

## Hotellimmobilien – Brandschutz vs. Bestandsschutz

Das öffentliche Baurecht ist seit Jahren gekennzeichnet durch eine fortlaufende Verschärfung der brandschutztechnischen Anforderungen an bauliche Anlagen. Dies gilt insbesondere für Sonderbauten wie Hotellimmobilien, die nach dem Bauordnungsrecht strengeren Anforderungen unterliegen. In der Praxis kommt es immer wieder zu Unsicherheiten, ob und inwiefern Bestandsgebäude an neue Brandschutzanforderungen angepasst werden müssen. Je nach Vertragslage können notwendig werdende Brandschutzmaßnahmen für den Eigentümer aber auch den Hotelbetreiber leicht zu unüberschaubaren Investitionsaufwendungen führen. Möglicher Rettungsanker – und damit zugleich Kernstreitpunkt der Vertragsparteien – ist das Institut des sog. „Bestandsschutzes“.

### 1. Grundlagen des Brandschutzes

Schon im Mittelalter hat man verstanden, dass ohne Brandmauern ganze Dörfer abbrennen. Damit gilt die erste Grundregel: Bildung von Brandabschnitten. Ein Brand mit Rauchentwicklung muss auf einen Teilbereich beschränkt werden. Die zweite Regel lautet: Rettungswege. Menschen müssen dem Brand entkommen können.

Spätestens seit der Brandkatastrophe am Düsseldorfer Flughafen im Jahr 1996 ist das Thema Brandschutz verstärkt in das öffentliche Bewusstsein gerückt. Bei diesem verheerendsten Großbrand der dt. Nachkriegsgeschichte kamen – vor allem in Folge der starken Verrauchung des Gebäudes – 17 Menschen ums Leben, Dutzende wurden zum Teil schwer verletzt.

### 2. Tendenz: Verschärfung des Brandschutz

In der Folgezeit wurden die Brandschutzanforderungen u.a. durch die Muster-Bauordnung 2002 und die Muster-Leitungsanlagenrichtlinie 2005 verschärft. Daneben wurde das Vier-Augen-Prinzip für die Prüfung des Brandschutzkonzeptes eingeführt: Ein mit den Bauantragsunterlagen einzureichendes Brandschutzkonzept ist erneut von einem Prüfsachverständigen für vorbeugenden Brandschutz zu prüfen.

Grundsätzlich gilt, dass bauliche Anlagen den zum Zeitpunkt der Baugenehmigung geltenden Vorschriften entsprechen müssen. Doch stellt sich hier die Frage,

ob ein Aufenthaltsort für Menschen „unsicherer“ sein darf, nur weil das Gebäude „alt“ ist. Hier spricht man gemeinhin von Bestandsschutz. Was bedeutet das?

### 3. Voraussetzungen des Bestandsschutzes

Wird eine bauliche Anlage im Einklang zum geltenden Baurecht errichtet, unterfällt sie grundsätzlich dem grundrechtlich gesicherten Eigentumsrecht. Die bauliche Anlage darf infolge nachträglicher Rechtsänderungen grundsätzlich nicht beseitigt oder an neue Anforderungen angepasst werden. Vom sog. Bestandsschutz sind nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts und der Instanzgerichte umfasst

- formell rechtmäßige Gebäude, d.h. solche, für die eine Baugenehmigung vorliegt,
- materiell rechtmäßig errichtete Gebäude, d.h. nicht genehmigte Gebäude, die entweder im Zeitpunkt ihrer Errichtung oder zumindest später über einen hinreichend langen Zeitraum dem materiellen Recht entsprochen haben.

(Vgl. OVG Rheinland-Pfalz, Urteil vom 12. Dezember 2012, 8 A 10875/12).

### 4. Entfall des Bestandsschutzes

Unterliegt eine bauliche Anlage dem Bestandsschutz, ist sie grundsätzlich vor nachträglich verschärften Brandschutzanforderungen geschützt. Allerdings kann ein vormals begründeter Bestandsschutz im Laufe der Zeit entfallen. Dies gilt grundsätzlich dann, wenn Verhältnisse geschaffen werden, die von einer bestehenden Baugenehmigung nicht gedeckt werden bzw. - bei fehlender Baugenehmigung - die materielle Rechtmäßigkeit der baulichen Anlage aufgehoben wird. Konkret entfällt der Bestandsschutz bei

- kompletter Beseitigung/Zerstörung des Bauwerks  
Die Wiedererrichtung bedarf grundsätzlich einer erneuten Genehmigung.
- substanzeingreifenden Umbaumaßnahmen/Sanierungen
- Änderungen der genehmigten Nutzung
- längerer Nutzungsunterbrechung

Insbesondere im Hinblick auf Umbaumaßnahmen ist aus der Sicht des planenden Architekten daher stets der mögliche Entfall des Bestandsschutzes zu beachten.

Hieran anschließend stellt sich die Frage, inwieweit der Bestandsschutz entfällt – lediglich bezogen für das betroffene Gewerk oder gar für das gesamte Gebäude?

## 5. Nachträgliche Anforderungen – Durchbrechung der Bestandsgarantie

Der Eigentumsschutz und der hieraus abgeleitete Bestandsschutz sind indes nicht grenzenlos. Bei Kollision mit anderen grundrechtlich geschützten Rechtsgütern ist es den Behörden durchaus gestattet, auch an bestandsgeschützte Gebäude nachträgliche Anforderungen, insbesondere im Hinblick auf den Brandschutz, zu stellen. Höherrangiges Rechtsgut ist das Leben und die Gesundheit.

Hierfür sehen die Landesbauordnungen spezielle Ermächtigungsgrundlagen vor. Beispielsweise ist es den Bauaufsichtsbehörden in Berlin gemäß § 85 Abs. 2 BauO Berlin gestattet, bei neuen Anforderungen nach ihrem Ermessen zu verlangen, dass rechtmäßige bauliche Anlagen an die neuen Anforderungen angepasst werden. Voraussetzung ist, dass dies zur Vermeidung einer Gefährdung der öffentlichen Sicherheit oder Ordnung, insbesondere von Leben oder Gesundheit, erforderlich ist.

Werden bestehende bauliche Anlagen wesentlich geändert, kann die Bauaufsichtsbehörde gemäß § 85 Abs. 2 BauO Berlin verlangen, dass auch die nicht unmittelbar berührten Teile der baulichen Anlage mit den neuen Vorschriften in Einklang gebracht werden.

Sämtliche Bauordnungen stellen im Gesetzestext auf die Abwehr von Gefahren für die öffentliche Sicherheit, insbesondere für Leben oder Gesundheit ab – weiche Formulierungen, die in der Praxis immer wieder zu Streitigkeiten führen.

Die verwaltungsgerichtliche Rechtsprechung stellt mittlerweile folgende (relativ strengen) Voraussetzungen für eine Ermächtigung der Behörden zur Anordnung nachträglicher Maßnahmen auf:

- Allem voran gilt: Neue Brandschutzanforderungen ermächtigen nicht per se zu behördlichem Eingreifen. Es muss eine konkrete Überprüfung und Beurteilung der jeweiligen baulichen Situation im Einzelfall erfolgen.
- Das Vorliegen einer abstrakten Gefahr genügt nicht für ein bauaufsichtliches Einschreiten (z.B. VGH Kassel, Beschluss vom 18. Oktober 1999 - 4 TG 3007/97)

- Es bedarf einer Gefahr für Leben und Gesundheit im konkreten Fall. Hierfür genügt die Feststellung, dass nach den örtlichen Gegebenheiten der Eintritt eines erheblichen Schadens nicht ganz unwahrscheinlich ist (VGH Kassel, Beschluss vom 18. Oktober 1999 - 4 TG 3007/97; OVG Rheinland-Pfalz, Urteil vom 12. Dezember 2012, 8 A 10875/12)
- Die Bauaufsichtsbehörde muss das Gefährdungspotential im Einzelfall durch fachliche Begutachtung eines Sachverständigen, ggf. auch unter Beteiligung der Feuerwehr, ermitteln und bewerten.

## 6. Ergebnis

Die Grundprinzipien Brandabschnitte / Rettungswege nicht aus den Augen zu verlieren. Jede noch so kleine Maßnahme kann diese Prinzipien durchbrechen – Bsp. sorglose Verlegung von Elektro- oder W-Lan-Leitungen durch Brandwände.

Kostengesichtspunkte:

Abstimmung, ob ggf. durch Umbaumaßnahmen in den Brandschutz/Bestandsschutz eingegriffen wird. Wer trägt in laufenden Dauerschuldverhältnissen ggf. die Kosten für die Anpassung an neue Brandschutzvorschriften? Welche Verpflichtungen werden dem Pächter/Mieter auferlegt? Welche Eingriffe darf ich als Mieter/Pächter vornehmen, ohne in den Bestand einzugreifen?

Anja El-Ishmawi  
Rechtsanwältin  
30. Oktober 2014