

Betriebsvorschriften zum Brandschutz in Wohngebäuden und Garagen im Sinne der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) zusammengestellt durch Dietrich Knobloch, Stadtbrandoberamtsrat, c/o Stadt Reutlingen – Feuerwehr, Hauffstraße 57, 72762 Reutlingen für Deutscher Mieterbund Reutlingen-Tübingen e. V., Untere Gerberstraße 6, 72764 Reutlingen, Stand Juli 2025

Vorbemerkung

Wohngebäude und Garagen sind so zu errichten, dass

1. Leben und Gesundheit nicht bedroht werden und dass sie ihrem Zweck entsprechend ohne Missstände benutzbar sind; dabei sind die Grundanforderungen an Bauwerke gemäß Anhang I der Verordnung (EU) Nr. 305/2011 zu berücksichtigen (siehe § 3 Abs. 1 LBO).
2. der Entstehung eines Brandes und der Ausbreitung von Feuer und Rauch (Brandausbreitung) vorgebeugt wird und bei einem Brand die Rettung von Menschen und Tieren sowie wirksame Löscharbeiten möglich sind (siehe § 15 Abs. 1 LBO).

Wohngebäude sind Gebäude, die überwiegend der Wohnnutzung dienen und außer Wohnungen allenfalls Räume für die Berufsausübung freiberuflich oder in ähnlicher Art Tätiger sowie die zugehörigen Garagen und Nebenräume enthalten (siehe § 2 Abs. 3 LBO).

Garagen dienen dem Abstellen von Kraftfahrzeugen und Fahrrädern (siehe § 2 Abs. 8 Satz 2 LBO).

Es stehen gleich der Errichtung das Instandhalten und Ändern (siehe § 2 Abs. 13 LBO).

Rauchwarnmelder

Räume, in denen bestimmungsgemäß Personen schlafen (ugs. Schlafräume), sowie Rettungswege von solchen Räumen in derselben Wohnung, sind jeweils mit mindestens einem Rauchwarnmelder auszustatten. Die Rauchwarnmelder müssen so eingebaut oder angebracht werden, dass Brandrauch frühzeitig erkannt und gemeldet wird. Die Sicherstellung der Betriebsbereitschaft obliegt den unmittelbaren Besitzern (siehe § 15 Abs. 9 LBO).

Anmerkung: Rauchwarnmelder dienen der frühzeitigen Warnung von anwesenden Personen vor Brandrauch und Bränden, so dass diese Personen auf das Gefahrenereignis angemessen reagieren können. Sie dienen nicht der Alarmierung einer hilfeleistenden Stelle (z. B. Feuerwehr) oder der automatischen Weiterleitung an die Feuerwehr (siehe DIN 14676-1).

Rettungswege

Rettungswege müssen

- a) ohne Missstände benutzbar sein (vgl. § 3 Abs. 1 Satz 1 LBO),
- b) verkehrssicher sein (vgl. § 16 Abs. 1 LBO) und
- c) freigehalten werden in der erforderlichen Mindestbreite (nutzbare Breite).

Zu den Rettungswegen in Wohngebäuden und Garagen gehören insbesondere die notwendigen Flure und notwendigen Treppen die zu Ausgängen ins Freie führen sowie die Rettungswege im Freien auf dem Grundstück.

Die nutzbare Breite beträgt 1 m bei Treppen und 1,25 m bei Fluren, ausgenommen Treppen und Flure in Wohngebäuden mit nicht mehr als zwei Wohnungen, Treppen in mehrgeschossigen Wohnungen und Flure in Wohnungen mit einer Brutto-Grundfläche von nicht mehr als 200 m² (siehe § 28 Abs. 4 Satz 1 LBO, § 28b Abs. 2 Nr. 1 und 3 und Abs. 3 Satz 1 LBO).

Der Ausgang ins Freie darf im Bereich der Tür gegenüber der Breite der Treppenläufe eine leicht verminderte Breite aufweisen (siehe § 28a Abs. 3 Satz 2 LBO). Dieser Ausgang muss nicht zwingend so breit sein wie die zugehörigen notwendigen Treppen, sondern darf eine leicht verminderte Breite aufweisen. Hier wird der gängigen Praxis Rechnung getragen, wenn die Breite des Rettungswegs im Außentürbereich um 10 % vermindert wird. Eine Stausituation ist dann nicht zu befürchten, wenn im Außenbereich die Mindestrettungswegbreite wieder zur Verfügung steht (siehe Abschnitt VII a der Handreichung des Ministeriums für Landesentwicklung und Wohnen zur Reform der Landesbauordnung 2025, Stand 22.05.2025).

Kinderwagen und Gehhilfen in Rettungswegen können geduldet werden, wenn der Rettungsweg in der erforderlichen Mindestbreite freigehalten ist (vgl. BGH, Urteil vom 10.11.2006, Az.: V ZR 46/06).

Feste Brennstoffe sowie Behälter zur Lagerung von brennbaren Gasen und dürfen in Rettungswegen nicht gelagert oder aufgestellt werden (vgl. § 12 Abs. 1 FeuVO).

Kraftfahrzeuge dürfen in Rettungswegen nicht abgestellt werden (vgl. § 15 Abs. 1 GaVO).

Öffnungen in Rettungswegen

Ausgänge ins Freie sind freihalten (vgl. § 3 Abs. 1 Satz 1 LBO).

Haustüren ausgenommen Haustüren mit Notausgangsschlüssen nach DIN EN 179 sollen nicht verschlossen werden (vgl. LG Frankfurt, Entscheidung vom 12.05.2015, Az.: 2-13 S 127/12).

Türen in Öffnungen zu Geschossen oder Räumen mit erhöhten Brandgefahren (z. B. Kellergeschosse, nicht ausgebaute Dachräume, Abstellräume, Aufstellräume für Feuerstätten, Garagen) sollen geschlossen gehalten werden; Feuerschutztüren und Rauchschutztüren (Türen mit Übereinstimmungszeichen „DIN“, „CE“ oder „Ü“) müssen selbstschließend sein (vgl. § 3 Abs. 1 Satz 1 LBO, § 28a Abs. 6 LBO).

Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken

Zu- und Durchgänge, Zu- und Durchfahrten für die Feuerwehr, Aufstellflächen und Bewegungsflächen für Rettungsgeräte oder Hubrettungsfahrzeuge (Drehleiter) der Feuerwehr sind als solche zu kennzeichnen und ständig freizuhalten; die Kennzeichnung von Zugängen und Zufahrten muss von der öffentlichen Verkehrsfläche (Straße) aus sichtbar sein (vgl. § 15 Abs. 7 Satz 1 LBO und Ziffer 7 VwV Feuerwehrflächen zu § 3 Abs. 1 LBO aufgrund § 73a Abs. 1 LBO). Fahrzeuge dürfen auf diesen Flächen nicht abgestellt werden (siehe § 15 Abs. 7 Satz 2 LBO).

Ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig Zu- oder Durchgänge oder Zu- oder Durchfahrten für die Feuerwehr durch Einbauten einengt oder Zu- oder Durchfahrten, Aufstellflächen oder Bewegungsflächen für die Feuerwehr nicht freihält (siehe § 75 Abs. 1 Nr. 2 LBO).

Garagen

Garagen sind Gebäude oder Gebäudeteile zum Abstellen von Kraftfahrzeugen und Fahrrädern (siehe § 2 Abs. 8 Satz 2 LBO). Kraftfahrzeuge dürfen in sonstigen Räumen, die keine Garagen sind, nur abgestellt werden, wenn 1. die Kraftfahrzeuge Arbeitsmaschinen sind oder 2. die Kraftfahrzeuge dem Transport von Personal, Arbeitsgerät oder Arbeitsmaterial dienen und die Räume keine erhöhte Brandgefahr aufweisen oder 3. die Räume der Instandsetzung, der Ausstellung oder dem Verkauf von Kraftfahrzeugen dienen oder 4. die Räume Lagerräume sind, in denen Kraftfahrzeuge mit leeren Kraftstoffbehältern abgestellt werden, oder 5. das Fassungsvermögen der Kraftstoffbehälter insgesamt nicht mehr als 12 l beträgt, Kraftstoff außer dem Inhalt der Kraftstoffbehälter in diesen Räumen nicht aufbewahrt wird und diese Räume keine Zündquellen oder leicht entzündliche Stoffe enthalten (siehe § 15 Abs. 2 GaVO).

In Kleingaragen (Nutzfläche < 100 m²) dürfen bis zu 200 l Dieselmotorkraftstoff und bis zu 20 l Benzin in dicht verschlossenen, bruchsicheren Behältern außerhalb von Kraftfahrzeugen aufbewahrt werden. In sonstigen Garagen (Nutzfläche > 100 m²) ist die Aufbewahrung von Kraftstoffen außerhalb von Kraftfahrzeugen unzulässig; andere brennbare Stoffe dürfen in diesen Garagen nur aufbewahrt werden, wenn sie zum Fahrzeugzubehör zählen oder der Unterbringung von Fahrzeugzubehör dienen (siehe § 14 Abs. 2 GaVO).

In geschlossenen Garagen mit einer Nutzfläche von mehr als 1000 m² müssen folgende Anlagen und Einrichtungen vor der ersten Inbetriebnahme und nach einer wesentlichen Änderung durch einen nach § 1 BauSVO anerkannten Sachverständigen auf ihre Wirksamkeit und Betriebssicherheit geprüft werden:

1. die maschinellen Rauchabzugsanlagen (§ 7 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2, § 12 Abs. 2 Nr. 2),
2. die Feuerlöschanlagen (§ 7 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3, § 12 Abs. 1, Abs. 2 Nr. 3 und Abs. 3),

3. die Sicherheitsbeleuchtung einschließlich Sicherheitsstromversorgung (§ 10 Abs. 2 Nr. 1),
4. die maschinellen Zu- und Abluftanlagen (§ 11 Abs. 4 und 5),
5. die CO-Warnanlagen einschließlich Sicherheitsstromversorgung (§ 11 Abs. 7).

Die Prüfungen sind alle drei Jahre zu wiederholen.

Der Betreiber hat

1. die Prüfungen nach Absatz 1 zu veranlassen,
2. die hierzu nötigen Vorrichtungen und fachlich geeignete Arbeitskräfte bereitzustellen sowie die erforderlichen Unterlagen bereitzuhalten,
3. die von dem Sachverständigen festgestellten Mängel unverzüglich beseitigen zu lassen und dem Sachverständigen die Beseitigung mitzuteilen sowie
4. die Berichte über die Prüfungen mindestens fünf Jahre aufzubewahren und der Baurechtsbehörde

auf Verlangen vorzulegen (siehe § 16 GaVO).

Ordnungswidrig nach § 75 Abs. 3 Nr. 2 LBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig entgegen § 16 Abs. 1 GaVO die vorgeschriebenen Prüfungen nicht oder nicht rechtzeitig durchführen lässt (siehe § 18 Nr. 2 GaVO).

Auf die zum Zeitpunkt des Inkrafttretens dieser Verordnung bestehenden Garagen sind die Betriebsvorschriften nach § 14 Abs. 1 und 2 sowie die Vorschriften über Prüfungen nach § 16 entsprechend anzuwenden (siehe § 19 Abs. 1 GaVO). Bei bestehenden geschlossenen Mittel- und Großgaragen müssen Absperrvorrichtungen für Leitungen nach § 5 Abs. 2 bis zum 31. Dezember 2014 nachgerüstet werden (siehe § 19 Abs. 1 GaVO).