

## Brandschutz und/oder Bestandsschutz

### Anpassungspflichten und Haftungsfragen

Dr. Ulrich Dieckert

Folgendes Szenario dürfte vielen Gebäudeeigentümern nicht unbekannt sein: Man ändert die Art der bisherigen Nutzung (aus Wohnungen werden zum Beispiel gewerbliche Einheiten) und kassiert von der Baubehörde eine Reihe von brandschutztechnischen Auflagen, von denen bisher keine Rede gewesen war.



Rechtsanwalt Dr. Ulrich Dieckert ist Partner der überörtlichen Sozietät Witt Roschkowski Dieckert ([www.wrd.de](http://www.wrd.de)), die unter anderem für die Bau- und Immobilienwirtschaft beratend tätig ist. Dr. Dieckert hat sich im Bereich der Sicherheitstechnik auf die Themen Brandschutz und Videoüberwachung spezialisiert und referiert hierzu auf Seminaren und Kongressen der Sicherheitsbranche. Der Artikel ist im Anschluss zu einem Vortrag beim Brandschutzkongress 2013 des BHE e.V. entstanden. Bild: WRD

Gleiches kann geschehen, wenn das Gebäude modernisiert oder ausgebaut wird (zum Beispiel Einbau neuer Klimaanlage) und die Behörde sodann erhebliche Anpassungen der bestehenden Elektrotechnik verlangt. Aber auch ohne Änderungen der Bausubstanz oder der Nutzung geschieht es immer häufiger, dass Eigentümer von Bestandsgebäuden von den Behörden auf Anpassung ihrer Häuser an aktuelle brandschutzrechtliche Vorschriften des Bauordnungsrechtes in Anspruch genommen werden. In den meisten Fällen geht es hier um die Errichtung eines zweiten Rettungsweges, der seit Mitte der 90er Jahre in den Landesbauordnungen aus brandschutztechnischen Gründen vorgeschrieben ist. In diesen Fällen ist guter Rat teuer. Kann sich der Eigentümer in Anbetracht der hohen Kosten auf

Bestandsschutz berufen oder muss er derartigen Anordnungen Folge leisten? Mit welchen Sanktionen seitens der Behörden hat der Eigentümer zu rechnen, wenn er sich einem Anpassungsverlangen verweigert? Und schließlich: Setzt sich der Eigentümer möglicherweise einer persönlichen Haftung aus, wenn er sein Bestandsgebäude nicht den aktuell geltenden brandschutztechnischen Regeln entsprechend anpasst?

Diese Fragen sollen in dem nachfolgenden Beitrag erörtert werden. Zunächst werden Umfang und Grenzen des Bestandsschutzes erläutert. Sodann geht es um behördliche Eingriffsbefugnisse nach dem Bauordnungsrecht und die Konsequenzen bei der Nichtbefolgung entsprechender Anordnungen.

Anpassungserfordernisse können sich aber auch aus Verkehrssicherungspflichten der Eigentümer ergeben, was Gegenstand der weiteren Erörterungen dieses Artikels ist. Schließlich wird ein Blick auf die strafrechtlichen Konsequenzen geworfen, die aus einem pflichtwidrigen Verhalten des Eigentümers beziehungsweise weiteren Beteiligten resultieren können.

## 1. Umfang und Grenzen des Bestandsschutzes

Nach allgemeiner Auffassung ist eine bauliche Anlage bestandsgeschützt, wenn sie genehmigt und genehmigungskonform errichtet worden ist (sogenannter formeller Bestandsschutz) oder wenn sie zum Zeitpunkt der Errichtung dem geltenden Recht entsprochen hat (sogenannter materieller Bestandsschutz) und danach jeweils nicht rechtswidrig geändert worden ist.

Will der Eigentümer einen solchen Bestandsschutz in Anspruch nehmen, hat er die rechtmäßig errichtete Anlage in dem Zustand zu erhalten, der den bei ihrer Errichtung geltenden Vorschriften entspricht, selbst wenn sich diese im Laufe der Zeit geändert haben (sogenannter passiver Bestandsschutz). Allerdings sind Renovierungs- beziehungsweise Modernisierungsmaßnahmen zulässig, soweit sie einer funktionsgerechten Erhaltung des Objektes dienen und solange sich an der seinerzeit genehmigten Nutzungsart nichts geändert hat (sogenannter aktiver Bestandsschutz).

Rechtsdogmatisch wird der Bestandsschutz aus der Eigentumsgarantie des Grundgesetzes (dort Artikel 14) abgeleitet. Die vom Staat unbeeinträchtigte Erhaltung und Nutzung des Eigentums hat jedoch ihre Grenzen dort, wo Grundrechte Dritter betroffen sind. Außerdem bleibt dem Gesetzgeber nach Artikel 14 Abs. 1 Satz 2 Grundgesetz vorbehalten, Inhalte und Grenzen des Eigentums zu bestimmen.

Von diesem Recht haben vor allen Dingen die Landesgesetzgeber in ihren Landesbauordnungen Gebrauch gemacht und für bestimmte Sachverhalte Anpassungspflichten bei entsprechender Anordnung durch die Baubehörden definiert (siehe unter 2.). Darüber hinaus können schadensersatz- beziehungsweise strafbewehrte Verkehrssicherungspflichten zu einer Einschränkung des Bestandsschutzes beziehungsweise zu Anpassungsmaßnahmen zwingen (siehe unter 3.). Schließlich können sich aus Sondergesetzen (zum Beispiel Arbeitsschutzvorschriften) und aus Vertrag (zum Beispiel Mietvertrag, Versicherungsvertrag) Anpassungspflichten ergeben, die aber nicht Gegenstand dieses Beitrages sind.

## 2. Anpassungspflichten bei konkreten Gefahren nach dem Bauordnungsrecht

Zahlreiche Landesbauordnungen sehen Anpassungspflichten bei konkreten Gefahren vor. So kann die Bauaufsicht gemäß § 85 Abs. 2 der Berliner Bauordnung verlangen, dass rechtmäßig bestehende bauliche Anlagen angepasst werden, wenn dies zur Vermeidung einer Gefährdung der öffentlichen Sicherheit oder Ordnung, insbesondere von Leben oder Gesundheit, erforderlich ist. Voraussetzung hierfür ist, dass in der Bauordnung oder in aufgrund der Bauordnung erlassenen Vorschriften nunmehr andere Anforderungen als nach dem bisherigen Recht gestellt werden. Andere Landesbauordnungen stellen lediglich auf die Gefahrenabwehr ab, so etwa Artikel 54 Abs. 4 der Bayerischen Bauordnung, wonach bei bestandsgeschützten baulichen Anlagen nachträgliche Anforderungen gestellt werden können, wenn dies zur Abwehr von erheblichen Gefahren für Leben

und Gesundheit notwendig ist.

Schließlich berufen sich die Bauämter der Bundesländer, die in ihrem Bauordnungsrecht nicht über derartige Spezialvorschriften verfügen, beim Erlass entsprechender Anpassungsanordnungen auf die Generalklausel, wonach Anlagen so anzuordnen, zu errichten, zu ändern und instand zu halten sind, dass die öffentliche Sicherheit oder Ordnung, insbesondere Leben, Gesundheit und die natürlichen Lebensgrundlagen, nicht gefährdet werden (vergleiche zum Beispiel § 3 Abs. 1 Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern).

Bei dem Anpassungsverlangen handelt es sich um eine Ermessensentscheidung, die Behörde kann also bei erkannten Gefahren eingreifen, sie muss es aber nicht. In jedem Fall hat die Behörde die potentielle Gefahrenlage zunächst durch eine sorgfältige Bestandsaufnahme zu prüfen, bevor sie eingreift. Eine bloße abstrakte Gefahr reicht in der Regel nicht aus, vielmehr muss mit einem Schadenseintritt im konkreten Einzelfall in überschaubarer Zukunft mit hinreichender Wahrscheinlichkeit zu rechnen sein. Dabei muss es sich um Gefahr handeln, die der Normgeber durch die Verschärfung der bauordnungsrechtlichen Normen in den Griff bekommen wollte. Geht es um die nachträgliche Forderung von Maßnahmen des Brandschutzes, so kann diese nach einer Entscheidung des Hessischen OVG (Beschluss vom 18.10.1999) nicht davon abhängig gemacht werden, dass eine konkrete Gefahr im Sinne der polizeirechtlichen Definition vorhanden ist. Denn im Hinblick darauf, dass es nach Ausbruch eines Brandes für die Anordnung von Schutzmaßnahmen zu spät ist, muss die fachkundige Feststellung genügen, dass nach den örtlichen Gegebenheiten der Eintritt eines erheblichen Schadens nicht ganz unwahrscheinlich ist.

Auch die standardmäßigen Einwendungen der Hauseigentümer, es sei doch bisher nichts passiert, lassen in Fragen des Brandschutzes die Gerichte kalt. So hat das OVG Lüneburg in einer Entscheidung vom 23.09.1976 die Eignung einer Treppe als Fluchtweg im Brandfall verneint, weil diese viel zu steil war. Nach Auffassung des Gerichtes hätte die Klägerin bisher lediglich Glück gehabt, dass nichts passiert sei. Da die Entstehung eines Brandes nicht außerhalb der allgemeinen Erfahrung liege (bei großem Schaden ist der vorauszusetzende Wahrscheinlichkeitsgrad geringer), bestünde eine konkrete Gefahr.

Hat die Behörde eine entsprechende Gefahr festgestellt, so muss das Anpassungsverlangen selbst nicht in vollem Umfang zur Einhaltung des aktuellen Rechts führen, soweit die angeordneten Maßnahmen zu einer Entschärfung der Gefahr führen (vergleiche OVG Hamburg, Beschluss vom 04.01.1996, OVG Bremen, Beschluss vom 28.06.2004). Auch sind alternativtaugliche Sicherheitskonzepte zu erwägen, wie dies beispielsweise bei der Umsetzung der Schulbaurichtlinie in Nordrhein-Westfalen geschehen ist. Das Anpassungsverlangen wird in der Regel mit dem Bauherrn beziehungsweise Gebäudeeigentümer im Wege der Anhörung (§ 28 Verwaltungsverfahrensgesetz) abgestimmt und dann per Ordnungsverfügung ausgesprochen. Beruft sich der Betroffene in einem Widerspruchsverfahren ohne Erfolg auf seinen Bestandsschutz, so kann er die Anordnung durch die Verwaltungsgerichte überprüfen lassen. Dabei obliegt ihm die Darlegungs- und Beweislast, dass das Gebäude in seiner streitgegenständlichen Beschaffenheit (zum Beispiel Fenster in Brandwand, vergleiche OVG Rheinland-Pfalz, Urteil vom 12.12.2012) seinerzeit baurechtlich zulässig gewesen war. Handelt es sich allerdings um die Errichtung eines zweiten Rettungsweges, so wird er in der Regel wenig Chancen haben. Derartige Anordnungen sind von den Gerichten bisher fast ausnahmslos bestätigt worden (vergleiche OVG NRW, Urteil vom 28.08.2011). Dies gilt selbst dann, wenn mit dem nachträglichen Einbau Kollisionen mit Abstandsflächenregelungen verbunden sind, weil in diesem Falle auch Abweichungen zugelassen werden können (vergleiche OVG NRW, Beschluss vom 01.10.2008).

### 3. Anpassungspflichten bei wesentlichen Änderungen nach dem Bauordnungsrecht

Sollen rechtmäßig bestehende bauliche Anlagen wesentlich geändert werden, so kann von den Baubehörden gefordert werden, dass auch die nicht unmittelbar berührten Teile der baulichen

Anlage mit den Vorschriften der Bauordnung in Einklang gebracht werden, wenn die Bauteile, die diesen Vorschriften nicht mehr entsprechen, mit den beabsichtigten Arbeiten in einem konstruktiven Zusammenhang stehen und die Durchführung dieser Vorschriften bei den von den Arbeiten nicht berührten Teilen keine unzumutbaren Mehrkosten verursacht. Ein solches Eingriffsrecht ist beispielsweise in § 85 Abs. 3 der Bauordnung Berlin sowie in den § 87 Abs. 2 der Bauordnung NRW und § 54 Abs. 5 der Bayerischen Bauordnung vorgesehen.

Nach der Rechtsprechung ist eine Änderung wesentlich, wenn es sich um eine eingreifende, das Bauwerk umgestaltende Bauausführung handelt (also keine bloße Instandsetzung). Ein konstruktiver Zusammenhang ist anzunehmen, wenn die nach dem Bauordnungsrecht nicht mehr genehmigungsfähigen Bauteile in ihren technischen Konstruktionen von den geänderten Bauteilen abhängig oder beide aufeinander angewiesen sind. Mehrkosten müssen für den Anpassungsverpflichteten wirtschaftlich tragbar sein; sie dürfen nach der Rechtsprechung nicht mehr als circa 20 Prozent der ohnehin entstehenden Umbaukosten betragen. Schließlich muss der Zustand der von der Veränderung nicht unmittelbar berührten Bauteile eine Umgestaltung aus Gründen der öffentlichen Sicherheit dringend erforderlich machen.

Die Baubehörden werden in der Regel aufgrund von Bauanträgen beziehungsweise Bauanzeigen tätig. Sie prüfen im Rahmen ihres Ermessens, welche Maßnahmen aus ihrer Sicht erforderlich sind. Können bestimmte Anforderungen aufgrund der Qualität des Bestandes nicht eingehalten werden (zum Beispiel Denkmalschutz), so können auch Abweichungen zugelassen werden (vergleiche Rundschreiben der Obersten Bayerischen Baubehörde unter Verweis auf § 63 Abs. 1 Satz 1 Bayerische Bauordnung). Vor Erlass der Ordnungsverfügung wird der Bauherr angehört. Die entstehenden Mehrkosten sind bei der Ermessensentscheidung zu berücksichtigen.

#### 4. Weitere Anpassungspflichten wegen Nutzungsänderungen

Nach fast allen Landesbauordnungen haben die Bauaufsichtsbehörden nicht nur bei der Errichtung, sondern auch bei der Nutzungsänderung von Anlagen darüber zu wachen, dass die öffentlich-rechtlichen Vorschriften und die aufgrund der Bauordnung erlassenen Anordnungen eingehalten werden. Sie können in Wahrnehmung dieser Aufgaben die erforderlichen Maßnahmen treffen (vergleiche Artikel 54 Abs. 2 Bayerische Bauordnung). Die Baubehörde kann also eine Anpassung des Gebäudes an aktuelle Vorschriften des Bauordnungsrechtes verlangen, wenn die neue Nutzung andersartige beziehungsweise weitergehende Anforderungen an die bauliche Anlage stellt. Dies gilt insbesondere, wenn durch die Nutzungsänderung Betriebsstätten entstehen. Allerdings muss damit auch eine erhöhte Gefährdungslage einhergehen. Denn für ein Anpassungsverlangen reicht es nach der Rechtsprechung nicht aus, wenn die neue Nutzung stärkere Brandschutzvorkehrungen lediglich als „ratsam“ erscheinen lasse (vergleiche VG Düsseldorf, Urteil vom 06.10.2005).

Wird beispielsweise eine Wohnung künftig gewerblich genutzt (zum Beispiel Handwerksbetrieb, Gaststätte), dann sind die entsprechenden sondergesetzlichen Anforderungen zu beachten. In der Regel besteht aufgrund der geänderten Nutzung (insbesondere aufgrund eines höheren Verkehrs) ein erhöhtes Risiko. Eine Anpassung an aktuelle und sondergesetzliche Brandschutzregeln ist in diesen Fällen in der Regel geboten.

#### 5. Konsequenzen bei Nichtbefolgung bauordnungsrechtlicher Pflichten

Kommt ein Hauseigentümer dem Anpassungsverlangen der Baubehörde nicht nach, so kann diese dessen sofortige Vollstreckung anordnen. Hiergegen hilft dann nur noch der Weg zu Gericht (Anfechtungsklage), der in den meisten Fällen jedoch erfolglos ist. Widersetzt sich der Eigentümer im Rahmen der von ihm durchgeführten Änderungen (bei Bau und/oder Nutzung) entsprechenden Anordnungen der Behörde, so kann diese die Einstellung der Arbeiten anordnen beziehungsweise die Nutzung untersagen und im Falle einer Nutzungsfortsetzung die Anlage beziehungsweise Teile

der Anlage versiegeln. Schließlich kann die Baubehörde auch die teilweise oder vollständige Beseitigung der Anlage anordnen, wenn diese im Widerspruch zu öffentlich-rechtlichen Vorschriften geändert wurde und nicht auf andere Weise rechtmäßige Zustände hergestellt werden können. Neben den vorgenannten Anordnungen kann die Behörde auch Bußgelder verhängen, wenn die für den rechtswidrigen Zustand Verantwortlichen einer nachvollziehbaren schriftlichen Anordnung der Bauaufsichtsbehörde zuwiderhandeln. Bußgeldpflichtig sind auch diejenigen, die ohne die erforderliche Genehmigung bauliche Anlagen ändern beziehungsweise als Bauherr, Entwurfsverfasser, Unternehmer, Bauleiter bei dem Bau beziehungsweise der Änderung baulicher Anlagen den öffentlich-rechtlichen Vorschriften zuwiderhandeln. Nach den einschlägigen Vorschriften können die Bußgelder bis zu 500.000 Euro betragen.

## 6. Haftung bei Verletzung von Verkehrssicherungspflichten

Das Nichteinschreiten von Baubehörden im Falle von Gefahren beziehungsweise baulichen Änderungen oder Nutzungsänderungen heißt noch lange nicht, dass sich der Eigentümer und/oder Betreiber einer baulichen Anlage auf seinem Bestandsschutz „ausruhen“ darf. Denn nach ständiger Rechtsprechung ist derjenige, der eine Gefahrenlage – gleich welcher Art – schafft oder erhält, grundsätzlich verpflichtet, die notwendigen und zumutbaren Vorkehrungen zu treffen, um eine Schädigung anderer möglichst zu verhindern. Insbesondere wird der Verkehrssicherungspflichtige durch die baurechtliche Genehmigung einer Anlage nicht von seiner eigenen Prüfungspflicht befreit. Denn die Erteilung der öffentlich-rechtlichen Erlaubnis verfolgt andere Zwecke, als die auf den Vertrauensschutz des Verkehrs beruhende, auf den Integritätsschutz gefährdeter Personen ausgerichtete und deshalb in ihrer Zielsetzung umfassendere Verkehrssicherungspflicht (vergleiche BGH, Urteil vom 31.05.1994).

## 7. Umfang und Grenzen der Verkehrssicherungspflicht

Nach der Rechtsprechung umfasst die rechtlich gebotene Verkehrssicherungspflicht diejenigen Maßnahmen, die ein umsichtiger und verständiger, in vernünftigen Grenzen vorsichtiger Mensch für notwendig und ausreichend erachtet, um andere vor Schaden zu bewahren. Dabei ist zu berücksichtigen, dass nicht jeder abstrakten Gefahr vorbeugend begegnet werden kann. Eine Verkehrssicherung, die jede Schädigung ausschließt, ist im praktischen Leben nicht erreichbar (vergleiche BGH, Urteil vom 02.03.2010). Der im Verkehr erforderlichen Sorgfalt ist daher nach der Rechtsprechung genügt, wenn im Ergebnis derjenige Sicherheitsgrad erreicht ist, den die in dem entsprechenden Bereich herrschende Verkehrsauffassung für erforderlich hält (vergleiche BGH, Urteil vom 16.06.2006).

Der Bauherr beziehungsweise Gebäudeeigentümer trägt die umfassende Verantwortung für die von ihm geschaffene oder vorgehaltene Gefahrenlage. Er kann diese teilweise auf fachkundige Beauftragte übertragen (Planer, Bauunternehmen, Bauüberwacher), soweit er auf deren Zuverlässigkeit vertrauen darf. Er bleibt jedoch für die richtige Auswahl und Überwachung dieser Personen verantwortlich. Der Planer trägt neben dem Bauherrn aufgrund seines Fachwissens die Verantwortung für eine regelwidrige Planung beziehungsweise das Unterlassen von Hinweisen auf konkrete Gefahren, welche Anpassungspflichten auslösen können. Dies gilt auch für Bausachverständige, wie der BGH am 12.01.2010 in Bezug auf den Einsturz der Eissporthalle in Bad Reichenhall entschieden hat. Der Bauunternehmer übernimmt während der Bauausführung weitgehend die Verkehrssicherungspflicht für die Baustelle und haftet daneben – wie der Planer – für baurechtswidrige Zustände des von ihm geschaffenen Werkes.

Eine Nachrüstungspflicht für bestehende technische Anlagen im Falle einer Verschärfung von Sicherheitsbestimmungen richtet sich danach, ob sich vorausschauend für ein sachkundiges Urteil die naheliegende Gefahr ergibt, dass durch die Anlage – ohne eine Nachrüstung – Rechtsgüter anderer verletzt werden können (vergleiche BGH, Urteil vom 02.03.2010). Die Abgrenzung

zwischen „erlaubtem Risiko“ und Handlungspflicht ist dabei schwierig. Maßstab könnte sein, ob der Gesetzgeber in Anbetracht erkannter Gefahren aktiv geworden ist und konkrete Handlungspflichten statuiert hat. Rechtlich unverbindliche Änderungen technischer Regeln (zum Beispiel DIN-Norm) reichen jedenfalls für sich genommen nicht aus, es sei denn, deren Anwendung ist bauordnungsrechtlich durch die sogenannten ETB (Eingeführte Technische Baubestimmungen) vorgeschrieben.

Letztlich kommt es auf die Art der Gefahrenquelle an. Je größer die Gefahr und je schwerwiegender die im Falle ihrer Verwirklichung drohenden Schäden sind, umso eher wird eine Anpassung an neueste Sicherheitsstandards geboten sein (BGH, Urteil vom 02.03.2010). Für den Brandschutz bedeutet dies: Überall dort, wo die Baubehörde nach pflichtgemäßem Ermessen die Anpassung von Bestandsanlagen aufgrund konkreter Gefahren verlangen könnte (siehe oben), ist auch der Eigentümer/Betreiber einer baulichen Anlage aus dem Gesichtspunkt der Verkehrssicherung zur Anpassung verpflichtet. Mit dem Bauwerk befasste Planer, Prüfer und Bauunternehmer treffen entsprechende Hinweispflichten!

## 8. Schadensersatzansprüche aus deliktischer Haftung (§ 823 BGB)

Gemäß § 823 Abs. 1 BGB ist zum Schadensersatz verpflichtet, wer vorsätzlich oder fahrlässig das Leben, den Körper, die Gesundheit, die Freiheit, das Eigentum oder ein sonstiges Recht eines anderen widerrechtlich verletzt. Gemäß Abs. 2 trifft die gleiche Verpflichtung denjenigen, welcher gegen den Schutz eines anderen bezweckendes Gesetz verstößt.

Auf die vorliegende Problematik angewendet, kann die widerrechtliche Verletzungshandlung in der Missachtung/Nichtbefolgung von Verkehrssicherungspflichten (siehe oben) beziehungsweise von brandschutzrelevanten Schutzgesetzen (zum Beispiel aus dem Bauordnungsrecht) liegen. Dabei muss der Schaden adäquat kausal auf die Handlung beziehungsweise auf das Unterlassen des Verpflichteten zurückzuführen sei. Diese Handlung darf also nicht hinweggedacht werden, ohne dass der Erfolg (Schaden) entfielen würde.

Die deliktische Haftung setzt des Weiteren ein Verschulden des Verkehrssicherungspflichtigen (Vorsatz oder Fahrlässigkeit) voraus. Fahrlässig handelt, wer „die im Verkehr erforderliche Sorgfalt außer Acht lässt“ (vergleiche § 276 Abs. 2 BGB). Es wird also nicht an die subjektiven Erkenntnismöglichkeiten des Verpflichteten angeknüpft, sondern daran, ob ein durchschnittlich besonnener und erfahrener Hauseigentümer (beziehungsweise Planer, Prüfer, Unternehmer) die Gefahr und die daraus resultierende Pflicht zur Anpassung erkannt hätte.

Hierzu gehört auch die regelmäßige Prüfung gefährlicher Anlagen, jedenfalls wenn dies durch gesetzliche Normen vorgeschrieben ist (zum Beispiel durch eine bauordnungsrechtliche Betriebsverordnung). Im Fall der turnusgemäßen Überprüfung elektrischer Anlagen nach DIN VdE 0105 hat dies der BGH allerdings mit der Begründung verneint, hierbei handele es sich um „private technische Regeln mit Empfehlungscharakter“ (BGH, NJW 2009, 1438). Sind dem Eigentümer jedoch konkrete Gefahren bekannt, dann wird er sich durch ein Nichteingreifen schadensersatzpflichtig machen.

## 9. Strafrechtliche Verantwortung wegen Baugeschädigung

Wer bei der Planung, Leitung oder Ausführung eines Baus oder des Abbruchs eines Bauwerkes gegen die allgemein anerkannten Regeln der Technik verstößt und dadurch Leib oder Leben eines anderen Menschen gefährdet, wird mit Freiheitsstrafe bis zu fünf Jahren oder mit Geldstrafe bestraft. Ebenso wird bestraft, wer regelwidrig technische Einrichtungen in ein Bauwerk einbaut beziehungsweise eingebaute Einrichtungen dieser Art ändert und damit Leib oder Leben eines anderen Menschen gefährdet. Im Falle der Fahrlässigkeit beträgt die Freiheitsstrafe bis zu zwei Jahren (vergleiche § 319 Abs. 1, 2 und 4 StGB).

Diese Strafvorschrift ist insbesondere für den Fall baulicher Änderungen relevant.

Haftungsadressaten können Architekten, Fachplaner, Brandschutzplaner beziehungsweise Statiker sein, soweit sie mit der Planung der Änderungen beauftragt waren. Auch der Bauunternehmer kann sich strafbar machen, weil er die Sachherrschaft auf der Baustelle hat und die Bauleistungen eigenverantwortlich erbringt. Der vom Bauherrn gestellte Bauüberwacher hingegen gehört nicht zu Adressatenkreis der Vorschrift.

Eine strafrechtliche Verantwortlichkeit besteht bereits für die Schaffung eines gefährlichen Zustandes durch zumindest fahrlässigen Verstoß gegen die Regeln der Technik; es muss also noch kein konkreter Schaden eingetreten sein. Bei „bestandsgeschützten“ Gebäuden ist die Vorschrift einschlägig, wenn bei baulichen Änderungen die aktuell geltenden Regeln der Technik nicht eingehalten werden.

## 10. Strafbarkeit wegen fahrlässiger Körperverletzung beziehungsweise Tötung

Gemäß § 222 beziehungsweise § 229 StGB wird mit Freiheitsstrafe oder mit Geldstrafe bestraft, wer durch Fahrlässigkeit den Tod oder die Körperverletzung eines Menschen verursacht. Nach dem Wortlaut der Vorschriften ist also positives Tun vorausgesetzt. Das Fehlverhalten des Bauherrn (Eigentümers) beziehungsweise seiner Beauftragten (Planer, Prüfer, Unternehmer) liegt jedoch in der Regel im Nichtbeachten von Vorschriften und dem Übersehen einer konkreten Gefahr und damit in einem „Unterlassen“ mit der Folge, dass sich die Gefahr realisiert.

Auch dies kann die Betroffenen jedoch in der Regel nicht entlasten. Denn gemäß § 13 StGB ist auch derjenige strafbar, der es unterlässt, einen strafbewehrten Erfolg abzuwenden, wenn er rechtlich dafür einzustehen hat, dass der Erfolg nicht eintritt und wenn das Unterlassen der Verwirklichung des gesetzlichen Tatbestandes durch ein Tun entspricht. Wer also die Verkehrssicherungspflicht für ein Gebäude beziehungsweise einen baulichen Zustand trägt, ist auch im strafrechtlichen Sinne Garant dafür, dass Dritte nicht zu Schaden kommen. Voraussetzung für eine Haftung ist allerdings, dass die gebotene Handlung (zum Beispiel brandschutztechnische Anpassung) die Schädigung der Dritten verhindert hätte (sogenannte hypothetische Kausalität). Schließlich muss der Verpflichtete zumindest fahrlässig gehandelt haben.

Eine fahrlässige Pflichtverletzung ist in der Regel gegeben, wenn die Schädigung sowie der Kausalverlauf objektiv voraussehbar war, das heißt, was ein umsichtig handelnder Mensch im Verkehrskreis des Täters unter den jeweils gegebenen Umständen aufgrund der allgemeinen Lebenserfahrungen in Rechnung stellen musste. Darüber hinaus muss dem Verpflichteten auch aufgrund seiner subjektiven Kenntnisse und Fähigkeiten ein Vorwurf gemacht werden können. Durchschnittliche Hauseigentümer dürften ihre Pflichten in der Regel nicht kennen, insbesondere, wenn sie die Verwaltung delegiert haben und sie von Dritten nicht auf eine Anpassungspflicht hingewiesen wurden. Fachkundigen Planern, Prüfern und Unternehmern kann hingegen ein solcher Vorwurf gemacht werden. Sie haften daher bei unterlassenen Hinweisen auf ein Anpassungserfordernis aus eigener Verantwortung. Eine persönliche Haftung des Bauherrn/Eigentümers tritt hinzu, wenn er seine Beauftragten nicht richtig ausgewählt beziehungsweise überwacht hat oder wenn er bei konkreten Anzeichen/Hinweisen (etwa durch seine Beauftragten oder durch die Behörden) nicht tätig geworden ist.

## Zusammenfassung

Wie aufgrund der vorstehenden Ausführungen deutlich geworden sein dürfte, geht der Brandschutz bei gefährlichen Zuständen beziehungsweise bei baulichen Änderungen/Nutzungsänderungen dem Bestandsschutz in der Regel vor. Allerdings hat der Adressat eines behördlichen Anpassungsverlangens einen Anspruch darauf, dass die Behörde ihr Ermessen ordnungsgemäß ausübt, auch unter Beachtung der Verhältnismäßigkeit.

In jedem Falle aber trägt der Verkehrssicherungspflichtige auch ohne behördliches Einschreiten eine zivilrechtliche und strafrechtliche Verantwortung, wenn er aufgrund seiner Verkehrssicherungs-

beziehungsweise Garantenpflichten zu einer Anpassung verpflichtet gewesen wäre und aufgrund seines Unterlassens Menschen und Sachwerte zu Schaden gekommen sind.