

Bestandsschutz neu denken

Kaum ein Thema beschäftigt Brandschutzplaner wie Juristen gleichermaßen intensiv wie die Bewertung des Bestandsschutzes. Dabei kommt es regelmäßig zu unbefriedigenden Beurteilungen. Dies ist i. d. R. dann der Fall, wenn eine Betrachtung primär aus rein juristischer – und weniger aus der ingenieurmäßigen – Sichtweise erfolgt. Aus juristischer Perspektive gleicht der Bestandsschutz viel zu häufig einem Ein-Aus-Schalter. Demnach ist Bestandsschutz entweder (vollumfänglich) vorhanden oder nicht. Eine ingenieurmäßige Bewertung muss diesbezüglich jedoch differenzierter erfolgen. Es ist z. B. nicht nachvollziehbar, warum einem Gebäude der gesamte Bestandsschutz abgesprochen werden sollte, nur weil eine einzelne brandschutztechnische Anforderung (z. B. eine Nebenbestimmung einer Baugenehmigung) nicht umgesetzt worden ist. Zielführend und angemessen ist es vielmehr, diese Anforderung im Nachhinein zu realisieren, anstatt das Kind mit dem Bade auszuschütten und eine vollumfängliche Neubewertung nach heutigem Standard einzufordern.

Betrachtet man ungenehmigte Nutzungsänderungen, so kommt man zu einem ähnlichen Ergebnis. Häufig ist die vorliegende (nicht genehmigte) Nutzung bereits zum Zeitpunkt der Errichtung eines Gebäudes zulässig gewesen und wäre somit zumindest materiell legal. Allein die Tatsache, dass die Änderung der Nutzung nachträglich vorgenommen wurde und die Beantragung einer Nutzungsänderung versäumt worden ist, führt nicht zwangsläufig zu gefährlichen Gebäuden. Die Legalisierung derartiger Schwarzbauten stellt die Beteiligten jedoch vor enorme Herausforderungen. Sie ist häufig sogar gänzlich unmöglich, wenn nunmehr eine Beurteilung auf der Grundlage der aktuellen Vorschriften erfolgt. Zielführend und sachgerecht ist es hingegen, derartige Nutzungsänderungen auf der Basis der bauordnungsrechtlichen Bestimmungen zum Zeitpunkt der Errichtung des Gebäudes zu bewerten, soweit sich aus der Nutzungsänderung keine Gefahrenerhöhung ergibt. Betrachtet man bestehende Gebäude intensiver, so ist festzustellen, dass wohl kaum ein Gebäude zu finden ist, das vollumfänglich als bestandsgeschützt betrachtet werden kann.

Bei nahezu allen Gebäuden sind brandschutztechnische Defizite vorzufinden. Es ist lediglich die Frage, mit welcher Intensität danach gesucht wird. Häufig bestehen diese Defizite bereits seit der Errichtung des Gebäudes. Nicht selten sind sie jedoch durch Umbauten oder sonstige Änderungen entstanden, die bereits Jahrzehnte zurückliegen. Ebenso haben sich in vielen Bestandsgebäuden kleinere oder größere Änderungen bei der Nutzung ergeben. Derartige Änderungen bleiben i. d. R. unentdeckt und führen selbst im Fall eines Brandereignisses i. d. R. zu keinen Problemen, soweit die grundsätzlichen Brandschutzanforderungen zum Zeitpunkt der Errichtung des Gebäudes beachtet wurden.

Paradoxerweise geraten derartige Gebäude häufig erst in den Fokus der Bauaufsichtsbehörde, nachdem der Eigentümer selbst einen Änderungsantrag gestellt hat. Diesbezüglich gibt es unzählige Fallgestaltungen, und regelmäßig ergeben sich Situationen, bei denen Eigentümer ohne eigenes schuldhaftes Handeln vor einem Scherbenhaufen stehen, weil irgendein Voreigentümer vor geraumer Zeit Änderungen am Gebäude vorgenommen hat.

Wie könnte aber eine ingenieurmäßige Beurteilung des Bestandsschutzes aussehen, bei der eine schutzzielgerechte Bewertung erfolgt, ohne aber die zu belohnen, die vorsätzlich oder maßlos unzulässige Änderungen an einem Gebäude vorgenommen haben? Zunächst muss der Bestandsschutz im Sinne einer isolierten Betrachtungsweise differenziert bewertet werden. Wurden einzelne bauordnungsrechtliche Anforderungen missachtet, darf nicht dem gesamten Gebäude der Bestandsschutz abgesprochen werden. Er ist in diesem Fall lediglich für diese isolierten Anforderungen nicht gegeben. Somit sind auch nur diese isolierten Anforderungen nachträglich umzusetzen oder einer nachträglichen Genehmigung zuzuführen. Für das restliche Gebäude gilt bei einer derartigen isolierten Betrachtungsweise der Bestandsschutz unverändert fort. Eine ähnliche Betrachtung kann sich bei ungenehmigten Änderungen der Nutzung ergeben.



Nahezu alle Gebäude werden im Lauf ihrer Nutzung baulichen oder nutzungsbezogenen Änderungen unterzogen.

Dann lässt sich im Rahmen einer isolierten Betrachtung eine Bewertung in der Hinsicht vornehmen, ob sich aus der veränderten Nutzung erhöhte brandschutztechnische Anforderungen ergeben. Sind z. B. lediglich andere bauordnungsrechtliche Belange betroffen (z. B. der Stellplatznachweis oder die Standsicherheit), kann auch bei Nutzungsänderungen der Bestandsschutz im Hinblick auf den Brandschutz weiterhin gelten. So werden die Eigentümer eines Gebäudes vor unverhältnismäßigen Nachforderungen geschützt.

Eines ist unstrittig: Ein Entfall des Bestandsschutzes für das gesamte Gebäude bei einzelnen Abweichungen von der genehmigten Situation ist keinesfalls sachgerecht. Für die betroffenen Eigentümer gäbe es häufig keine Alternative, als den illegalen Zustand hinzunehmen. Eine nachträgliche Legalisierung übersteigt unter diesen Voraussetzungen ggf. deren wirtschaftliche Möglichkeiten. Teilweise ist eine nachträgliche Genehmigung bei Anwendung der aktuellen bauordnungsrechtlichen Anforderungen sogar gänzlich unmöglich.

Dipl.-Ing. Matthias Dietrich
Mitglied in der VdBP ■

Kontakt

VdBP Vereinigung der Brandschutzplaner e. V.
c/o PHIplan
Anton-Böck-Straße 34
81249 München
info@vdbp.de
www.vdbp.de

