

Brandschutz sticht Bestandschutz!

Die Bauaufsicht darf auch dann bauliche Maßnahmen zur Gefahrenbeseitigung anordnen, wenn der Gebäudebestand von einer gültigen Baugenehmigung gedeckt ist. Das hat das OVG Nordrhein-Westfalen mit Beschluss vom 20.08.2024 (7 B 486/24) bekräftigt.

Der Entscheidung lag folgender Fall zugrunde: Eine eingeschossige Tiefgarage verfügte über drei Treppenaufgänge ins Freie. Die Treppenhäuser waren von außen an die Garage angebaut und mit ihr durch offene Tür- und Fensteröffnungen verbunden. Dieser baulichen Ausführung lag ein Brandschutzkonzept vom 06.09.2017 und eine Baugenehmigung vom 15.01.2019 zu Grunde. Mit Ordnungsverfügung vom 18.01.2024 gab die Bauaufsicht dem Grundstückseigentümer auf, die Fensteröffnungen zu verschließen und Brandschutztüren in die Türöffnungen einzubauen. Der Eigentümer wehrte sich vor Gericht gegen diese nachträglichen Auflagen. Er berief sich auf Bestandschutz und argumentierte, dass die Öffnungen für die natürliche Belüftung der Tiefgarage erforderlich seien. Zudem legt er ein Brandschutzgutachten vor, wonach die Wandöffnungen ungefährlich seien.

Dem Eilantrag des Eigentümers blieb in beiden Instanzen der Erfolg verwehrt. Das OVG begründete dies so: Die Wandöffnungen verstießen gegen § 35 BauO NRW, wonach notwendige Treppenträume gegen das Eindringen von Feuer und Rauch geschützt sein müssen. Wenn es um eine Gefahr für Leben oder Gesundheit gehe, seien keine übermäßig hohen Anforderungen an die Wahrscheinlichkeit eines Schadenseintritts zu stellen. Daher habe die Bauaufsicht das Gefahrenpotenzial nicht auch noch fachgutachterlich bewerten müssen. Da die Ordnungsverfügung auf die Gefahrenbeseitigung gerichtet sei, stehe ihr der Bestandschutz aus der Baugenehmigung grundsätzlich nicht entgegen. Die Ordnungsverfügung sei auch nicht unverhältnismäßig. Insbesondere sei nicht ersichtlich, dass bei einer Schließung der Wandöffnungen eine aufwendige Belüftungsanlage installiert werden müsse. Die vom Eigentümer vorgelegten Gutachten deuteten darauf hin, dass die natürliche Belüftung auch dann noch funktioniere.

Der Fall zeigt einmal mehr auf, wie schwer es für Grundstückseigentümer ist, nachträgliche Brandschutzauflagen abzuwehren. Dies gilt jedenfalls dann, wenn eine bauliche Ausführung – sei sie bestandsgeschützt oder nicht – von geltenden Brandschutzvorschriften abweicht. In einem solchen Fall nutzt es auch nichts, wenn Fachgutachten die Unbedenklichkeit der Abweichung bescheinigen.

© recht planbar Rechtsanwaltsgesellschaft mbH
Altstadt 6 - 8, 40213 Düsseldorf (Altstadt)
+49 211 9241202 - 0
dus@rechtplanbar.de
www.rechtplanbar.de

