalls tatsächlich auch eine effiziente und zeitnahe Rettung mit entsprechendem Rettungsgerät über die dazu erforderlichen Bewegungs- und Aufstellflächen der Feuerwehr zu erwarten ist.
- Bei der hiernach anzustellenden Prognose kommt der Einsatzpraxis der örtlichen Feuerwehr nach der Rechtsprechung maßgebliche Bedeutung zu. Um wirksame Löscharbeiten und die Rettung von Menschen unter dem im Brandfall bestehenden Zeitdruck und den damit verbundenen Gefahren sicherstellen zu können, ist die Einübung standardisierter Abläufe unerlässlich. Soweit sich diese Abläufe nachvollziehbar an den örtlichen Gegebenheiten orientieren, lässt sich daher ohne ihre Berücksichtigung nicht beurteilen, ob wirksame Rettungsmaßnahmen der Feuerwehr über eine mit Rettungsgeräten erreichbare Stelle gewährleistet erscheinen.

Verhältnis zum Bestandsschutz

- Im Hinblick auf das Verhältnis von Bestandsschutz und einer möglichen Nachrüstungspflicht von Aufstell- und Bewegungsflächen für die Feuerwehr ist jeweils zu klären, ob ein Gebäude ohne (erforderliche) Abstellflächen genehmigt wurde, also aufgrund der Baugenehmigung formellen Bestandsschutz genießt, oder ein Gebäude zwar nicht formell genehmigt ist, aber im Zeitpunkt seiner Errichtung oder danach den materiellen Vorgaben an den Brandschutz genügte, also materiellen Bestandsschutz genießt, im Hinblick auf seine mögliche Nachrüstungspflicht mit Aufstellflächen zu beurteilen sind.

Verhältnis zum Bestandsschutz

- Dabei ergibt sich aus den dargelegten Maßstäben, dass eine Durchbrechung des formellen Bestandsschutzes nur zulässig ist, wenn und soweit eine solche Maßnahme zur Begegnung einer konkreten Gefahrenlage für Leib oder Leben geboten ist. Das gilt auch für die erforderliche Nachrüstung des Gebäudes mit einer bislang fehlenden Aufstellfläche, falls der zweite Rettungsweg nur auf diese Weise verwirklicht werden kann. Dies muss dann allerdings unabhängig davon gelten, ob die Genehmigungsbehörde die fehlende Abstellfläche oder ihre Untauglichkeit im Baugenehmigungsverfahren übersehen hat. Alternativ zur Nachrüstung kommt eine Evakuierung des Gebäudes nach behördlicher Nutzungsuntersagung in Betracht.
- Die Frage, ob auch der materielle Bestandsschutz einer baulichen Anlage eine bauaufsichtliche Eingriffsmaßnahmen des Brandschutzes auf die Fälle einer konkreten Gefahr für Leib oder Leben beschränkt, ist im Ergebnis nicht anders zu beantworten.

Verhältnis zum Bestandsschutz

- Auch der aus Art. 14 Absatz 1 GG herzuleitende materielle Bestandsschutz einer baulichen Anlage schränkt die behördliche Eingriffsbefugnis und die Nachrüstungspflicht auf Fälle einer konkreten Gefahr für Leben oder Gesundheit ein, wenn und soweit die Anlage in der Vergangenheit dem materiellen Recht entsprochen hat.
- Genau hier aber liegt das Problem.



Verhältnis zum Bestandsschutz

- Denn frühere Fehleinschätzungen der brandschutzrechtlichen Sicherheitslage durch die Gerichte oder die Verwaltungspraxis begründen keine materielle Legalität und damit auch keinen materiellen Bestandsschutz.
- Eine solche materielle Legalisierungswirkung haben nur Gesetze als normative Regelungen oder, soweit der formelle Bestandsschutz in Rede steht, Baugenehmigungen als Einzelfallregelungen.
- Keine Legalisierungswirkung hingegen haben Rechtsprechungsgrundsätze oder sonstige Erkenntnisse, soweit sie später aufgegeben werden.
- Deshalb dürfte sich die Frage der materiellen Legalität und namentlich des Bestandsschutzes eines vorhandenen Gebäudes und seiner Vereinbarkeit mit dem materiellen Brandschutz sowie seiner Gefährlichkeit nach heutigen Erkenntnismaßstäben richten.

Änderung der Einsatzpraxis der Feuerwehr

Fraglich ist, ob eine Verpflichtung zur Nachrüstung auch dann gelten muss, wenn sich die Einsatzpraxis der Feuerwehr beispielsweise durch modernere, das heißt im Zweifel größere und schwerere Einsatzfahrzeuge nachträglich ändert und beispielsweise die bisherigen Stellflächen zu klein werden oder statisch nicht mehr tragen.



Änderung der Einsatzpraxis der Feuerwehr

- Von der rechtlichen Ausgangslage her ist zu beachten, dass das Bauordnungsrecht systemisch solche dem vorbeugendem Brandschutz dienende Vorgaben in erster Linie an den Eigentümer bzw. den Bauherren einer baulichen Anlage richtet, während der abwehrende Brandschutz vorrangig Aufgabe der Kommunen ist.
- Allerdings sind beide Regelungsregime im Hinblick auf den Brandschutz letztendlich als Einheit zu betrachten, was bedeutet, dass die brandschutzrechtlichen Vorschriften der Landesbauordnung und diejenigen des Gesetzes über den Brandschutz, die Hilfeleistung und den Katastrophenschutz vom 17. Dezember 2015 (GV. NRW 2015 Nr. 48 S. 885, im Folgenden: BHKG NRW), nur im Zusammenhang wirken, um einen effektiven Brandschutz auf dem erforderlichen Sicherheitsniveau zu gewährleisten.

Änderung der Einsatzpraxis der Feuerwehr

- Allerdings hat das OVG NRW – quasi in umgekehrter Wirkrichtung zur vorliegenden Fragestellung – entschieden, dass der Eigentümer eines bestandsgeschützten Gebäudes keinen positiven Anspruch auf die Anpassung der Einsatzpläne der Berufsfeuerwehr an seine baulichen Gegebenheiten hat.
- In dem zur Entscheidung gestellten Fall, entsprach das Gebäude nicht den Anforderungen an einen zweiten Rettungsweg für jede Nutzungseinheit, obwohl das Mehrfamilienhaus durch einen Bauschein aus dem Jahre 1953 bauaufsichtlich genehmigt war.

Änderung der Einsatzpraxis der Feuerwehr

- Dem Einwand des Klägers, die Einsatzpläne der Berufsfeuerwehr müssten dahingehend geändert werden, dass bei der Brandmeldung auch die rückwärtigen Wohnung des Gebäudes mit Rettungsfahrzeugen anzufahren wären, hielt das Gericht entgegen, dass
 - kein Anhalt dafür bestünde, dass die von der für den abwehrenden Brandschutz zuständigen Stadt vorgehaltenen Ressourcen nicht ausreichten, „um unter Berücksichtigung der den Hauseigentümern obliegenden Pflichten, zu denen gerade auch die Anlage zweiter Rettungswege gehört, rechtzeitig vor Ort zu sein“
 - und weiter „eine über das vernünftigerweise zu erwartende Maß hinausgehende Erhöhung der Kapazitäten“ könne der Kläger nicht beanspruchen.

Änderung der Einsatzpraxis der Feuerwehr

- Die vom Gericht ferner festgestellte konkrete Gefahr für Leben oder Gesundheit reichte dann aus, um den Kläger in die brandschutzrechtliche Ordnungspflicht zu nehmen.
- Anders dürfte jedoch zu urteilen sein, wenn der Eigentümer einer bestandsgeschützten Anlage lediglich weiterhin darauf vertraut, dass eine bislang ausgeübte Einsatzpraxis nicht in der Weise geändert wird, dass eine Rettung der Nutzer der baulichen Anlage nicht mehr gewährleistet werden kann und die Nutzung ohne Zutun des Eigentümers nunmehr mit einer konkreten Gefahr für Leib oder Leben verbunden wäre.
- Die Gemeinden haben die Aufgabe, eine den örtlichen Verhältnissen entsprechende leistungsfähige Feuerwehr zu unterhalten (vgl. § 1 BHKG NRW).
- Dabei haben sie beispielsweise gemäß § 3 Absatz 3 BHKG NRW unter Beteiligung ihrer Feuerwehr Brandschutzbedarfspläne und Pläne für den Einsatz der öffentlichen Feuerwehr aufzustellen, umzusetzen und spätestens alle fünf Jahre fortzuschreiben.

Änderung der Einsatzpraxis der Feuerwehr

- In Erfüllung dieser kommunalen Aufgabe hat die Gemeinde durch analytische und empirische Verfahren Qualität und Quantität der einzelnen Risikofaktoren, insbesondere der Risikoschwerpunkte und Gefahr erhöhenden Umstände, zu ermitteln und das Risiko sowie die Gefahren in einem Kataster für die weitere Bedarfsermittlung zu dokumentieren.
- Hierzu gehört nach Ziffer 4.2.1 der Hinweise und Empfehlungen für die Anfertigung von Brandschutzbedarfsplänen für die Gemeinden des Landes Nordrhein-Westfalen insbesondere auch die Bewertung der Risiken von Gebäuden und Gebäudenutzungen im Hinblick auf ihren Gebäudezustand und das Gebäudealter.

Änderung der Einsatzpraxis der Feuerwehr

- Ziel kann zwar realistischer Weise insoweit nur eine Grobkartierung des Gemeindegebiets sein, die jedoch geeignet sein muss, eine aussagefähige Grundlage der effizienten Einsatzplanung im Rahmen des abwehrenden Brandschutzes zu sein.
- Dies verlangt eine hinreichende Erkenntnislage der Feuerwehr vom baulichen Zustand der bestandgeschützten Anlagen.



Änderung der Einsatzpraxis der Feuerwehr

- Vorbehaltlich einer abschließenden Klärung in der Rechtsprechung ist deshalb die Rechtsposition zu vertreten, dass die Feuerwehr – wie bereits im Zusammenhang mit den Rettungswegfenstern erwähnt – geeignete Gerätschaften vorhalten muss, die erforderlich sind, um effektiven Brandschutz zu gewährleisten, ohne dass die geschützten Bestände nachgerüstet werden müssen.
- Ist der Brandschutz trotz Vorhaltens geeigneter Gerätschaften dennoch nicht zu gewährleisten, besteht die Pflicht zur Nachrüstung der Gebäudebestände durch die Eigentümer als Zustandstörer.
- Diese Betrachtungsweise wurde uns auch durch das Fachreferat beim MHKBG auf fernmündliche Nachfrage bestätigt.

Vielen Dank!

Ihr Ansprechpartner



Dr. Gerd-Ulrich Kapteina

Partner

Vorsitzender Richter am Verwaltungsgericht a. D.

Rechtsanwalt

Lehrbeauftragter

Luther Rechtsanwaltsgesellschaft mbH

Gildehofstraße 1

45127 Essen

gerd.kapteina@luther-lawfirm.com

Die Angaben in dieser Präsentation sind ausschließlich für die genannte Veranstaltung bestimmt. Die Überlassung der Präsentation erfolgt nur für den internen Gebrauch des Empfängers. Die hier zusammengestellten Texte und Grafiken dienen allein der Darstellung im Rahmen dieser Veranstaltung und dokumentieren die Thematik ggf. nicht vollständig.

Die Präsentation stellt keine Rechts- oder Steuerberatung dar und wir haften daher nicht für den Inhalt. Diese erfolgt individuell unter Berücksichtigung der Umstände des Einzelfalls auf der Grundlage unserer Mandatsvereinbarung. Die Verteilung, Zitierung und Vervielfältigung – auch auszugsweise – des Inhalts zum Zwecke der Weitergabe an Dritte ist nur nach vorheriger Absprache gestattet.

Luther.

Auf den Punkt. Luther.