



Die Feuerbeschau

Der Brandschutz stellt einen wesentlichen Bestandteil des Bauordnungsrechtes dar, dessen Zweckbestimmung u. a. in der Gefahrenabwehr liegt. Grundlage des Bauordnungsrechtes sind die Landesbauordnung und die Sonderbauvorschriften, da das Baurecht als Sicherheitsrecht Ländersache ist.

In Bayern gilt die Bayerische Bauordnung (BayBO); der Gesetzgeber verlangt hier als Grundforderung des Brandschutzes: „Bauliche Anlagen sind so anzuordnen, zu errichten, zu ändern und instand zu halten, dass der Entstehung eines Brandes und der Ausbreitung von Feuer und Rauch (Brandausbreitung) vorgebeugt wird und bei einem Brand die Rettung von Menschen und Tieren sowie wirksame Löscharbeiten möglich sind (Art. 12 BayBO).“

Brände entstehen aus der Nutzung eines Gebäudes. Im Laufe der Jahre können sich Bauvorschriften ändern und demzufolge gibt es Fälle, wo der Bestand den geltenden Regelungen angepasst werden muss – auch gegen den Willen des Hauseigentümers.

Hierzu wurde der Begriff „erhebliche Gefahr“ eingeführt. Eine „erhebliche Gefahr für Leben und Gesundheit“ liegt dann vor, wenn der erste Rettungsweg nicht dem geltenden Baurecht entspricht und der zweite Rettungsweg nicht vorhanden oder nicht rechtzeitig benutzbar ist. Im Brandfall ist hier mit einer echten Personengefahr zu rechnen; das Risiko ist zu hoch – und deshalb muss nachgebessert und die Mängel behoben werden.

Mit der Verordnung über Feuerbeschau vom 05.06.1999 (FbVO) wurde die Kommunale Feuerbeschau eingeführt. Diese Bestimmungen der Feuerbeschau zielen darauf ab, das brandschutztechnisch vorgegebene Sicherheitsniveau auch bei bestehenden Objekten sicherzustellen und die Eigentümer frühzeitig auf die Mängel und ihre Eigenverantwortung hinzuweisen.

Vom Rechtscharakter ist die FbVO eine nicht bußgeldbewehrte sicherheitsrechtliche Verordnung, die das Baurecht und das Landesstrafgesetz konkretisiert. Im Vollzug des allgemeinen Sicherheitsrechtes ist bei

bestehenden Gebäuden die (speziellere Vorschrift) FbVO heranzuziehen. Zuständig für den Vollzug ist die Gemeinde. Alle 3 Jahre ist eine Feuerbeschau durchzuführen oder (außerordentlich) wenn Anhaltspunkte für brandgefährliche Zustände vorliegen.

Im Bereich und am Beispiel der Landeshauptstadt München ist die Branddirektion aufgrund der FbVO verpflichtet, in regelmäßigen Abständen die Gebäude im gesamten Stadtgebiet hinsichtlich des Brandschutzes zu besichtigen. Der Umfang und die Häufigkeit der Kontrollen wurde durch Stadtratsbeschluss vom 10.05.2000 festgelegt. Ebenso werden Feuerungsanlagen vom Bezirkskaminkehrermeister regelmäßig überprüft. Die Lokalbaukommission hat neben den Baugenehmigungsverfahren im Jahr 2010 2.913 Feuerbeschaumeldungen erhalten; ein großer Anteil betraf bauliche Mängel mit erheblicher Gefahr.

Mängel, die bei der Feuerbeschau festgestellt werden, fallen nach Art in den Zuständigkeitsbereich des Kreisverwaltungs-

referats (betriebliche Mängel) oder in den der Lokalbaukommission als Untere Bauaufsichtsbehörde (bauliche Mängel).

Das Ergebnis der Feuerbeschau wird den Eigentümern mitgeteilt. Bei baulichen Mängeln hat die Bauaufsichtsbehörde darüber hinaus zu entscheiden, inwieweit diese Mängel behoben werden müssen. Die Entscheidung hängt davon ab, ob das Gebäude dem Bestandschutz unterliegt und ob die Mängel eine „erhebliche Gefahr für Leben und Gesundheit“ bedeuten.

Wichtiger Aspekt bei der Durchführung der Feuerbeschau ist die Einhaltung der Rettungswege. Damit sind auch regelmäßige bauliche Aspekte betroffen. Da beide Referate die notwendige Fachkompetenz zur Beurteilung des baulichen Brandschutzes besitzen, wurde zwischen den Dienststellen vereinbart, dass die Feuerwehr in einem ersten Schreiben über die festgestellten Mängel informiert. Dabei wird auch an die Eigenverantwortlichkeit der Eigentümer für die Behebung der Mängel appelliert.

Die Lokalbaukommission erhält einen Abdruck des Schreibens der Branddirektion und muss dann aus eigener Anschauung und aufgrund der Genehmigungslage entscheiden, ob und wie die Mängel behoben werden müssen.

In den Schreiben der Branddirektion an die Eigentümer wird darauf besonders hingewiesen: „Die Lokalbaukommission als Untere Bauaufsichtsbehörde erhält einen Abdruck dieses Schreibens und kann gegebenenfalls nach eigenem Ermessen die Behebung dieser baulichen Mängeln fordern.“

Es muss dem Empfänger folglich klar sein, dass vom Planungsreferat noch eine Prüfung aussteht, zumal der der Anfrage zugrundeliegende Fall eine lange, auch der Hausverwaltung bekannte Vorgeschichte hat.

Die Branddirektion hat bei der Durchführung der Feuerbeschau keine Möglichkeit, den rechtlichen Bestandschutz eines Gebäudes zu klären. Dazu sind genehmigte Pläne, das Studium der Aktenlage und ggf. die Ermittlung der bei der Genehmigung jeweils gültigen Rechtslage erforderlich. Dies fällt in den Zuständigkeitsbereich der Unteren Bauaufsichtsbehörde und kann auch nur hier erledigt werden.

Aus diesem Grund sind im ersten Schreiben der Branddirektion an die Eigentümer ent-

sprechende Hinweise enthalten. Wie in Ihrem Schreiben richtig zitiert, teilt die Feuerwehr ihre Einschätzung unter dem Vorbehalt mit „...wenn das Gebäude bestandsgeschützt ist.“

Die Lokalbaukommission wird in den Fällen, in denen kein Bestandschutz vorliegt prüfen, ob ein Einschreiten geboten ist, um die öffentlich-rechtlichen Anforderungen wieder herzustellen.

Unabhängig vom Bestandschutz sind die Mängel dann zu beseitigen, wenn eine erhebliche Gefahr für Leben und Gesundheit unterstellt werden muss.

Der Ablauf der Feuerbeschau stellt sich wie folgt dar: Der zuständige Sachbearbeiter der Branddirektion führt dann im Rahmen einer Ortsbesichtigung die Feuerbeschau durch. Hier erfolgt die erste Einstufung der Mängel in erhebliche und/oder nicht erhebliche Gefahr durch die Branddirektion. Brandgefährliche Zustände werden protokolliert, respektive im Sofortvollzug beseitigt und anschließend schriftlich ein Befund dem Betreiber/Eigentümer/Hausverwalter übermittelt.

Der Befund beinhaltet:

- Liste über Mängel, die nicht sofort beseitigt werden konnten

- Hinweis und Terminierung der Nachschau
- Hinweis auf die Möglichkeit, die Beseitigung der bei der Nachschau nicht behobenen Mängel durch Erlass einer Anordnung bindend zu fordern
- erste Anhörung nach Art. 28 Bayerisches Verwaltungsverfahrensgesetz (Möglichkeit der Rückäußerung: zwei Wochen Frist).

Diese Mitteilung umfasst insgesamt drei mögliche Falltypen, wie

1. bauliche Mängel, die zu einer erheblichen Gefahr für Leben und Gesundheit führen
2. bauliche Mängel ohne erhebliche Gefahr
3. betriebliche Mängel (diese fallen nicht in den Zuständigkeitsbereich der Lokalbaukommission).

Mit der Weiterleitung der baulichen Mängel seitens der Branddirektion geht die Zuständigkeit auf die Lokalbaukommission über. Das bedeutet, dass die Lokalbaukommission Ansprechpartner für alle Anfragen seitens der Eigentümer ist. Rückfragen von Eigentümern, die über reine Verständnisfragen hinausgehen, werden von der Lokalbaukommission beantwortet. Dazu gehört auch die Entscheidung über Alternativlösungen.

Von der Rechtswirkung her ist der Befund eine Mitteilung über brandgefährliche Mängel,





ohne rechtsbindenden Charakter. Eine Fristverlängerung kann auf begründeten Antrag gewährt werden. Die nachfolgende Anordnung stellt einen anfechtbaren Verwaltungsakt dar und ist somit:

- eine hoheitliche Aufforderung
- zur Beseitigung der bei der Nachschau noch vorhandenen Mängel
- mit bindender Rechtswirkung und Fristsetzung
- Androhung von Zwangsmaßnahmen (angemessenes Zwangsgeld, Ersatzvornahme, unmittelbarer Zwang)

Werden im Rahmen der Sachbehandlung Belange des Denkmalschutzes und/oder

Naturschutzes berührt, werden diese Dienststellen beteiligt und/oder informiert.

Bei Anordnungen nach Art. 54 Abs. 2 (die baulichen Anlage ist im Ganzen oder teilweise nicht bestandsgeschützt) oder Abs. 4 (die Anlage ist bestandsgeschützt) BayBO handelt es sich um Ermessensentscheidungen. Das Ermessen muss immer ausgeübt, nachvollziehbar begründet und dokumentiert werden. Dabei muss die Behörde nicht nur darauf eingehen, warum die jeweilige Verfügung erforderlich, geeignet und angemessen ist, sondern es müssen alle für die Entscheidung relevanten Gesichtspunkte in die Abwägung eingestellt und mit dem ihnen

zukommenden Gewicht gegen- und untereinander abgewogen werden.

Die Interessen der Eigentümer sind gegenüber dem Interesse der Öffentlichkeit abzuwägen. Dabei sind die Kosten der erforderlichen Maßnahmen nur ein Gesichtspunkt, der nicht allein ausschlaggebend sein darf.

Erika Schindecker ist geschäftsführende Alleingesellschafterin der 1984 gegründeten Gesellschaft für Organisation, Vorbereitung und Betreuung von Bauobjekten mbH in München.



Das seit 26 Jahren bestehende Unternehmen bewältigt erfolgreich Hürden auf dem Weg zur Baugenehmigung. Frau Schindecker ist Mitglied der Vollversammlung der IHK für München und Oberbayern, Mitglied im Dienstleistungsausschuss der IHK, Mitglied im Bauausschuss der IHK, Mitglied im Hauptausschuss von Haus + Grund München. 2010 erneute Berufung zur Handelsrichterin. Als Fachjournalistin seit Jahren tätig für die Immobilienpresse.



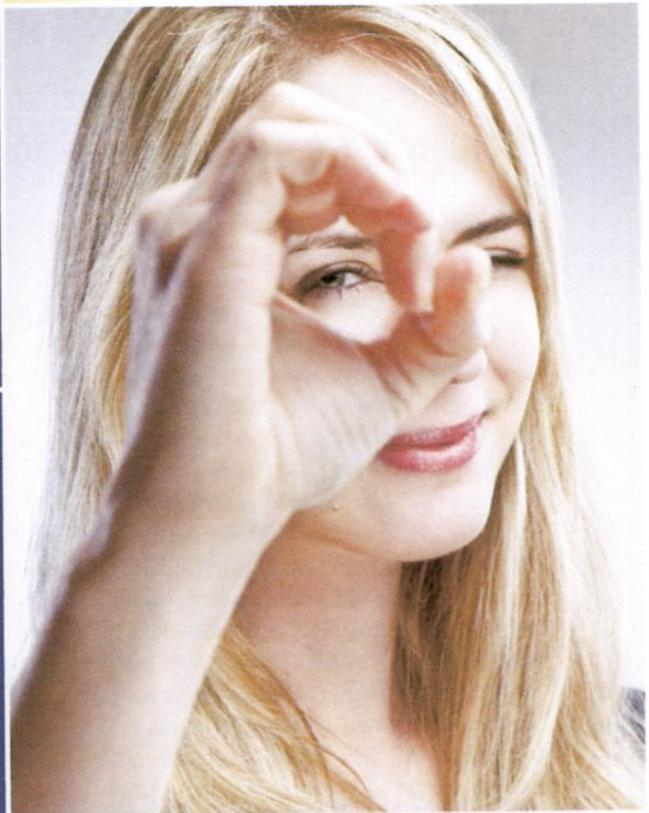
Können die Mängel auf verschiedene Arten beseitigt werden, ist entweder die dem Hauseigentümer günstigste auszuwählen, oder es sind mehrere Alternativen anzubieten.

Bevor bauliche Maßnahmen durchgeführt werden, sind die folgenden Hinweise zu beachten:

- Abklären, ob das Gebäude und die Nutzung in der derzeitigen Form baurechtlich genehmigt ist. Es empfiehlt sich die Einschaltung eines Fachmannes (Objektbetreuer, Sachverständiger oder Architekt). Die zuletzt genehmigten Pläne können in der Zentralregistratur der Lokalbaukommission, Blumenstraße 19, 80331 München, eingesehen werden. Der Fachmann wird auch zu klären haben, ob es zur Herstellung eines rechtmäßigen Zustandes einer Baugenehmigung und/oder weiterer Erlaubnisse bedarf. Die zuständige Bauberatung in der Lokalbaukommission sollte genutzt werden.
- Sofern die derzeitige Nutzung, bzw. der derzeitige Bauzustand nicht genehmigt ist, wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass mit einer eventuellen Beseitigung der Mängel kein Anspruch auf eine baurechtliche Genehmigung entsteht und bauaufsichtlich zusätzliche oder abweichende Anforderungen gestellt werden können.
- Sollte das Gebäude denkmalgeschützt sein, benötigt man für die Änderungen am Gebäude eine denkmalschutzrechtliche Erlaubnis. Eine Vorbesprechung der geplanten Maßnahmen vorab mit der Unteren Denkmalschutzbehörde, Blumenstr. 19, 80331 München ist unumgänglich. Hier wird man versuchen, für die Behebung der Mängel denkmalschutzgerechte Lösungen zu finden.

Kommt der Hauseigentümer einer vollziehbaren Verfügung nach Art. 54 Abs. 4 BayBO (Abwehr von erheblichen Gefahren für Leben und Gesundheit) nicht nach, ist mit Verwaltungszwangmaßnahmen (z. B. wiederholte Festsetzung von Zwangsgeld oder Nutzungsuntersagung) und Einleitung eines Bußgeldverfahrens zu rechnen.

von Erika Schindecker



Damit Sie immer den Durchblick behalten – Software für das Immobilienmanagement

- Wohnungswirtschaft
- Verwaltung von Gewerbe- und Genossenschaftsimmobilien
- WEG-Verwaltung

