

Brandschutzrecht – ein Buch mit sieben Siegeln?

**1. BRANTEC. Fachtagung und Hausmesse
Bergisch Gladbach, 04.05.2018**



**RECHTSANWALT
STEFAN KOCH**

Gliederung

1. Einführung

2. Auflagen

- Nagelplattenbinder (OVG Münster)
- Zahl der Nachtwachen in einem Altenpflegeheim (OVG Münster)

3. Abweichungen

- Größe eines Rettungsfensters (OVG Münster)
- Öffnungen in Gebäudeabschlusswänden (VGH Kassel, OVG Münster, OVG Berlin)
- Aufschaltung BMA für eine Abstellhalle für PKW (VG Minden/ OVG Münster)

4. Bestandsschutz

- Bestandschutz ohne Baugenehmigung
- Wesentliche Änderung eines Hotels

5. Haftung

- Haftung des Brandschutzsachverständigen
- Haftung des Prüfsachverständigen
- Haftung der Bauaufsicht



1. Einführung



**RECHTSANWALT
STEFAN KOCH**

§ 75 BauO NRW – Baugenehmigung

(1) ¹Die Baugenehmigung ist zu erteilen, **wenn dem Bauvorhaben keine öffentlich-rechtlichen Vorschriften entgegenstehen.**

- Anspruch auf Erteilung der Baugenehmigung
- Erfüllung aller gesetzlichen (brandschutzrechtlichen) Anforderungen
 - Wohngebäude auf rechteckigen Grundriss = Standardbauwerk im Sinne der Bauordnung
- Sonderbauvorschriften
 - geregelte Sonderbauten
 - nicht geregelte Sonderbauten, § 54 BauO NRW



„... wenn dem Bauvorhaben keine öffentlich-rechtlichen Vorschriften entgegenstehen.“

- Regelungsinstrumente
 - **Auflage**
 - Entgegenstehen von öffentlich-rechtlichen Vorschriften
 - Vermeidung einer konkreten Gefahr
 - **Abweichung**
 - kein Entgegenstehen von öffentlich-rechtlichen Vorschriften
 - Vermeidung Gefahr durch Anforderung nicht erforderlich
- maßgebend in beiden Fällen
 - **konkrete Gefahr**
 - zugleich: Grenze für den **Bestandsschutz**



- **Konkrete Gefahr**

*„Konkrete Gefahr kennzeichnet eine Sachlage, in der bei ungehindertem Ablauf des **objektiv** zu erwartenden Geschehens **mit hinreichender Wahrscheinlichkeit** ein **Schaden** an geschützten Rechtsgütern **in absehbarer Zeit** zu erwarten ist.“*

- **Grundsätze der Rechtsprechung zur konkreten Gefahr im Brandschutz:**

- Vorsorgemaßnahmen zum Schutz von Leben und Gesundheit
- Kriterium „Schadenseintritt in absehbarer Zeit“ ohne Relevanz
- „keine überhöhten Anforderungen“ an Wahrscheinlichkeit
- fachlich fundierte Feststellung erforderlich
- örtlichen Gegebenheiten **im Einzelfall** maßgebend
- Abweichen von den aktuellen Vorschriften, allein **nicht** ausreichend



2. Auflagen



**RECHTSANWALT
STEFAN KOCH**

- **Rechtsgrundlage: § 36 Abs. 1 VwVfG NRW - Nebenbestimmungen zum VA**

„Ein Verwaltungsakt, auf den ein **Anspruch** besteht, **darf** mit einer Nebenbestimmung nur versehen werden, wenn sie durch Rechtsvorschrift zugelassen ist oder wenn sie **sicherstellen** soll, dass die **gesetzlichen Voraussetzungen** des Verwaltungsaktes erfüllt werden.“

- Auflage nur zwecks **Sicherstellung der gesetzlichen Voraussetzungen**

„Unbeschadet des Absatzes 1 **darf** ein Verwaltungsakt **nach pflichtgemäßem Ermessen** ... verbunden werden mit ...

4. einer Bestimmung, durch die dem Begünstigten ein Tun, Dulden oder Unterlassen vorgeschrieben wird (**Auflage**).“

- Erteilung der Baugenehmigung steht im Ermessen der Bauaufsicht
 - **§ 54 BauO NRW - nicht geregelte Sonderbauten**
 - **§ 73 BauO NRW – Abweichungen**



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

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.



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

- Berufungsentscheidung zu dem Urteil des VG Minden vom 16.12.2010, 9 K 1694/09 – **Nagelplattenbinder** –
- teilweise Rücknahme der Berufung
 - noch streitig: Vorkehrungen für einen ausreichenden Rauchabzug
- **zentrale Aussagen des OVG :**
 - Begriff der „konkreten Gefahr“ im Brandschutz
 - Systematik des § 54 BauO NRW
 - Anwendbarkeit von Simulationsverfahren



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

- Verkaufsstätte < 2.000 qm
- § 54 Abs. 1 S. 1 , Abs. 2 Nr. 5 und Nr. 9 BauO NRW anwendbar
 - Nr. 5: Brandschutzeinrichtungen und Brandschutzvorkehrungen
 - Nr. 9: Lüftung
- keine einschlägige spezielle bauordnungsrechtliche Vorschriften
- spezifisches Gefahrenpotential maßgebend
 - „besondere“ Gefahr erforderlich?
- Schutzziele des § 17 BauO NRW möglichst optimal gewährleisten
- allgemeine gefahrenabwehrtechnische Maßstäbe maßgebend
- geringe Anforderungen an hinreichende Wahrscheinlichkeit
- Gefahrprognose: Einsatzpraxis der Feuerwehr maßgebend



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

- Ausführungen des Prüfsachverständigen der Feuerwehr maßgebend
 - anders BGH bzw. OLG Frankfurt: keine Einschätzungsprärogative!
- ohne Rauchabzug: Rettung von Menschen und wirksame Löscharbeiten erschwert
- OVG: keine Kompromisse
 - **bestmögliche** Einsatzbedingungen für Feuerwehr vorbereiten
 - **möglichst optimale** Einsatzentscheidung der Feuerwehr ermöglichen
 - **möglichst optimale** Einsicht in das brennende Gebäude, was eine
 - **möglichst optimale** Rauchgasverdünnung und
 - einen **hinreichend effektiven** Rauchgasabzug bedingt



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

- **Evakuierungssimulation**
- kann die Gefahrensituation nur annähernd abbilden
- immanente methodische Schwächen
 - pessimale Annahmen nur bis zu einem gewissen Grad
 - z.B. Staus, Verteilung der Kunden, Gehgeschwindigkeiten
- „Die Notwendigkeit eines Innenangriffes der Feuerwehr kann das Brandschutzkonzept der Klägerin nicht mit dem **„gebotenen hohen Grad an Wahrscheinlichkeit“** pauschal und allgemein ausschließen.“
 - Welcher **„hohe“** Grad an Wahrscheinlichkeit“ ist geboten?



**VG Minden, Urteil vom 20.05.2013, 1 K 113/12 , www.nrwe.de
- Auflage zur Zahl der Nachtwachen in einem Altenpflegeheim -**



- Pflegeeinrichtung
- zwei mehrgeschossigen Gebäude
 - Haus 3 = 82 Bewohner (58/ 24),
 - Haus 1 = 50 Bewohner (42/8)
- Auflage :
ständig zwei Nachtwachen
pro Gebäude



- **Klage des Bauherrn**

- Anwesenheit von insgesamt drei Aufsichtspersonen ausreichend
 - in Haus 3 zwei, in Haus 1 eine Nachtwache
- Erläuterungen zur Betreuungsrichtlinie NRW:
 - Brandabschnitt max. 2.000 m² = 1 Helfer rechtzeitig am Brandort
 - Flächenvorgabe (= max. 6.000 m² bei 3 Nachtwachen) unterschritten
- Freilauftürschließer vorhanden

- **Bauaufsicht**

- 4 Personen
- sichere Evakuierung der Doppelzimmer durch eine Pflegekraft nicht möglich
- Hinzueilen aus anderem Gebäude nicht praktikabel



- **Entscheidung:** Das Verwaltungsgericht hebt die Auflage auf.
- Altenpflegeheim = Sonderbau
 - § 54 BauO NRW
 - besondere Anforderung
 - zulässig, wenn erforderlich
 - nicht: allgemeines Sicherheitsniveau anheben
 - Betreuungsrichtlinie und Erläuterungen = normkonkretisierende und ermessenslenkende Verwaltungsvorschrift
 - Entscheidungsspielraum gemäß § 54 BauO NRW/ Art. 54 Abs. 3 BayBO entsprechend eingeengt



- 4 Aufsichtspersonen nicht „erforderlich“
 - Brandabschnitt von max. 2.000 m² = 1 Aufsichtsperson
 - Obergrenze = 6.000 m² unterschritten
 - Anzahl der Aufsichtspersonen nicht von der Anzahl der Bewohner abhängig
 - Freilauftürschliesser vorhanden
- Existenz von Doppelzimmern nicht atypisch
 - kein Hinweis auf Doppelzimmer in Richtlinie
 - „sogar“ Evakuierung von zwei Personen aus zwei brennenden Räumen (?)
 - = „Schlachten einer heiligen Kuh“!
- „Bewohner des anderen Gebäudes dürfen vorübergehend ohne Aufsichtspersonen sein.“
 - RL: Bewohner von Brandabschnitten im gleichen Gebäude
 - schriftliche Bestätigung der Heimaufsicht liegt vor



- **Folge beider Entscheidungen:**
 - Sonderbauvorschriften **und**
 - Verwaltungsvorschriften
 - **konkretisieren** die Anforderungen an Sonderbauten **abschließend**
- **Ausnahmen:**
 - Öffnungsklausel im Gesetz
 - **atypische Gefahrensituation**



2. Abweichungen



**RECHTSANWALT
STEFAN KOCH**

§ 73 BauO NRW – Abweichungen

„(1) Die Soweit in diesem Gesetz oder in aufgrund dieses Gesetzes erlassenen Vorschriften nichts anderes geregelt ist, **kann** die Genehmigungsbehörde Abweichungen von bauaufsichtlichen Anforderungen dieses Gesetzes und der auf Grund dieses Gesetzes erlassenen Vorschriften zulassen, wenn sie unter **Berücksichtigung des Zwecks der jeweiligen Anforderungen** und unter **Würdigung der nachbarlichen Interessen** mit den **öffentlichen Belangen** vereinbar sind.“

- Ermessensentscheidung der Bauaufsicht („kann“)
- (nur) Anspruch auf ermessensfehlerfreie Entscheidung (?)
- rechtliche Grenze:
 - Zweck der Ermessensvorschrift
 - Anforderungen als „Preis“ für Abweichung nicht zulässig
 - ohne konkrete Gefahr keine Kompensation!



- **Anspruch auf Abweichung?**
 - sog. Ermessensreduzierung auf Null
 - Voraussetzung:
 - Risiko bleibt gleich oder wird sogar reduziert
 - Begründung:
 - Baufreiheit grundgesetzlich garantiert (Art. 14 Abs. 1 GG)
 - Wille der „Väter und Mütter der MBO“
 - praktisches Problem: Risikobeurteilung
- **Abweichungen im Brandschutz generell unzulässig?**
 - keine gesetzliche Einschränkung
 - Brandschutzaspekte werden von § 73 BauO NRW nicht ausgeklammert



OVG Münster, Urteil vom 28.01.2009, 10 A 1075/08

- Neubau eines Einfamilienhauses
- zweiteiliges Giebelfenster mit waagerechtem Holm
 - Rettungsfenster
 - Maßangaben (u.a.): 1,00 x 0,90
 - § 40 Abs. 4 BauO NRW: 0,9 x 1,2
- 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



OVG Münster, Urteil vom 28.01.2009, 10 A 1075/08

- **„Die Klage wird abgewiesen.“**
- Baugenehmigung zu Recht abgelehnt
 - kein 2. Rettungsweg im Dachgeschoss
 - erforderliche Breite nur bis zu einer Höhe von 0,90 m
 - Flächengröße nicht maßgebend
- kein Anspruch auf Abweichung
 - Tatbestandsmerkmale restriktiv zu handhaben
 - gerechter Ausgleich der Belange bereits im Gesetz
 - Gleichmäßigkeit des Gesetzesvollzuges
 - volle Größe gemäß § 40 Abs. 4 BauO NRW erforderlich
 - Feuerwehrmann in voller Ausrüstung
 - in der Bewegung eingeschränkte Personen
 - ggfs. Rettung mittels Trage (?)



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

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

- materielle Vorschriften verfolgen Schutzziele
- gesetzliche Anforderungen nur ein Weg von mehreren
- auch Verbot von Öffnungen ist Abweichung zugänglich
- bauartgeprüfte F90-Drehflügelfenster
 - gleichwertige Brandschutzelemente
 - unter Berücksichtigung der örtlichen Verhältnisse
- entscheidend: selbsttätiges Schließen im Brandfall
- bestimmungswidriges Verhalten (Verkeilen der Fenster) irrelevant!



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
- § 33 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 Abs.1 S. 1 BauO NRW irrelevant



VGH München, Urteil vom 09.03.2016, 15 B 13.2435

Zulässigkeit einer feststehenden Brandschutzverglasung

VGH München, Beschluss vom 19.07.2016, 9 CS 15.336

Zulässigkeit von selbstschließenden Brandschutzfenstern



**RECHTSANWALT
STEFAN KOCH**

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



OVG Berlin, Beschluss vom 06.12.2013, OVG 10 N 24.11

- Abweichung von brandschutzrechtlichen Anforderungen grds. zulässig
- Schutzziel muss nicht „in gleicher Weise“ erfüllt werden
 - **aber:** gleiches Sicherheitsniveau!
- Sachverhalt muss vollständig ermittelt werden
 - Welche Anforderung?
 - Welches Schutzziel?
 - nicht ausreichend
 - „Abweichung von § 32 BbgBO (Brandwand)“
 - Befassung nur mit F 90 - Qualität
 - nicht behandelt:
 - Stoßbeanspruchung
 - Führung über Dach
 - Führung „über Eck“



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

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



OVG Münster, Urteil vom 11.04.2016, 2 A 2176/14

- Berufung der Bauaufsicht stattgegeben; Klage abgewiesen
- Rechtsgrundlage : § 54 BauO NRW
- Garage und Industriebau („Lagerung“)
- Ziff. 5.9 S. 2 IndBauRL
- IndBauRL = aaRdT = „Referenzpunkt“
- § 3 Abs. 1 S. 3 BauO NRW:
 - Abweichung = (begründungsbedürftige) Ausnahme
 - ausdrücklich nur bei gleicher Eignung
- DIN 14675
- Regelungen in anderen Ländern: Aufschaltung zwingend
- Entscheidung gegen Abweichung „grundsätzlich vorgezeichnet“
- Aspekte der Brandwahrscheinlichkeit nicht zu berücksichtigen
 - Zweck der BMA: Eindämmung der Folgen!
- weniger sichere Brandbekämpfungsmaßnahme im Rahmen Ermessen?
 - „Großzügigkeit bei Ablehnung geboten“ = keine Experimente



4. Bestandschutz



**RECHTSANWALT
STEFAN KOCH**

- Bestandschutz = **Abwehrrecht** gegenüber nachträglichen Anforderungen
- Entstehen von Bestandschutz – **abhängig von der Genehmigungssituation**
 - formelle und materielle Legalität
 - **rechtmäßige Baugenehmigung**
 - formelle Legalität, materielle Illegalität
 - **rechtswidrige Baugenehmigung**
 - beachte: § 48 VwVfG – ggfs. Ersatz des Vertrauensschadens
 - formelle Illegalität und materielle Legalität
 - **keine Baugenehmigung**
 - „Genehmigungsfähigkeit“ zumindest für drei Monate
 - formelle **und** materielle Illegalität
 - **kein Bestandschutz!**



- **Erlöschen von Bestandschutz**
 - **Beseitigung** der baulichen Anlage
 - **bauliche Änderungen** ab einem gewissen Umfang
 - Gebäude verliert seine rechtliche Identität (aliud)
 - **Nutzungsaufgabe**
 - **Nutzungsunterbrechung**
 - BVerwG: Zeitmodell
 - a.A. mehrere OVG:
 - maßgebend **Fortbestand der Baugenehmigung**
 - dauerhafter und endgültiger Verzichtswille
 - **Nutzungsänderung**
 - ganz herrschende Meinung: Nutzungsänderung wirft Genehmigungsfrage insgesamt neu auf
 - a.A.: VG Düsseldorf, Urteil vom 16.10.2005, 4 K 1851/07



- **Durchbrechungen des Bestandschutzes**

- **Anpassungsverlangen, § 87 Abs.1 BauO NRW**

„Entsprechen rechtmäßig bestehende bauliche Anlagen sowie andere Anlagen und Einrichtungen im Sinne von § 1 Abs. 1 Satz 2 nicht den Vorschriften dieses Gesetzes oder Vorschriften aufgrund dieses Gesetzes, so kann verlangt werden, dass die Anlagen diesen Vorschriften angepasst werden, wenn dies im Einzelfall wegen der Sicherheit für Leben oder Gesundheit erforderlich ist.“

- **Änderungsverlangen, § 87 Abs. 2 BauO NRW**

„Sollen bauliche Anlagen wesentlich geändert werden, so kann gefordert werden, dass auch die nicht unmittelbar berührten Teile der Anlage mit diesem Gesetz oder den aufgrund dieses Gesetzes erlassenen Vorschriften in Einklang gebracht werden, wenn

1. die Bauteile, die diesen Vorschriften nicht mehr entsprechen, mit den Änderungen in einem konstruktiven Zusammenhang stehen und
2. die Durchführung dieser Vorschriften bei den von den Änderungen nicht berührten Teilen der baulichen Anlage keine unzumutbaren Mehrkosten verursacht.

- **nicht vorhersehbare Gefahren, § 61 Abs. 2 BauO NRW**

„Auch nach Erteilung einer Baugenehmigung (§ 75) oder einer Zustimmung nach § 80 können Anforderungen gestellt werden, um dabei nicht voraussehbare Gefahren oder unzumutbare Belästigungen von der Allgemeinheit oder denjenigen, die die bauliche Anlage benutzen, abzuwenden.“

- **Generalklausel, § 61 Abs. 1 BauO NRW**

„Sie haben in Wahrnehmung dieser Aufgaben nach pflichtgemäßem Ermessen die erforderlichen Maßnahmen zu treffen.“

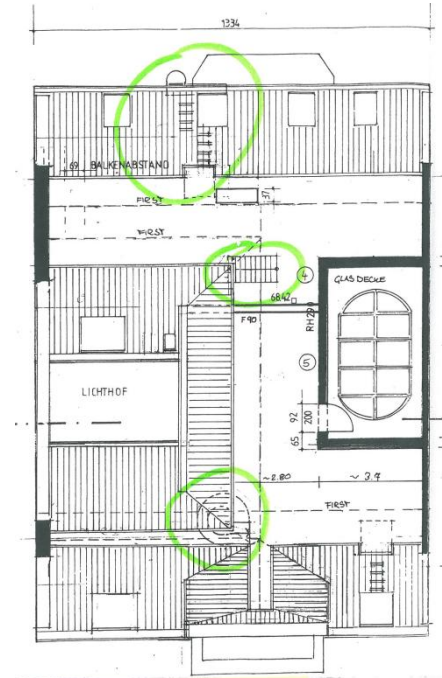
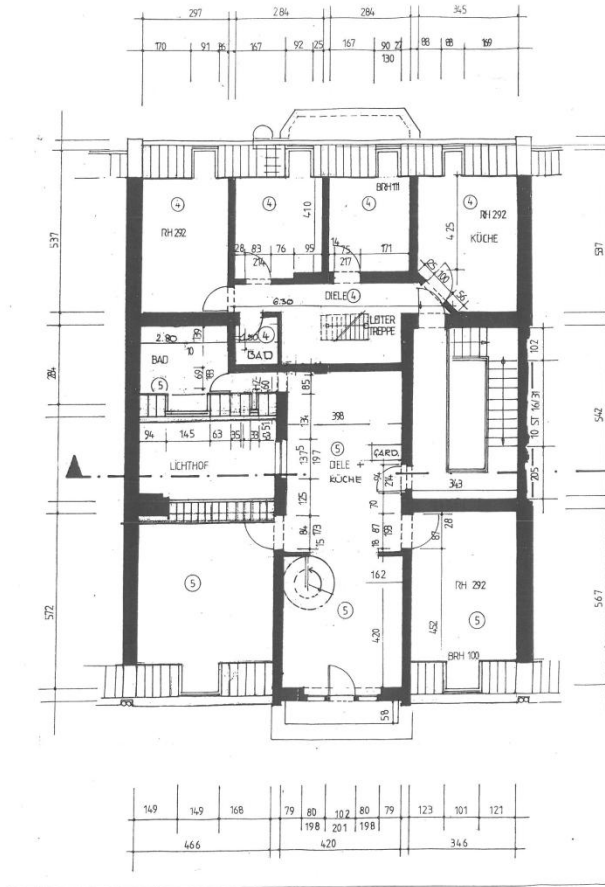


Fallbeispiel: Bestandschutz ohne Baugenehmigung



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





**RECHTSANWALT
STEFAN KOCH**

- Brandschau
- Wohnungen im Dachgeschoss und Spitzboden genehmigt?
- Bauaufsicht: Baugenehmigung vorlegen
- Androhung der Nutzungsuntersagung
 - ständige Rechtsprechung des OVG Münster
 - Nutzungsuntersagung schon bei formeller Illegalität
 - hier: rückwärtige Wohnung im DG und Nutzung der Spitzböden auch materiell illegal
 - kein 2. Rettungsweg



- **§ 87 Abs. 1 BauO NRW**
 „Entsprechen rechtmäßig bestehende bauliche Anlagen sowie andere Anlagen und Einrichtungen im Sinne von § 1 Abs. 1 Satz 2 nicht den Vorschriften dieses Gesetzes oder Vorschriften aufgrund dieses Gesetzes, so kann verlangt werden, dass die Anlagen diesen Vorschriften angepasst werden, wenn dies im Einzelfall wegen der Sicherheit für Leben oder Gesundheit erforderlich ist.“
- bauliche Anlage bestandsgeschützt?
 - sonst: Anpassungsverlangen unzulässig
 - ständige Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts
 - **Beweislast für Bestandsschutz** trägt der Eigentümer
 - keine Baugenehmigung vorhanden
- materiell legal vor Inkrafttreten der Bauordnung NRW 1962 ohne 2. RW zur Straße?
- **§ 6 Nr. 2 der Kölner Bauordnung vom 26.01.1929:**
 - „... Alle nicht an der Straße liegenden Gebäude ... sowie die Höfe müssen zu der Fahrstraße einen wenigstens 1,25 breiten unbehinderten Zugang haben.... Er muss so angeordnet sein, dass durch ihn der ungehinderte Transport von Feuerlösch- und Rettungsgeräten ... möglich ist.“





Nr. 13
 Eigentümer: Paul
 Nr. 55
 von 5 Parteien bewohnt
 Grundstücke verankert.

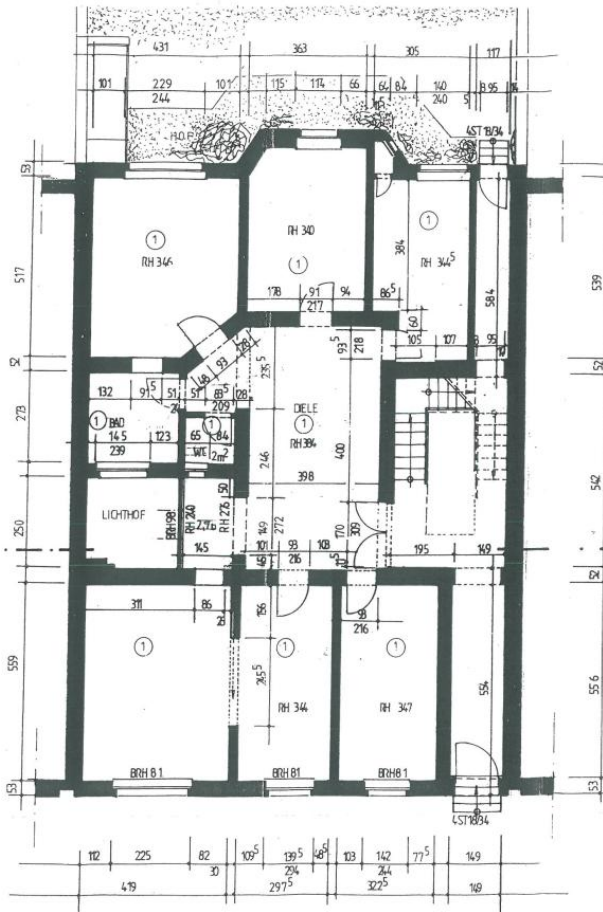
814/IV 15.4.46 Nr. 614

1) Die vll. Grundstücke sind für ein alleiniges
 Dienstverhältnis des Staben für 5 abzugeben.
 Die aufgeführten Grundstücke sind über die
 für den Grundbesitz zu begeben.

2) Die für den Grundbesitz zu begeben.



**RECHTSANWALT
 STEFAN KOCH**



- hier: Wohnung unter der Geltung der Kölner Bauordnung von 1929 materiell legal:
 - geradliniger Verbindung zur Gebäuderückseite
 - über Flur im selben Gebäude mit bestimmter Breite
 - als Angriffsweg ausreichend
 - tragbare Leitern können auf der Gebäuderückseite in Stellung gebracht werden
- Bestandsschutz (+)
- Nutzungsuntersagung (-)



- Konkrete Gefahr für Leben und Gesundheit (+)
 - ständige Rechtsprechung OVG Münster, vgl. Nachweise auf www.nrwe.de
- Anforderungen an den 2. Rettungsweg?
 - Feuerwehr: Herstellung einer Spindeltreppe
 - Denkmalbehörde: Führung des Rettungsweges über Dach zur straßenseitigen Dachkante
 - Notleiter (-)
 - geschlossenen Bebauung; Feuerwehr kann Fluchtenden nicht zu Hilfe kommen
 - Benutzung der Notleiter durch in der Fortbewegung eingeschränkte Personen ohne Schaffung neuer Gefahren nicht möglich
 - ständige Rechtsprechung OVG Münster



Fallbeispiel: Wesentliche Änderung eines Hotelgebäudes



- **bestehendes Hotel**
 - Baujahr 1910, Denkmalschutz
 - Hochhaus (6.OG)
 - GF rd. 19.000 m²
 - durchweg abweichend von heutigen Brandschutzanforderungen
- **Planung**
 - weitgehende Entkernung
 - Reduzierung der Zimmerzahl (303/ 278)
 - Beseitigung von Zwischengeschossen
 - Erneuerung der Trennwände der Beherbergungsräume und Flurtrennwände
 - brandschutztechnische Ertüchtigung
 - BMA, Alarmierung und Sprinklerung flächendeckend
- **Bauherr**
 - Fassade und Erschließung unverändert
 - Bestandsschutz?



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



- **statische Nachberechnung und Ertüchtigung**
 - zunächst: nur in Teilbereichen
 - später: komplette Neuberechnung!
- **Herstellungskosten**
 - geplante Baukosten: rd. 24,8 Mio €
 - Kosten für Neubau (gemäß BauGebO): rd. 15,5 Mio €
- keine Erweiterung des **Bauvolumens**
- **Austausch der Bausubstanz**
 - Beseitigung des Zwischengeschosses
 - Beseitigung sämtlicher nicht tragender Flurtrennwände und Trennwände
 - rechnerische Grenzen: 50 % (Rspr.)
- **faktisches** (nicht: rechtliches!) **Argument**:
 - „Pinselsanierung“ löst Brandschutzprobleme nicht
 - Brandschutzsanierung nicht durchsetzbar



- nicht geplante Ertüchtigungen:
 - Führung der Rettungswege unmittelbar ins Freie/ Innenhöfe
 - Stichflure länger 15 m
 - zweite Ausgänge von Versammlungsräumen
 - Wandhydranten
 - Entrauchung
 - Feuerwehraufzug
- Antragstenor:
 - **„ Sanierung der Zimmergeschosse und Reduzierung der Hotelzimmer von 303 auf 278 Zimmer ; Renovierung des öffentlichen Bereiches mit ganzflächiger Sprinklerung und Brandmeldeanlage; Umbauten an Fassade und Vordach“**
 - Rechtsfolge: keine strikte Bindung an aktuelles Recht
- Ergebnis:
 - Bestandsschutz bestätigt
 - keine weitergehenden Auflagen
 - Ausnahme: Gebädefunk



5. Haftung



**RECHTSANWALT
STEFAN KOCH**

Bundesgerichtshof, Beschluss vom 10.02.2011, VII ZR 156/08; OLG Frankfurt a.M. vom 02.07.2008, I U 28/07

Orientierungssatz:

1. Übernimmt ein Ingenieur die Brandschutzplanung und -beratung zur Errichtung einer Produktionshalle für hochexplosive Chemikalien, so schuldet er als Werkerfolg eine mangelfreie, insbesondere den technischen Regeln entsprechende Brandschutzplanung und -beratung, die eine unter Brandschutzgesichtspunkten ordnungsgemäße und auch wirtschaftliche Durchführung des Bauvorhabens gewährleistet. Anderenfalls macht er sich schadensersatzpflichtig.
2. Wird nach dem erstellten Brandschutzgutachten des Ingenieurs eine Baugenehmigung für die Produktionshalle erteilt, so ist diese für die Beurteilung des Werkerfolgs unerheblich.
3. Hat sich der Ingenieur zur Überprüfung der Notwendigkeit von technischen Einrichtungen zur Brandbekämpfung vertraglich verpflichtet, so muss er auch die Wünsche und Vorgaben des Auftraggebers auf deren Wirtschaftlichkeit hin prüfen und sowohl den Bauherrn als auch das Brandschutzamt über entbehrliche Maßnahmen informieren.



Bundesgerichtshof, Beschluss vom 10.02.2011, VII ZR 156/08; OLG Frankfurt a.M. vom 02.07.2008, I U 28/07

- Ingenieurvertrag über Brandschutzplanung
- Pflichten des beklagten Ingenieurs:
 - Beratung zum „gesamten Leistungsbedarf“
 - Überprüfung der Notwendigkeit von technischen Einrichtungen zur Brandbekämpfung
- Bauherr: Löschteich und Zuluftöffnungen überzogen
- Beklagter:
 - Planung weder von Bauaufsicht noch von Feuerwehr beanstandet
 - Baugenehmigung erteilt
 - Maßnahme also erforderlich



Bundesgerichtshof, Beschluss vom 10.02.2011, VII ZR 156/08
OLG Frankfurt a.M. vom 02.07.2008, I U 28/07

- **Entscheidung:** Schadensersatz
 - Maßnahmen nicht erforderlich lt. gerichtlichem Sachverständigen
 - Pflicht des Beklagten zur Prüfung der Wirtschaftlichkeit
 - Prüfung auch der Wünsche und Vorgaben des Klägers
 - Brandschutzgutachten muss auf Entbehrlichkeit von Maßnahmen hinweisen
 - Zweck: Überzeugung der Behörden
 - Problem: „auflagenfreie Baugenehmigung“
 - keine „Einschätzungsprärogative“ von Bauaufsicht und Feuerwehr



Bundesgerichtshof, Beschluss vom 10.02.2011, VII ZR 156/08; OLG Frankfurt a.M. vom 02.07.2008, I U 28/07

- **Praktische Auswirkungen der Entscheidung:**
 - Risiko des Sachverständigen in zwei Richtungen:
 - Vergütungsrisiko bei nicht genehmigungsfähiger Planung
 - Schadensersatzpflicht bei überzogenen Maßnahmen
- **Kritik:**
 - Wo ist der Schaden?
 - Verhalten des Bauherrn treuwidrig?



**Bundesgerichtshof, Urteil vom 31.03.2016, III ZR 70/15, ibr-online /
OLG Frankfurt, Urteil vom 25.03.2014, 4 U 202/12, juris**

- **Sachverhalt**

- Baugenehmigung für EFH auf Hanggrundstück
- Prüfung Standsicherheit und Bauüberwachung durch Prüfsingenieur
- Prüf- und einen Überwachungsbericht und Überwachungsbescheinigung
- Nach Fertigstellung Schäden durch Erdmassendruck
- Bauherr verklagt Prüfsingenieur auf Schadensersatz
- Landgericht gibt der Klage statt
- Oberlandesgericht weist Klage
 - Prüfsingenieur handelt in Ausübung eines öffentlichen Amtes, nicht zum Schutz des Bauherrn
 - haftungsrechtliche Verantwortlichkeit der Bauaufsichtsbehörde für Fehler des Prüfsingenieurs



**Bundesgerichtshof, Urteil vom 31.03.2016, III ZR 70/15, ibr-online /
OLG Frankfurt, Urteil vom 25.03.2014, 4 U 202/12, juris**

- **Entscheidung**

- Aufhebung des Urteils und Zurückverweisung an OLG
- nicht in Ausübung eines öffentlichen Amtes, sondern privatrechtlich tätig
- Zielsetzung der Tätigkeit maßgebend
- Prüfung von Standsicherheit und Bauüberwachung durch Gesetzgeber auf Bauherrn übertragen
 - Beauftragung des Sachverständigen zur Erfüllung der Verantwortung des Bauherrn
- Prüfsachverständiger nimmt kein öffentliches Amt (mehr) wahr
- Tätigkeit des Prüfsachverständigen = werkvertragliche Leistung
- Haftung nach Werkvertrag

- **Haftung (auch) des Prüfsachverständigen für überhöhte Anforderungen?**



- **ständige Rechtsprechung zur Haftung der Bauaufsicht**
- Schadensersatzanspruch des Bauherrn gegen die Bauaufsichtsbehörde
 - wegen rechtswidriger Auflagen,
 - verzögerter Erteilung einer Baugenehmigung oder
 - rechtswidriger Versagung der Baugenehmigung
 - Pflicht der Bauaufsicht zur Behebung geringfügiger Verstöße durch Auflage!
- Anspruchsgrundlage: § 839 BGB – Amtspflichtverletzung



- **Bestandsschutz und Schadensersatz**

**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).



- **Bestandsschutz und Schadensersatz**

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.



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 Network GmbH

Tel. 0221 5497-112, Fax: 0221 5497-130,

service@feuertrutz.de, www.feuertrutz.de



RECHTSANWALT
STEFAN KOCH

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!

koch@baurecht-brandschutz.de



**RECHTSANWALT
STEFAN KOCH**