

Landeshauptstadt München, Kreisverwaltungsreferat  
An der Hauptfeuerwache 8, 80331 MünchenHauptabteilung IV Branddirektion  
Abteilung Einsatzvorbeugung  
KVR-IV-BD VB/K-Fb 2Wohnungseigentümergeinschaft  
Oberland Verwaltungs GmbH  
Widenmayerstr. 18  
80538 MünchenAn der Hauptfeuerwache 8  
80331 München  
Telefon: 089 2353-42222  
Telefax: 089 2353-43199  
Dienstgebäude:  
Poccistr. 11  
Zimmer: D12  
Sachbearbeitung:  
Herr Hirner  
johann.hirner@muenchen.de

Ihr Schreiben vom

Ihr Zeichen

Unser Zeichen

Datum  
07.05.2018Ludwig Braille Str. 2 bis 10 gerade Pichtstr. 3 mit Großgarage  
Vollzug der Feuerbeschau-Verordnung (FBV)  
Betriebliche Gefahren im Sinne von § 6 Abs. 1 FBV  
Brandschutztechnische Gefahren baulicher Art im Sinne von § 6 Abs. 2 FBV  
Kostenpflicht im Sinne der §§ 1 bis 4 der Kostensatzung der Landeshauptstadt München

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir überprüfen in regelmäßigen Abständen bauliche Anlagen, insbesondere Einsatz- und Rettungswege, Brandschutzeinrichtungen und organisatorische Vorkehrungen. Ziel dieser brandschutztechnischen Risikobewertung ist es, einschlägige Gefahren für Leben, Gesundheit, Eigentum oder Besitz, zu erkennen und zu verhüten. Diese Aufgabe ist in der Feuerbeschau-Verordnung (FBV) geregelt (veröffentlicht im GVBI S. 270, BayRS 215-2-4-I).

Ihre Gebäude haben wir am 07.05.2018 beurteilt.

**I. Betriebliche Gefahren****I.1 Feststellungen, empfohlene Maßnahmen und Fristen**

Ludwig Braille Str. und Pichtstr.

- I.1.1 Die Treppenträume in den Gebäuden werden, entgegen den Bestimmungen des § 22 Abs. 1 der Verordnung über die Verhütung von Bränden (VVB), durch ab- bzw. aufgestellte oder montierte Gegenstände
- Im HsNr. 2 Erdgeschoss Zeitungen und Kinderwägen. Im 3. OG Plastikblumentöpfe  
Im HsNr. 4 Erdgeschoss Zeitungen und Gießkanne Im 2.OG Plastikblumentöpfe  
Im HsNr. 6 Erdgeschoss Zeitungen, Kinderfahrräder und Kinderwägen  
im 1. OG Plastiköpfe, 2. OG Plastiktürkränze, 3.OG Kofferwagen, Stoffspielzeug



U-Bahn: Linie 3, 6 Haltestelle Poccistr.

Bus: Linie 62  
Haltestelle Poccistr.  
Besuchszeiten nach VereinbarungTelefon (Vermittlung):  
089/2353-001  
Internet:  
<http://www.feuerwehr.muenchen.de>EMAS  
GEPRÜFTES  
Umweltmanagement  
D-196-8204

Pichtstr. 3 im Erdgeschoss Zeitungen, Kellergeschoss zwei Fahrradanhänger nicht mehr ausreichend freigehalten.

Treppenräume, Flure, Zu- und Ausgänge, Verkehrswege, Durchfahrten und -gänge dienen im Falle eines Brandes den Nutzern von Gebäuden als Rettungsweg und der Feuerwehr als Angriffsweg zur Brandbekämpfung und sind deshalb ständig freizuhalten.

**Einsätze bei Bränden haben gezeigt dass durch die Einbringung von Brandlasten eine erhebliche Menge an hochgiftigem Brandrauch erzeugt wird.**

Entfernen Sie alle Gegenstände aus den Rettungswegen.

Die Frist beträgt 4 Wochen.

- I.1.2 Die Brandschutztür im Hs.Nr. 10 im1. OG schließt nicht selbstständig. Damit Brandschutztüren bei einem Brand die Ausbreitung von Feuer und Rauch verhindern können, müssen sie aus brandschutztechnischer Sicht selbsttätig schließen.

Richten Sie die Brandschutztür selbstschließend ein. Brandschutztüren müssen aus jeder Position leicht ins Schloss fallen. Das Verkeilen, Verstellen, Festbinden o.ä. ist unzulässig.

Die Frist beträgt 4 Wochen.

- I.1.3 Auf den Rasengittersteinen der Feuerwehrezufahrt und deren Aufstellflächen ist, entgegen der Ziffer 4.2.11 der DIN 14 090 (Ausgabe Mai 2003) Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken, eine Humus- und Grasschicht vorhanden. Dadurch ist, aus brandschutztechnischer Sicht der Rettungsweg für die Bewohner / Nutzer der Gebäude gegenwärtig nur eingeschränkt nutzbar.

Tragen Sie die Humus- und Grasschicht von den Rasengittersteinen ab, um ein sicheres Befahren der Feuerwehrezufahrt und deren Aufstellflächen zu ermöglichen. Eventuell fehlende Rasengittersteine sind zu ersetzen, damit sie von Feuerwehrfahrzeugen mit einer Achslast bis zu 10 t und einem zulässigen Gesamtgewicht bis zu 16 t befahren werden können.

Die Frist beträgt 4 Wochen.

#### Großgarage

- I.1.4 Die Brandschutztür zwischen Stellplatz 76/77 schließt nicht selbstständig. Damit Brandschutztüren bei einem Brand die Ausbreitung von Feuer und Rauch verhindern können, müssen sie aus brandschutztechnischer Sicht selbsttätig schließen.

Richten Sie die Brandschutztür selbstschließend ein. Brandschutztüren müssen aus jeder Position leicht ins Schloss fallen. Das Verkeilen, Verstellen, Festbinden o.ä. ist unzulässig.

Die Frist beträgt 4 Wochen.

## **I.2 Aufforderung zur Mängelbeseitigung**

Gemäß dem § 6 Abs. 1 der FBV fordern wir Sie auf, die unter I.1.1 bis I.1.4 genannten betrieblichen Gefahren innerhalb der jeweils angegebenen Frist freiwillig zu beseitigen.

Um Gefahren für Personen und Sachwerte zu verhüten, wird grundsätzlich eine Nachschau durchgeführt. Auf diese Nachschau kann allerdings im Regelfall verzichtet werden, wenn Sie mit dem beiliegenden Vordruck (Bestätigung der Mängelbeseitigung), schriftlich bestätigen, dass die Mängel innerhalb der gesetzten Frist beseitigt wurden. Wir behalten uns aber trotzdem stichprobenartige Kontrollen vor.

Soweit Sie die Mängel nicht beseitigen, geben wir Ihnen gemäß dem Art. 28 des Bayerischen Verwaltungsverfahrensgesetzes (BayVwVfG) die Gelegenheit, sich innerhalb von zwei Wochen zum Sachverhalt der betrieblichen Gefahren gegenüber der Branddirektion München, Abteilung Einsatzvorbeugung, An der Hauptfeuerwache 8, 80331 München zu äußern.

Soweit die Mängel nach Ablauf der Fristen nicht beseitigt sind und im Rahmen der Anhörung auch keine Gründe vorgebracht werden, die das Erfordernis der Mängelbeseitigung ausschließen, wird eine kostenpflichtige Anordnung im Sinne von § 6 der FBV ergehen.

## **II. Brandschutztechnische Gefahren baulicher Art**

### **II.1 Feststellungen und empfohlene Maßnahmen**

Ludwig Braille Str. 10 Großgarage

- II.1.1 Die zu den Ausgängen ins Freie und in notwendige Treppenträume führenden Rettungswege innerhalb der Großgarage sind, entgegen dem § 12 Abs. 4 der Garagen- und Stellplatzverordnung (GaStellV), auf dem Fußboden nicht ausreichend gekennzeichnet.

Bringen Sie auf dem Fußboden dauerhafte und leicht erkennbare Markierungen (z. B. durch selbstklebende und lang nachleuchtende Markierungsstreifen) an, die zu den Ausgängen führen.

- II.1.2 Für die geschlossene Großgarage fehlt, entgegen dem § 16 der Garagen- und Stellplatzverordnung (GaStellV), eine Brandmeldeanlage.

Bauen Sie im Einvernehmen mit der Branddirektion (An der Hauptfeuerwache 8, 80331 München) eine Brandmeldeanlage ein.

Aus brandschutztechnischer Sicht sollen Brandmeldeanlagen in Garagen mit automatischen Auslöseelementen ausgestattet sein, die alle Einstellplätze permanent überwachen. Sie müssen den derzeit gültigen VDE- bzw. DIN-Vorschriften, sowie den Angaben der "Technischen Anschaltbedingungen für die Einrichtung von Brandmeldeanlagen" (TAB) in der Landeshauptstadt München entsprechen.

Die aktuelle Fassung der TAB ist im Internet unter [www.feuerwehr.muenchen.de](http://www.feuerwehr.muenchen.de) erhältlich.

Vor der ersten Inbetriebnahme bzw. Anschaltung an das öffentliche Brandmeldernetz

müssen Brandmeldeanlagen einer Prüfung über die ordnungsgemäße Ausführung nach den oben genannten Richtlinien und den Bestimmungen der Sicherheitsanlagen-Prüfverordnung (SPrüfV) unterzogen werden.

Legen Sie der Bauaufsichtsbehörde (Referat für Stadtplanung und Bauordnung, HA IV Lokalbaukommission (LBK), Blumenstr. 28 b, 80331 München), bei der Anzeige über die abschließende Fertigstellung, folgende Bescheinigungen vor:

- Prüfbescheid eines Prüfsachverständigen für sicherheitstechnische Anlagen und Einrichtungen über die Wirksamkeit und Betriebssicherheit der Brandmeldeanlage gemäß § 2 der SPrüfV.
- Anschaltprotokoll der Branddirektion über die mängelfreie Anschaltung der Brandmeldeanlage.

II.1.3 Wände in Großgaragen müssen entsprechend den Bestimmungen der Garagen und Stellplatzverordnung (GaStellV) § 11 (1) in einer bestimmten Bauart ausgeführt sein, damit im Brandfall kein Feuer, Strahlungswärme und Brandrauch in die Sicherheitsschleuse eindringen kann. Durch die zwischen Großgarage und Sicherheitsschleuse eingebauten Glasbausteine ist dies augenscheinlich nicht mehr gewährleistet.

Es ist ein entsprechender Nachweis vorzulegen, dass die verwendeten Glasbausteine mindestens feuerhemmend sind.

Sollte der Nachweis nicht erbracht werden können, ist die Wand zur Sicherheitsschleuse im genannten Bereich so nachzubessern, dass sie mindestens der Bauart der vorhandenen Garagenwand entspricht.

## **II.2 Beseitigung brandschutztechnischer Gefahren baulicher Art**

Die unter Ziffer II.1 empfohlenen Maßnahmen halten wir zur Verhütung brandschutztechnischer Gefahren baulicher Art für erforderlich.

Schalten Sie eine fachkundige Person (Architekt/in oder Sachverständige/n) ein, um zu klären, ob Ihr Gebäude bzw. der Bauzustand sowie die Nutzung in der derzeitigen Form baurechtlich genehmigt ist. Sollte dies nicht der Fall sein, ist allein mit einer Beseitigung der Gefahr noch kein Anspruch auf eine baurechtliche Genehmigung entstanden. Die zuletzt genehmigten Pläne können Sie bei der Lokalbaukommission, Blumenstraße 19, einsehen. Telefon: (089) 233 - 221 82 oder - 221 83,  
E-Mail: [plan.ha4-zentralregistratur@muenchen.de](mailto:plan.ha4-zentralregistratur@muenchen.de)

## **III. Kosten**

Die Feuerbeschau ist kostenfrei, da keine größere Anzahl brandschutztechnischer Mängel festgestellt wurden (§ 4 der Kostensatzung der Landeshauptstadt München i.V.m. dem Art. 3 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 des Bayerischen Kostengesetzes (KG) und der Tarifnummer 1280 des Kostenverzeichnisses zur Kostensatzung der Landeshauptstadt München).

Freundliche Grüße



Johann Hirner  
Oberbrandmeister

Anlage  
Bestätigung der Mängelbeseitigung

Landeshauptstadt München  
Kreisverwaltungsreferat  
Hauptabteilung IV Branddirektion  
Abteilung Einsatzvorbeugung  
Unterer Anger 8  
80331 München

Feuerbeschau vom  
07.05.2018

Unser Zeichen  
KVR-IV-BD VB/K-Fb 2

Ihr Zeichen  
\_\_\_\_\_

### **Bestätigung der Mängelbeseitigung**

Wohnungseigentümergeinschaft  
Oberland Verwaltungs GmbH  
Widenmayerstr. 18  
80538 München

bestätigt, dass die im Feuerbeschau-Befund für das Objekt Ludwig Braille Str. 2 bis 10 gerade Pichtstr. 3 mit Großgarage unter Ziffer I.1.1 bis I.1.4 genannten betrieblichen Mängel innerhalb der jeweils gesetzten Frist beseitigt wurden.

Datum \_\_\_\_\_ Unterschrift \_\_\_\_\_

Anlage:

\_\_\_\_\_  
(z.B. Firmenbestätigung)