

# **Aktuelle Rechtsfragen zum Brandschutz im Bestand**

**12. Freiburger Brandschutztag  
Europa-Park Rust, 26.02.2025**



**RECHTSANWALT  
STEFAN KOCH**

## Gliederung

1. Anspruch auf Abweichung
2. Anforderungen bei Nutzungsänderungen
3. Erforderlichkeit und Anforderungen an den 2. Rettungsweg im Bestand
4. Fazit



# 1. Anspruch auf Abweichung



RECHTSANWALT  
STEFAN KOCH

## Änderung der MBO

### **§ 67 MBO – Abweichungen**

*(1) Die Bauaufsichtsbehörde **soll** Abweichungen von Anforderungen dieses Gesetzes und aufgrund dieses Gesetzes erlassener Vorschriften zulassen, wenn sie unter Berücksichtigung des Zwecks der jeweiligen Anforderung und unter Würdigung der öffentlich-rechtlich geschützten nachbarlichen Belange mit den öffentlichen Belangen, insbesondere den Anforderungen des § 3 Satz 1 vereinbar ist.*

*§ 85a Abs. 1 Satz 3 bleibt unberührt; [der Zulassung einer Abweichung bedarf es auch nicht, wenn bautechnische Nachweise durch einen Prüfsachverständigen bescheinigt werden].*



## § 56 LBO BW - Abweichungen, Ausnahmen und Befreiungen

- (1) Abweichungen von technischen Bauvorschriften **sind** zuzulassen, wenn auf andere Weise dem Zweck dieser Vorschriften nachweislich entsprochen wird.
- (2) Ferner **sind** Abweichungen von den Vorschriften in den §§ 4 bis 37 dieses Gesetzes oder aufgrund dieses Gesetzes zuzulassen
1. zur Modernisierung von Wohnungen und Wohngebäuden, Teilung von Wohnungen oder Schaffung von zusätzlichem Wohnraum durch Ausbau, Anbau, Nutzungsänderung, Aufstockung oder Änderung des Daches, wenn die Baugenehmigung oder die Kenntnisausgabe für die Errichtung des Gebäudes mindestens fünf Jahre zurückliegt,
  2. zur Erhaltung und weiteren Nutzung von Kulturdenkmalen,
  3. zur Verwirklichung von Vorhaben zur Energieeinsparung und zur Nutzung erneuerbarer Energien,
  4. zur praktischen Erprobung neuer Bau- und Wohnformen im Wohnungsbau,

**wenn die Abweichungen mit den öffentlichen Belangen vereinbar sind.**

**Frage 1 - Gleichwertigkeit?**

**Frage 2 – Atypische Grundstückssituation**



**RECHTSANWALT  
STEFAN KOCH**

## § 69 Abs. 1 BauO NRW - Abweichungen

(1) Die Bauaufsichtsbehörde **kann** Abweichungen von Anforderungen dieses Gesetzes und aufgrund dieses Gesetzes erlassener Vorschriften zulassen, wenn sie unter **Berücksichtigung des Zwecks der jeweiligen Anforderung** und unter Würdigung der **öffentlich-rechtlich geschützten nachbarlichen Belange** mit den **öffentlichen Belangen**, insbesondere den **Anforderungen des § 3**, vereinbar ist; wird der Zweck der jeweiligen Anforderung nachweisbar auch unter Zulassung der beantragten Abweichung erreicht, **soll** die Abweichung zugelassen werden. Abweichungen von den § 4 bis § 16 und § 26 bis § 49 dieses Gesetzes oder aufgrund dieses Gesetzes erlassener Vorschriften **sind** bei **bestehenden Anlagen** zuzulassen,

1. .... 4. ....

... Ferner **kann** von § 4 bis § 16 und § 26 bis § 48 dieses Gesetzes oder aufgrund dieses Gesetzes erlassener Vorschriften abgewichen werden,

1. ... 3. ...

Bei den Vorhaben nach Satz 2 und 3 folgt die **Atypik** bereits aus dem festgestellten Sonderinteresse. ...



## OVG Münster, Urteil vom 11.04.2016 – 2 A 2176/14 –, juris

- Nutzungsänderung als Kraftfahrzeug-Pfandleihe, Autoselbsthilfe, Kraftfahrzeugwerkstatt und Gebrauchtwagenhandel; Nebenbestimmung: Aufschaltung BMA **bei Feuerwehr**
- Ziff. 5.9.2. IndBauRL = allg. anerkannte Regeln der Technik = „Referenzpunkt“
- § 3 Abs. 2 Satz 2 BauO NRW: Abweichung = begründungsbedürftige Ausnahme
  - ausdrücklich: **nur bei gleicher Eignung**
- Regelungen in anderen Ländern: Aufschaltung zwingend
- Entscheidungen gegen Abweichung „grundsätzlich vorgezeichnet“
- weniger sichere **Brandbekämpfungsmaßnahme** nach Ermessen?
  - „*Großzügigkeit geboten*“ = keine Experimente



## OVG Münster, Urteil vom 24.05.2017 – 10 A 1797/17 –, juris

2. Die Vorschriften über Gebäudeabschlusswände enthalten ein System von allgemeinverbindlich festgelegten Mindestanforderungen zum vorbeugenden Brandschutz, die aufeinander abgestimmt sind und regelmäßig keinen Raum für die Erteilung einer Abweichung lassen.

3. Begehrt der **Bauherr** eine Abweichung von technischen Anforderungen kann er seiner **Pflicht zum Nachweis, dass dem Zweck dieser Anforderung auf andere Weise entsprochen wird**, nicht durch die Anregung an das Gericht entgehen, seinerseits hierzu Beweis zu erheben. Denn dies würde letztlich den Sinn des Nachweiserfordernisses, die Bauaufsichtsbehörde von Ermittlungen entsprechend dem allgemeinen Untersuchungsgrundsatz zu entlasten, unterlaufen.





## Frage 1: Nachweis der Gleichwertigkeit

- A) Darlegungs- und Beweislast des Bauherrn
- B) Schreiben, schreiben, schreiben!
- C) DIN 18009 Teile 1 und 2
- D) Zweck der Anforderung „berücksichtigen“, nicht: „beachten,,
- E) Bescheinigung durch den Prüfsachverständigen, §§ 68 Abs. 7 Satz 1, 69 Abs. 1a Satz 2 BauO NRW  
Haftungsrisiko der Bauaufsicht?
- F) Besonderheit: Bestand



**vgl. Hinweise MHKBD zur § 69 BauO NRW – Abweichungen – vom 09.12.2022, Az. 53.06.06.01-000005**

„ II. § 69 Absatz 1 Satz 1 BauO NRW 2018

Die Voraussetzungen des § 69 Absatz 1 Satz 1 (Berücksichtigung des Zwecks der jeweiligen Anforderung und unter Würdigung der öffentlich-rechtlich geschützten nachbarlichen Belange mit den öffentlichen Belangen) gelten für den gesamten § 69 Absatz 1. Dies hat zur Folge, dass diese auch bei Abweichungen nach § 69 Absatz 1 Satz 2 und Satz 3 zu berücksichtigen sind. Grundlegende Voraussetzung für die Zulassung einer Abweichung ist daher in allen Fallkonstellationen des § 69 Absatz 1, dass sie „mit den öffentlichen Belangen“ vereinbar sein muss. Öffentliche Belange sind alle Interessen, die durch die betreffende Norm geschützt werden sollen.

**Darunter ist bei bestehenden Gebäuden nicht zu verstehen, dass der Schutzzweck der jeweiligen Vorschrift in gleichem Maße erfüllt werden muss. Der Zweck der jeweiligen Vorschrift ist dann auch berücksichtigt, wenn mindestens das Schutzniveau des jeweiligen Gebäudes gewahrt bleibt und aufgrund der Abweichung keine konkrete Gefahr zu befürchten ist.“**

- vgl. Rechtsprechung Zivilgerichte zu Maßstab der Verkehrsanschauung bei Haftung auf Verletzung der Verkehrspflicht gemäß § 823 Abs. 1 BGB



## **Grundsatzpapier: Brandschutzanforderungen im Bestand des Ministeriums für Wirtschaft, Arbeit und Wohnungsbau vom 23.11.2017**

### **„2.3.5 Abwägung**

Im Zuge der Ermessensausübung insbesondere nach §§ 38 oder 56 LBO hat die Baurechtsbehörde eine Abwägung zwischen allen relevanten Belangen einschließlich des Brandschutzes zu treffen. Sie hat die Brandschutzbelange dabei gegen andere Belange wie Nutzbarkeit, Wirtschaftlichkeit, Gestaltung, Denkmalschutz o. ä. abzuwägen, wobei die Anforderungen nicht außer Verhältnis zum Nutzen stehen dürfen, so dass z. B. Anliegen des reinen Sachschutzes auch zurückgestellt werden können. Eine Orientierung ausschließlich an Brandschutzkriterien wäre eine rechtswidrige Ermessensunterschreitung.

Bei der Ermessensausübung sind folgende Prinzipien zu berücksichtigen:

**2.3.5.1 Weitgehend keine wissenschaftliche Exaktheit ...**

**2.3.5.2 Keine absolute Sicherheit ...**

**2.3.5.3 Haftungsrisiken ...“**



**VGH Mannheim, Beschluss vom 03.03.2015, 3 S 1913/14, BeckRS 2015, 43679**

„Die Richtigkeit der Entscheidung des Verwaltungsgerichts wird durch dieses Vorbringen nicht in Frage gestellt. Die Auffassung der Beklagten, dass bei einer Unterschreitung der von § 5 LBO vorgeschriebenen Abstandsflächentiefe grundsätzlich eine Unvereinbarkeit der Abweichung mit öffentlichen Belangen anzunehmen sei und nur in Ausnahmefällen etwas anderes gelten könne, widerspricht den Intentionen des Gesetzgebers, sofern die Ausführungen der Beklagten dahingehend zu verstehen sein sollten, dass eine Abweichung von § 5 LBO nur in atypischen Fällen in Betracht komme. **Nach der Begründung des Entwurfs der Landesbauordnung 1995, mit der § 56 Abs. 2 LBO seine heutige Fassung erhalten hat, sollte damit ein „allgemeiner gesetzlicher Vorbehalt“ geschaffen werden, wonach unter bestimmten Voraussetzungen Abweichungen von der Baurechtsbehörde zuzulassen sind, ohne dass es einer atypischen Fallgestaltung bedarf (vgl. die Begründung zur Landesbauordnung 1995, LT-Drucks. 11/5337, S. 117). Um trotz einer Unterschreitung der von § 5 LBO vorgeschriebenen Abstandsfläche die Vereinbarkeit der Abweichung von dieser Vorschrift mit öffentlichen Belangen zu bejahen, ist deshalb - im Unterschied zu § 6 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 LBO - das Vorliegen eines atypischen Falls keine Voraussetzung.“**

-> Atypik in Baden-Württemberg nicht erforderlich!



**RECHTSANWALT  
STEFAN KOCH**

## **Anspruch auf Abweichung von Technischen Baubestimmungen gemäß § 56 Abs. 1 LBO BW**

### **VG Hamburg, Urteil vom 16. August 2023 – 6 K 307/20 –, juris – Anspruch auf Abweichung von Richtlinie für die Feuerwehr**

1. Ein zweiter Rettungsweg über eine mit Rettungsgeräten der Feuerwehr erreichbare Stelle der Nutzungseinheit kann im Wege einer Abweichung nach § 81a Abs. 1 Satz 3 HBauO auch dann gegeben sein, wenn die konkreten Anleiterungsbedingungen der technischen Baubestimmung „Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr“ nicht entsprechen, aber zur Überzeugung der Behörde oder des Gerichts feststeht, dass unter diesen Bedingungen eine Anleiterung durch solche Hubrettungsgeräte der Feuerwehr, die auch der Richtlinie zugrunde liegen, ebenso sicher möglich ist wie bei Einhaltung der Vorgaben der Richtlinie.
2. Bei der Entscheidung über die Zulassung einer Abweichung nach § 81a Abs. 1 S. 3 BauO HA ist das Ermessen auf Null reduziert, wenn sämtliche auch im Rahmen einer Ermessensentscheidung relevanten Gesichtspunkte bereits im Rahmen der auf Tatbestandsseite vorzunehmenden Abwägung zu bewerten sind, so dass nach Bejahung der tatbestandlichen Voraussetzungen für eine Ausübung des Ermessens mit dem Ergebnis einer Ablehnung kein Raum bleibt.



## Sachverhalt:

- Antrag auf Erteilung einer Baugenehmigung für die Nutzung von Räumen im Dachgeschoss als Wohnung
- ursprüngliche Baugenehmigung: Verbindung mittels Innentreppe zum darunterliegenden Geschoss
- jetzige Situation: Deckendurchbruch geschlossen
- Bauaufsicht: kein zweiter Rettungsweg im Dachgeschoss
- Ablehnung einer Abweichung gemäß § 69 HBauO zur Anleiterung über Loggia



## Entscheidung:

- Klage begründet: Anspruch auf Erteilung Baugenehmigung gem. §§ 72 Abs. 1 S. 1, § 62 Abs. 2 HBauO
- § 31 Abs. 1 HBauO steht nicht entgegen
  - zwei voneinander unabhängige Rettungswege vorhanden
  - 2. Rettungsweg über Loggia
    - mit Rettungsgeräten der Feuerwehr erreichbare Stelle
- Abstand der Aufstellfläche nach § 81a Abs. 1 S. 2 HBauO iVm. Ziff. 9 S. 3 Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr zu groß
  - 12,40 m > max. 9 m
- aber: Anspruch auf Abweichung gem. § 81a Abs. 1 S. 3 HBauO



## Entscheidung:

- § 81a Abs. 1 S. 3 HBauO: Abweichung von den technischen Baubestimmungen, wenn
  - mit einer anderen Lösung in gleichem Maße die Anforderungen erfüllt werden **und**
  - in der technischen Baubestimmung eine Abweichung nicht ausgeschlossen ist
- Anleiterung von Hubrettungsfahrzeugen des Typs DLK 23/12 ohne Weiteres möglich
  - Grenzbereich technisch sicherer Betrieb (volle Korblast): 16 m
  - hier erforderliche Ausladung: 13,10 m
  - Zutritt zu Rettungskorb von Loggia aus möglich; Anleiterprobe positiv
- Beklagte selbst sieht Hubrettungsfahrzeuge des Typs DLK 23/12 als maßgeblich an
  - vgl. „FAQ zu § 5 HBauO“





## Entscheidung:

- im Übrigen nicht ersichtlich:
  - Weshalb sollten die Anforderungen des § 3 HBauO nicht „in gleichem Maße“ iSd. § 81a Abs. 1 S. 3 HBauO erfüllt sein?
- Abweichung in Richtlinie nicht ausgeschlossen
- Ermessen aus § 81a Abs. 1 S. 1 HBauO ist **auf Null reduziert**
  - Tatbestandsvoraussetzungen für Abweichung sind erfüllt
  - für Ausübung des Ermessens bleibt kein Raum
- nach Wertung des Gesetzgebers sind Vorgaben technischer Baubestimmungen nicht letztverbindlich



## Folgen:

- erstinstanzliche Entscheidung für Hamburg
- Entscheidung ausschließlich zu § 81a HBauO
- Übertragbarkeit der Grundsätze auf § 69 HBauO (Abweichungen von materiellen Anforderungen der HBauO)?
- Rechtsanwendung in anderen Bundesländern?
- entscheidend: Zulässigkeit der Abweichung in den jeweiligen VV TB nach Landesrecht
- Anspruch auf Erteilung einer (materiellen) Abweichung in anderen Bundesländern:
  - Ermessensreduzierung auf Null (z. B. Bayern)
  - Anspruch auf Abweichung von den materiellen Anforderungen (NRW, BW)
- immer maßgebend: Erreichung des Schutzziels
- Funktion und Anspruch (?) auf Anleiterprobe



## **2. Anforderungen bei Nutzungsänderungen**



**RECHTSANWALT  
STEFAN KOCH**

## § 50 LBO BW - Verfahrensfreie Vorhaben

(2) Die Nutzungsänderung ist verfahrensfrei, wenn

1.

für die neue Nutzung keine anderen oder weitergehenden Anforderungen gelten als für die bisherige Nutzung oder

2.

durch die neue Nutzung zusätzlicher Wohnraum in Wohngebäuden nach Gebäudeklasse 1 bis 3 im Innenbereich geschaffen wird.

(5) Verfahrensfreie Vorhaben müssen ebenso wie genehmigungspflichtige Vorhaben den öffentlich-rechtlichen Vorschriften entsprechen. § 57 findet entsprechende Anwendung.



## § 56 Abs. 2 LBO BW – Abweichungen, Ausnahmen und Befreiungen

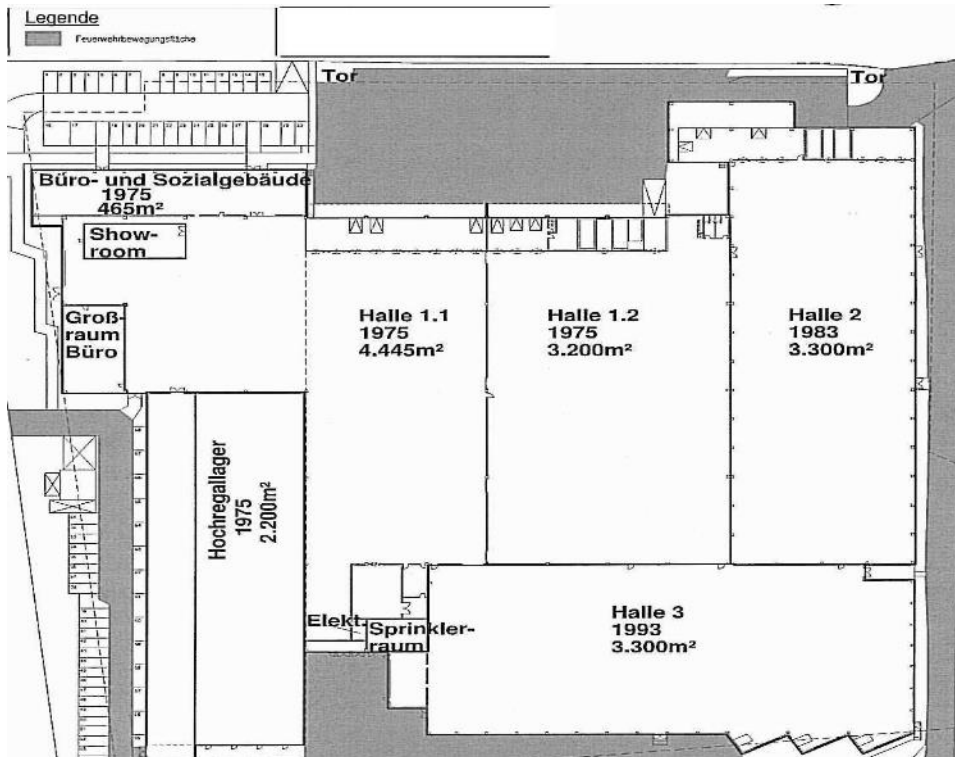
(2) Ferner sind Abweichungen von den Vorschriften in den §§ 4 bis 37 dieses Gesetzes oder aufgrund dieses Gesetzes zuzulassen

1. zur Modernisierung von Wohnungen und Wohngebäuden, Teilung von Wohnungen oder Schaffung von zusätzlichem Wohnraum durch Ausbau, Anbau, **Nutzungsänderung**, Aufstockung oder Änderung des Daches, wenn die Baugenehmigung oder die Kenntnissgabe für die Errichtung des Gebäudes mindestens fünf Jahre zurückliegt,
2. ...
3. ...
4. ...

wenn die Abweichungen mit den öffentlichen Belangen vereinbar sind.



# Ausgangsfall:



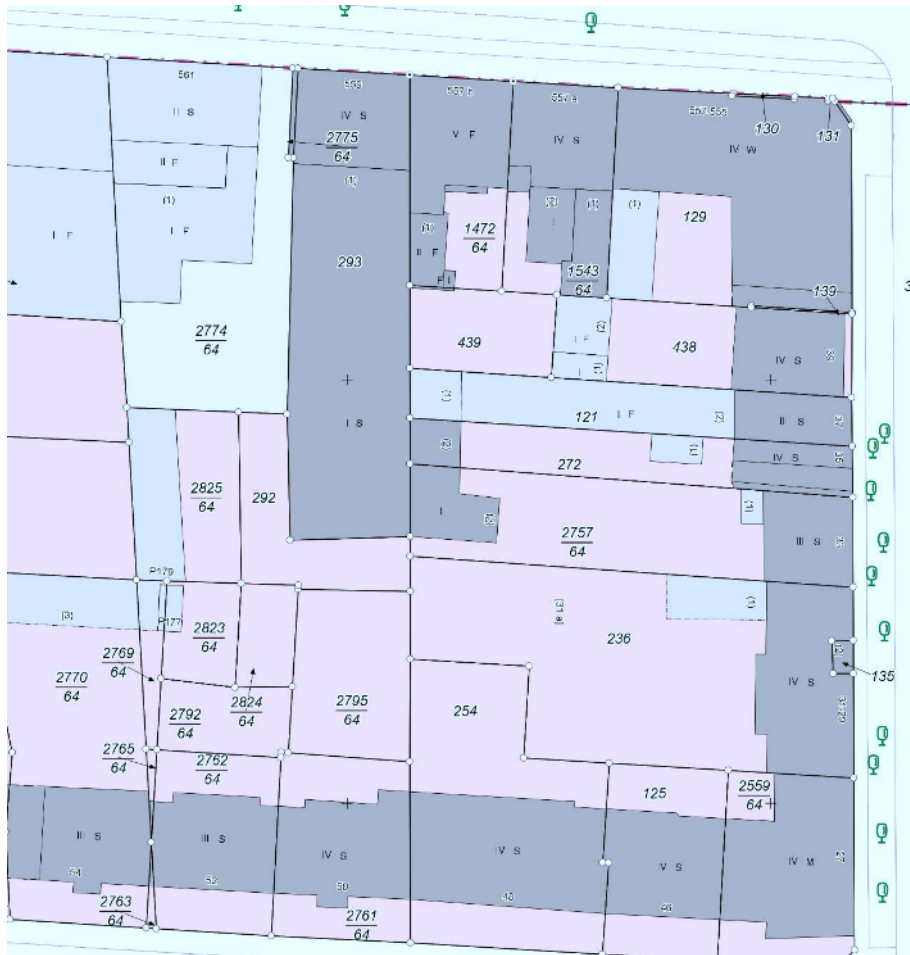
- Produktionsbetrieb (70er Jahre)
- frühere Nutzung: Lager eines **Verlages**
- heutige Nutzung: Lagerung und Konfektionierung von **Karnevalskostümen, Spraydosen und Schminke**
- bestandskräftige Baugenehmigung für **reine Nutzungsänderung**
- Auflagen u.a.:
  - nachträgliche Errichtung einer **Brandwand** zum Hochregallager
  - Anpassung der **Sprinkleranlage** an neue Brandlast



## Nutzungsänderung

- **Begriff**
  - „wenn jeder Nutzung eigene Variationsbreite verlassen wird“
  - „wenn sich andersartige oder weitergehende öffentlich-rechtliche Anforderungen ergeben können“
- **Beispiele**
  - Büro statt Wohnen
  - Produktion oder Garage statt Lager für Werkzeuge desselben Betriebes?
  - Hotelzimmer statt Frühstücksraum desselben Hotels
  - Lager für Kleidung statt Lager eines Verlages
- **Rechtsfolgen**
  - weit verbreitete Praxis: alle Anforderungen des aktuellen Rechts
    - anders: z.B. BauMin NRW „isolierte Betrachtungsweise“





sog. isolierte Betrachtungsweise

- **Fallbeispiel:**

baulastmäßige Sicherung des Rettungsweges einer Verkaufsstätte



RECHTSANWALT  
STEFAN KOCH



- **VG Düsseldorf, Urteil vom 06.10.2005, 4 K 1851/05**
  - Umnutzung einer Etage eines Wohnhauses in Büro
  - Bauaufsicht:
    - Bestandsschutz erlischt
    - Anpassung der Decke an das heutige Recht
  - VG: nein; kann der BauO für Nutzungsänderung nicht entnommen werden
  - Anpassungsverlangen unbenommen
  - Antrag auf Zulassung der Berufung zurückgenommen
  - beachte: Entscheidung vereinzelt; vgl. heute etwa § 69 Abs. 1 S. 3 Nr. 2 BauO NRW 2021
- **Lösung des Ausgangsfalles:**
  - neuer Antrag auf Nutzungsänderung
  - geringere Lagerguthöhe
  - geringfügig anderes Sortiment (keine Spraydosen und Schminke)
  - **Ergebnis:**
    - Verzicht auf Errichtung der Brandwand
    - geringerer Sprinklerschutz



## **VGH München, Beschluss vom 26.02.2019 – 9 CS 18.2659, juris**

1. Eine formell rechtswidrige Nutzung darf aus Gründen der Verhältnismäßigkeit regelmäßig dann nicht untersagt werden, wenn sie offensichtlich genehmigungsfähig ist.
2. Der Wechsel von einer genehmigten Nutzung als Gastwirtschaft mit zugehörigen Lagerräumen zu einer Beherbergungsstätte mit 20 Betten ist nach Art. 55 Abs. 1 BayBO baugenehmigungspflichtig.
3. Gegen die Offensichtlichkeit der Genehmigungsfähigkeit spricht es, wenn die ausgeübte Nutzung nach Aktenlage und auch nach dem Bauantrag als Sonderbau nach Art. 2 Abs. 4 Nr. 8 BayBO – Beherbergungsstätte mit mehr als zwölf Betten – zu beurteilen ist.

### **vgl. auch:**

- **OVG Münster, Beschluss vom 27.05.2019 – 10 B 157/19; juris**
- **OVG Berlin-Brandenburg, Beschluss vom 15.05.2020 – OVG 2 S 17/20, juris**
- **vgl. auch VGH Mannheim, Urteil vom 09.11.2020, 3 S 2590/18; beck-online**



## Sachverhalt:

- Fremdenzimmer in OG und DG eines Gasthofes
- Bauantrag zwecks nachträglicher Legalisierung gestellt
  
- Bauaufsicht
  - Brandschutznachweis mangelhaft
  - Prognose der Genehmigungsfähigkeit nicht möglich
  
- sofort vollziehbare Nutzungsuntersagung, Widerspruch und Eilverfahren
  
- Verwaltungsgericht
  - Nutzungsänderung (+)
  - nicht offensichtlich genehmigungsfähig
    - Vollzugsinteresse der Untersagung höher als Interessen Betreiber
    - insbes.: Brandschutz unzureichend



## Entscheidung:

- **Nutzungsuntersagung unverhältnismäßig**
- bei materiell legaler Nutzung **und**
- keine **Aufforderung**, Bauantrag zu stellen **oder**
- keine **Entscheidung** über bereits gestellten Bauantrag
  
- formell illegale **Nutzungsänderung**
  - Nutzungsänderung = andersartige oder weitergehende öffentlich-rechtliche Anforderungen möglich
    - Beispiele: PlanungsR, Brandschutz, Stellplätze
  - Gastwirtschaft -> Beherbergungsbetrieb (+)
  
- **RF: Genehmigungspflicht** nach Art. 55 Abs. 1 BayBO



## Entscheidung:

- „**nicht offensichtlich genehmigungsfähig**“
  - Beherbergungsstätte mit mehr als 12 Betten
    - **Sonderbau** nach Art. 2 Abs. 4 Nr. 8 BayBO (§ 38 Abs. 2 Nr.13 LBO BW) bereits Einstufung als Sonderbau spricht gegen Offensichtlichkeit der Genehmigungsfähigkeit
- bisher **kein Brandschutznachweis** erbracht
  - vor allem wegen inhaltlicher Mängel der Bauvorlagen
  - ohne Brandschutznachweis keine Genehmigungsfähigkeit
  - jedenfalls nicht offensichtlich



## Folgen:

- Bauantrag bei formell illegaler Nutzung von erheblicher praktischer Relevanz
  - nachträgliche Legalisierung!
  - Verkehrsfähigkeit wiederherstellen (Wer kauft ohne BG?)
  - Haftungsrisiken minimieren
- Wann ist Genehmigungsfähigkeit „offensichtlich“?
  - generell keine „offensichtliche Genehmigungsfähigkeit“ bei Sonderbauten?
  - Wo stellt sich Frage der Nutzungsänderung?

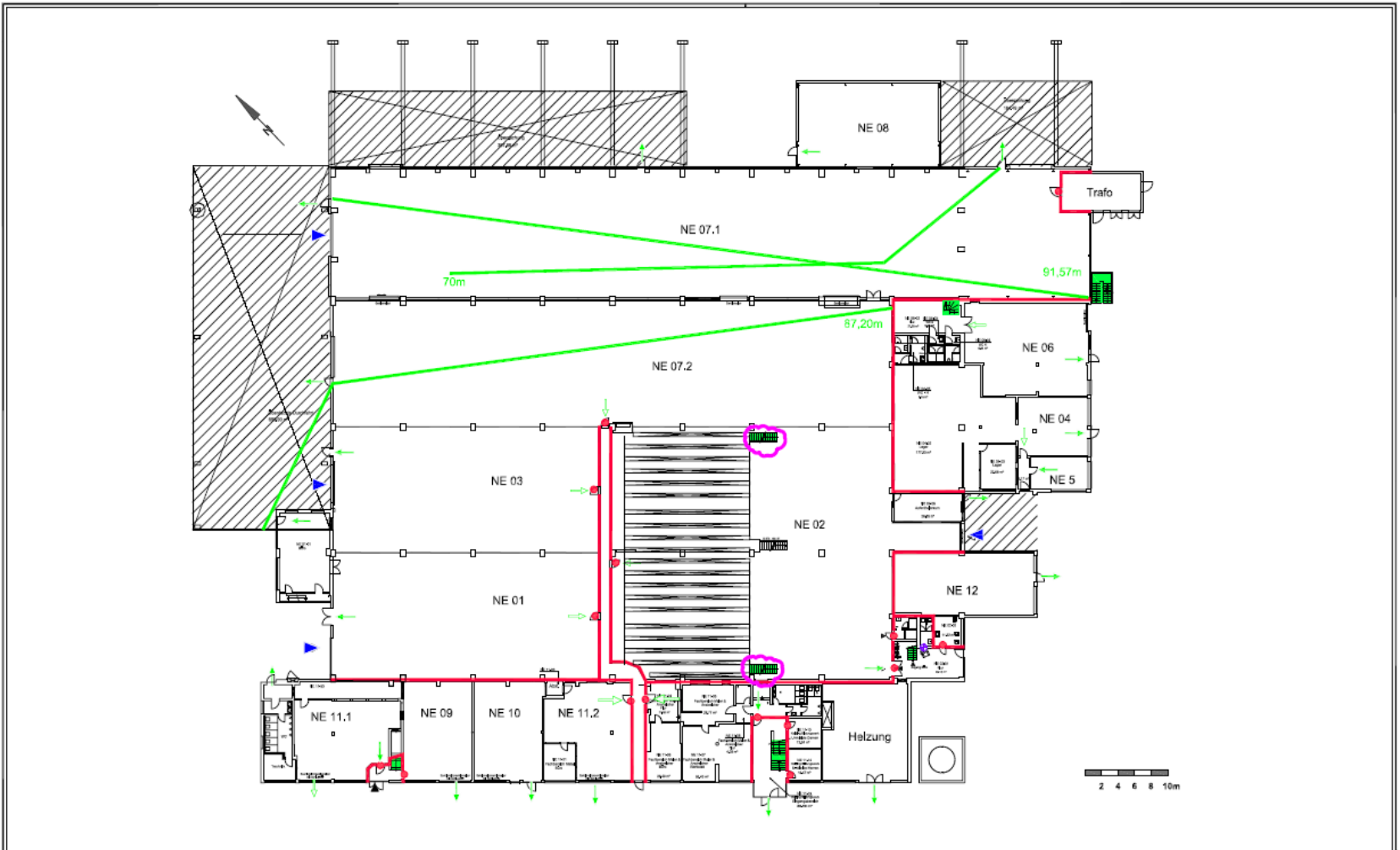


## Folgen:

- häufiges Problem: Brandschutzmaßnahmen für neue Nutzung erforderlich
  - Nachweis der konkreten Gefahr durch Bauherr zu eigenem Nachteil?
    - häufig: ordnungsbehördliches Verfahren unter Hinweis auf konkrete/ erhebliche Gefahren gemäß Bauvorlagen
    - Erkenntnisquelle = Brandschutznachweis!
  - deshalb: Bauausführung vor Antragstellung?
    - ggfs. genehmigungspflichtige Bauarbeiten
      - Bauen ohne Baugenehmigung = Ordnungswidrigkeit!
    - sorgfältige Dokumentation und Ausführung erforderlich
    - Wer haftet bei (teilweiser) Versagung Baugenehmigung?



# Fallbeispiel:





## Fazit:

- Rechtsprechung zur Offensichtlichkeit praxisfern
  - Ersatzmaßstab: Fehlen konkreter Gefahren für Leben und Gesundheit?
  - Bauantrag und Sofortmaßnahmen als Austauschmittel
- Kein Aufruf zum Rechtsbruch!
  - Bauen ohne Baugenehmigung = OWiG!
- es gibt Alternativen:
  - sofortige Nutzungseinstellung
  - Nutzung einfach fortsetzen!
    - aber: Wer sehenden Auges nichts tut, haftet!
  - Was sagen die Behördenvertreter?



## Fazit:

- Problem ist erkannt!
- Problem ist keineswegs (abschließend) gelöst!
- Vorschlag für Neuregelung in MBO:

### *„Bestehende Anlagen*

*(1) Bei **bestandsgeschützten baulichen Anlagen** ...*

*(2) Werden bestehende bauliche Anlagen **wesentlich geändert**, ...*

*(3) Bei **Nutzungsänderungen** ist eine Anpassung an dieses Gesetz oder auf Grund dieses Gesetzes erlassenen Vorschriften nur dann erforderlich, wenn und soweit sich für die neue Nutzung aufgrund der Nutzungsänderung erhöhte öffentlich-rechtliche Anforderungen ergeben.*

*(4) Bei **Modernisierungsvorhaben** ... “*



### **3. Erforderlichkeit und Anforderungen an den 2. Rettungsweg im Bestand**



**RECHTSANWALT  
STEFAN KOCH**

- **Fehlen des 2. Rettungsweges im Bestand = (generell) konkrete Gefahr für Leib und Leben**
  - NRW, Niedersachsen, Saarland
- **keine Rechtsprechung/Entscheidung im Einzelfall**
  - Hessen, Hamburg, Berlin, Rheinland-Pfalz, Sachsen, Thüringen, Sachsen-Anhalt, Mecklenburg-Vorpommern
- **Sonderfall: Bayern**
  - kein 2. RW im Bestand erforderlich, wenn 1. RW mangelfrei (nach heutigen Anforderungen!)
    - **VGH München**, Beschluss vom 03.04.2020 – 15 ZB 19.1024 –, juris, mit Vorinstanz **VG Regensburg**, Beschluss vom 16.10.2023, RN 6 S 23.1780, Seite 25 des Urteilsabdruckes – nicht veröffentlicht
- **Baden-Württemberg?**



## Entscheidungen des OVG Münster zum 2. Rettungsweg

- Urteil vom 28.08.2001, 10 A 3051/99 – Spindeltreppe
  - Urteil vom 22.07.2002, 7 B 508/01 – Notleiter
  - Beschluss vom 15.12.2004, 7 B 2142/04 – Spindeltreppe (in Abstimmung mit dem 7. Senat)
  - Beschluss vom 01.10.2008 – Spindeltreppe und Abstandflächen
  - Urteil vom 28.01.2009, 10 A 1075/08 – Maße von Rettungsfenstern
  - Urteil vom 22.02.2010, 7 A 1235/08 – Ermessensreduzierung bei Abweichung von den Abstandflächenvorschriften; Einsatztaktik der Feuerwehr
- 
- zu finden jeweils unter [www.nrwe.de](http://www.nrwe.de)



## **Leitsatz**

2. Zum Erfordernis eines zweiten baulichen Rettungsweges anstelle eines nicht-baulichen, mittels Rettungsgeräten der Feuerwehr zu gewährleistenden Rettungsweges.

## **Orientierungssatz**

Zu Leitsatz 2: Können nicht alle erforderlichen Voraussetzungen zur Sicherstellung des zweiten Rettungswegs aufgrund der Art der Nutzer (Kinder, Senioren, gebrechliche bzw. kranke Personen) und deren Anzahl über das Gerät der Feuerwehr erfüllt und damit die Bedenken wegen der Eignung des zweiten Rettungsweges zur Rettung von Menschen nicht zurückgestellt werden, so scheidet diese Möglichkeit der Rettungswegführung aus, da während der Zeitspanne zwischen dem Bemerkten des Brandes und der Möglichkeit, mittels einer Leiter gerettet zu werden, Personen bereits bewusstlos sein können, während sie sich über einen baulichen zweiten Rettungsweg bereits seit langem in Sicherheit gebracht hätten.



**VG Karlsruhe, Beschluss vom 08.08.2016 – 8 K 1899/16 –, juris, Rn. 28.**

„Das Fehlen eines zweiten Rettungsweges im Kellergeschoss stellt für den Fall, dass es zu einem Brandereignis kommt, eine nicht mehr hinnehmbare Gefahrerhöhung für Leib und Leben der sich dort aufhaltenden Personen dar. Es entspricht allgemeiner Erfahrung, dass ein Rettungsweg durch den Brand selbst oder durch Rauch versperrt sein kann und die Personen, die über diesen Rettungsweg fliehen wollen, auf einen anderen Rettungsweg angewiesen sind.“



# Grundsatzpapier: Brandschutzanforderungen im Bestand des Ministeriums für Wirtschaft, Arbeit und Wohnungsbau vom 23.11.2017

## 2.3.6 Nachforderung eines zweiten baulichen Rettungswegs

„massive Belastungen in wirtschaftlicher und gestalterischer Hinsicht“

### 2.3.6.1 Grundsatz

- kann nur in wenigen Ausnahmefällen gefordert werden.
- 2. Rettungsweg über Rettungsgeräte der Feuerwehr ist nach § 15 Abs. 5 LBO als Normalfall
- Nachrüstungsanforderungen nur dann, wenn dieser Weg nicht zur Verfügung steht (z.B. mangels geeigneter Aufstellflächen für Feuerwehrfahrzeuge)

### 2.3.6.2 Normierte Fälle

- (nur) Versammlungsstätten (§ 6 Abs. 2 VStättVO) und für Verkaufsstätten (§ 10 Abs. 1 VkVO)





# Grundsatzpapier: Brandschutzanforderungen im Bestand des Ministeriums für Wirtschaft, Arbeit und Wohnungsbau vom 23.11.2017

## 2.3.6.3 Unzulässige Parameter

- keine festen Parameter für Zahl der zu rettenden Personen oder der Größe der Nutzfläche
- nicht § 15 Abs.1 LBO
  - generalklauselartige Schutzzielbestimmung; keine Handhabe für generelle zahlenmäßige Festlegungen

## 2.3.6.4 Vertretbare Fälle

- 2. baulicher Rettungsweg ausnahmsweise nur bei Sonderbauten nach § 38 Abs. 1 Nr. 6 LBO im Ermessenswege
- nicht bei Standardbauten
- konkrete rechtliche Anhaltspunkte aus Versammlungsstättenverordnung (mehr als 200 Besucher) oder VkVO (mehr als 2.000 m<sup>2</sup> Nutzfläche)
- andere Schwellenwerte können sich ergeben, wenn es sich um Personen mit eingeschränkter Selbstrettungsfähigkeit handelt

## 2.3.6.5 Entbehrlichkeit

jedenfalls , wenn Flucht in einen feuer- und rauchschutztechnisch abgetrennten Bereich möglich ist, aus dem Rettung mittels Rettungsgerät der Feuerwehr möglich



- **Rechtsprechung NRW als „Exportschlager“?**
  - **Pro:**
    - Leib und Leben bei Mängeln 2. Rettungsweg unmittelbar betroffen
    - Rettungsweg redundant geregelt
    - kein Neubau ohne 2. Rettungsweg
  - **Contra:**
    - (nicht) mehr Schadensfälle bei Fehlen 2. Rettungsweg? [Thüringen, Schweiz]
    - wortlautgleiche Regelungen in allen Bundesländern mit ganz unterschiedlichen Rechtsfolgen
    - kein gesetzliches Anpassungsverlangen, wie etwa bei Rauchmeldern



## 4. Fazit



**RECHTSANWALT  
STEFAN KOCH**

## **1. Anspruch auf Abweichung**

- **§ 56 Abs. 2 LBO BW:** wenn mit öffentlichen Belangen vereinbar!
- Anspruch auf Abweichung von Techn. Baubestimmung, vgl. VG HH

## **2. Anforderungen bei Nutzungsänderungen**

- isolierte Betrachtungsweise, nachträgliche Legalisierung
- Problem erkannt, Gefahr (noch) nicht gebannt!

## **3. der 2. Rettungsweg im Bestand**

- Im Westen nichts Neues!
- „Dann bauen Sie doch in Bayern!“ – oder vielleicht doch nicht (mehr)!
- Am besten bauen Sie in Baden-Württemberg, aber nicht in Freiburg oder Karlsruhe!



**Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!**

[koch@baurecht-brandschutz.de](mailto:koch@baurecht-brandschutz.de)



**RECHTSANWALT  
STEFAN KOCH**