

KommunalPraxisBY 2001, 15 (Ausgabe 1)

Fragen und Antworten zur neuen Verordnung über die Feuerbeschau (FBV)

Jürgen Weiß, Landratsamt München

Mit Wirkung vom 1. Juli 1999 wurde in Bayern die neue Verordnung über die Feuerbeschau eingeführt (GVBI S. 270). Im Vergleich zur früheren Verordnung vom 12. Dezember 1980 (GVBI S. 734) haben sich wesentliche Änderungen ergeben (vgl. KommP BY 6/2000, 209 ff.).

Dabei wurde insbesondere unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Größe der Gemeinden sowie der unterschiedlichen Verhältnisse versucht, den Gemeinden die Feststellung und Beseitigung von Gefahren und Mängeln bezüglich des Brandschutzes weitest möglich zu erleichtern. Die Anpassung der Feuerbeschau-Verordnung an die tatsächlichen Verhältnisse darf nicht im Sinne eines „Rückzuges“ oder einer „Verabschiedung“ der Feuerbeschau verstanden werden. Die neue Verordnung soll vielmehr das effiziente Arbeiten und die vorrangige Beschäftigung mit den jeweils größeren Problemen oder Mängeln sowohl im Bereich der Verwaltung als auch bei technischen Fragen des Brandschutzes ermöglichen.

In der Praxis sind nun mittlerweile nicht wenige Fragen an die Gemeinden oder Feuerwehrführungskräfte herangetragen worden, die nachfolgend unter Berücksichtigung der Auffassung des Bayerischen Staatsministeriums des Innern dargestellt und erörtert werden.

A. Grundsatzfragen

Inwieweit überschneidet sich die gemeindliche Feuerbeschau mit bauaufsichtlichen oder gewerberechtigten Brandschutzmaßnahmen? Ist nicht durch die in diesen Bereichen vorgesehene Überwachung die Feuerbeschau überflüssig?

Die Feuerbeschau soll als Recht und gegebenenfalls Pflicht der Gemeinde verstanden werden, gefährliche Zustände bezüglich des Brandschutzes abzustellen, die von Dritten im Gemeindebereich geschaffen werden. Mit der Feuerbeschau nimmt die Gemeinde die unmittelbar in Art. 1 Abs. 1 BayFWG geregelte Pflichtaufgabe wahr, im eigenen Wirkungskreis dafür zu sorgen, dass drohende Brand- und Explosionsgefahren und Brände wirksam bekämpft werden. Den Gemeinden sind durch die Feuerbeschau Möglichkeiten gegeben, frühzeitig Gefahren zu beseitigen oder zu begrenzen.

Die Feuerbeschau braucht im Interesse und zur Entlastung der Gemeinden dann nicht durchgeführt werden, wenn keine Gefahren bekannt oder erkennbar oder im Sinne einer Besorgtheit zu vermuten sind. Bezüglich der Tätigkeit anderer Behörden oder Körperschaften (z.B. Bauaufsichtsbehörden, Gewerbeaufsichtsämter und Berufsgenossenschaften) sollte aber grundsätzlich bedacht werden, dass diese nicht allgemein für den Brandschutz zuständig sind; deshalb verfügen sie auch oft über keine besonderen Kenntnisse im Brandschutz, sodass hier Vollzugsdefizite nicht ausgeschlossen werden können.

Welche weiteren Alternativen zur Entlastung der Kommunen bestehen bei der Feuerbeschau?

Der bei einer Gemeinde anfallende Aufwand für die Feuerbeschau hat einen Zusammenhang mit dem Standard des Brandschutzes im Gemeindegebiet. Wenn bei der Aufstellung der Bebauungspläne die in den Planungshilfen zur Bauleitplanung genannten Prüfpunkte beachtet werden, die Gemeinde ihrer Pflicht zur Aufstellung einer den Anforderungen entsprechenden Feuerwehr genügt, die Löschwasserversorgung dem technischen Regelwerk entspricht und die Gemeinde eine enge Zusammenarbeit mit der zuständigen Bauaufsichtsbehörde pflegt, dürfte sich die Feuerbeschau auf die Beseitigung seltener, in der Regel

verhaltensbezogener Brandschutzrisiken beschränken.

B. Einzelfragen

Fragen zu § 1 FBV (Zweck)

Ist die neue Formulierung des § 1 „Gefahren für Leben, Gesundheit, Eigentum oder Besitz zu verhüten“ strenger oder vom Prüfungsmaßstab umfangreicher auszulegen als die bisherige Formulierung „Feststellung brandgefährlicher Zustände“?

Die Neuformulierung ist insofern umfassender, als sie auch die „Gefahren im Brandfall“ oder durch Brände einbezieht. Unzureichende Rettungswege waren zum Beispiel keine brandgefährlichen Zustände i.S.d. § 1 FBV 1980, sie sind jedoch Gefahren i.S.d. § 1 der neuen FBV. Die Neuformulierung nennt auch deutlicher die Zielrichtung, nämlich diese Gefahren nicht nur festzustellen, sondern auch zu verhüten.

Auf welche Gebäude und Anlagen, außer den Sonderbauten bezieht sich die FBV?

Nicht mehr wie früher „Gebäude, von denen Brandgefahren ausgehen können, mit Aufzählung von Ausnahmen“.

Jetzt bezieht sie sich im Grundsatz auf *alle* Gebäude, Anlagen und Gegenstände, wenn durch Brände erhebliche Gefahren für Personen oder außergewöhnliche Sach- oder Umweltschäden eintreten können oder wenn konkrete Anhaltspunkte auf erhebliche Gefahren hinweisen. Durch den Verzicht auf eine abschließende Aufzählung der Gegenstände der Feuerbeschau sollte vermieden werden, dass es in der Praxis zu einer Einschränkung der Feuerbeschau auf die zum Beispiel in Listen genannten Gebäude oder Gegenstände kommt.

Wann sind Sach- oder Umweltschäden „außergewöhnlich“?

Hinweise auf außergewöhnliche Sachschäden bei Bränden können sich ergeben aus dem materiellen Wert der Gebäude, dem Inhalt und den Schäden bei Betriebsunterbrechungen, aus der Versicherung dieser Schäden sowie aus immateriellen Schäden (z.B. beim Verlust von Baudenkmälern).

Außergewöhnliche Sachschäden können sich auch ergeben, wenn die Wahrscheinlichkeit, Brände auf ein Gebäude oder Grundstück zu begrenzen, aufgrund der Gegebenheiten gering ist.

Hinweise auf außergewöhnliche Umweltschäden bei Bränden können sich ergeben, wenn Stoffe, die in den Gebäuden gelagert oder verwendet werden, bei einer Freisetzung Boden, Wasser oder Luft in ihrer Qualität nachhaltig beeinträchtigen können (z.B. Freisetzung von Pflanzenschutzmitteln beim Brand eines Lagers und Einbringung mit dem Löschwasser in Oberflächengewässer).

Wann sind „erhebliche“ Gefahren für Personen gegeben?

Beim Begriff der „erheblichen Gefahr“ (nach Art. 60 Abs. 3 Satz 1 BayBO) ist nicht zwischen Sonderbauten und anderen Gebäuden zu unterscheiden. Eine abschließende Beschreibung, durch welche Mängel in einem Gebäude eine erhebliche Gefahr besteht, gibt es nicht. Im Wohnungsbau wird von erheblicher Gefahr gesprochen, wenn einer der beiden verlangten Rettungswege nicht benutzbar ist und am anderen Mängel vorhanden sind. Bei Gebäuden mit Personenansammlungen können, davon abgeleitet, auch höhere Anforderungen gestellt werden.

Darf bei nicht genehmigter oder geduldeter Nutzung oder Änderung baulicher Anlagen eine Feuerbeschau durchgeführt werden?

Die Durchführung der Feuerbeschau ist vom Bauordnungsrecht völlig unabhängig. Somit ist es bei Vorliegen der Voraussetzungen möglich, auch Gebäude und sonstige Anlagen zu überprüfen, für die keine baurechtliche Genehmigung vorliegt oder die nicht genehmigungsfähig sind. Es empfiehlt sich jedoch, die zuständige Bauaufsichtsbehörde von der Durchführung und vom Ergebnis der Feuerbeschau bei solchen

Gebäuden zu informieren.

Bei einem Reihenhaus wurde nachträglich ein Wintergarten angebaut. Dadurch kann ein Dachflächenfenster nicht mehr mit tragbaren Leitern erreicht werden. Was ist durch die Feuerbeschau zu veranlassen?

In diesem Fall sollte die zuständige Bauaufsichtsbehörde verständigt werden.

Es ist davon auszugehen, dass der Gemeinde bekannt sein müsste, ob der Wintergarten gemäß dem geltenden Bebauungsplan zulässig ist, ob er genehmigungspflichtig ist und ob er plangemäß errichtet wurde. Sollten sich hierbei Verstöße gegen Verfahrensvorschriften des Bauordnungsrechtes zeigen, ist die zuständige Bauaufsichtsbehörde zu informieren.

Die Frage, ob der zweite Rettungsweg aus einem Gebäude mit bis zu zwei Wohnungen über ein bestimmtes Fenster geführt werden muss oder nicht, liegt im Zuständigkeitsbereich der Bauaufsichtsbehörde; das schließt jedoch nicht die Nachfrage der Gemeinde bei der Bauaufsichtsbehörde aus, ob im konkreten Fall die Belange der Personenrettung ausreichend berücksichtigt wurden. Dies könnte zum Beispiel der Fall sein, wenn eine abgeschlossene Einliegerwohnung im Dachgeschoss liegt. Eine unmittelbare Anforderung der Feuerbeschau an den Bauherrn, hier den zweiten Rettungsweg nachzubessern, ist aufgrund der Feuerbeschau-Verordnung nicht möglich.

Ein Bauherr oder ein Hausverwalter bittet die Gemeinde, bei seinem Neubau eine Feuerbeschau durchzuführen. Wie sollte verfahren werden?

Die Feuerbeschau dient nicht dazu, die am Bau Beteiligten zu entlasten oder Vereinfachungen des Baugenehmigungsverfahrens zu unterlaufen. Dies bedeutet aber nicht, dass die Feuerbeschau bei Neubauten nicht durchgeführt werden darf, wenn Hinweise auf Mängel (z.B. bei Feuerwehrezufahrten usw.) vorliegen oder vermutet werden.

Dennoch liegt es grundsätzlich im Ermessen der Gemeinde, ob eine Feuerbeschau durchgeführt wird. Dieses Ermessen verdichtet sich zur Pflicht, wenn *konkrete* Anhaltspunkte vorliegen. Die Entscheidung, inwieweit Überprüfungen und Beratungen auf Bitten von Bauherrn und Betreibern vorgenommen werden, liegt ausschließlich bei den Gemeinden.

Ist es ratsam, den Feuerwehrkommandanten oder Bezirkskaminkehrermeister zur Feuerbeschau hinzuzuziehen?

Wie ist die Auslegung der „Kann-Bestimmung“ zu verstehen?

Wenn sich die Überprüfung auf Mängel oder vermutete Mängel bezieht, bei deren Beurteilung der Feuerwehrkommandant oder der Bezirkskaminkehrermeister „sachkundig“ oder gar „sachverständig“ ist, sollten sie unbedingt hinzugezogen werden.

Dies ist insbesondere dann der Fall, wenn aufgrund örtlicher Besonderheiten (z.B. Feuerwehrezufahrten mit Sondermaßen) festzustellen ist, ob und inwieweit ein Feuerwehreinsatz ungehindert möglich ist.

Bei der Übertragung der Feuerbeschau auf einen Betrieb mit Werkfeuerwehr ist es sinnvoll, die ohnehin zur Unterstützung der Werkfeuerwehr verpflichtete örtliche Feuerwehr bei der Feuerbeschau zu beteiligen.

Können Gemeinden nach dem Gesetz über die kommunale Zusammenarbeit (KommZG) eine Zweckvereinbarung über die Beschäftigung eines gemeinsamen Feuerbeschauers abschließen?

Die Frage ist grundsätzlich zu bejahen. Eine Zusammenarbeit ist sogar empfehlenswert, weil damit ein oder mehrere Feuerbeschauer mit entsprechender Qualifikation eingesetzt werden können.

Betrifft das pflichtgemäße Ermessen der Gemeinde auch die Auswahl der Bediensteten und deren Vor- und Ausbildung?

Auch diese Frage ist grundsätzlich zu bejahen. Allerdings muss die Gemeinde bei der Auswahl dafür Sorge tragen, dass der betreffende Bedienstete im Hinblick auf die zur Überprüfung vorgesehenen Objekte in Vorbildung, Ausbildung und Erfahrung der Prüfaufgabe gewachsen ist. Gerade weil in vielen Gemeinden die Ausbildung der Feuerbeschauer für wenige zu überprüfende Gebäude schwierig war, wurde die Möglichkeit geschaffen, die notwendigen Überprüfungen an Dritte zu übertragen. In diesen Fällen verbleibt die verwaltungsmäßige Abwicklung der Feuerbeschau bei der Gemeinde.

Ist der verwaltungsmäßige Ablauf der Feuerbeschau wie bisher?

Bei der Durchführung der Feuerbeschau hat sich außer den entfallenen Prüffristen grundsätzlich nichts geändert.

Sind unangemeldete Überprüfungen zulässig?

Im Regelfall soll die Überprüfung eines Gebäudes nach Anmeldung erfolgen. Dabei kann eine Vielzahl wichtiger Sachverhalte ausreichend geprüft werden. Es ist davon auszugehen, dass angemeldete Überprüfungen sich auch positiv auf die Bereitschaft des Betreibers auswirken, die erforderlichen Brandschutzmaßnahmen zu ergreifen.

Bestimmte Sachverhalte, wie das Versperren von Ausgängen, lassen sich jedoch nur bei unangemeldeten Überprüfungen feststellen. Dabei sollte im Einzelfall geprüft werden, wann und wie häufig unangemeldete Überprüfungen durchgeführt werden müssen (z.B. kann ein versperrter Notausgang nur während des Betriebes einer Diskothek überprüft werden).

Können Privatunternehmen/-personen mit der Durchführung der Feuerbeschau beauftragt werden?

Auch Privatunternehmen/-personen können mit der Durchführung der Feuerbeschau beauftragt werden. Dabei ist besonders auf die fachliche Kompetenz und Zuverlässigkeit zu achten. Das Privatunternehmen/-person führt in diesem Fall die fachliche Feuerbeschau durch und übergibt den Befundbericht anschließend der Gemeinde, die dann die gebotenen Maßnahmen zur Mängelbeseitigung einleiten muss.

Inwieweit kann die Gemeinde haftbar gemacht werden, wenn sie ihrer Pflicht zur Feuerbeschau nicht ordnungsgemäß nachkommt?

Grundsätzlich entscheidet die Gemeinde in eigener Verantwortung, wann und wo eine Feuerbeschau durchgeführt wird. Wenn allerdings *konkrete* Anhaltspunkte für gefährliche Zustände gegeben sind, ist die Gemeinde *verpflichtet*, eine Feuerbeschau durchzuführen.

Wird die Feuerbeschau vorwerfbar *nicht* oder *zu spät* durchgeführt und können Schäden auf dieses Versäumnis zurückgeführt werden, ist mit Schadenersatzforderungen zu rechnen.

Maßgeblich für eine Haftung der Gemeinde ist dabei insbesondere ein Verschulden, das der Gemeinde zugerechnet werden kann. Ein solches Verschulden wird insbesondere dann zu bejahen sein, wenn die Gemeinde brandgefährliche Zustände kennt, aber keine Maßnahmen ergriffen hat.

Bei Bränden mit Personenschäden wird in der Regel die Staatsanwaltschaft eingeschaltet. Unter bestimmten Umständen kann dann auch eine strafrechtliche Verfolgung drohen.

In welchem Zeitraum ist die Feuerbeschau in landwirtschaftlichen Gebäuden und in Altenheimen durchzuführen?

Hierzu wird in der neuen FBV keine Aussage getroffen. Die Prüffristen sollen sich nach dem Einzelfall richten, um einerseits wenig nützliche Überprüfungen zulasten der Gemeinden zu vermeiden, andererseits Gefahren und Mängel baldmöglichst zu beseitigen. Einheitlich festgelegte Prüfzeiträume, zum Beispiel drei Jahre, können diese Forderung nicht erfüllen.

Bei der Festsetzung einer Prüfung sind im Einzelfall alle relevanten Faktoren zu berücksichtigen, zum Beispiel Nutzung, Alter und baulicher Zustand eines Gebäudes, Anzahl und Eigenschaften der Nutzer des Gebäudes, Zuverlässigkeit und Aufgeschlossenheit des Betreibers für den Brandschutz, Gefahrenpotential, zu erwartender Sachschaden bei einem Brand, Schwierigkeit eines Feuerwehreinsatzes, Anzahl und Gewicht der Mängel bei früheren Überprüfungen, Erfahrungen mit Bränden in vergleichbar genutzten Gebäuden und Intensität der Überprüfungen durch andere Behörden (z.B. Bauaufsichtsbehörden).

Sind im Gemeindegebiet nicht nur einzelne Objekte zu prüfen, erscheint eine mit EDV geführte Dokumentation und Vormerkliste mit individuell festgelegten Prüfterminen zweckmäßig.

Wie sieht ein Muster des Bescheides für die Übertragung der Feuerbeschau auf Betriebe oder sonstige Einrichtungen, für die nach Art. 15 BayFwG eine Werkfeuerwehr besteht, aus? Was soll beachtet werden?

Der Bescheid muss den Adressaten (den Betrieb oder die Einrichtung), die Rechtsgrundlage (§ 3 Abs. 4 Satz 1 FBV) und den konkreten und hinreichend bestimmten Auftrag, die Feuerbeschau durchzuführen und die für die Beseitigung eventuell vorgefundener Mängel im Bereich des Betriebes oder der Einrichtung Sorge tragen, nennen.

Der Bescheid kann oder muss darüber hinaus noch Hinweise enthalten zu Einzelheiten der Feuerbeschau (z.B. welche Gebäude vorrangig zu überprüfen sind oder welche Sachverhalte besonders zu beachten sind, zum Beispiel die Freihaltung der Feuerwehraufstellflächen oder die Aktualität der Feuerwehr-Einsatzpläne).

Der Bescheid kann darüber hinaus Nachweise nach § 3 Abs. 4 Satz 2 FBV fordern, nach der die Durchführung der Feuerbeschau, eventuell festgestellte Mängel und deren Beseitigung der Gemeinde vorgelegt werden müssen. Der Bescheid könnte in begründeten Fällen auch Festlegungen enthalten, wer in einem Betrieb oder einer Einrichtung die Feuerbeschau durchführen soll und dass die Gemeinde oder die von ihr Beauftragten (z.B. örtliche Feuerwehr) beteiligt werden sollen.

Kann eine Gemeinde weiterhin nach festen Prüffristen bestimmte Gebäude und Anlagen überprüfen, so wie es nach der Verordnung über die Feuerbeschau vom 12. Dezember 1980 gefordert wurde?

Die Gemeinden haben hier grundsätzlich einen Ermessensspielraum. Sofern konkrete Anhaltspunkte vorliegen, muss eine Feuerbeschau durchgeführt werden. Sie können nach eigenem Ermessen auch einen höheren Standard wählen und hierfür auch intensivere Überprüfungen durchführen oder durchführen lassen.

Gerade in Städten, in denen die Berufsfeuerwehren die Feuerbeschau sehr erfolgreich durchführen, ist es zulässig und sinnvoll, die Arbeit fortzuführen.

Fragen zu § 5 FBV (Prüfungsgegenstände)

Gibt es Prüfungsschemata mit den entsprechenden Vorkehrungen, die die Gemeinden nach der neuen FBV treffen können?

Im Regelfall wird von einzelnen Mängeln auszugehen sein, die zum Beispiel durch unzulässige oder schleichende Nutzungsänderungen, Verschleiß der Bausubstanz und durch Fehlverhalten der Benutzer, fahrlässig oder absichtlich, entstehen. Diese Mängel sollten gezielt aufgegriffen und abgestellt werden.

Dabei ist es je nach Art und Nutzung der Gebäude durchaus unterschiedlich, welchen Sachverhalten im Brandfall eine besondere Bedeutung zukommt. So kommt zum Beispiel in Altenheimen der Branderkennung, der Brandmeldung und der Verhinderung der Verrauchung des Gebäudes und der Rettungswege eine besondere Bedeutung zu.

In der Landwirtschaft ist die Verfügbarkeit von Löschwasser und von ausreichenden Rettungswegen für die Tiere gemäß Art. 54 Abs. 3 Satz 2 BayBO von besonderer Wichtigkeit. Gleichwohl kann man aber Listen mit den am häufigsten vorhandenen und zu prüfenden Punkten in Gebäuden aufstellen.

Was passiert, wenn ein Feuerbeschauer bauliche Mängel nicht erkennt? Haftet er im Schadensfall (z.B. bei fehlender Türe nach Art. 37 Abs. 2 BayBO)?

Vorrangig verantwortlich für bauliche Mängel (z.B. nicht vorhandene Türen) ist der Bauherr nach Art. 56 Abs. 1 Satz 2 BayBO, der Entwurfsverfasser nach Art. 57 Abs. 1 Sätze 2 und 3 BayBO, der Unternehmer nach Art. 58 Abs. 1 Satz 1 BayBO, die Bauaufsichtsbehörde nach Art. 60 Abs. 2 Sätze 1 und 2 BayBO sowie der Betreiber des Gebäudes nach Art. 3 und Art. 15 BayBO.

Ist ein Feuerbeschauer der Auffassung, dass die Änderung der baulichen Anlage oder ihrer genehmigten/geduldeten Nutzung erforderlich ist (z.B. beim Fehlen einer nach Art. 37 Abs. 2 BayBO erforderlichen Türe), unterrichtet er nach § 6 Abs. 2 Satz 2 BayBO die zuständige Bauaufsichtsbehörde.

Die Instandsetzung einer zwar vorhandenen, aber defekten Türe könnte jedoch der Feuerbeschauer unmittelbar nach § 6 FBV anordnen.

Sind automatische Brandmeldeanlagen einschließlich ihrer Übertragungseinrichtungen zur jeweiligen erstalarmierenden Stelle im Rahmen der Feuerbeschau zu überprüfen?

Den Brandmeldeanlagen kommt bei der Schadensverhütung eine besondere Bedeutung zu. Insofern können sie auch im Rahmen der Feuerbeschau zum Beispiel mit Testmeldungen überprüft werden. Es können aber auch Prüfungsnachweise verlangt und eingesehen werden. Die Schleifenpläne beziehungsweise schriftlichen Unterlagen zum Auffinden eines bestimmten Brandmelders, der angesprochen hat, sowie die hinterlegten Schlüssel sollten bei Bedarf überprüft werden. Bei Mängeln ist in jedem Fall auch die zuständige Bauaufsichtsbehörde zu informieren, weil die Brandmeldeanlagen in der Regel bauaufsichtlich gefordert wurden. In jedem Fall ist hier aber eine besondere Fachkenntnis erforderlich, um Mängel erkennen und deren Beseitigung verlangen zu können.

Umfang der Überprüfung der jeweiligen Anlagen, Einrichtungen beziehungsweise Einsatzwege? Nach welchen Richtlinien sollen Brandmeldeanlagen, Löschwasserentnahmestellen und Entrauchungseinrichtungen überprüft werden?

Die Feuerbeschau geht grundsätzlich davon aus, dass die notwendigen brandschutztechnischen Einrichtungen in einem Gebäude den technischen Regeln entsprechend geplant, geprüft, plan- und vorschriftsmäßig eingebaut wurden und funktionsfähig sind. Insofern liegt der Schwerpunkt der Überprüfung bei der Sichtprüfung und gegebenenfalls bei einer Funktionsprüfung.

Brandmeldeanlagen sind derzeit nach der DIN 14 675 und DIN VDE 0833-2 sowie nach den im Überprüfungsbereich gültigen Technischen Anschlussbedingungen für Brandmeldeanlagen zu überprüfen.

Notwendige Löschwasserentnahmestellen sind nach den Richtlinien des Dachverbandes für das Gas- und Wasserhandwerk von den Gemeinden zu erstellen und zu unterhalten. Bestehen hinsichtlich der zur Verfügung stehenden Löschwassermenge Zweifel, kann durch die Feuerwehr mit dem Ermittlungs- und Richtwertverfahren die für einen Feuerwehreinsatz erforderliche Löschwassermenge ermittelt werden.

Eine Überprüfung der richtigen Dimensionierung, zum Beispiel einer Rauch- und Wärmeabzugsanlage nach DIN 18232, kann nicht Gegenstand der Feuerbeschau sein.

Der Feuerbeschauer sollte aber beurteilen können, ob in einem bestimmten Gebäude eine Rauch- und Wärmeabzugsanlage erforderlich wäre oder üblicherweise vorhanden ist, ob sie die üblichen Öffnungsquerschnitte für den Rauchabzug und die Zuluft hat und ob sie funktioniert.

Bei groben Abweichungen von der üblichen Gestaltung kann mit der zuständigen Bauaufsichtsbehörde Kontakt aufgenommen und nachgefragt werden, ob die vorgefundene unübliche Gestaltung genehmigt ist. Entsprechende Hinweise sollten für künftige Überprüfungen dokumentiert werden, damit sich weitere Nachfragen erübrigen.

Was sind „organisatorische Vorkehrungen“ im Sinne der FBV?

Insbesondere Brandschutzordnungen, Flucht- und Rettungswegpläne, Feuerwehreinsatzpläne, Listen der gelagerten Stoffe, Angaben zu Besonderheiten eines bestimmten Gebäudes sowie Informationen für das Verhalten des Betreibers und das Vorgehen der Feuerwehr im Brandfall.

Ein gemeindlicher Feuerbeschauer bittet zur Durchführung der Feuerbeschau um die Zusendung der aktuellen Fassung des Musters der „bauaufsichtlichen Richtlinien für Schulen“ der Fachkommission Bauaufsicht der Konferenz der für Städtebau, Bau- und Wohnungswesen zuständigen Minister und Senatoren der Länder (ARGEBAU), um diese bei der Feuerbeschau einzusetzen?

Muster-Verordnungen und Muster-Richtlinien sind bis zur Einführung in den Ländern kein geltendes Baurecht, sondern Sammlungen von Anforderungskriterien in der Art technischer Regeln, auf die sich Sachverständige geeinigt haben. Eine unmittelbare Anwendung dieser Papiere bei der Feuerbeschau ist ausgeschlossen. Es ist allenfalls denkbar, dass eine Bauaufsichtsbehörde bei der Bearbeitung eines Bauantrages auf diese Unterlagen zurückgreift, um die Auffassung der Sachverständigen zu berücksichtigen. Die dann in einem Bauantrag oder in Auflagen zur Baugenehmigung festgelegten Einzelheiten, insbesondere zum Brandschutz, können natürlich durch die Feuerbeschau überprüft werden.

Mit welcher „Schärfe“ soll die Feuerbeschau generell durchgeführt werden?

Bei der Feuerbeschau ist davon auszugehen, dass Brände auch bei Anwendung angemessener Sorgfalt nicht völlig verhindert werden können. Bei der Wahl der Maßnahmen nach § 6 Abs. 2 FBV muss abgeschätzt werden, ob sich ein eventuell entstehender Brand auf das Eigentum und den Besitz des Verursachers beschränkt oder ob er Eigentum und Besitz Dritter, das Leben und die Gesundheit von Personen, Gebäude und Gegenstände von allgemeinem Interesse gefährden wird. Entsprechend dieser Beurteilung sind dann die notwendigen Maßnahmen zu ergreifen, um die Gefährdung zu beseitigen und „wirksame Löscharbeiten“ im Sinne des Gebotes in Art. 15 BayBO möglich zu machen.

Fragen zu § 6 FBV (Mängelbeseitigung)

Welcher Zeitraum wird für die Aufforderung beziehungsweise Anordnung zur Mängelbeseitigung als angemessen angesehen?

Die Aufforderung zur Mängelbeseitigung muss schon aus haftungsrechtlichen Gründen möglichst sofort nach der Mängelfeststellung erfolgen, zumindest mündlich. Der Zeitraum für die Beseitigung des oder der Mängel muss die tatsächliche Beseitigung zulassen und richtet sich demnach immer nach dem Mangel selbst. Beispielsweise können versperrte Notausgänge sofort aufgesperrt werden, während für den Austausch oder den Einbau von Türen Zeiträume von Wochen realistisch sind.

Gibt es Musterbescheide für Anordnungen?

Bisher gibt es keine Musterbescheide. Die Anordnungen sollten jedoch schriftlich erfolgen, den Adressaten (Inhaber der tatsächlichen Gewalt gemäß § 6 Abs. 3 Satz 1 FBV) nennen, den Mangel bezeichnen, die Beseitigung des Mangels oder die Herstellung eines bestimmten Zustandes verlangen und eine angemessene Frist setzen.

Im Übrigen hat sich an den Anordnungen zur Beseitigung von Mängeln durch die neue FBV mit Ausnahme der Rechtsgrundlage nichts geändert; wie bisher ist das Bayerische Verwaltungsverfahrensgesetz zu beachten.

Fragen zu § 8 FBV (Aufwendungen, Auslagen)

Was ist der Unterschied zwischen „... erhalten Ersatz ihrer Auslagen“ und „... haben Anspruch auf Ersatz ihrer Auslagen“?

Die unterschiedlichen Formulierungen haben inhaltlich keine Bedeutung.

Jürgen Weiß,

Landratsamt München

<Ar-261.0101-00004>