

Was ist eigentlich eine Nutzungseinheit?

Der Begriff der Nutzungseinheit findet sich in zahlreichen Passagen der Musterbauordnung (MBO) und der Landesbauordnungen wieder. Beispielsweise ist die Einstufung in die Gebäudeklassen 1, 2 und 4 entsprechend § 2 Abs. 3 MBO an die Größe der Nutzungseinheiten geknüpft.

Dipl.-Ing. Matthias Dietrich



Abb. 1: Die Abgrenzung einzelner Nutzungseinheiten ist insbesondere bei Wohnheimen häufig eine komplexe Aufgabe.

Gemäß § 29 Abs. 2 MBO sind Nutzungseinheiten untereinander und zu anders genutzten Räumen durch Trennwände abzutrennen. § 31 Abs. 4 MBO gestattet Öffnungen in raumabschließenden Geschossdecken lediglich innerhalb einer Nutzungseinheit zur Verbindung zweier Geschosse mit einer Fläche von bis zu 400 m². Entsprechend § 33 Abs. 1 MBO müssen Nutzungseinheiten mit Aufenthaltsräumen in jedem Geschoss über mindestens zwei voneinander unabhängige Rettungswege verfügen.

§ 35 Abs. 1 MBO bzw. § 36 Abs. 1 MBO gestatten bis zu einer gewissen Fläche innerhalb einer Nutzungseinheit den Verzicht auf einen notwendigen Treppenraum oder einen notwendigen Flur. § 40 Abs. 1 MBO und § 41 Abs. 5 MBO ermöglichen Erleichterungen hinsichtlich der Abschottung von Leitungsanlagen und Lüftungsanlagen innerhalb derselben Nutzungseinheit mit nicht mehr als 400 m² in nicht mehr als zwei Geschossen [1]. Die Abgrenzung von Nutzungseinheiten ist somit eine wesentliche Grundlage der Brandschutzfachplanung.

Trotzdem findet sich dazu in der MBO interessanterweise keine abschließende Begriffsbestimmung. Lediglich § 33 Abs. 1 MBO führt aus, dass unter Nutzungseinheiten mit mindestens einem Aufenthaltsraum u. a. „Wohnungen, Praxen, selbstständige Betriebsstätten [zu verstehen sind]“ [1]. Es ist somit unstrittig, dass es sich bei Wohnungen, Praxen und selbstständigen Betriebsstätten i. d. R. um eigenständige Nutzungseinheiten handelt. Anlässlich einer diesbezüglichen Anfrage führte das Bayerische Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr in Erläuterungen zur Bayerischen Bauordnung aus:

„Der Begriff ‚Nutzungseinheit‘ ist im Gesetz nicht definiert. Aus der beispielhaften Aufzählung in Art. 31 Abs. 1 [BayBO; dies entspricht § 33 Abs. 1 MBO] – ‚Nutzungseinheiten mit mindestens einem Aufenthaltsraum wie Wohnungen, Praxen, selbstständige Betriebsstätten‘ – lässt sich jedoch ableiten, dass damit eine baulich abgegrenzte Folge von Räumen gemeint ist, die eine betrieblich/organisatorisch selbstständige Einheit bildet. Brandschutztechnisch getrennte Abschnitte innerhalb dieser Einheit bilden keine eigenen ‚Nutzungseinheiten‘, sondern stellen – im Sinne der Regelung in Art. 34 Abs. 1 Satz 2 Nr. 4 Halbsatz 2 [BayBO; dies entspricht § 36 Abs. 1 Satz 2 Nr. 4 Halbsatz 2 MBO] – lediglich ‚Teile einer (größeren) Nutzungseinheit‘ dar“ [2].

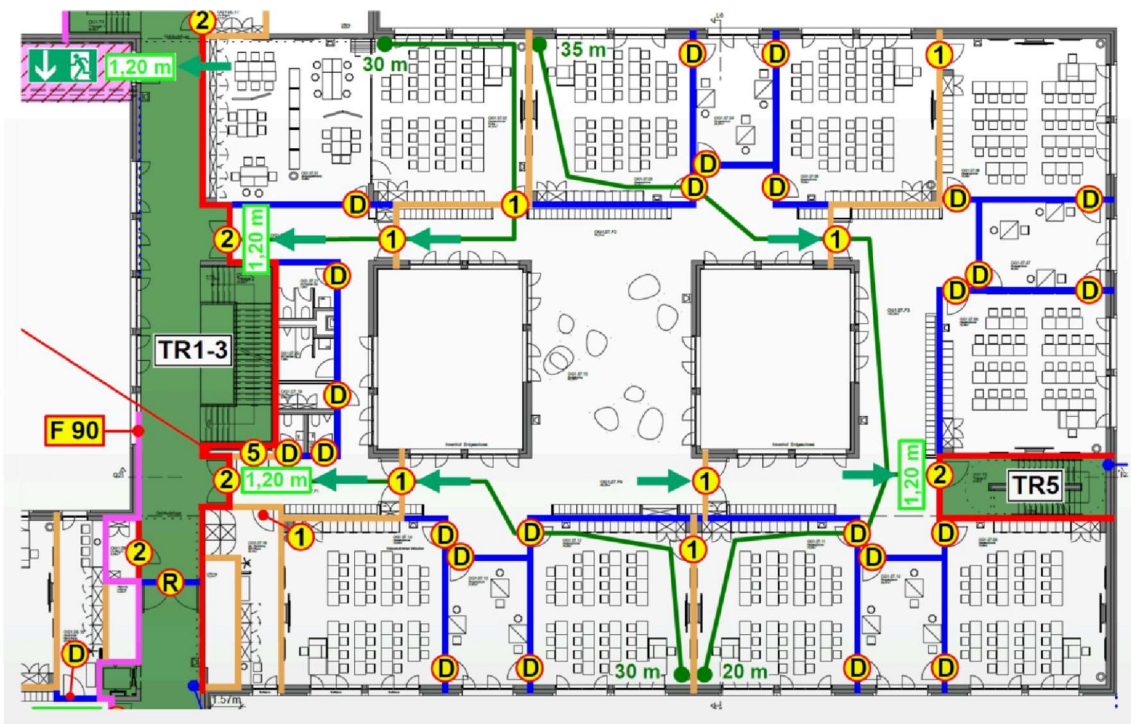


Abb. 2: Schulen, Kindergärten, Hotels, Krankenhäuser und Altenpflegeheime sind i. d. R. als eigenständige Nutzungseinheiten zu betrachten. Dies gilt auch dann, wenn diese in brandschutztechnische Teilabschnitte untergliedert sind.

Quellen

- [1] Musterbauordnung – MBO –, Fassung November 2002, zuletzt geändert durch Beschluss der Bauministerkonferenz vom 22./23. September 2022
- [2] Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr: Bayer. Bauordnung (BayBO) – Häufig gestellte Fragen. Stand: November 2023
- [3] Bauministerkonferenz: Musterbauordnung (MBO) – Begründung der Fassung November 2002. <https://www.bauministerkonferenz.de/verzeichnis.aspx?id=23576&o=7590986099107463023576> Abgerufen: 08.02.2024
- [4] Ministerium für Heimat, Kommunales, Bau und Digitalisierung des Landes Nordrhein-Westfalen: Entwurf für eine Verwaltungsvorschrift zur Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (VV BauO Nordrhein-Westfalen). Stand: 10. Januar 2022
- [5] Hessisches Ministerium für Wirtschaft, Energie, Verkehr und Landesentwicklung: Handlungsempfehlungen zum Vollzug der HBO 2011 (HE-HBO) vom 22. Januar 2004 (StAnz. S. 746), aktualisierter Stand: 1. Oktober 2014
- [6] Bayerischer Verwaltungsgerichtshof: Beschluss vom 23.12.2013 – 15 CS 1445. <https://openjur.de/u/668604.html> Abgerufen: 08.02.2024
- [7] van Hazebrouck, M.: E-Mail. Betreff: AW. Definition der Anzahl und Größe von Nutzungseinheiten bei brandschutztechnischer Trennung im Deckenbereich. Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr. 4. Dezember 2018
- [8] Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung 2018 – BauO NRW 2018) vom 21. Juli 2018
- [9] Hessische Bauordnung (HBO) vom 28. Mai 2018; zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Juli 2023 (GVBl. S. 582)

Keine eigenständigen Nutzungseinheiten

Somit dürfte unstrittig sein, dass der Klassenraum einer Schule, der Gruppenraum eines Kindergartens, der Beherbergungsraum eines Hotels, das Patientenzimmer eines Krankenhauses oder das Bewohnerzimmer eines Altenpflegeheims naturgemäß

keine eigenständigen Nutzungseinheiten sind, da diese Räume keine betrieblich/organisatorisch selbstständige Einheit bilden und nicht unabhängig benutzbar sind. Diese Räume sind somit (selbst dann, wenn sie über entsprechende brandschutztechnische Abtrennungen verfügen) lediglich Teil einer Nutzungseinheit. Dagegen sind Schulen, Kindergärten, Hotels, Krankenhäuser und

Altenpflegeheime in ihrer Gesamtheit i. d. R. eigenständige Nutzungseinheiten [Abb. 2].

Schwierige Abgrenzung

Unklar bleibt die Einstufung hinsichtlich der Nutzungseinheiten jedoch häufig bei Wohnheimen, Boardinghäusern oder Wohngemeinschaften.

Bildquelle: Matthias Dietrich

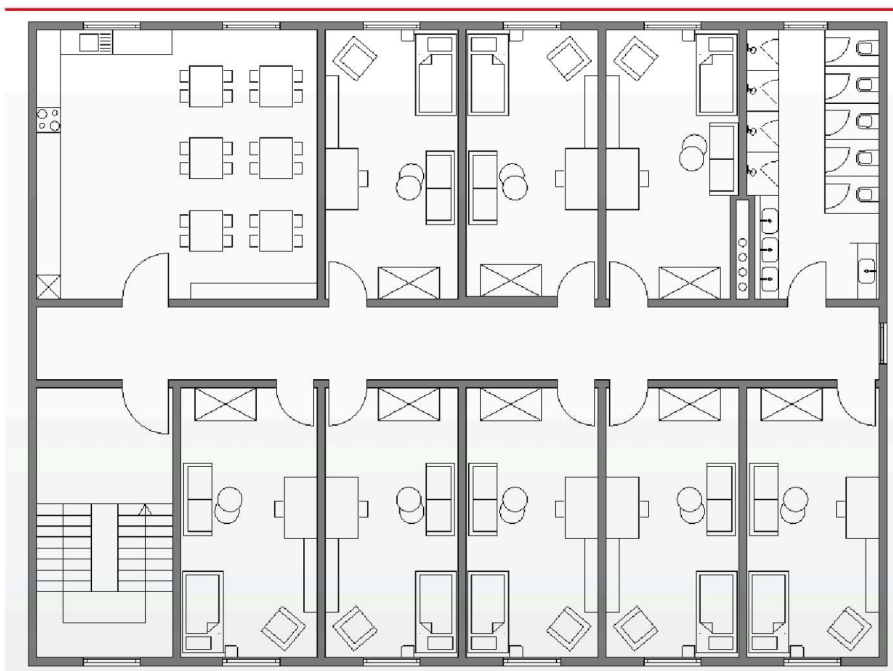


Abb. 3: Boardinghaus oder Wohnheim mit gemeinsamer Betriebsstruktur. Die Bewohnerzimmer bilden keine eigenständigen Nutzungseinheiten.

Bildquelle: Matthias Dietrich

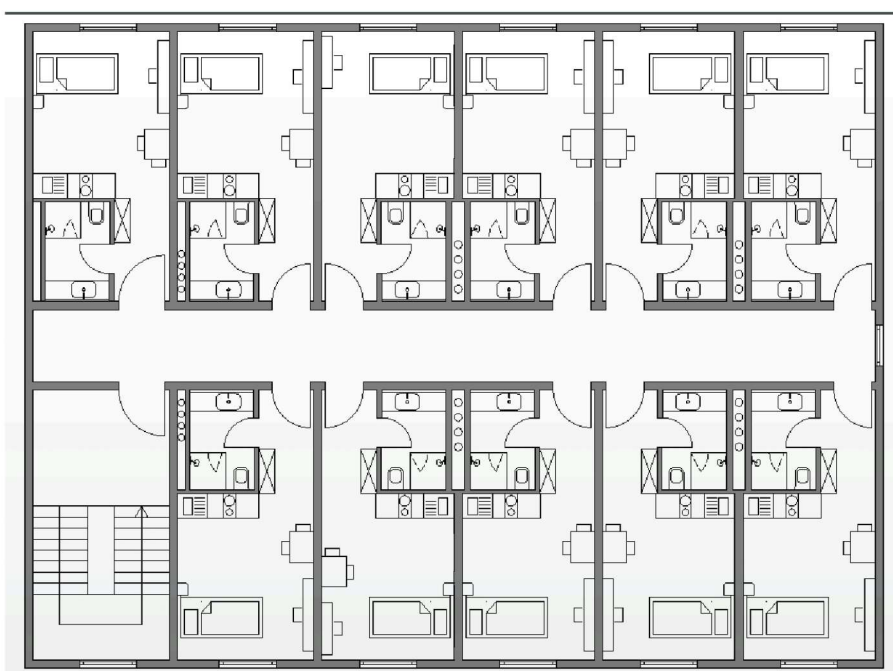


Abb. 4: Boardinghaus oder Wohnheim mit eigenständigen Nutzungseinheiten. Jede Einheit ist eigenständig nutzbar.

In diesen Fällen wird regelmäßig eine einzelfallbezogene Bewertung erforderlich sein. Beispielsweise kann es sich bei solchen Einheiten durchaus um eine zusammenhängende Nutzungseinheit handeln, wenn sie bewusst in einem gemeinschaftlichen Kontext stehen [Abb. 3].

Es treten jedoch auch wiederkehrend Fallgestaltungen auf, bei denen keine übergeordnete betrieblich-organisatorische Struktur gegeben ist und somit mehrere eigenständige Nutzungseinheiten vorliegen [Abb. 4].

Werden eigenständige Nutzungseinheiten angetroffen, so sind diese jeweils durch Trennwände untereinander (sowie zu anders genutzten Räumen) abzutrennen und mit einem eigenen Rettungswegsystem auszustatten. Handelt es sich hingegen nicht um eigenständige Nutzungseinheiten, so wäre insbesondere zu prüfen, ob es sich um ein Wohnheim im Sinne des § 2 Abs. 4 Nummer 11 MBO handelt. In diesem Fall wären aufgrund des Sonderbaustatus ggf. besondere Anforderungen im Sinne des § 51 MBO gerechtfertigt [1].

Gemeinschaftliche oder eigenständige Verkaufsstätte?

Bei Verkaufsstätten stellt sich die Unterscheidung zwischen gemeinschaftlichen und eigenständigen Nutzungseinheiten in der Praxis ebenfalls differenziert dar. Als Beispiel kann der obligatorische Backshop innerhalb einer Verkaufsstätte genannt werden. Obwohl es sich i. d. R. um unterschiedliche Betreiber handelt, werden die beiden Bereiche häufig in einer gemeinsamen Nutzungseinheit zusammengefasst. Insbesondere verfügen sie aus funktionalen Gründen meist bewusst über gemeinsame Erschließungsmöglichkeiten und keine brandschutztechnische Unterteilung zwischen den entsprechenden Mietbereichen [Abb. 5]. Folgerichtig muss in diesem Fall eine gemeinsame betrieblich/organisatorische Struktur bestehen. Dieses Konzept findet sich im Übrigen auch in der Muster-Verkaufsstättenverordnung wieder – auch darin sind die verschiedenen Verkaufsräume keine separaten Nutzungseinheiten und werden nicht untereinander oder zur Ladenstraße mit klassifizierten Trennwänden untergliedert. Dies schließt allerdings nicht aus, dass die verschiedenen Verkaufsräume über unterschiedliche Öffnungszeiten verfügen. Natürlich müssen die erforderlichen Rettungswegen in den jeweiligen Einheiten in allen Nutzungskonstellationen vollumfänglich benutzbar sein.

Selbstverständlich besteht auch die Möglichkeit, Verkaufsstätten als jeweils selbstständige Nutzungseinheiten auszubilden und durch eine eigene Rettungswegkonzeption wie auch mit Trennwänden gegenüber anderen Einheiten zu untergliedern.



Abb. 5: In Verkaufsstätten bilden mehrere Verkaufsräume mit gemeinsamer Erschließung häufig eine gemeinsame Nutzungseinheit.

Diese Variante wird regelmäßig gewählt, um mehrere Verkaufsstätten mit einer gemeinsamen Verkaufsraumfläche von mehr als 2.000 m² außerhalb des Geltungsbereichs der Muster-Verkaufsstättenverordnung errichten zu können. Folgerichtig stellt das Bayerische Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr in Erläuterungen zur Bayerischen Bauordnung klar:

„Es ist eine Entscheidung des Bauherrn, ob er den Supermarkt mit integriertem Backshop plant oder zwei voneinander betrieblich und räumlich unabhängige Verkaufsstätten, die selbstständige Nutzungseinheiten sind. Im letzteren Fall sind die entsprechende bauordnungsrechtliche Trennung (Art. 27 [BayBO; dies entspricht § 29 MBO]) und ein eigenes Rettungswegsystem (Art. 31 [BayBO; dies entspricht § 33 MBO]) erforderlich“ [2].



Abb. 6: Exemplarischer Grundriss einer Büronutzung mit einer einzelnen Nutzungseinheit

Moderne Bürokonzeptionen

Insbesondere bei modernen Bürokonzeptionen fällt es immer schwerer, eine fachgerechte Abgrenzung der Nutzungseinheiten vorzunehmen. In der Vergangenheit war dies i. d. R. unproblematisch [Abb. 6]. Die Grenzen der Nutzungseinheiten lassen sich jedoch in heutigen Bürolandschaften, beispielsweise bei Coworking-Space-Konzepten, nicht mehr so einfach ziehen. Dabei werden Bürobereiche regelmäßig projektbezogen neu zugeschnitten und verändern sich während der Nutzungsdauer dynamisch. Ebenso ist es heute häufig üblich, dass gemeinschaftliche Sanitärbereiche, Pausen- und Besprechungsräume in allgemein zugänglichen Gebäudeabschnitten errichtet werden, während die eigentlichen Büroflächen der jeweiligen Mieter unabhängig von diesen gemeinschaftlich genutzten Flächen erschlossen werden [Abb. 7]. Insbesondere bei derartigen Konstellationen ist es unabdingbar, im Zuge der Brandschutzkonzeption die gewünschten Nutzungsoptionen des Gebäudes mit dem Entwurfsverfasser bzw. der Vertretung des Bauherrn abzustimmen. Dabei ist es von wesentlicher Bedeutung, ob es sich um gemeinschaftliche oder um eigenständige Betriebsstrukturen handelt.



Abb. 7: Exemplarischer Grundriss einer Büronutzung mit getrennten Nutzungseinheiten (orange, rot, blau) sowie gemeinschaftlich genutzten Räumen (gelb)

Auf der Suche nach einer Begriffsbestimmung

Auch wenn in der MBO keine abschließende Definition der Nutzungseinheit enthalten ist,

finden sich doch in der Literatur einige Begriffsbestimmungen. In der Begründung zur MBO in der Fassung November 2002 wird diesbezüglich ausgeführt:

„Nutzungseinheiten sind nun brandschutztechnisch abgegrenzte Einheiten, die gegeneinander geschützt sind und den Feuerwehreinsatz durch räumlich definierte Abschnitte für die Brandbekämpfung begünstigen. Für sie wird zudem jeweils ein eigenes Rettungswegsystem verlangt (s. § 33 [MBO]).“ [3]

Im Entwurf der Verwaltungsvorschrift zur BauO NRW 2018 führt das Ministerium für Heimat, Kommunales, Bau und Digitalisierung des Landes Nordrhein-Westfalen aus: „Unter einer ‚Nutzungseinheit‘ ist nach der Rechtsprechung eine räumliche Einheit zu verstehen, die von einem einzelnen oder einer Gruppe von Personen für einen gemeinsamen Zweck in der Weise genutzt wird, dass eine baulich nachhaltige Trennung der einzelnen Räumlichkeiten nicht erforderlich ist (OVG NRW, B. v. 07.07.1997 – 10 A 3367/94).“ [4] Während die Erläuterungen zur MBO und der Entwurf der Verwaltungsvorschrift zur BauO NRW 2018 keine weitergehenden Definitionen hinsichtlich der Nutzung vornehmen und lediglich von Einheiten sprechen, verknüpfen die Handlungsempfehlungen zum Vollzug der Hessischen Bauordnung die Begrifflichkeit der Nutzungseinheit mit dem Vorhandensein mindestens eines Aufenthaltsraums. Dort wird ausgeführt:

„Als ‚Nutzungseinheit‘ gilt eine in sich abgeschlossene Folge von **Aufenthaltsräumen**, die einer Person oder einem gemeinschaftlichen Personenkreis zur Benutzung zur Verfügung stehen (z. B. abgeschlossene Wohnungen, Einliegerwohnungen, Büros, Praxen, Gewerbeeinheiten). Innerhalb der Nutzungseinheit muss der direkte Zugang zu den Rettungswegen jederzeit gewährleistet sein. [...] Für sie wird zudem jeweils ein eigenes Rettungswegsystem verlangt [...]“ [5]

Eine ähnliche Definition hat bereits vor einiger Zeit der Bayerische Verwaltungsgerichtshof in seinem Beschluss vom 23.12.2013 (15 CS 13.1445) gewählt:

„Nutzungseinheit‘ in diesem Sinn ist [...] eine in sich abgeschlossene Folge von **Aufenthaltsräumen** einschließlich der Einheit zugeordneter Nebenräume (vgl. Schwarzer/König, BayBO, 4. Auflage 2012, Art. 2 Rn. 23 f.).“ [6]

Zusammenfassend kann also festgestellt werden, dass es sich bei einer Nutzungsein-

heit um einen Raum oder eine Folge von Räumen handelt, die eine räumliche und betrieblich/organisatorisch selbstständige Einheit bilden. Sie steht einer Person oder einem gemeinschaftlichen Personenkreis zur Verfügung und muss über ein eigenes Rettungswegsystem verfügen.

Gegenwärtig bleibt jedoch unklar, ob Nutzungseinheiten zwingend über mindestens einen Aufenthaltsraum verfügen müssen. Eine entsprechende Definition hätte im Umkehrschluss allerdings zur Folge, dass es sich bei Einheiten ohne Aufenthaltsräume nicht um Nutzungseinheiten handeln würde. Dies würde hinsichtlich der Anwendung der MBO (bzw. der jeweiligen Landesbauordnungen) gegenwärtig zu erheblichen Schwierigkeiten führen. Beispielsweise könnte dies Probleme bei der Einstufung in eine entsprechende Gebäudeklasse mit sich bringen. In diesen Fällen könnten nämlich auch große Gebäude den Gebäudeklassen 1, 2 oder 4 zugeordnet werden, wenn die Fläche der Nutzungseinheiten weniger als 400 m² betrüge. Auch die zugelassenen Öffnungen in Geschosdecken sowie die Tatbestände, bei denen auf notwendige Treppenräume oder notwendige Flure verzichtet werden kann, sind auf die Größen der Nutzungseinheiten zugeschnitten und wären somit ggf. nicht mehr uneingeschränkt anwendbar.

Keine einheitliche Handhabung in der Praxis

In diesem Zusammenhang ist darauf hinzuweisen, dass der Begriff der Nutzungseinheit in der Praxis nicht einheitlich gehandhabt wird. Erfahrungsgemäß wird seine Definition im Zuge der Gebäudeklasseneinstufung sehr stringent ausgelegt. Insbesondere dabei werden i. d. R. die Flächen einer Nutzungseinheit geschossweise addiert, soweit es sich um eine Einheit mit gemeinsamer betrieblich/organisatorischer Struktur handelt. Folgerichtig führte das Bayerische Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr in seiner Antwort am 04.12.2018 auf eine entsprechende Anfrage aus:

„Nach unserer Auffassung endet eine Nutzungseinheit dort, wo auch die Verfügungsgewalt endet: In Ihrem Fall ist es deshalb unerheblich, ob die Gewerbeeinheit brandschutztechnisch in einen Teil im Erdgeschoss und einen Teil im Obergeschoss unterteilt ist;

FeuerTrutz Brandschutzkongress

Matthias Dietrich referiert am Mittwoch, 26. Juni 2024, um 11.15 Uhr im Kongresszug 1 (Block A), Brandschutzkonzept 1 zum Beitragsthema:

„Was ist eigentlich eine Nutzungseinheit? Der Versuch einer praxisgerechten Begriffsbestimmung“.

Weitere Informationen und Anmelde-möglichkeiten finden sie unter:

brandschutzkongress.de

entscheidend ist, dass Erdgeschoss und Obergeschoss zusammen einem Betrieb dienen und baulich verbunden sind“ [7].

Dies hat beispielsweise zur Folge, dass ein viergeschossiges Schulgebäude mit einer Fläche von 300 m² je Geschoss gemäß MBO nicht in die Gebäudeklasse 4 einzustufen ist, da die Fläche der Nutzungseinheit geschossübergreifend zu betrachten ist und somit mehr als 400 m² beträgt. Diesbezüglich bilden die Bundesländer Nordrhein-Westfalen und Hessen eine Ausnahme. Dort wurde in der Vergangenheit dahin gehend eine Änderung der Landesbauordnung vorgenommen, dass für eine Einstufung in die Gebäudeklasse 4 lediglich die Fläche der Nutzungseinheiten **in einem Geschoss** relevant ist [8, 9]. Konträr zur Gebäudeklasseneinstufung erfolgt eine entsprechend strenge Auslegung der Begrifflichkeit der Nutzungseinheit hinsichtlich der weitergehenden materiellen Anforderungen der MBO in der Praxis interessanterweise häufig nicht. Beispielsweise müssen Öffnungen von notwendigen Treppenräumen zu Nutzungseinheiten mit einer Fläche von mehr als 200 m² (ausgenommen Wohnungen) gemäß § 35 Abs. 6 MBO mindestens feuerhemmende, rauchdichte und selbstschließende Abschlüsse haben [1]. Dabei wird die Fläche der Nutzungseinheit regelmäßig praxisgerecht allein auf die an den notwendigen Treppenraum angebundene Raumfläche (was nicht immer der gesamten Nutzungseinheit entspricht) bezogen. Ebenso werden Öffnungen in raumabschließenden Geschosdecken im Sinne des § 31 Abs. 4 MBO häufig in Verbindung mit brandschutztechnischen Abtrennungen des zugehörigen Luftraums ermöglicht bzw. mit der zusammenhängenden Abschnittsfläche begründet.

Dieser schutzzielbezogen unbestritten zielführende Lösungsansatz schafft jedoch bei genauer Betrachtung einen Abweichungs- bzw. Erleichterungstatbestand, da sich die Fläche einer Nutzungseinheit durch entsprechende brandschutztechnische Untergliederungen nicht verändert.

Ähnlich verhält es sich hinsichtlich des Verzichts auf die Ausbildung notwendiger Treppenträume oder notwendiger Flure. Auch in dieser Frage zielt die Anforderung der MBO auf die Fläche der Nutzungseinheit ab. Eine Ausnahme bildet die Regelung des § 36 Abs. 1 MBO, wonach bei einer Büro- und Verwaltungsnutzung auch Teilnutzungseinheiten ausgebildet werden dürfen, wenn diese nicht größer als 400 m² sind, Trennwände haben und jeder Teil unabhängig von anderen Teilen über entsprechende Rettungswege verfügt. Es stellt sich die Frage, warum ausgerechnet beim Verzicht auf die Anordnung notwendiger Flure eine entsprechende Anordnung von Teilnutzungseinheiten beschrieben wird – in den anderen Passagen der Musterbauordnung jedoch nicht.

Nutzungseinheit oder anders genutzter Raum?

In der Fachplanung bietet es sich an, deutlich zwischen Nutzungseinheiten und anders genutzten Räumen zu unterscheiden. Diese Differenzierung ergibt sich insbesondere aus § 29 MBO, wonach zwischen Nutzungseinheiten und anders genutzten Räumen Trennwände erforderlich sind. Somit wird deutlich, dass nicht jeder Raum zwingend eine Nutzungseinheit bzw. einen Teil einer Nutzungseinheit bildet. Auch wenn sich die Abgrenzung dieser Begriffe in der Praxis regelmäßig als schwierig erweist, bietet dieser Ansatz eine wertvolle Hilfestellung. Beispiele für anders genutzte Räume (soweit sie sich nicht innerhalb einer Nutzungseinheit befinden) könnten Treppenträume und Flure, Kinderwagenräume oder Wasch- und Trockenräume in einem Mehrfamilienwohnhaus, Müll- und Technikräume oder allgemein zugängliche WC-Einheiten, Teeküchen etc. sein. Diese Differenzierung ist insbesondere hinsichtlich der Einstufung von Gebäuden in die Gebäudeklassen 1 und 2 von wesentlicher Bedeutung. Die Einstufung in diese Gebäudeklassen setzt nämlich voraus, dass innerhalb des Gebäudes lediglich bis zu zwei Nutzungseinheiten von insgesamt nicht mehr als 400 m² Fläche vorhanden sind. Somit stellt sich insbesondere in diesen Fällen häufig die Frage, welche Gebäudebereiche als eigenständige Nutzungseinheiten zu betrachten sind. Würden in einem Zweifamilienwohnhaus beispielsweise auch die gemeinschaftlich genutzten Technik- oder Lagerbereiche bzw. zugehörige Garagen jeweils als eigenständige Nutzungseinheit betrachtet, würde das Gebäude über mehr als zwei Nutzungseinheiten verfügen und wäre somit nicht mehr den Gebäudeklassen 1 und 2 zuzuordnen. Ferner bezieht sich die Flächenbegrenzung von 400 m² auf die Fläche der Nutzungseinheiten. Anders genutzte Räume und Bereiche außerhalb dieser Nutzungseinheiten bleiben dabei folglich unberücksichtigt. Sie werden bei den Flächen der Nutzungseinheiten nicht angerechnet.

Eigenständiges Rettungswegsystem

Wie bereits ausgeführt, müssen Nutzungseinheiten jeweils über ein eigenständiges Rettungswegsystem verfügen. Dies hat zur Folge, dass grundsätzlich keine Rettungswege durch eine andere Nutzungseinheit geführt werden dürfen.

Dies ist allein schon damit zu begründen, dass dem Betreiber einer Nutzungseinheit i. d. R. keine Verfügungsgewalt über andere Nutzungseinheiten zukommt und er beispielsweise nicht berechtigt ist, die Gewährleistung eines funktionierenden Rettungswegs zu überprüfen. Aber auch in den Fällen, bei denen durch entsprechende vertragliche Regelungen eine jederzeitige Benutzbarkeit der Rettungswege in einer fremden Nutzungseinheit gesichert erscheint, belegen zahllose Praxisbeispiele, dass eine uneingeschränkte Verfügbarkeit eines Rettungswegs durch fremde Nutzungseinheiten regelmäßig (bewusst oder unbewusst) nicht gewährleistet werden kann. Daher sollte aus Sicht des Autors von derartigen Rettungswegskonzepten grundsätzlich Abstand genommen werden. Keine Bedenken bestehen hingegen, wenn Rettungswege über brandschutztechnisch getrennte Teilabschnitte derselben Nutzungseinheit geführt werden, wenn die jederzeitige Benutzbarkeit durch entsprechende konzeptionelle Maßnahmen gesichert wird. Dann handelt es sich in aller Regel um eine gemeinsame und einheitliche Betriebsstruktur, durch die auch funktionierende Rettungswege gewährleistet werden können. In diesem Zusammenhang sollte nicht verschwiegen werden, dass sich auch innerhalb einer Nutzungseinheit hinsichtlich der Rettungswegsicherung Problemstellungen ergeben können. Beispielsweise können abgeschlossene Bewohnerzimmer in Wohngemeinschaften, abschließbare Büroräume oder Hotelzimmer, über die Rettungswege aus anderen Aufenthaltsräumen führen, ein unüberwindbares Hindernis sein. Daher ist die Definition von Maßnahmen zur Sicherstellung der uneingeschränkten Benutzbarkeit der Rettungswege während der Betriebszeiten in der Brandschutzfachplanung von wesentlicher Bedeutung.

Fazit

Die Entscheidungsfindung, ob es sich um eigenständige Nutzungseinheiten handelt, ist komplex und in der Regel nur in Abstimmung mit dem Entwurfsverfasser bzw. der Vertretung des Bauherrn möglich. Dies scheint auch der Grund zu sein, weshalb sich in der Musterbauordnung keine abschließende Begriffsbestimmung findet. Wünschenswert wäre jedoch eine Klarstellung, ob aus Sicht der ARGEBAU eine Nutzungseinheit zwingend immer über mindestens einen Aufenthaltsraum verfügen muss.

In der Praxis verbleibt häufig ein Graubereich, der im Zuge der Brandschutzfachplanung entsprechend zu erläutern ist. In diesem Zusammenhang ist es zielführend, zwischen Nutzungseinheiten und anders genutzten Räumen zu differenzieren.

Unstrittig ist jedoch, dass allein die brandschutztechnische Untergliederung einer Fläche durch Trennwände nicht zu eigenständigen Nutzungseinheiten führt. ■

Über den Autor

Dipl.-Ing. Matthias Dietrich
ist Prüfsachverständiger für den Brandschutz bei Rassek & Partner Brandschutzingenieure, Wuppertal (NRW) und Würzburg (BY)

