

6/30/2015

Real Estate Investment Group

Die Grundsätze zum Bestandsschutz baulicher Anlagen gilt beim Brandschutz nur mit Einschränkungen, da die Behörde sowohl bei baulichen Veränderungen als auch anlässlich einer Feuerbeschau Anpassungen verlangen kann. Fraglich ist, ob und unter welchen Voraussetzungen der Eigentümer von sich aus zu Maßnahmen verpflichtet ist, wenn er feststellt, dass sein Gebäude nicht (mehr) in Einklang mit brandschutzrechtlichen Vorgaben steht.

I. Ausgangslage

Ein Gebäude, das einmal zulässigerweise errichtet wurde, genießt Bestandsschutz (dazu Dürr, in: Brügelmann BauGB, 82. Lfg. 2012, § 35 Rn. 117 m.w.N.). Dieser schützt das Gebäude in seinem Bestand gegenüber späteren Rechtsänderungen; die Behörde kann also keine Änderungen aufgrund aktueller materieller Illegalität verlangen (Rieger, in: Schrödter BauGB, 8. Aufl. 2015, § 35 Rn. 170). Tatsächliche Veränderungen am Gebäude, wie Nutzungsänderungen oder Umbauten grenzen den Bestandsschutz ein. Ebenso endet dieser in den Fällen, in denen dies gesetzlich geregelt ist. Die Bauordnungen der Länder haben dafür im Wesentlichen zwei Möglichkeiten vorgesehen, bei denen der Bestandsschutz aufgrund brandschutzrechtlicher Anforderungen durchbrochen wird:

Zum einen müssen bauliche baugenehmigungspflichtige Veränderungen an einem bestandsgeschützten Objekt den aktuellen bauordnungsrechtlichen Anforderungen genügen. Diese Pflicht betrifft primär nur die von den baulichen Änderungen unmittelbar betroffenen Bauteile. Alle anderen Bauteile genießen weiterhin Bestandsschutz, wenn nicht aufgrund gesetzlicher Regelung eine Anpassung auch nur mittelbar berührter Bauteile durch die Behörde verlangt wird (so z.B.: § 76 Abs. 2 LBO BW, Art. 54 Abs. 5 BayBO, § 87 Abs. 2 BauO NRW, § 85 Abs. 3 BauO Bln).

Zum anderen sehen Regelungen einiger Bundesländer vor, dass die Behörde jederzeit eine Anpassung bestehender baulicher Anlagen verlangen kann (z.B. § 76 Abs. 1 LBO BW, § 85 Abs. 2 BauO Bln, § 87 Abs. 1 BauO NRW). Voraussetzung dafür sind, dass zum einen die materiell rechtlichen Anforderungen der Bauordnung oder Vorschriften, die auf ihrer Grundlage erlassen wurden, erhöht wurden. Nicht ausreichend ist die Änderung von Verwaltungsvorschriften oder technischen Regeln (Boeddinghaus/Hahn/Schulte/Radeisen, BauO NRW, 52. AL, 2005, § 87 Rn. 17; Domning/Möller/Bebensee BauO SH, 3. Aufl., 15. Lfg., 2013, § 60 Rn. 4 f.) Ferner muss eine konkrete Gefahr für Leib und Leben vorliegen (OVG Berlin-Brandenburg, Beschluss v. 27.04.2007 – 2 S 21/07 = BeckRS 2007, 23719; PdK NRW, 2013, Erläuterungen zu § 87 BauO NRW; ; a.A. OVG Münster, BeckRS 2013, 51983, das keine konkrete Gefahr voraussetzt, sondern nur, dass ein Schadenseintritt nicht ganz unwahrscheinlich ist). Diese ist in jedem Einzelfall gesondert festzustellen und nicht gleichzusetzen mit dem polizeirechtlichen Begriff der konkreten Gefahr. An die Wahrscheinlichkeit des Schadenseintritts sind aufgrund der hohen Rechtsgüter Leib und Leben sowie der Unvorhersehbarkeit eines Brandes (z.B. durch Brandstiftung) keine erhöhten Anforderungen zu stellen. Vielmehr ist eine erhebliche Gefahrensituation für den Falle eines Brandes ausreichend, die durch eine fachkundige brandschutztechnische Bewertung im Einzelfall zu ermitteln ist (Hess. VGH, ZfBR 2000, 570). Wäre bereits eine abstrakte Gefährdung ausreichend, würde jeder materielle Baurechtsverstoß für ein nachträgliches Anpassungsverlangen ausreichen, da die Vorschriften der Bauordnung und insbesondere diese im Bereich des Brandschutzes sämtlich der Abwehr abstrakter Gefahren dienen. Die Bestandskraft würde damit weitestgehend umgangen werden, weshalb zutreffenderweise auf das Vorliegen einer konkreten Gefahr abzustellen ist.

II. Problematik

Nicht gesetzlich geregelt ist die Fallgestaltung, in der ein Eigentümer selbst positive Kenntnis davon erlangt, dass sein Gebäude aktuellen brandschutzrechtlichen Regelungen nicht entspricht, bislang aber kein Einschreiten der Behörde vorliegt. Fraglich ist ob und ab wann der Eigentümer auch aus eigener Initiative dazu verpflichtet ist, tätig zu werden und welche Konsequenzen ein Unterlassen von Nachbesserungsmaßnahmen haben kann.

Eine grundsätzliche Pflicht des Eigentümers, sein Gebäude in brandschutzrechtlicher Hinsicht immer auf dem neusten Stand zu halten, gibt es nicht. Denn genau davor wird der Eigentümer durch den Bestandsschutz geschützt. Eine weitere Eingrenzung der Pflichten kann durch die Parallele mit den Befugnissen der Behörde hergestellt werden. Denn die Pflicht des Eigentümers kann keinesfalls weiter gehen als die Maßnahmen, zu denen auch die Behörde verpflichten könnte. Sofern die Behörde also 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.

Und auch bei Vorliegen der Voraussetzungen für ein Anpassungsverlangen ist der Behörde Ermessen eingeräumt, sowohl hinsichtlich der Entschließung zum Einschreiten, als auch bezüglich der Art und des Umfangs der Maßnahmen. Ob und wie die Behörde tätig wird, ist abhängig vom Grad der Gefahr und der vorliegenden Mängel. Reicht es zur Beseitigung oder ausreichenden Eindämmung der Gefahr aus, Maßnahmen vorzunehmen, die nicht dem allerneusten rechtlichen Stand entsprechen, können auch diese im Wege einer Abwägung verhältnismäßig sein, wenn diese ansonsten unverhältnismäßige Kosten oder andere negative Konsequenzen für den Eigentümer hervorrufen würden (OVG Bremen NVwZ-RR 2005, 314).

Eine Ermessensreduzierung auf null auf Seiten der Behörde und damit eine Handlungspflicht des Eigentümers liegt jedoch in der Regel vor, wenn die Mängel so erheblich sind, dass eine konkrete und erhebliche Gefahr für Leib und Leben droht. Dies festzustellen ist wiederum eine Frage des Einzelfalls. Insbesondere in Hinblick auf Brandschutzvorrichtungen nimmt die Rechtsprechung jedoch häufig eine solche konkrete Gefährdungslage an (z.B. Fehlen eines zweiten Rettungsweges OVG Münster, NVwZ-RR 2006,10; OVG Bremen NVwZ-RR 2005, 314; Pflicht zur Einrichtung eines Sicherheitstrepfenraumes VG Köln BeckRS 2009, 32382).

Erst ab dem Gefährdungszeitpunkt, an dem auch die Behörde verpflichtet wäre einzuschreiten, kann allenfalls auch der Eigentümer verpflichtet sein, von sich aus tätig zu werden, wenn er denn eine solche Gefahrenlage überhaupt erkennt. Dies ist nur anzunehmen in Fällen, in denen Leib und Leben konkret bedroht sind. Auch ist er dann keinesfalls zur Herbeiführung eines Zustandes verpflichtet, der dem aktuellsten Stand des Brandschutzrechtes entspricht, sondern vielmehr dazu, ausreichende Maßnahmen zu ergreifen, die eine konkrete Gefahr verhindern.

Eine Eigeninitiative des Eigentümers ist zwar darauf zu begrenzen, dass er dafür Sorge zu tragen hat, dass von seinem Gebäude keine konkrete Gefahr für Leib und Leben ausgeht, in solchen Fällen sollte der Eigentümer aber ohnehin auch zur Vermeidung möglicher Haftungsrisiken tätig werden. In diesem Zusammenhang ist auch zu bedenken, dass die Pflichten des Eigentümers aufgrund öffentlich-rechtlicher Vorgaben sich nicht zwangsläufig mit denen in strafrechtlicher und zivil-rechtlicher Hinsicht decken. Eine Baugenehmigung und ein Nichteinschreiten der Behörde allein schützt den Eigentümer nicht vor strafrechtlichen und zivilrechtlichen Konsequenzen, wenn er positive Kenntnis von einem Mangel in brandschutzrechtlicher Hinsicht hatte oder haben musste. Daneben müssen auch Gesichtspunkte des Versicherungsschutzes des Gebäudes bzw. etwaiger Regressmöglichkeiten des Versicherer im Falle der Regulierung des Schadens bedacht werden.

III. Fazit

Der Eigentümer kann sich nicht unbegrenzt auf eine vorhandene Baugenehmigung oder das Ausbleiben behördlicher Bescheide verlassen. Gerade in Hinblick auf Brandschutzvorrichtungen ist der Bestandsschutz schon von Gesetzes wegen durchbrechbar. Und auch ohne ein behördliches Einschreiten ist der Eigentümer gut beraten, vor etwaigen Brandschutzmängeln nicht die Augen zu verschließen, sondern im Einzelfall auch von sich aus Nachbesserungen vorzunehmen, um mögliche Haftungsrisiken

zu entgehen.

Dieser Beitrag ist im NJW-Spezial, Heft 12, 2015 erschienen.

Haben Sie Fragen? Kontaktieren Sie gerne: [Dr. Peter Bachmann](#)

Zur Practice Group: [The Real Estate Investment Group](#)

Contact Person



Dr. Peter Bachmann

Mitglied der Practice Group Regulierung & Governmental Affairs

Mitglied der Practice Group Real Estate Investments

Rechtsanwalt, Fachanwalt für Verwaltungsrecht

T +49 89 28628277

www.noerr.com twitter.com/NoerrLLP [xing.com/companies/NoerrLLP](https://www.xing.com/companies/NoerrLLP)