

# Bayerisches Staatsministerium des Innern, für Bau und Verkehr



Bayerisches Staatsministerium des Innern, für Bau und Verkehr  
80524 München

**KOPIE**

Mit elektronischer Post

Regierungen

**Bayern.**  
Die Zukunft.

Ihr Zeichen, Ihre Nachricht vom Unser Zeichen

Bearbeiter  
Herr Dr. Sindelar

München  
12.05.2015

Telefon / - Fax  
089 2192-2551 / -12736

Zimmer  
360

E-Mail  
stmi.polizeirecht@polizei.bayern.de

## **Betretungsrechte im Rahmen der Feuerbeschau;**

**Hinweise zur Handhabung nach den Entscheidungen des BayVGH vom  
02.10.2012, Az.: 10 BV 09.1860, und des BVerwG vom 12.12.2013, Az.: 6 B  
6.13**

Anlage:

Urteil BayVGH vom 02.10.2012

Sehr geehrte Damen und Herren,

im Zusammenhang mit den o. g. Entscheidungen sind Unsicherheiten darüber entstanden, ob und inwieweit ein praxisgerechter Vollzug der Feuerbeschauverordnung (FBV), insbesondere mit Blick auf Betretungsrechte in Mehrparteien- und Geschäftshäusern, noch möglich ist. Das vorliegende Schreiben nimmt dies zum Anlass, aufzuzeigen, unter welchen Umständen Feuerbeschauen unter Berücksichtigung der vom Bundesverwaltungsgericht im Kern bestätigten Rechtsprechung des Bayer. Verwaltungsgerichtshofs möglich sind.

Der Bayer. Verwaltungsgerichtshof hat entschieden, dass „Art. 38 Abs. 5 Satz 1 i. V. m. Art. 33 Abs. 1 Satz 1 LStVG die Eigentümer und Besitzer von Gebäuden und Anlagen, die der Feuerbeschau unterliegen, nicht dazu verpflichtet, der Öffentlichkeit nicht frei zugängliche Gebäude- und Anlagenbereiche ohne vorherige Ankündigung der Feuerbeschau zugänglich zu machen. Die mit der Durchführung der Feuerbeschau Beauftragten dürfen daher in Anwesen mit mehreren Mietern solche Bereiche nicht mit Hilfe einzelner Mieter ohne vorherige Information des Vermieters betreten“ (Leitsätze).

### **1. Art der Räumlichkeiten**

Die Entscheidung betrifft der Öffentlichkeit nicht bzw. nur eingeschränkt frei zugängliche Bereiche von Wohn- und Geschäftsgebäuden. Hierunter fallen insbesondere Treppenhäuser und Flure sowie notwendige Rettungswege wie etwa nicht frei zugängliche rückwärtige Anleiterungen und Feuerwehruzufahrten (vgl. Rn. 30), aber ggf. auch befriedete Bereiche wie Gärten oder Höfe, die durch Mauern, Zäune oder Hecken gegen das Betreten oder die Einblicke Dritter abgeschirmt sind (vgl. Rn. 29).

### **2. Keine Terminvereinbarung**

Der Bayer. Verwaltungsgerichtshof grenzt sich in seiner Entscheidung von der erstinstanzlichen Entscheidung des VG München insoweit ab, als es nach seiner Auffassung keiner Terminvereinbarung mit den Eigentümern oder Besitzern der Gebäude oder Anlagen bedarf (vgl. Rn. 25, 41, 45).

### **3. Informationspflichten**

Der Bayer. Verwaltungsgerichtshof entnimmt allerdings den verfassungsrechtlichen Vorgaben (Art. 13 und 14 GG) sowie dem Wortlaut des Art. 38 Abs. 5 Satz 1 i. V. m. Art. 33 Abs. 1 Satz 1 LStVG die Pflicht der (Feuerbeschau-) Beauftragten der Gemeinden- und Landratsämter, grundsätzlich den Eigentümer oder Betriebsinhaber (hierzu siehe unter 4.) vor der Durchführung einer Feuerbeschau über diese zu informieren.

#### 4. Adressat der Information (Ankündigung)

##### a) Allgemeines

Informiert werden müssen bei einer beabsichtigten Feuerbeschau in den unter Nr. 1 angesprochenen Räumlichkeiten Eigentümer oder Besitzer der Gebäude oder Anlagen. Hierbei genügt es aber auch, Personen, die das Hausrecht für diese ausüben, zu informieren (vgl. Rn. 77). Bei Unerreichbarkeit dieser Personen oder wenn aufgrund entsprechender Anhaltspunkte zu besorgen ist, „dass durch eine Verzögerung der Zweck der Kontrolle beeinträchtigt wird“, kann – ausnahmsweise – „ein erreichbarer sonstiger Betriebsangehöriger informiert“ werden (Rn. 77).

Hausverwalter sind als Hausrechtsberechtigte anzusehen. Es genügt daher, diesen zu informieren oder ggf. auch vor Ort kurzfristig aufzusuchen.

Nicht genügt es, von Ausnahmefällen abgesehen (vgl. unter Nr. 6), Mieter zu informieren und sich von diesen bestimmte Räumlichkeiten zugänglich machen zu lassen. Der Bayer. Verwaltungsgerichtshof hat klargestellt, dass die Behörden nicht berechtigt sind, sich „*allein* mit Hilfe der Mieter Zugang zu den auf den Anwesen befindlichen Gebäuden und sonstigen nicht freizugänglichen Bereich zu verschaffen“ (Rn. 69). Die Mieter sind aber umgekehrt auch nicht zusätzlich zu informieren.

##### b) Sonderfall: Feuerbeschau innerhalb von Betriebs- und Geschäftsräumen (Ladenlokale u. ä.)

Geht es jedoch um die Feuerbeschau innerhalb von Geschäftsräumen in Betrieben, so bedarf es jedenfalls keiner Information des Eigentümers der (ggf. vermieteten oder verpachteten) Immobilie. Maßgeblich ist die Person des Betriebsinhabers (der häufig nicht mit dem Eigentümer identisch sein wird) oder ggf. seines Beauftragten.

Jedoch muss (auch) der Betriebsinhaber grundsätzlich nicht informiert werden, sofern es um Arbeits-, Betriebs- und Geschäftsräume geht, die *nicht* auch zu privaten Zwecken genutzt werden (also etwa die dem uneinge-

schränkten Publikumsverkehr zugänglichen Räume, etwa die Verkaufsräume eines Ladenlokals).

## 5. Ankündigungszeitraum / Informationszeitpunkt

Der Zeitraum, der zwischen der Information (Ankündigung) und der Durchführung liegen muss, lässt sich weder dem Gesetz noch konkret der Entscheidung des Bayer. Verwaltungsgerichtshofs entnehmen (vgl. Rn. 45). Da es dem Bayer. Verwaltungsgerichtshof vor allem auch darum gehen dürfte, (nur) eine *heimliche* Feuerbeschau angesichts der bestehenden (Verfassungs-)Rechtsslage zu unterbinden, ist die Ankündigung grundsätzlich als Information zu verstehen und kann daher auch kurzfristig erfolgen.

Allerdings sollen kurzfristige und überraschende Feuerbeschauen nach der Gesamtintention der Entscheidung nicht der Regelfall sein.

Die vorherige Ankündigung der Feuerbeschau kann schon aus praktischen Gründen sinnvoll sein, da damit zugleich die Mitwirkungspflicht des Eigentümers bzw. Betriebsinhabers ausgelöst wird. Anderenfalls können möglicherweise bestimmte Gebäudeteile nicht betreten werden. Ohne Ankündigung das Betretungsrecht durch Zwangsmaßnahmen (etwa gewaltsames Öffnen der Türen) durchzusetzen, wird allenfalls im Ausnahmefall in Betracht kommen.

## 6. Ausnahmen von der Informationspflicht

### a) Ermittlungsschwierigkeiten

Da sich der Bayer. Verwaltungsgerichtshof insoweit nicht positioniert hat, ist es bis auf weiteres möglich – wenn im Übrigen die Eigentümerermittlung *typischer* Bestandteil der Vorbereitung einer Feuerbeschau in der konkreten Gemeinde ist – im Einzelfall bei nicht mit vertretbarem Aufwand überwindbaren und damit zweckgefährdenden Ermittlungsschwierigkeiten (auch wenn kein „Gefahrfall“ vorliegt, hierzu gesondert unter 6b) ohne Benachrichtigung des Eigentümers – und mit Hilfe des Mieters – die Feuerbeschau durchzuführen.

### b) Gefahrfälle

Ausnahmen hinsichtlich der Informationspflicht bzw. der notwendigen Zeitspanne zwischen Information und Durchführung einer Feuerbeschau gelten

insbesondere für Gefahrfälle. Hier kann, abhängig vom Grad der Gefahr, über eine sehr kurzfristige Vorankündigung hinaus, auch eine unmittelbare Information vor Ort, falls eine zuständige Person (vgl. oben Nr. 4) erreichbar ist, bis hin zu einer Kontrolle ohne jede (Vor-)Information zulässig sein (vgl. Rn. 48).

Alternativ kann auch durch einen vorherigen Anruf eine unmittelbar nachfolgende Feuerbeschau angekündigt werden.

Konkrete Anhaltspunkte für gefährliche Zustände liegen insbesondere dann vor, wenn Bürger zugestellte Rettungswege oder dgl. explizit bei der Behörde melden.

## **7. Verwaltungsaufwand**

Die grds. Informationspflicht macht es im Regelfall notwendig, den Eigentümer, Besitzer (nicht: Mieter) oder Hausrechtsinhaber zu ermitteln. Dies ist mit nicht unerheblichem Verwaltungsaufwand verbunden. Der Bayer. Verwaltungsgerichtshof ist der Auffassung, dass dieser Aufwand nicht derart schwer wiegt, dass das Informationsrecht des Eigentümers dahinter zurücktreten muss. Die Klärung der Eigentumsverhältnisse ist mit Hilfe des Grundbuchs i. d. R. möglich. Angesichts der großen zeitlichen Abstände zwischen den Besuchen kann die Eigentümerermittlung grundsätzlich ohne Auswirkungen und Verzögerungen auf die Feuerbeschau erfolgen (vgl. Rn. 80).

## **8. Zusammenfassung und Empfehlungen**

Auf Basis der Entscheidung des Bayer. Verwaltungsgerichtshofs und des Bundesverwaltungsgerichts empfiehlt sich bei einer Feuerbeschau hinsichtlich der Ankündigung der Maßnahme wie folgt zu verfahren:

- Die zuständigen Stellen versuchen im Rahmen ihrer Vorbereitungsmaßnahmen (etwa über das Grundbuch) regelmäßig, die Eigentümer oder Betriebsinhaber zu ermitteln.
- Ist der Eigentümer ermittelbar und gelingt auch eine Kontaktaufnahme, so sollte versucht werden,

- sich ggf. Kontaktpersonen vor Ort benennen zu lassen, die das Hausrecht ausüben oder
  - das Einverständnis einzuholen (etwa durch Übersendung eines Formblatts), dass eine Betretung vor Ort durch Mieter (künftig) ermöglicht und gestattet werden darf.
  - Zudem bietet sich ggf. an, nur einen größeren Zeitraum z. B. von einigen Wochen anzugeben, innerhalb dessen die Beschau stattfinden soll. Auf diese Weise kann die Gefahr einer anlässlich der angekündigten Feuerbeschau „geschönten“ Situation vor Ort verringert werden.
- Regelmäßig wird ausreichend sein, eine Hausverwaltung über die (ggf. im Anschluss) durchzuführende Feuerbeschau zu informieren und vor Ort aufzusuchen.
  - Sind – was selten der Fall sein dürfte – auch solche Hausrechtsinhaber nicht ermittelbar (etwa mit Hilfe eines Aushangs vor Ort oder von Nachfragen bei den Mietern und dgl.), so kann eine Feuerbeschau notfalls und ausnahmsweise auch ohne Kenntnis der Eigentümer und Besitzer (ggf. mit Hilfe der Mieter) stattfinden.
  - Bestehen Hinweise auf ordnungswidrige Zustände und damit verbundene Brandgefahren, so sollte versucht werden, vor Ort einen Hausrechtsinhaber über eine im Anschluss sogleich durchzuführende Beschau zu informieren; ist ein solcher nicht erreichbar, kann unverzüglich (ggf. mit Hilfe der Mieter) die Beschau durchgeführt werden.
  - Dem uneingeschränkten Publikumsverkehr zugängliche Arbeits-, Betriebs- und Geschäftsräume, die *nicht* auch zu privaten Zwecken genutzt werden, können grundsätzlich auch ohne Vorankündigung betreten werden.

Wir bitten die Regierungen, die Kreisverwaltungsbehörden und Gemeinden entsprechend zu informieren.

Mit freundlichen Grüßen

gez. Schuster  
Ministerialdirektor

