

Brandschutzrecht entscheidet sich oft erst auf der Feuerwehrzufahrt

Fachanwalt gibt Überblick zum Stand der Gesetzgebung für Planung und Genehmigung von Bauprojekten – Rettungswege im Fokus der Behörden

Frankfurt am Main – Das Brandschutzrecht entscheidet sich allzu oft erst in seiner vollen Deutlichkeit im Alltag von Bauaufsichten, Planern, Eigentümern – und im Zweifel auf der Feuerwehrzufahrt. Dieser Beitrag wertet wesentliche Entscheidungen und Tendenzen der öffentlich rechtlichen Rechtsprechung zum Brandschutz im Zeitraum der letzten anderthalb Jahre aus (Stand: 1. November). Ziel ist eine praxisorientierte, rechtssystematische Kurzdarstellung: Welche Maßstäbe verwenden die Gerichte aktuell? Welche Fragen sind geklärt, welche bleiben offen? Und welche Konsequenzen ergeben sich für Planung, Genehmigung, Bestandsobjekte und Vollzugspraxis der Bauaufsicht?

Rechtsgrundlagen und Maßstäbe

Der Prüfungsmaßstab für Rettungswege ergibt sich im Kern aus den landesrechtlichen Bauordnungen: Für Nutzungseinheiten mit Aufenthaltsräumen sind in jedem Geschoss zwei voneinander unabhängige Rettungswege vorzuhalten, wobei der erste Rettungsweg regelmäßig über eine notwendige Treppe zu führen hat und der zweite entweder baulich ausgebildet sein kann oder über Rettungsgeräte der Feuerwehr zu einer erreichbaren Stelle der Nutzungseinheit führen darf; bei Sicherheitstreppenräumen kann der zweite Rettungsweg entfallen (§ 14, § 33 BauO NRW 2018; inhaltsgleiche Regelungen finden sich etwa in § 33 LBO SH und § 31 HBauO). Der Schutzzweck dieser Normen, die Rettung von Menschen und die Ermöglichung wirksamer Löscharbeiten, verlangt dabei im Zweifel eine Beurteilung, die an der tatsächlichen Benutzbarkeit im Brandfall ansetzt und nicht bei einer bloß theoretischen Erreichbarkeit stehengebliebt. Gerade in Bezug auf die Führung des zweiten Rettungsweges über Rettungsgeräte der Feuerwehr zeigt sich dies immer deutlicher. Beis-



Till Fischer

Beispiel 1: Auch eine Dachterrasse braucht zwei Rettungswege; eine 60-Zentimeter-Zugangstreppe reicht nicht; die Einschätzung der örtlichen Feuerwehr ist maßgeblich.

Die jüngere Rechtsprechung konkretisiert diese Maßstäbe in mehreren typischen Konstellationen und verschiebt die Praxis spürbar in Richtung einer realitätsentsprechenden Funktionsprüfung der Rettungswege.

Besonders anschaulich ist dies in einem Verfahren zur nachträglichen – und abgelehnten – Genehmigung einer aufgeständerten Dachterrasse an einem mehrgeschossigen Wohngebäude zu betrachten. Der Bauherr begehrte die Legalisierung der bereits errichteten aufgeständerten Terrassenanlage, die über eine lediglich 60 Zentimeter breite Zugangstreppe vom darunterliegenden Balkon erschlossen wurde. Als zweiter Rettungsweg war in den Bauvorlagen eine Führung über

den Dachfirst zur straßenseitigen Traufe vorgesehen, ohne dass eine real nutzbare Anleiterstelle der Feuerwehr nachgewiesen war. (OVG NRW, Urt. v. 2.7.2025 – 7 A 1822/23; vorgehend VG Köln, Urt. v. 21.9.2023 – 8 K 465/20). Das Oberverwaltungsgericht hat die Berufung zurückgewiesen und die Genehmigungsversagung bestätigt. Entscheidend waren zwei Punkte: Zum einen stellte der Senat klar, dass eine Dachterrasse, die nicht niveaugleich an einen Aufenthaltsraum anschließt, eine eigene Rettungssituation erzeugt und deshalb eines eigenständigen zweiten Rettungswegs bedarf; die Führung eines „Rettungswegs“ über das Satteldach zur Traufe ist keine ausreichende Lösung, wenn die Anleiterbarkeit an einer tatsächlich erreichbaren Stelle nicht gesichert ist (§ 14 BauO NRW 2018). Zum anderen hielt das Gericht die 60-Zentimeter-Treppe schon deshalb für unzureichend, weil sie nicht den Anforderungen an eine notwendige Treppe genügt, die in Nordrhein-Westfalen eine

nutzbare Breite von einem Meter verlangt. Auch trug insoweit der Einwand nicht, es handele sich bei der Terrasse nicht um einen Aufenthaltsraum, da die generelle brandschutzrechtliche Generalklausel den Maßstab vorgibt und mit Blick auf die Aufenthaltsfunktion auf der Terrasse die effektive Menschenrettung sicherzustellen ist (§ 14, § 34 BauO NRW 2018).

Dass die Genehmigungsbehörde selbst im vereinfachten Verfahren offenkundige brandschutzrechtliche Verstöße berücksichtigen darf, hat der Senat ebenfalls bestätigt. Der Tenor der Entscheidung lautet damit: Ohne gesicherten zweiten Rettungsweg für die Terrassenfläche und ohne den Nachweis tatsächlich nutzbarer Anleiterstellen scheidet eine Genehmigung aus, Nebenbestimmungen ersetzen hier keine fehlende Funktionsfähigkeit (OVG NRW, Urt. v. 2.7.2025 – 7 A 1822/23; § 14, § 33, § 34 BauO NRW 2018).

Beispiel 2: Carport versperrt Anleiterung: Beseitigung zur Sicherung des zweiten Rettungswegs

rechtmäßig; alte Genehmigung im vereinfachten Verfahren hat keine Feststellungswirkung zum Rettungsweg.

Die Linie setzt sich bei Hinderissen fort, die der Feuerwehr den effektiven Rettungs-Zugang versperren. In einem Eilverfahren bestätigte das Verwaltungsgericht Köln die Anordnung zur Beseitigung eines über die Hausbreite angebauten Carports, der die Anleiterbarkeit straßenseitiger Fenster im ersten Obergeschoß verhinderte (VG Köln, Beschl. v. 23.4.2024 – 8 L 2667/23).

Der Sache nach ging es um einen über die gesamte Hausbreite errichteten Carport unmittelbar vor der Fassadenfront, der die Anleiterbarkeit der Fenster im ersten Obergeschoß faktisch ausschloss. Im Verfahren stand die Überlegung im Raum, durch eine Öffnung im Carportdach die Anleiterung zu ermöglichen oder das Carportdach selbst als Aufstell- bzw. Trittfäche zu nutzen. Das Gericht hat dies verworfen, weil Standsicherheit und Begehbarkeit für ausgerüstete Einsatzkräfte nicht verlässlich nachgewiesen waren und die erforderlichen Aufstell- und Bewegungsflächen für Hubrettungsgeräte fehlten. Die frühere Carportgenehmigung im vereinfachten Verfahren entfaltete keine Feststellungswirkung zur Rettungswegssituation, da diese dort nicht Prüfungsgegenstand war. Die sofort vollziehbare Beseitigungsanordnung war geeignet und erforderlich, um den zweiten Rettungsweg im Sinne einer realen Anleiterbarkeit wiederherzustellen.

Das Gericht stellte im Übrigen klar, dass das Anleitern auf das Carportdach schon wegen fehlender verlässlicher nachgewiesener Standsicherheit für ausgerüstete Einsatzkräfte kein tauglicher Rettungsweg ist. Maßgeblich ist, ob der zweite Rettungsweg im Sinne des § 33 BauO NRW 2018 praktisch nutzbar ist, nicht, ob sich eine abstrakte Möglichkeit konstruieren lässt.

Beispiel 3: Auch eine Kellerwohnung ist ohne einen zweiten Rettungsweg unzulässig

Für Aufenthaltsnutzungen im Kellergeschoß präzisierte das Verwaltungsgericht Schleswig im Eil-

verfahren, dass auch hier zwei Rettungswege erforderlich sind und dass die Nutzungsuntersagung bei Fehlen des zweiten Rettungswegs im Regelfall Bestand hat, zumal wenn zusätzlich keine Baugenehmigung vorliegt (VG Schleswig, Beschl. v. 6.3.2024 – 8 B 3/24; § 33 LBO SH).

Gegenstand des Verfahrens war ein als Wohnung genutzter Kellerbereich, in dem ein zweiter Rettungsweg ins Freie nicht vorhanden und auch nicht nachgewiesen war. Die Erreichbarkeit der Nutzungseinheit führte über innenliegende Flure und das Treppenhaus; alternative Fluchten über Kelleröffnungen oder Hofbereiche waren in ihrer tatsächlichen Nutzbarkeit nicht gesichert.

Die Bauaufsicht untersagte die Nutzung; das Gericht bestätigte die Maßnahme im Eilverfahren mit Blick auf die besonderen Risiken von Rauch- und Wärmeausbreitung in Kellergeschossern. Organisatorische Vorkehrungen oder nur provisorische Hilfsmittel konnten den fehlenden zweiten Rettungsweg nicht ersetzen, da sie keine gleichwertige, unabhängige Rettungsoption gewährleisten. Ausschlaggebend war, dass zwei voneinander unabhängige Rettungswege vorhanden sein müssen und der zweite Rettungsweg konkret und zuverlässig ins Freie führen muss.

Mit maßgeblich waren im Übrigen die – zutreffenden – praktischen Erwägungen, dass die Selbstrettung im Brandfall durch Rauch- und Wärmeentwicklung in Kellergeschossern besonders gefährdet ist und deshalb der zweite, unabhängige Rettungsweg nicht durch unsichere oder nur mit erheblichem Zeitverlust zu erreichende Alternativen ersetzt werden kann.

Zum Autor

Dr. Till Fischer ist Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht sowie Fachplaner für vorbeugenden Brandschutz (EIPOS). Er ist Salary Partner bei Leinemann Partner Rechtsanwälte und leitet den Standort in Frankfurt am Main.



Feuerwehreinsatz in einem Braunschweiger Wohnviertel: Gut zugängliche Rettungswege können im Brandfall über Leben und Tod entscheiden.

Jetzt digital lesen!



[www.der-bau-unternehmer.de/
bestellen.html](http://www.der-bau-unternehmer.de/bestellen.html)

Viel Spaß beim Lesen!

Aktuell

Die neuesten Informationen aus Technik, Wirtschaft und Recht für Führungskräfte in Bauunternehmen.

Flexibel

Lesen Sie das E-Paper im Büro, unterwegs und auf der Baustelle.

Ohne Risiko

Das Digitalabonnement ist jederzeit zum Monatsende kündbar.