

## Brandschutz und Bestandschutz

Rundschreiben 02/2007



## Brandschutz und Bestandschutz

Bei einem bestehenden Gebäude, ist der Handlungsbedarf erfahrungsgemäß nicht gleich zu setzen, mit einer nachträglichen Erfüllung in allen Punkten, der materiellen Anforderung nach den aktuellen Richtlinien (Bauordnungen/ Sonderbauvorschriften /etc.). Es ist vielmehr zu versuchen, unter Wahrung der Verhältnismäßigkeit der Mittel und der Vermeidung unbilliger Härten, die Gebäude an das aktuell geforderte bauordnungsrechtliche Sicherheitsniveau **heranzuführen**.

BERLIN - Gemäß § 85 Bauordnung Berlin (BauO Bln) sind rechtmäßig bestehende bauliche Anlagen, soweit sie nicht den Vorschriften der BauO Bln oder den Vorschriften auf Grund der BauO Bln genügen, mindestens in dem Zustand zu erhalten, der den bei ihrer Errichtung geltenden Vorschriften entspricht. Dieser Bestandsschutz wird durch Instandsetzungs- und Unterhaltungsarbeiten ohne bauliche Änderungen nicht berührt. Dabei wird davon ausgegangen, dass die ursprüngliche Nutzung beibehalten wird. Sollen im Rahmen von Umbaumaßnahmen z. B. Verbesserungen am Rettungssystem vorgenommen werden, ist zu prüfen, inwieweit diese Maßnahmen genehmigungspflichtig sind.

BRANDENBURG - Gemäß § 78 Brandenburgische Bauordnung (BbgBO), kann die genehmigende Behörde die Vorschriften der BbgBO oder die aufgrund der BbgBO erlassenen Vorschriften auf rechtmäßig bestehende bauliche Anlagen anwenden, soweit es zur Abwehr von erheblichen (konkreten) Gefahren für Leben oder Gesundheit erforderlich ist.

Der Bestandsschutz wird durch Instandsetzungs- und Unterhaltungsarbeiten ohne wesentliche bauliche Änderungen nicht berührt. Dabei wird davon ausgegangen, dass im Verlaufe der Zeit:

- die ursprüngliche Nutzung beibehalten wurde und wird,
- keine wesentlichen Änderungen an der Bausubstanz vorgenommen wurden und werden,
- das Gebäude zum Zeitpunkt der Errichtung genehmigungsfähig war und den damals geltenden a.R.d.T. entsprach.

Sollen im Rahmen von Umbaumaßnahmen z. B. Verbesserungen am Rettungssystem vorgenommen werden, ist zu prüfen, inwieweit diese Maßnahmen genehmigungspflichtig sind und in diesem Zusammenhang einem evtl. weiteren Anpassungsverlangen unterliegen.

Sofern der vorhandene Zustand einer baulichen Anlage, der grundsätzlich Bestandsschutz genießt, nach heutigem Erkenntnisstand eine Gefahr darstellt, ist im Einzelfall gemäß § 85 BauO Bln bzw. § 78 BbgBO zu prüfen, wie die Gefahr abgewehrt werden kann. Dabei sind unter Fristsetzung zur Gefahrenabwehr durchzuführende Maßnahmen festzulegen, jedoch der Grundsatz der Verhältnismäßigkeit zu wahren.

Im Vergleich zu heutigem Recht bestehende Mängel können wegen des grundsätzlich bestehenden Bestandsschutzes in der Regel kein Anlass für bauliche Nachrüstungsforderungen sein. Allerdings obliegt dem Eigentümer/ Bauherrn/ Betreiber die Verantwortung, über die **bauaufsichtlichen Mindestanforderungen** hinausgehende Maßnahmen bzw. Vorkehrungen zu treffen, um seiner **Betreiberverantwortung** (Sicherungspflicht) nachzukommen.

Die Verantwortung des persönlich haftenden Eigentümers/ Bauherrn/ Betreibers erschließt sich aus dem Grundgesetz (GG) für die Bundesrepublik Deutschland. Artikel 2, Absatz (2) sagt aus, dass jeder das Recht auf Leben und körperliche Unversehrtheit hat. Hierauf begründet sich § 823 (1) des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB), in dem es heißt:

Wer vorsätzlich oder fahrlässig das Leben, den Körper, die Gesundheit, die Freiheit, das Eigentum oder ein sonstiges Recht eines anderen widerrechtlich verletzt, ist dem anderen zum Ersatze des daraus entstehenden Schadens verpflichtet.

Dies wiederum begründet die ernstzunehmende Verkehrssicherungspflicht des Eigentümer/ Bauherrn/ Betreibers. Eine Verkehrssicherungspflicht bzw. Verkehrspflicht ist eine deliktsrechtliche Verhaltenspflicht, deren schuldhafte/ vorsätzliche/ fahrlässige Verletzung zum Schadensersatz nach den §§ 823 ff. BGB verpflichtet bzw. eine Bestrafung gemäß den Abschnitten 16 und 17 Strafgesetzbuch (StGB) mit sich bringt. Verkehrssicherungspflichten wurden entwickelt, um bei Unterlassungen Rechtspflichten zum Handeln zu begründen. Verkehrssicherungspflichten entstehen insbesondere durch ein unterlassenes bzw. vorangegangenes gefährdendes Tun.

### Definitionen Bestandsschutz / Gefahr:

Seifert, Stein; Brandschutz im Bestand - Planungshilfe für Sonderbauten, Landesinstitut für Bauwesen des Landes NRW, Fachbuch F4 formulieren eine konkrete Gefahr wie folgt:

„Nach höchstrichterlicher Rechtsprechung ist eine konkrete Gefahr dann anzunehmen, wenn im konkreten Einzelfall in überschaubarer Zukunft mit dem Schadenseintritt hinreichend wahrscheinlich gerechnet werden muß (BVerwG vom 26.6.1970, NJW 1970, 1890). Eine konkrete Gefahr kann nicht schon allein wegen eines bislang schadenfreien Zeitablaufs ausgeschlossen werden (OVG NRW vom 29.3.1983 - 7 A 1549/82).“

Vielmehr spricht das OVG Münster von einem Glücksfall, wenn es in einem Gebäude noch nicht zu einem Brand gekommen ist.

„Es entspricht der Lebenserfahrung, dass mit der Entstehung eines Brandes praktisch jederzeit gerechnet werden muss. Der Umstand, dass in vielen Gebäuden jahrzehntelang kein Brand ausbricht, beweist nicht, dass keine Gefahr besteht, sondern stellt für die Betroffenen einen Glücksfall dar, mit dessen Ende jederzeit gerechnet werden muss!“

(Oberverwaltungsgericht Münster, 10 A 363/86 v. 11.12.87)

Die allgemeinen Anforderungen, insbesondere die zum Schutz von Leben und Gesundheit, gelten auf Grundlage aktueller Rechtsvorschriften für neue und bestehende bauliche Anlagen gleichsam.

Es ist im Fall einer konkreten Gefahr unerheblich, ob die bauliche Anlage zum Zeitpunkt des Inkrafttretens der gültigen Rechtsvorschriften:

- errichtet wurde bzw. genehmigt war,

- oder etwa zu einem Zeitpunkt errichtet wurde, an dem es diese Rechtsvorschriften,
- oder Rechtsvorschriften mit bauordnungsrechtlichem Inhalt nach heutigem Verständnis überhaupt noch gar nicht existierten.

Es gelten uneingeschränkt die globalen bauordnungsrechtlichen Schutzziele.

Nach heutiger Rechtsprechung wird ausgelegt:

„Die nachträgliche Forderung von Maßnahmen des Brandschutzes kann nicht allein davon abhängig gemacht werden, dass im Einzelfall bereits eine konkrete Gefahr im Sinne der herkömmlichen allgemeinen polizeirechtlichen Definition vorhanden ist. ... Ist der möglicherweise eintretende Schaden erheblich, so besteht Handlungsbedarf, wenn bereits die entfernte Möglichkeit für den Schadenseintritt in überschaubarer Zukunft eintreten könnte. ... Von einem erheblichen Schaden wird man zweifelsohne immer dann ausgehen müssen, wenn sich die Gefahr auf eine Vielzahl von Personen beziehen sollte.“

Das bedeutet, ein Bestandschutz ist ausgeschlossen bei dem Vorliegen einer konkreten Gefahr. D.h., Handlungsbedarf besteht immer dann, wenn eine konkrete Gefahr gegenüber Sicherheit für Leben und Gesundheit besteht.

Eine konkrete Gefahr liegt vor, wenn:

- im Einzelfall mit der Schädigung der Rechtsgüter Leben und Gesundheit zu rechnen ist,
- diese Schädigung mit hoher Wahrscheinlichkeit zu erwarten ist. Nach Auffassung der Gerichte genügt die fachkundliche Feststellung, dass nach örtlichen Gegebenheiten der Eintritt eines erheblichen Schadens nicht ganz unwahrscheinlich ist.

Nach allgemeiner Auffassung der Gerichte sind bei Gefährdung von Leben und Gesundheit als geschützte Rechtsgüter an die Feststellung der Wahrscheinlichkeit des Schadenseintritts **keine** übermäßig hohen Anforderungen zu stellen.

## Brandschutz und Bestandschutz aus Sicht der DBS

Für die Sicherheit von Bauwerken verantwortliche Personenkreise (Eigentümer /Betreiber/ Mieter) werden regelmäßig mit der Frage konfrontiert, wie Brandgefahren in bestehenden Bauwerken gewichtet werden müssen. Dabei stellt sich regelmäßig die Frage, was als Konsequenz dieser Einschätzung in Bezug auf eine angemessene Gefahrenbeseitigung und der einzuhaltenden Fristen zu fordern ist.

Wie schwierig dieses Unterfangen sein kann, spiegelt sich in den vorstehenden Aussagen /Interpretationen zum Thema Bestandschutz /konkrete Gefahr recht deutlich wieder. Sicher ist, im Schadensfall, werden die Gerichte bei einem zu beklagenden Personenschaden immer mehr dazu übergehen, die für das Bauwerk verantwortlichen Personenkreise zu Verantwortung zu ziehen. Da jedoch zum **gegenwärtigen** Zeitpunkt diesbezüglich keine verbindlichen Regelungen existieren, gehen wir bei der Beurteilung von Bestandsobjekten bzgl. der Gefährdung von 4 Gefahrenstufen aus. Damit folgen wir den Empfehlungen von Dr.-Ing. Detlef Mamrot aus Wuppertal in seinem Schreiben - EINE SYSTEMATIK ZUR BEWERTUNG KONKRETER GEFAHREN IM BRANDSCHUTZ.

Diese werden umstehend benannt:

### Gefahrenstufe: I

Benennung: **Konkrete Gefahr**

Beschreibung: Es besteht ein hohes Risiko der Brandentstehung.

**Konsequenz: Unmittelbare Mängelbeseitigung, vor Ort zu erledigen, sonst unmittelbare Nutzungsuntersagung.**

### Gefahrenstufe: II

Benennung: **Latente Gefahr 1. Ordnung**

Beschreibung: Durch den vorliegenden Mangel tritt im Brandfall (1. Vorbedingung) der Personenschaden zwangsläufig auf. Im Brandfall besteht damit eine Gefahr für Leib und Leben, ohne dass neben dem Mangel weitere Vorbedingungen als das Eintreten des Brandes gegeben sein müssen.

**Konsequenz: Unverzögliche Mängelbeseitigung, Verzug bei der Beseitigung aufgrund von technischen Umsetzungsschwierigkeiten oder Finanzierungsproblemen wird nicht geduldet, andernfalls Nutzungsuntersagung.**

### Gefahrenstufe: III

Benennung: **Latente Gefahr 2. Ordnung**

Beschreibung: Im Brandfall (1. Vorbedingung) entsteht eine Personengefährdung dann, wenn zusätzlich noch eine Vorbedingung - deren Auftreten jeweils nicht außerhalb jeglicher Vorstellung liegt – gegeben ist.

**Konsequenz: Kurzfristige Mängelbeseitigung, Verzug aufgrund von technischen Umsetzungsschwierigkeiten oder Finanzierungsproblemen wird begrenzt geduldet.**

### Gefahrenstufe: IV

Benennung: **Latente Gefahr 3. Ordnung**

Beschreibung: Im Brandfall (1. Vorbedingung) entsteht eine Personengefährdung dann, wenn neben dem Feuer noch zwei weitere Vorbedingungen eintreten müssen und diese Vorbedingungen nicht gekoppelt sind.

**Konsequenz: Änderung/ Anpassung erfolgt bei Um- oder Neubau**

(Auszug aus „EINE SYSTEMATIK ZUR BEWERTUNG KONKRETER GEFAHREN IM BRANDSCHUTZ“, Dr.-Ing. Detlef Mamrot, IBS Ingenieurbüro für Brandschutzplanung, Wuppertal)



In der Regel sehen die Gerichte das Vorliegen einer konkreten Gefahr immer dann als gegeben an, wenn nachträgliche Anforderungen den Rettungsweg für Menschen sicher machen sollen. Brandschutzingenieur, Bauaufsicht, örtliche Feuerwehr, Architekt und Bauherr stehen bei grundsätzlichen Sicherheitsaspekten in gemeinsamer Verantwortung, die nicht selten in ein Verfahren wegen fahrlässiger Tötung mündet, wenn aufgrund eines Brandes Menschen zu Schaden kommen. Im Folgenden wird es wichtig sein, die Entwicklung im Bauordnungsrecht und im Privatrecht weiter zu verfolgen. Auf Ansinnen der Bundesregierung und der Bundesländer wird die Verantwortung immer mehr auf die Eigentümer/Betreiber und deren dritte Beauftragte verlagert. Entsprechende Risiken die hieraus entstehen, gilt es kritisch im Auge zu behalten.

**Unsere Sachverständigen für vorbeugenden Brandschutz Frau Judith Sauermann, Frau Corinna Schultz, Herr Mario Koch und Herr Ingo Schlender sind für Sie da!**

## **DBS - DIE BAUSACHVERSTÄNDIGEN**

Sachverständigenengesellschaft für ganzheitliche Analyse mbH

Hauptsitz Büro Berlin - Rießerseestraße 10, 12527 Berlin  
Tel.: 030-678 210 -88/89 - Fax: 030-674 898 17

Büro Brandenburg - Freiheitstraße 124/ 126, 15745 Wildau  
Tel.: 03375-5239 -0 - Fax: 03375-5239 -99

Mail2007@die-BauSV.de