

Was sind eigentlich Nutzungseinheiten?



In Einkaufszentren stellen die einzelnen Ladeneinheiten in der Regel keine eigenständigen Nutzungseinheiten dar.

Der Begriff der Nutzungseinheit ist insbesondere hinsichtlich des Brandschutzes von wesentlicher Bedeutung. Bei der Festlegung einer Gebäudeklasse stellen die Zahl und die Größe der Nutzungseinheiten ein wesentliches Kriterium dar. Nutzungseinheiten verfügen über Trennwände zur brandschutztechnischen Abtrennung und erhalten jeweils eigenständige Rettungswege.

Interessanterweise kennt die Musterbauordnung (MBO) keine formelle Definition der Nutzungseinheit. Lediglich in § 33 Absatz 1 MBO ist aufgeführt, dass Wohnungen, Praxen oder selbstständige Betriebsstätten als „Nutzungseinheiten mit mindestens einem Aufenthaltsraum“ anzusehen sind.

Eine verwertbare Begriffsbestimmung der Nutzungseinheit findet sich in den Handlungsempfehlungen zum Vollzug der Hessischen Bauordnung (HBO) vom 22. Januar 2004 (Stand: 1. Oktober 2014). Dort heißt es: „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.“

Interessanterweise enthält diese Begriffsbestimmung der HBO dahin gehend eine Festlegung, dass Nutzungseinheiten grundsätzlich über mindestens einen Aufenthaltsraum verfügen müssen. Eine in der „Baufachlichen Mitteilung 02 Baulicher Brandschutz“ des Ministeriums für Heimat, Kommunales, Bau und Gleichstellung des Landes Nordrhein-Westfalen vom Januar 2021 aufgeführte Definition zielt ebenfalls auf das Vorhandensein mindestens eines Aufenthaltsraums ab. Diese Vorgabe wäre interessant, da in diesem Fall Garagen oder Lagergebäude ohne Aufenthaltsräume nicht als Nutzungseinheiten zu bewerten wären. Leider bleibt unklar, ob diese Vorgabe auch unmittelbar auf andere Bundesländer übertragen werden kann. Manchmal ist die Grenze fließend. Bei Wohnheimen z.B. stellt sich regelmäßig die Frage, ob es sich bei den Bewohnerbereichen um abgeschlossene und selbstständige Nutzungseinheiten oder lediglich um Bewohnerzimmer (vergleichbar mit den einzelnen Beherbergungsräumen einer Hotelanlage) handelt. Im Allgemeinen kann festgestellt werden, dass die Kriterien einer eigenständigen Nutzungseinheit i.d.R. dann erfüllt sind, wenn sowohl eigene sanitäre Einrichtungen als auch eine Kochgelegenheit zur Verfügung stehen und insbesondere ein eigenes Rettungswegsystem vorhanden ist. Auch im Bereich des Einzelhandels sind verschiedene Fallgestaltungen zu unterscheiden.

Eigenständige Verkaufsstätten mit eigenem Erschließungs- und Rettungswegkonzept stellen i.d.R. separate Nutzungseinheiten dar und werden durch Trennwände abgegrenzt. Werden jedoch mehrere Einzelhandelsgeschäfte (z.B. eine Bäckerei im Gebäude eines Lebensmittel-discounters) in einem gemeinsamen Erschließungs- und Rettungswegkonzept zusammengefasst, handelt es sich in den meisten Fällen nicht um eigenständige Nutzungseinheiten. Ähnliche Konstellationen finden sich im Bereich der Industrie: Nicht immer stellen Mietbereiche dort eigenständige Nutzungseinheiten dar. Denkbar sind auch dadurch mehrere Mieter genutzte Bereiche als gemeinschaftliche Nutzungseinheit oder die „Untervermietung“ einzelner Teilflächen eines Hauptnutzers. Folgerichtig hat das Bauministerium in Nordrhein-Westfalen im Zuge der Dienstbesprechungen mit den Bauaufsichtsbehörden bereits im Jahr 2011 ausgeführt, dass einzelne Mietbereiche eines Industriebaus nicht zwingend als eigenständige Nutzungseinheiten anzusehen sind. Jedoch ist in diesem Fall eine mietbereichsübergreifende brandschutztechnische Infrastruktur, bestehend aus betrieblich-organisatorischen Maßnahmen sowie den sicherheitstechnischen Anlagen und Einrichtungen, zu gewährleisten. Ferner ist sicherzustellen, dass die erforderlichen Rettungswege jederzeit zur Verfügung stehen.

Es kann festgestellt werden, dass in der Praxis regelmäßig atypische Konstellationen anzutreffen sind, bei denen eigenständige Mietbereiche aufgrund der nicht selbstständigen Benutzbarkeit keine separate Nutzungseinheit darstellen. Trotzdem verbleibt ein Graubereich, in dem eine sachgerechte Festlegung schwerfällt. Es wäre daher eine abschließende Begriffsbestimmung im Zuge der MBO wünschenswert.

Dipl.-Ing. Matthias Dietrich
Mitglied in der VdBP ■

Kontakt

VdBP Vereinigung der Brandschutzplaner e. V.
c/o PHlplan
Anton-Böck-Straße 34
81249 München
info@vdbp.de
www.vdbp.de

