

Baukompetenz München

Öffentlichkeitsveranstaltung am 22.03.2018

Hochschulde München

RA Karl Schwab

Maximiliansplatz 18/I

80333 München

Brandschutz im Bestand aus öffentlicher-rechtlicher Sicht

1. Brandschutz bei Bestandsgebäuden:

1.1. Nachträgliche Anordnung zur Verbesserung des Brandschutzes

Viele Gemeinden, insbesondere Städte führen eine Feuerbeschau durch, d. h. eine Besichtigung von Wohn- und gewerblich genutzten Gebäuden durch die örtlich zuständige Feuerwehr oder Brand-Behörde. Die Ergebnisse werden im Bedarfsfalle der Baubehörde zum Bauvollzug weitergegeben.

1.2. Rechtsgrundlage: Art. 54 Abs. 4 BayBO

Bei bestandsgeschützten baulichen Anlagen können Anforderungen gestellt werden, wenn das zur Abwehr erheblicher Gefahren für Leben und Gesundheit notwendig ist.

Im Regelfall ist die Baubehörde bei Vorliegen dieser Voraussetzungen zum Handeln gezwungen. Es genügt das Vorliegen einer abstrakten Gefahr, d.h. ein Zustand, der nach der allgemeinen Lebenserfahrung eine nicht nur entfernte Möglichkeit entstehender Schäden enthält. Die allgemeine Vermutung einer Gefahr reicht nicht aus.

1.3. Art. 54 Abs. 4 BayBO ist nur anwendbar bei Bestandsgebäuden, die Bestandsschutz genießen.

Bei nicht genehmigten Gebäuden hat die Baubehörde zu prüfen, ob Sofortvollzugs-Maßnahmen erforderlich sind, die bauliche Anlage nachträglich genehmigt werden kann (Aufforderung zur Einreichung eines Bauantrags) oder die Beseitigung anzuordnen ist.

- 1.4. Die Anordnung erfolgt ohne Rücksicht auf die Leistungsfähigkeit des Eigentümers, jedoch muss das im allgemeinen Verwaltungsrecht gültige Gebot der Verhältnismäßigkeit beachtet werden.
- 1.5. Art. 54 Abs. 4 BayBO ist eine Kann-Vorschrift, d. h. die Behörde hat eine Ermessensausübung vorzunehmen, wobei die öffentlich-rechtlichen Interessen und die privaten Interessen zu berücksichtigen und abzuwägen sind. Bei Gefährdungen von Gesundheit und Leben überwiegt im Regelfall das öffentliche Interesse.
- 1.6. Ein klassischer Verstoß gegen brandschutzrechtliche Vorschriften ist das Fehlen eines 2. Rettungsweges oder das Vorliegen eines mangelhaften 1. Rettungsweges.
- 1.7. Die Feuerbeschau erstreckt sich auf Gebäude, insbesondere Sonderbauten nach Art. 2 Abs. 4 der Bayerischen Bauordnung und sonstige Anlagen und Gegenstände, bei denen Brände erhebliche Gefahren für Personen oder außergewöhnliche Sach- oder Umweltschäden zur Folge haben können oder bei denen konkrete Anhaltspunkte auf erhebliche Gefahren hinweisen. Die Feuerbeschau ist Pflichtaufgabe der Gemeinden. Sie kann eigene Anordnungen treffen. (Bay. Feuerbeschauverordnung)

2. Brandschutz bei baugenehmigungspflichtigen Änderungen

2.1. Baugenehmigungspflicht:

Genehmigung im vereinfachten Genehmigungsverfahren nach Art. 59 BayBO

(Prüfungsumfang: Planungsrecht, Satzungen, sonstige Erlaubnisse). Die Baubehörde kann jedoch auch im vereinfachten Genehmigungsverfahren sämtliche bauordnungsrechtlichen Vorschriften prüfen und gegenüber dem Bauherrn entsprechende Forderungen aufstellen. Ein Anspruch auf Prüfung im umfassenden Umfang besteht nicht.

Genehmigung im allgemeinen Genehmigungsverfahren nach Art. 60 BayBO, insb. Sonderbauten. Das allgemeine Genehmigungsverfahren gilt auch beim erstmaligen Erreichen der Sonderbau-Grenzen (zB. Einzelhandelsfläche mehr als 800 m² VkFl, Anzahl der Betten eines Beherbergungsbetriebes: mehr als 12 Betten).

(erweiterter Prüfungsumfang: Brandschutz ua.)

Unabhängig von der Art der Genehmigungsverfahren hat der Bauherr die laut Gesetz erforderlichen bautechnischen Nachweise iSv. Art. 62 BayBO vorzulegen. Die Art der

bautechnischen Nachweise ist abhängig von Gebäudeklasse bzw. dem Vorliegen eines Sonderbaus.

Keine Prüfung des Brandschutzes findet grundsätzlich bei Bauvorhaben die genehmigungsfrei sind (Art. 57 BayBO) sind oder im Freistellungsverfahren (Art.58 BayBO) errichtet werden dürfen.

Dem Bauherrn obliegt die volle Verantwortlichkeit.

2.2. Gegenstand der baulichen Änderung / Genehmigungsumfang

Grundsätzlich ist der Teil des Gebäudes, welcher der Änderung unterliegt, auch Gegenstand des Bauantrags.

Hiervon macht Art. 54 Abs. 5 BayBO eine Ausnahme:

Die Behörde kann anordnen, dass nicht nur die von der baulichen Änderung betroffenen Teile, sondern nicht berührte Teile mit der BayBO in Einklang gebracht werden, wenn

- die allgemeinen Anforderungen gemäß § 3 Abs. 1 BayBO dies erfordern (zB. Sicherheit und Ordnung; Leben und Gesundheit),
- diese Bauteile in einen konstruktivem Zusammenhang stehen oder hiermit verbunden sind (z.B. Treppenhaus im Zhg. mit DG-Ausbau)
und
- die Maßnahmen dem Bauherren zumutbar sind (Verhältnismäßigkeit).
- Bei Modernisierungsmaßnahmen soll von diesen Forderungen abgesehen werden, wenn sonst die Modernisierung erschwert würde (Art. 54 Abs. 6 BayBO).

Insofern wird auch der Umfang der zu erbringenden Nachweise erweitert (zB. Brandschutznachweis, ggf. Bescheinigung des Prüfsachverständigen)

Ferner ist bei baulichen Änderungen Art. 54 Abs. 3 Bay BO zu beachten, wonach im Einzelfall zusätzliche Anforderungen an eine bauliche Anlage gestellt werden können, um erhebliche Gefahren abzuwehren, bei Sonderbauten auch Gefahr zur Abwehr von Nachteilen. Diese Vorschrift gestattet keine Eingriffe in den Bestandsschutz baulicher Anlagen.