HAUS + GRUND MÜNCHEN INFORMIERT

Die Feuerbeschau gibt Sicherheit

Brandschutzkontrolle zur vorbeugenden Gefahrenabwehr

Erika Schindecker, München

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 und zu unterhalten, daß der Entstehung und der Ausbreitung von Feuer und Rauch vorgebeugt wird und bei einem Brand wirksame Löscharbeiten und die Rettung von Menschen und Tieren möglich sind" (Art. 15 BayBO).

Brände entstehen aus der Nutzung eines Gebäudes. Im Laufe der Jahre können sich Bauvorschriften ändern. Daher gibt es Fälle, in denen 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 – deshalb muss nachgebessert und die Mängel behoben werden.

Gesetzliche Grundlage

Mit der *Verordnung über Feuerbeschau vom 5. Juni 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 her 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.

Beispiel München

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. Mai 2000 festgelegt. Ebenso werden Feuerungsanlagen vom Bezirkskaminkehrermeister regelmäßig überprüft. Die Lokalbaukommission hat neben den Baugenehmigungsverfahren im Jahr 2005 ca. 2500 Feuerbeschaumeldungen sowie rund 1600 Mängelmitteilungen der Bezirkskaminkehrer zur Bearbeitung erhalten.

Mängel, die bei der Feuerbeschau festgestellt werden, fallen je nach ihrer Art in den Zuständigkeitsbereich des **Kreisverwaltungsreferats** (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.

Erika Schindecker ist geschäftsführende Gesellschafterin der Erika Schindecker Gesellschaft für Organisation, Vorbereitung und Betreuung von Bauobjekten mbH, Vorstandsmitglied im Bundesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen – Landesverband Bayern.

Wichtiger Aspekt bei der Durchführung der Feuerbeschau ist die Einhaltung der **Rettungswege**. Damit sind auch regelmäßig 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 An-

Innungsfachbetrieb
Hans Ostner Installations- und Heizungsbau GmbH
● Heizkesselerneuerung ● Baderneuerung ● Gas- und Wasserinstallation
● Solaranlagen ● Etagenheizungen ● Funknotdienst für Reparaturservice
80689 München, Senftenauerstraße 99, Tel. 089/740132-0, Fax 089/740132-22
KOMFORT IN GUTEN HÄNDEN

frage 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 entsprechende Hinweise enthalten. Die Feuerwehr teilt 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 Bestandsschutz 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:

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 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:

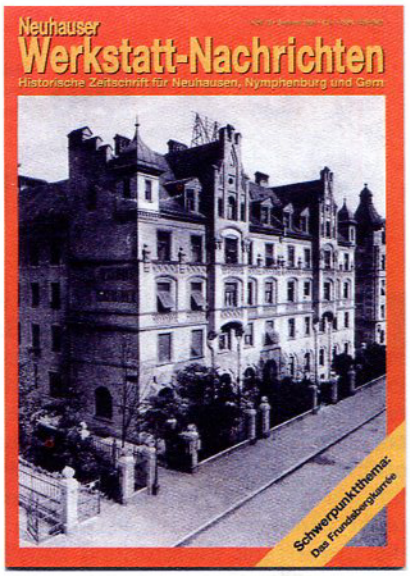
- eine hoheitliche Aufforderung
- zur Beseitigung der bei der Nachschau noch vorhandenen Mängel
- mit bindender Rechtswirkung und Fristsetzung
- Androhung von Zwangsmaßnahmen (angemessenes Zwangsgeld, Ersatzvornahme, unmittelbarer Zwang)

Werden im Rahmen der Sachbehandlung Belange des Denkmalschutzes und/oder Naturschutzes berührt, werden diese Dienststellen beteiligt und/oder informiert.

Bei Anordnungen nach Art. 60 Abs. 2 *(die baulichen Anlage ist im Ganzen oder teilweise nicht bestandsgeschützt)* oder Abs. 5 BayBO *(die Anlage ist bestandsgeschützt)* 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 Ent-

NEUHAUSER WERKSTATT-NACHRICHTEN

Das Frundsbergkarrée



Schwerpunktthema im neuen Heft der „Neuhauser Werkstatt-Nachrichten" ist das Frundsbergkarrée.

Die Nymphenburger Straße bildet die Westgrenze eines Gevierts, das von der Ruffini-, der Frundsberg- und der Ysenburgstraße umfasst wird.

Bis zum Ende des 19. Jahrhunderts wurde dieses Gebiet landwirtschaftlich genutzt. Um 1896/97 setzte ein Bauboom ein, der innerhalb der nächsten fünf Jahre dicht bebaute Straßenzüge entstehen ließ. Dabei entstanden große vierstöckige Mietshäuser ebenso, wie kleinere Reihenhäuser mit Villencharakter. Die Architekten bauten in allen damals beliebten Baustilen: Jugendstil, Neorenaissance, Neobarock.

Da viele Häuser den Bombenkrieg überstanden haben, oder wieder originalgetreu aufgebaut wurden, befinden sich zahlreiche Gebäude in der Denkmalschutzliste. Viele Beamte, Offiziere, Privatiers, erfolgreiche Geschäftsleute und Künstler zogen in dieses Karrée, das bis heute von seinem Charme fast nichts eingebüßt hat.

Neuhauser Werkstatt-Nachrichten, Heft 16, 90 Seiten, Preis 5 Euro; erhältlich bei der Geschichtswerkstatt Neuhausen, Telefon 089/13999689

scheidung 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. 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 (Architekt, Sachverständiger oder Objektbetreuer). Die zuletzt genehmigten Pläne können in der Zentralregistratur der Lokalbaukommission, Blumenstraße 28b, 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, Blumenstraße 29, 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. 60 Abs. 5 BayBO (Abwehr von erheblichen Gefahren für Leben und Gesundheit) nicht nach, ist mit Verwaltungszwangsmaßnahmen (z. B. wiederholte Festsetzung von Zwangsgeld oder Nutzungsuntersagung) und Einleitung eines Bußgeldverfahrens zu rechnen.

Erika Schindecker Gesellschaft für
Organisation, Vorbereitung
und Betreuung von Bauobjekten mbH,
Sendlinger Straße 21/IV,
80331 München, Telefon 089 -
260 35 66, Fax 089 - 2 607881