



# **Kennt Brandschutz wirklich keinen Bestandsschutz?**

**Moderation: Dipl.-Ing. Tim Neuman**



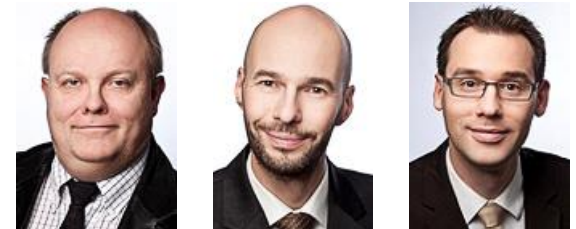
- 1. Einleitung**
- 2. Der Bestandsschutz und dessen Nachweis**
- 3. Anpassungsverlangen im Bestand**



# Einleitung



### ***Vorstellung der Partnerschaftsgesellschaft S2N-expert***



### ***Brandschutzkonzepte und Unternehmensschutz***

- » Allgemeine Brandschutzberatung
- » Brandschutzkonzepte nach Landesbauordnung
- » Unternehmensschutzkonzepte zur Vermeidung von Betriebsunterbrechung
- » Brandschutztechnische Stellungnahmen
- » Fachliche Begleitung behördlicher Brandschauen

### ***Sachverständigenprüfungen***

- » Prüfungen nach Prüfverordnung NRW
- » Sachverständigennetzwerk
- » Erstellung von Fachgutachten für Gerichte, Ermittlungsbehörden und Versicherungen



## ***Vorstellung der Partnerschaftsgesellschaft S2N-expert***



### ***Planung und Engineering***

- » Brandschutzanlagen (BMA, Löschanlagen, Entrauchung)
- » Ausschreibung und Vergabe
- » Objektüberwachung / Projektleitung Brandschutz
- » Begleitung der Abnahmen

### ***Serviceleistung***

- » Erstellen von Feuerwehrplänen/Flucht- und Rettungsplänen
- » Wahrnehmung von Betreiberpflichten (wöchentliche/monatliche Kontrollen)
- » Externer Brandschutzbeauftragter
- » Schulungen



# Der Bestandsschutz und dessen Nachweis



### ***Begriff des Bestandsschutzes***

Bestandsgeschützt ist eine **bauliche Anlage**, wenn sie genehmigt und genehmigungskonform errichtet worden ist, oder wenn sie **zum Zeitpunkt ihrer Errichtung** dem geltenden Recht entsprochen hat und danach jeweils nicht rechtswidrig geändert worden ist.

Vom Staat wird nach Art. 14 Grundgesetz die unbeeinträchtigte Erhaltung und Nutzung des Eigentums garantiert.

Es bleibt dem Gesetzgeber nach Art. 14 Abs. 1 Satz 2 GG vorbehalten, Inhalt und Grenzen des Eigentums zu bestimmen.

Begünstigte des Bestandsschutzes können **natürliche Personen oder Unternehmen** sein. Der Bestandsschutz gilt damit nicht für Bauwerke staatlicher oder kommunaler Stellen!



Solange sich an der seinerzeit genehmigten Nutzungsart nichts geändert hat, sind **Renovierungs- bzw. Modernisierungsmaßnahmen zulässig und erforderlich**, soweit sie einer funktionsgerechten Erhaltung des Objektes dienen.

### ***Betreiberpflichten***

Der Eigentümer hat die rechtmäßig errichtete Anlage **in dem Zustand zu erhalten**, der den bei ihrer Errichtung geltenden Vorschriften entspricht, selbst wenn sich diese im Laufe der Zeit geändert haben.

Er hat sie so zu nutzen, wie beantragt und genehmigt.

Eine längerfristige Stilllegung oder Nutzungsunterbrechung kann den Bestandsschutz gefährden oder aufheben (z.B. marode Gebäude, die länger als 3 Jahre ungenutzt sind).





## ***Nachweispflicht***

Die **Nachweispflicht**, dass ein Gebäude dem genehmigten Bestand entspricht, **liegt beim Eigentümer oder Betreiber**. Dieser muss anhand der Baugenehmigung und der zugehörigen Pläne diesen Nachweis erbringen.

Eine Verpflichtung der Behörde, Baugenehmigungsunterlagen zu archivieren, besteht nicht.

Möglichkeit in Zweifelsfällen ist, eine Akteneinsicht bei der Bauaufsicht zu beantragen. Hier gibt es aber Wartezeiten bis zu 6 Wochen.

Wir empfehlen unseren Kunden immer, die vorhandenen Bauunterlagen dann vollständig (gegen Gebühr) zu kopieren, um in einem möglichen Rechtsstreit die Aktenlage der Verwaltung in Gänze zu kennen.



## ***Technische Anlagen***

Technische Anlagen müssen **nach den anerkannten Regeln der Technik errichtet, betrieben, gewartet und instandgesetzt werden**. Hierunter fallen insbesondere die haustechnischen Anlagen und die Brandschutzanlagen.

Anerkannte Regeln der Technik sind in der Regel gültige DIN oder EN-Normen aber z.B. auch VDE-Vorschriften. Auch können in Gesetzen und Verordnungen Anpassungen technischer Anlagen im Bestand rechtmäßig gefordert werden, z.B. Heizkostenverordnung, EnEV...

Auch bei den **Brandschutzanlagen** wird der „technische Bestandsschutz“ aufgehoben, wenn die Anlage **„wesentlich geändert“** wird. Dann muss sie **mindestens für den wesentlich zu ändernden Teil** an die anerkannten Regeln der Technik angepasst werden.

A horizontal banner image showing industrial structures, including a large cylindrical tank on the left and a rectangular building on the right, set against a cloudy sky.

# Das Anpassungsverlangen im Bestand



### **§ 87 Abs. 1 BauO NRW**

„Entsprechen rechtmäßig bestehende Anlagen... nicht den Vorschriften..., so kann verlangt werden, dass die Anlagen diesen Vorschriften angepasst werden, wenn dies im Einzelfall wegen der Sicherheit für Leben und Gesundheit erforderlich ist.“

Die Juristen nennen diesen Tatbestand „**Konkrete Gefahr**“.

Auch durch die **Einreichung eines Bauantrags** wird regelmäßig der **Bestandsschutz aufgehoben!** Dann kann die Behörde auch Änderungen an nicht unmittelbar mit dem Bauvorhaben zusammenhängenden Teilen Änderungen verlangen, sofern keine unzumutbaren Mehrkosten entstehen (§ 87 (2) BauO NRW).

Beispiel: Einbau einer neuen Brandschutztür am Kellerabgang bei Dachgeschossausbau

## Praxisbeispiel 1

Die Feuerwehr führt in einem Bestandsgebäude eine Brandschau durch. Hierbei werden etliche Mängel, sprich Abweichungen **zur heute gültigen Landesbauordnung** und nachgeordneten Vorschriften festgestellt und diese im Rahmen eines Brandschauberichts mitgeteilt:





### ***Praxisbeispiel 1***

Unter Fristsetzung von wenigen Wochen selbst für umfangreiche bauliche Maßnahmen werden in einer nachfolgenden Anhörung bereits Bußgelder angedroht und die Einschaltung der Bauaufsicht angekündigt.

In diesem Fall ist die **Genehmigungslage entscheidend**:

Was ist genehmigt, wo bestehen tatsächlich Abweichungen von der Genehmigungslage?

Gibt es **Tatbestände einer „Konkreten Gefahr“**, die die Bauaufsicht auch im genehmigten Bestand einschreiten lässt?

Welche Forderungen lassen sich nicht nachvollziehen und sind damit unbegründet?

Sofern das Gegenteil durch den Eigentümer oder Betreiber nicht nachgewiesen werden kann, sind die Maßnahmen umzusetzen.



## **Verwaltungsverfahrensgesetz**

§ 54 Zulässigkeit des  
öffentlich-rechtlichen Vertrags

Der Oberbürgermeister



### **Öffentlich-rechtlicher Vertrag**

**Zwischen**

**WEG**

im Folgenden: **ordnungspflichtige Person**

**und**

**dem Oberbürgermeister der Stadt Köln  
Willy-Brandt-Platz 2  
50679 Köln**

im Folgenden: **Bauaufsichtsamt**

wird folgender öffentlich-rechtlicher Vertrag gem. § 54 Verwaltungsverfahrensgesetz  
für das Land Nordrhein-Westfalen in der derzeit gültigen Fassung geschlossen:



## ***Praxisbeispiel 2***

In einem Bestandsgebäude ist eine Brandmeldeanlage mit Rauchmeldern und Alarmgebern in den Fluren vorhanden. Die Anlagenserie ist vom Hersteller lange abgekündigt, Ersatzteile sind nicht mehr verfügbar.

Die Firma Schnell und Wichtig GmbH erstellt ein **Angebot für eine komplett neue BMA** bestehend aus Brandmeldezentrale mit Überschrank in Brandschutz-Funktionserhalt, neuem Leitungsnetz, neuen Meldern und neuen Alarmgebern. WEG Sparsamstraße ist dies aber zu teuer und schaltet Sachverständigen Schlaue ein.

Die Baugenehmigung schreibt nur „Rauchmelder für Flure“ und eine „Alarmierungseinrichtung“ vor.





## ***Praxisbeispiel 2***

Schnell und Wichtig GmbH hat zuerst einmal ein einwandfreies Komplettangebot abgegeben, da sie eine Anlage gemäß der heutigen Fachnormen anbieten und errichten muss. Anderenfalls wäre der **Werkvertrag nach BGB oder VOB mangelbehaftet**.

Eine Reduktion auf einen 1:1 Tausch der bestehenden Komponenten **unter Beibehaltung des bisherigen Leitungsnetzes** und der bisherigen Melderaufteilung wäre möglich, wenn diese nach wie vor den anerkannten Regeln der Technik entsprechen. Auch hier ist die Abgrenzung zur **„wesentlichen Änderung“** erforderlich.



## ***Praxisbeispiel 2***

Abgrenzung:

Werden über die Jahre verteilt einzelne Melder ersetzt und irgendwann auch die Zentrale, kann man von einer **jeweiligen Instandsetzung** ausgehen.

Bei einem gleichzeitigen **Kompletttausch der Zentrale und aller Melder** muss wegen des dann entfallenden Bestandsschutzes die heute gültige **Leistungsanlagenrichtlinie** beachtet werden, die den Funktionserhalt fordert, sofern von der BMA auch eine Alarmierungsfunktion wahrgenommen wird.



**Wir bedanken uns für Ihre Aufmerksamkeit**

[www.s2n-expert.com](http://www.s2n-expert.com)

Dr. Siepelmeyer, Neuman & Scheuer  
Partnerschaftsgesellschaft  
Sachverständige Ingenieure

Graeffstr. 35  
50823 Köln  
Telefon: 0221 67 77 89-0  
E-Mail: [mail@s2n-expert.com](mailto:mail@s2n-expert.com)