



# FIRE and RESCUE SERVICE

## Brandschutz und

## Bestandschutz

### PREVENTING PROTECTING RESPONDING

#### Problemstellung:

Der für die **Sicherheit von Objekten** verantwortliche Personenkreis (Eigentümer, Betreiber, Architekten, Bauplaner, **Fachleute für vorbeugenden Brandschutz** und **Brandschutzbeauftragte**) wird regelmäßig mit der Frage konfrontiert, wie **Brandgefahren** in bestehenden Objekten **gewichtet werden** müssen. Sicher ist, im Schadensfall, werden die Gerichte bei einem zu beklagenden Personenschaden immer mehr dazu übergehen, die für das **Objekt verantwortlichen Personenkreise** zur **Verantwortung** zu ziehen.

In der Regel sehen die Gerichte das Vorliegen einer konkreten Gefahr immer dann als gegeben an, wenn nachträgliche Anforderungen den **Flucht- und Rettungsweg** für Personen sicher machen sollen. Bauaufsicht, Bauherrn, Architekten und **Brandschutzfachleute** stehen bei grundsätzlichen **Sicherheitsaspekten** in gemeinsamer Verantwortung. Die Bundesregierung und die jeweiligen Bundesländer werden die **Verantwortung** immer mehr auf die Eigentümer, Betreiber, Bauherrn und Architekten und deren dritte Beauftragten **verlagern**. Entsprechende **Risiken** die hieraus entstehen, gilt es kritisch im Auge zu behalten.

**Es gibt verschieden falsche Aussagen**, mit denen der verantwortliche Personenkreis eines Objektes, in einer gewissen Regelmäßigkeit **konfrontiert wird**. Dazu gehört auch **die Behauptung, dass es im Brandschutz keinen Bestandschutz gäbe**.

*„Begründet wird dies meist damit, dass der Unversehrtheit von Leib und Leben ein derart hoher Stellenwert eingeräumt werden muss, dass der Bestandschutz keine Berücksichtigung finden könne.“*

Trotzdem sehen alle **Fassungen der Bauordnungen** der Bundesländer vor, dass bei rechtmäßig **bestehenden Objekten** lediglich dann **eine Anpassung an die aktuellen Vorschriften verlangt werden kann, wenn dies im Einzelfall wegen der Sicherheit für Leben oder Gesundheit erforderlich ist**. Im Einzelfall muss es sich also dabei um eine **konkrete Gefahr** handeln. Die Abweichung des vorhandenen Zustandes vom neuen **Bauordnungsrecht** allein reicht für ein **Anpassungsverlangen** nicht aus. Wird der Bestandschutz also dahingehend eingeschränkt, dass der **Personenschutz** für die **Objektnutzer** in ausreichendem Maße gewährleistet sein muss, während die Anforderungen an den **Objektschutz** auf das zum Zeitpunkt der Errichtung geltende Baurecht reduziert werden können.

Eine **Bewertung** des Bestandschutzes muss grundsätzlich im Zuge einer **Betrachtung** des konkreten **Einzelfalls** erfolgen. Das **Bauordnungsbehörden** und **Brandschutzbehörden** diese Rechtsauffassung nicht oder nur unzureichend kennen ist mehr als ärgerlich und sehr bedauerlich. Es ist davon auszugehen, dass der Gesetzgeber, unter Beachtung der Eigentumsgarantie des Artikels 14

Grundgesetz (GG), bei älteren Objekten ein geringeres **Sicherheitsniveau** akzeptiert, als bei Objekten, welche nach den aktuell geltenden **Brandschutzbestimmungen** errichtet wurden. Die Verantwortung des Eigentümers, Bauherrn, Betreibers erschließt sich aus dem Grundgesetz. Artikel 2 Abs. 2 GG sagt aus, dass jeder das **Recht auf Leben** und **körperliche Unversehrtheit** hat. Hierauf begründet sich §823 Bürgerliches Gesetzbuch (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 Ersatz des daraus entstehenden Schadens verpflichtet.“**

Dass diese **Abweichungen** keineswegs unkritisch sind, belegen zahlreiche **Brandschäden** mit einer Vielzahl von Toten und Verletzten. Keiner würde verneinen, dass die **Brandgefahr** in Altbauten wesentlich größer als bei Objekten neueren Errichtungsdatums ist.

### **Anforderungen und Grundlagen des Bestandschutzes:**

Die **allgemeinen Anforderungen**, insbesondere die zum **Schutz von Leben und Gesundheit**, gelten auf Grundlage aktueller Rechtsvorschriften für neue und bestehende Objekte gleichsam. Es gelten uneingeschränkt die **globalen bauordnungsrechtlichen Schutzziele**. Allerdings obliegt dem Eigentümer, Bauherrn, Betreiber die Verantwortung, über die **bauaufsichtlichen Mindestanforderungen** hinausgehende Maßnahmen bzw. Vorkehrungen zu treffen um seiner **Betreiberverantwortung (Sicherungspflicht)** nachzukommen.

Der Bestandschutz 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 Objekt zum Zeitpunkt der Errichtung genehmigungsfähig war und den damals geltenden anerkannten Regeln der Technik (DIN-Normwerk) entsprach.

Sollen im Rahmen von **Umbaumaßnahmen** z.B. Verbesserungen am **Sicherheits- und Rettungssystem** vorgenommen werden, ist zu **prüfen**, inwieweit diese **Maßnahmen** genehmigungspflichtig sind und in diesem Zusammenhang einem evtl. weiteren **Anpassungsverlangen** unterliegen. Sofern der vorhandene Zustand eines Objektes, der grundsätzlich Bestandschutz genießt, nach heutigem Erkenntnisstand eine Gefahr darstellt, ist im Einzelfall gemäß **Bauordnung** der Bundesländer zu prüfen, wie der Gefahr abgewehrt werden kann. Dabei sind unter Fristsetzung zur **Gefahrenabwehr** durchzuführende Maßnahmen festzulegen, jedoch der Grundsatz der **Verhältnismäßigkeit** zu wahren.

Es ist im Fall einer konkreten Gefahr unerheblich, ob das Objekt 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 bauordnungsähnlichem Inhalt nach heutigem Verständnis überhaupt noch gar nicht existierten.

**„Das bedeutet, ein Bestandschutz ist ausgeschlossen bei dem Vorliegen einer konkreten Gefahr. Das heißt, 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 **fach- und sachkundige 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.

### **Rechtsprechungen und Begründungen im Bestandschutz:**

1. 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 rechtlichen 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.
2. 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 26.06.1970).
3. Eine konkrete Gefahr kann nicht schon allein wegen eines bislang schadenfreien Zeitablaufs ausgeschlossen werden (OVG NRW vom 29.03.1983; AZ: 7A1549/82).
4. Es entspricht der Lebenserfahrung, dass mit der Entstehung eines Brandes praktisch jederzeit gerechnet werden muss. Der Umstand, dass in vielen Objekten 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 (OVG Münster; AZ: 10A363/86 vom 11.12.1987).
5. Eine Verkehrssicherungspflicht bzw. Verkehrspflicht ist eine deliktsrechtliche Verhaltenspflicht, deren schuldhaft, vorsätzliche, fahrlässige Verletzung zum Schadenersatz nach den §§ 823 ff. BGB (Bürgerliches Gesetzbuch) verpflichtet bzw. eine Bestrafung gemäß den Abschnitten 16 und 17 Strafgesetzbuch (StGB) mit sich bringt.
6. Verkehrssicherungspflichten wurden entwickelt, um bei Unterlassungen Rechtspflichten zum Handeln zu begründen. Verkehrssicherungspflichten entstehen insbesondere durch ein unterlassenes bzw. vorangegangenes gefährdendes Tun und Handeln.
7. Bei einem bestehenden Objekt ist der Handlungsbedarf erfahrungsgemäß nicht gleich zu setzen, mit einer nachträglichen Erfüllung in allen Punkten, der materiellen Anforderung nach aktuellen Richtlinien (Bauordnungen, Sonderbauvorschriften, etc.).

8. Es ist vielmehr zu versuchen, unter Wahrung der Verhältnismäßigkeit der Mittel und der Vermeidung unbilliger Härten, die Objekte an das aktuell geforderte bauordnungsrechtliche Sicherheitsniveau heranzuführen.
9. Bestandschutz ist das Abwehrrecht gegenüber nachträglichen Anforderungen. Das Entstehen eines Bestandschutzes ist grundsätzlich abhängig von der Genehmigungssituation. Der Bestandschutz erlischt, wenn Objekte beseitigt werden, bauliche Änderungen ab einem gewissen Umfang, eine Nutzungsaufgabe, Nutzungsunterbrechung bzw. eine Nutzungsänderung eintritt (wirft Genehmigungsfrage insgesamt neu auf)
10. Bei der Beurteilung von bestehenden Objekten bezüglich der Gefährdung wird von vier Gefahrenstufen ausgegangen. Dies soll eine Systematik zur Bewertung konkreter Gefahren im Brandschutz darstellen:

#### Gefahrenstufe I:

- **Konkrete Gefahr!**
- **Es besteht ein hohes Risiko der Brandentstehung.**
- **Unmittelbare Mängelbeseitigung, vor Ort zu erledigen, sonst unmittelbare Nutzungsuntersagung!**

#### Gefahrenstufe II:

- **Latente Gefahr 1. Ordnung!**
- **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.**
- **Unverzügliche Mängelbeseitigung, Verzug bei der Beseitigung aufgrund von technischen Umsetzungsschwierigkeiten oder Finanzierungsproblemen wird nicht geduldet, andernfalls Nutzungsuntersagung!**

#### Gefahrenstufe III:

- **Latente Gefahr 2. Ordnung!**
- **Im Brandfall (1. Vorbedingung) entsteht eine Personengefährdung dann, wenn zusätzlich noch eine Vorbedingung, deren Auftreten jeweils nicht außerhalb jeglicher Vorstellung liegt, gegeben ist.**
- **Kurzfristige Mängelbeseitigung, Verzug aufgrund von technischen Umsetzungsschwierigkeiten oder Finanzierungsproblemen wird begrenzt geduldet.**

#### Gefahrenstufe IV:

- **Latente Gefahr 3. Ordnung!**
- **Im Brandfall (1. Vorbedingung) entsteht eine Personengefährdung dann, wenn neben dem Feuer noch zwei weitere Vorbedingungen eintreten müssen und diese Vorbedingungen nicht gekoppelt sind.**
- **Änderung/ Anpassung erfolgt bei Um- oder Neubau!**

## Informationen und Fachberatungen:

Sollten Sie zu diesen kurzen und knappen Informationen noch Fragen haben oder einige Textpassagen Unklarheiten aufkommen lassen, dann können Sie das Sanitätswerk Lübke gerne hierzu kontaktieren. **Ihr individueller Bedarf wird dann flexibel mit Ihnen zusammen erarbeitet.**

**Eine bundesweite Fachbetreuung ist auch als Online/ Digital-Betreuungsvariante möglich!**

Das Sanitätswerk Lübke hat es sich seit der Gründung im Jahre 2008 zur Aufgabe gemacht, seinen Kunden, Klienten und deren Beschäftigte und Nutzende zur Thematik des **betrieblichen Notfallmanagements** und des **betrieblichen Katastrophenschutzes** durch vorbeugende und abwehrende Maßnahmen und Verhaltensregeln zu sensibilisieren und **fach- und sachkundig beratend** den Auftraggebenden zur Seite stehen. Dies geschieht durch **Gefährdungsbeurteilungen, Betriebsanweisungen, Planunterlagen, Alarmübungen (Räumung und Evakuierung)**, regelmäßige **theoretische und praktische Unterweisungen** des Personals, z.B. an unserer eigenen Brandsimulations- und Feuerlöschübungsanlage.

Das Sanitätswerk Lübke erarbeitet mit dem Auftraggebenden alle notwendigen und erforderlichen Maßnahmen wie, z.B. die Aus- und Fortbildung der Beschäftigten/ der Personen in einer baulichen Anlage (**Ersthelfende, Brandschutz helfende, Räumungs- und Evakuierungshelfende**), die Erstellung und Überarbeitung von notwendigen und erforderlichen Planunterlagen, wie **Feuerwehrpläne, Flucht- und Rettungspläne** sowie **Feuerwehr-Laufkarten**. Das Erstellen und Überarbeiten von gleichermaßen wichtigen **Brandschutzordnungen** als Instrument zum Verhalten im Brandfall/ Notfall ist ebenfalls von enormer Bedeutung. Hier könnten dann z.B. die Abläufe für **Gebäuderäumungs- und Evakuierungsübungen** festgelegt werden. Oder die Ausstattung der baulichen Anlage mit den erforderlichen **Rettungs- und Brandschutzkennzeichnungen** oder mit tragbaren bzw. fahrbaren **Feuerlöschgeräten**.

Die Aus- und Fortbildung des **innerbetrieblichen Notfallmanagement** erfolgt über die Schulungsakademie des Sanitätswerk Lübke. Es gelten unsere Allgemeinen Geschäftsbedingungen. **Die Schulungen können in analoger Form in unseren Schulungsstandorten oder in Inhouse-Form beim Kunden durchgeführt werden. Natürlich besteht auch im Rahmen von Industrie 4.0 die entsprechende Schulungsmaßnahme in digitaler Form über die E-Learning Plattform des Sanitätswerk Lübke, wie auch über andere digitale Kanalarten.**

Gerne unterbreitet Ihnen das Sanitätswerk Lübke mit seinem Fachinstitut, ein individuelles Schulungs- und Betreuungsangebot!



**Sanitätswerk Lübke**

**Inh. D. Lübke**

**[www.sanitaetswerk.com](http://www.sanitaetswerk.com)**