



BRANDSCHUTZ IN BESTEHENDEN GEBÄUDEN

Merkblatt 9 – BayBO 2021

Stand 02/2021

Vollzug der Bayerischen Bauordnung (BayBO); Brandschutz in bestehenden Gebäuden (IIB7-4112.420-013/11 vom 25.07.2011)

Zur Frage welche – und in welchem Umfang – Brandschutzanforderungen bei Maßnahmen in bestehenden Gebäuden gelten, hat die damalige Oberste Bau-behörde im Bayerischen Staatsministerium des Innern mit Schreiben vom 25.07.2011 Hinweise zu den Themen "Bestandsschutz", "Änderung im Bestand" und "Brandschutznachweis als Bauvorlage" gegeben. Sie richten sich sowohl an die Bauaufsichtsbehörden als auch an die Nachweisersteller und Auftraggeber.

Die Inhalte dieses Schreibens sind hier in der Folge abgedruckt und wurden an entsprechender Stelle an die BayBO 2018 angepasst.

1. Bestandsschutz

1.1 Bestandsgeschützt ist eine bauliche Anlage,

- wenn sie genehmigt und genehmigungskonform errichtet worden ist (formeller Bestandsschutz) oder
- wenn sie zum Zeitpunkt ihrer Errichtung dem geltenden Recht entsprechen hat (materieller Bestandsschutz)
- und danach jeweils nicht rechtswidrig geändert worden ist.

Bestandsgeschützt ist die bauliche Anlage unabhängig von ihrer formell und/oder materiell rechtmäßigen oder rechtswidrigen Errichtung auch, wenn sie zum Zeitpunkt der bauaufsichtlichen Beurteilung (z.B. der Entscheidung über einen Bauantrag oder über bauaufsichtliche Maßnahmen) dem dann geltenden materiellen Recht entspricht. Unter diesen Voraussetzungen gilt der Bestandsschutz sowohl für das der Planung zugrundeliegende Brandschutzkonzept als auch für einzelne Bauteile/Bauprodukte.

1.2 Ist eine bauliche Anlage bestandsgeschützt, können Anforderungen (nur) gestellt werden, wenn (und soweit) das zur Abwehr erheblicher Gefahren für Leben und Gesundheit notwendig ist (Art. 54 Abs. 4 BayBO⁵⁾, bei Sonderbauten auch bereits zur Abwehr von Nachteilen. Für die Feststellung, dass eine erhebliche Gefahr vorliegt, wird es immer einer Beurteilung der konkreten Situation vor Ort bedürfen. Beispielhaft ist von einer erheblichen Gefahr in Bezug auf den Brandschutz unter anderem dann auszugehen, wenn die nach Art. 31 Abs. 1 BayBO⁴⁾ für Nutzungseinheiten mit Aufenthaltsräumen regelmäßig geforderten zwei unabhängigen Rettungswege überhaupt nicht vorhanden sind oder wenn nur ein Rettungsweg vorhanden und mit Mängeln behaftet ist, die im Brandfall mit hinreichend großer Wahrscheinlichkeit zur vorzeitigen Unbenutzbarkeit führen. Eine erhebliche Gefahr in diesem Sinn entsteht nicht bereits allein dadurch, dass sich gesetzliche Vorschriften im Laufe der Zeit ändern (vgl. auch HessVGH, Beschl. v. 18.10.1999 – 4 TG 3007/97). Ist eine bauliche Anlage bestandsgeschützt, so ist daher eine fortwährende Nachrüstung immer auf den Stand der aktuell geltenden Vorschriften bauordnungsrechtlich nicht zu veranlassen.

1.3 Bei Nutzungsänderungen zugunsten von Wohnzwecken von Nutzungseinheiten mit Aufenthaltsräumen in bestandsgeschützten Gebäuden müssen die Art 6, 25, 26, 28, 29 und 30 auf bestehende Bauteile nach BayBO 2021 Art. 46 Abs. 5 nicht angewendet werden.

1.4 Der Bestandsschutz endet, wenn Verhältnisse geschaffen werden, die durch die Baugenehmigung (einschließlich der genehmigten Bauvorlagen) nicht abgedeckt und auch nach den unter 1.1 dargestellten Grundsätzen jeweils zugrunde zu legenden Vorschriften nicht zulässig sind. Ein solcher Verlust des Bestandsschutzes kann sowohl durch

- bauliche Maßnahmen bewirkt werden (z. B. unsachgemäße Verlegung von Kabeln oder Leitungen durch Wände und Decken mit der Folge, dass die Feuerwiderstandsfähigkeit dieser Bauteile beeinträchtigt wird; Beeinträchtigung der Rettungswege durch nachträglichen Einbau von Zwischenwänden, Zugangskontrollen etc.) als auch durch
- betrieblich/organisatorische, die Nutzung betreffende Änderungen (z.B. Einrichtung von Aufenthaltsräumen im Keller, ohne dass die dafür erforderlichen Rettungswege vorhanden wären, [drastische] Erhöhung der Personenzahl, ohne dass die bestehenden Rettungswegbreiten darauf ausgelegt wären, Änderung der Außenanlagen und damit ggf. auch der erforderlichen Flächen für die Feuerwehr).

Vor diesem Hintergrund ist darauf hinzuweisen, dass die bauordnungsrechtliche Grundanforderung des Art. 3 Satz 1 BayBO¹⁾, deren general-klauselartige Ausformung in Bezug auf den Brandschutz in Art. 12 BayBO²⁾ durch die materiellen Anforderungen der Art. 24 – 44 BayBO³⁾ konkretisiert wird, sich nicht nur auf die Anordnung, Errichtung und Änderung baulicher Anlagen bezieht, sondern auch (und in Satz 2 nochmals ausdrücklich) auf deren Instandhaltung.

2. Änderung im Bestand (Umbau, Nutzungsänderung)

2.1 Bei Umbauten oder Nutzungsänderungen in bestehenden Gebäuden sind die geltenden bauordnungsrechtlichen Anforderungen zu beachten. Sie beziehen sich dann auf die jeweils beabsichtigte Maßnahme, soweit sich diese abgrenzen lässt, nicht aber von vorneherein regelmäßig auch auf Bereiche, die von der Maßnahme nicht berührt werden oder gar auf das ganze Gebäude.

2.2 Können bei der beabsichtigten Maßnahme bestimmte Anforderungen aufgrund der Qualität des Bestands nicht eingehalten werden (z.B. aus Gründen des Denkmalschutzes oder wenn der eigentlich erforderliche Anschluss neu zu errichtender feuerwiderstandsfähiger Wände/Decken an Bauteile mindestens gleicher Feuerwiderstandsfähigkeit nicht möglich ist, weil die bestehenden Bauteile die erforderliche Feuerwiderstandsfähigkeit nach den aktuellen Fassungen der einschlägigen technischen Regeln nicht [mehr] aufweisen), ist unter Berücksichtigung der konkreten Umstände zu prüfen, ob eine Abweichung nach Art. 63 Abs. 1 Satz 1 BayBO⁷⁾ zugelassen werden kann;

auch bei Brandschutzvorschriften ist die Zulassung von Abweichungen nicht generell ausgeschlossen (vgl. BayVGH, Beschl. v. 03.08.2000 Az. 25

ZB 98.2263 zu bereits im Bestand nicht eingehaltenen Brandschutzabständen). Ohne der dazu erforderlichen Einzelfallbetrachtung vorzugreifen, lässt sich doch feststellen, dass in den genannten Fällen eine Abweichung in der Regel dann vertretbar sein wird, wenn und soweit durch die beabsichtigte Maßnahme keine grundlegenden, die Genehmigungsfrage neu aufwerfenden Belange berührt werden (z.B. bei der Sanierung oder dem Austausch von Bauteilen oder wenn lediglich die Raumkonfiguration geändert werden soll).

2.3 Auch bei bloßen Nutzungsänderungen (ohne Eingriffe in den baulichen Bestand) ist vom Bauherrn bzw. Entwurfsverfasser zu prüfen, ob und inwieweit dadurch die Genehmigungsfrage neu aufgeworfen wird, wobei sich je nach Fallgestaltung auch eine getrennte Betrachtung im Hinblick auf die Standsicherheit (abgesehen von der Feuerwiderstandsfähigkeit der tragenden und aussteifenden Bauteile) und den Brandschutz ergeben kann: So werden z.B. bei der Änderung einer Büro-Nutzungseinheit in eine Einrichtung mit Schulräumen in der Regel sowohl Belange der Standsicherheit, als auch des Brandschutzes (hier insbesondere im Hinblick auf die Frage der Rettungswegführung) berührt sein. Dagegen werden sich bei der Änderung einer (üblichen) Wohnung in ein Büro in der Regel keine den Brandschutz grundlegend berührenden anderen Belange ergeben, es wird jedoch für die Decke, auf der sich die Nutzung ändert, ein anderer Lastansatz vorzunehmen sein.

2.4 Bei einer wesentlichen, die Genehmigungsfrage neu aufwerfenden Änderung eines bestehenden Gebäudes, die sich aber innerhalb des Gebäudes auf einen bestimmten abgrenzbaren Bereich beschränkt, ist eine Anpassung des gesamten Bestands an die geltende Rechtslage regelmäßig nicht vorgeschrieben. Nach Art. 54 Abs. 5 BayBO⁵⁾ kann verlangt werden, dass auch von der Änderung nicht berührte Teile mit den geltenden Vorschriften in Einklang gebracht werden, wenn das aus Gründen des Art. 3 Abs. 1 BayBO¹⁾ erforderlich und dem Bauherrn wirtschaftlich zumutbar ist und diese Teile mit den Teilen, die geändert werden sollen, in konstruktivem Zusammenhang stehen oder unmittelbar mit ihnen verbunden sind.

2.5 Eine in diesem Zusammenhang häufig auftretende Frage betrifft die Nachrüstung von Türen in den Wänden eines notwendigen Treppenraums, wenn in einem bestehenden Wohngebäude das Dachgeschoss ausgebaut werden soll. Hier besteht in der Regel zwischen den Teilen, die geändert werden sollen (z.B. neu zu errichtenden Wänden oder Türen im Dachgeschoss) und den von der Änderung nicht berührten Teilen (hier den Eingangstüren bestehen der Wohnungen in den darunterliegenden Geschos-

sen) weder eine unmittelbare (bauliche) Verbindung noch ein konstruktiver Zusammenhang. Ferner fordert Art. 54 Abs. 5 BayBO⁵⁾, dass die Maßnahmen aus Gründen des Art. 3 Satz 1 BayBO¹⁾ erforderlich sind, der bestehende Zustand also – unabhängig von ihrer speziellen Konkretisierung in der BayBO – bauordnungsrechtlichen Grundanforderungen widerspricht. Rechtsgrundlage für eine Anordnung, die gezielt und ausschließlich auf die Abwehr einer auf einem Verstoß gegen Art. 24 ff. BayBO³⁾ beruhenden Brandgefahr ausgerichtet ist, ist vielmehr die spezialgesetzlich vorgehende Vorschrift des Art. 54 Abs. 4 BayBO⁵⁾, für deren Anwendung aber das Vorliegen einer erheblichen Gefahr vorausgesetzt ist.

2.6 Umgekehrt besteht auch keine Veranlassung, die von der Änderung nicht berührten Teile eines Gebäudes, die möglicherweise mit den geltenden bauordnungsrechtlichen Anforderungen nicht in Einklang stehen, an die dieses Verlangen aber, wie oben ausgeführt, bauordnungsrechtlich nicht gestellt wird, durch eine Abweichung nach Art. 63 Abs. 1 Satz 1 BayBO⁷⁾ nachträglich bzw. erneut zu legalisieren.

3. Brandschutznachweis als Bauvorlage

3.1 Nach Art. 62 Abs. 1 Satz 1 BayBO⁶⁾ ist bei nicht verfahrensfreien Bauvorhaben (auch in bestehenden Gebäuden) die Einhaltung der Anforderungen auch an den Brandschutz nachzuweisen. Bei Bauvorhaben unterhalb der Sonderbauten-schwelle wird sich dies in der Regel auf die in § 11 Abs. 1 Bauvorlagenverordnung (BauVorIV)⁸⁾ thematisch zusammengefassten Grundanforderungen der BayBO selbst sowie ggf. einschlägige Konkretisierungen durch eingeführte Technische Baubestimmungen beschränken. Bei Sonderbauten können, je nach Fallgestaltung, auch Angaben über die Erfüllung weitergehender Anforderungen (ggf. aus einer Sonderbauverordnung) erforderlich sein, die in § 11 Abs. 2 BauVorIV⁸⁾ zusammengefasst sind. In beiden Fällen sind Gegenstand des Brandschutznachweises (nur) die Darstellung der bauordnungsrechtlichen Anforderungen und der Nachweis, dass diese eingehalten sind bzw. – bei Abweichungen – dass die Einhaltung bestimmter Anforderungen im konkreten Fall nicht erforderlich oder in geeigneter Weise kompensiert ist.

3.2 Davon zu unterscheiden sind brandschutztechnische Gutachten oder Stellungnahmen zu bestehenden Gebäuden. Diese können neben einer Bewertung des vorgefundenen Bestands auch Vorschläge zur Optimierung des Brandschutzes enthalten, die auch sinnvoll oder wünschenswert sein mögen, die aber bauordnungsrechtlich nicht vorgeschrieben sind. Wird ein

Gutachten dieser Art im Zusammenhang mit einer genehmigungsbedürftigen Baumaßnahme als Brandschutznachweis vorgelegt, muss die Bauaufsichtsbehörde bzw. der Prüfsachverständige für Brandschutz davon ausgehen, dass der Bauherr die darin vorgesehenen Maßnahmen aus guten Gründen (z.B. Sachschutz, Minimierung des Betriebsausfallrisikos) umsetzen will, und hat dann zu prüfen, ob die bauordnungsrechtlichen Anforderungen eingehalten, nicht aber, ob sie möglicherweise "übererfüllt" sind oder ob die Maßnahmen wirtschaftlich sinnvoll sind. Im Rahmen der verfahrensmäßigen Behandlung eines Brandschutznachweises ist es nicht Aufgabe der Bauaufsichtsbehörde bzw. des Prüfsachverständigen, den vorgelegten Nachweis auf das bauordnungsrechtlich verlangte Mindestniveau "herunter zu korrigieren". Bei Fragen nach Inhalt und Umfang diese Mindestniveaus für ein konkretes Bauvorhaben können die Bauaufsichtsbehörden allenfalls im Rahmen einer Bauberatung vor Antragstellung Hilfestellung leisten, soweit es sich mit ihrer Funktion als Prüfinstanz vereinbaren lässt. Letztlich ist es aber Sache des Auftraggebers, zu bestimmen (und bei Erteilung des Auftrags möglichst genau zu beschreiben), was Gegenstand und Zweck der beauftragten Leistung sein soll.

4. Fußnoten

1) Art. 3 BayBO Allgemeine Anforderungen

¹Bei der Anordnung, Errichtung, Änderung, Nutzungsänderung, Instandhaltung und Beseitigung von Anlagen sind die Belange der Baukultur, insbesondere die anerkannten Regeln der Baukunst, so zu berücksichtigen, dass die öffentliche Sicherheit und Ordnung, insbesondere Leben und Gesundheit, und die natürlichen Lebensgrundlagen nicht gefährdet werden

2) Art. 12 BayBO Brandschutz

Bauliche Anlagen sind so anzuordnen, zu errichten, zu ändern und instand zu halten, dass 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.

3) Art. 24 – 44 BayBO

Abschnitt IV

Brandverhalten von Baustoffen und Bauteilen; Wände, Decken, Dächer

- Art. 24 Allgemeine Anforderungen an das Brandverhalten von Baustoffen und Bauteilen
- Art. 25 Tragende Wände, Stützen
- Art. 26 Außenwände
- Art. 27 Trennwände
- Art. 28 Brandwände
- Art. 29 Decken
- Art. 30 Dächer

Abschnitt V

Rettungswege, Öffnungen, Umwehungen

- Art. 31 Erster und zweiter Rettungsweg
- Art. 32 Treppen
- Art. 33 Notwendige Treppenräume, Ausgänge
- Art. 34 Notwendige Flure, offene Gänge
- Art. 35 Fenster, Türen, sonstige Öffnungen
- Art. 36 Umwehungen

Abschnitt VI

Technische Gebäudeausrüstung

- Art. 37 Aufzüge
- Art. 38 Leitungsanlagen, Installationsschächte und -kanäle
- Art. 39 Lüftungsanlagen
- Art. 40 Feuerungsanlagen, sonstige Anlagen zur Wärmeerzeugung, Brennstoffversorgung
- Art. 41 Nicht durch Sammelkanalisation erschlossene Anwesen
- Art. 42 Sanitäre Anlagen
- Art. 43 Aufbewahrung fester Abfallstoffe

Art. 44 Blitzschutzanlagen

4) Art. 31 BayBO

Erster und zweiter Rettungsweg

(1) Für Nutzungseinheiten mit mindestens einem Aufenthaltsraum wie Wohnungen, Praxen, selbstständige Betriebsstätten müssen in jedem Geschoss mindestens zwei voneinander unabhängige Rettungswege ins Freie vorhanden sein; beide Rettungswege dürfen jedoch innerhalb des Geschosses über denselben notwendigen Flur führen.

5) Art. 54 BayBO

Aufgaben und Befugnisse der Bauaufsichtsbehörden

(4) Bei bestandsgeschützten baulichen Anlagen können Anforderungen gestellt werden, wenn das zur Abwehr von erheblichen Gefahren für Leben und Gesundheit notwendig ist.

(5) Werden bestehende bauliche Anlagen wesentlich geändert, so kann angeordnet werden, dass auch die von der Änderung nicht berührten Teile dieser baulichen Anlagen mit diesem Gesetz oder den auf Grund dieses Gesetzes erlassenen Vorschriften in Einklang gebracht werden, wenn das aus Gründen des Art. 3 Satz 1 erforderlich und dem Bauherrn wirtschaftlich zumutbar ist und diese Teile mit den Teilen, die geändert werden sollen, in einem konstruktiven Zusammenhang stehen oder mit ihnen unmittelbar verbunden sind.

6) Art. 62 BayBO

Bautechnische Nachweise

(1) ¹Die Einhaltung der Anforderungen an die Standsicherheit, den Brand-, Schall-, Wärme- und Erschütterungsschutz ist nach näherer Maßgabe der Verordnung auf Grund des Art. 80 Abs. 4 nachzuweisen (bautechnische Nachweise). ²Bautechnische Nachweise sind nicht erforderlich für verkehrsfreie Bauvorhaben.

7) Art. 63 BayBO

Abweichungen

(1) ¹Die Bauaufsichtsbehörde kann Abweichungen von Anforderungen dieses Gesetzes und auf Grund dieses Gesetzes erlassener Vorschriften zu-

lassen, wenn sie unter Berücksichtigung des Zwecks der jeweiligen Anforderung und unter Würdigung der öffentlich-rechtlich geschützten nachbarlichen Belange mit den öffentlichen Belangen, insbesondere den Anforderungen des Art. 3 Satz 1 vereinbar sind; **Art. 81a Abs. 1 Satz 2** bleibt unberührt.

Art. 81a Abs. 1 Satz 2.

Von den Technischen Baubestimmungen kann abgewichen werden, wenn mit einer anderen Lösung in gleichem Maße die allgemeinen Anforderungen des

Art. 3 Satz 1 erfüllt werden und in der Technischen Baubestimmung eine Abweichung nicht ausgeschlossen ist; **Art. 15 Abs. 2** und **Art. 17** bleiben unberührt.

Art. 15

(1) Bauarten dürfen nur angewendet werden, wenn sie für ihren Anwendungszweck tauglich sind und bei ihrer Anwendung die baulichen Anlagen bei

ordnungsgemäßer Instandhaltung während einer dem Zweck entsprechenden angemessenen Zeitdauer die Anforderungen dieses Gesetzes oder auf Grund dieses Gesetzes erfüllen.

(2) ¹Bauarten, die von Technischen Baubestimmungen in Bezug auf die Planung, Bemessung und Ausführung baulicher Anlagen und ihrer Teile wesentlich abweichen, oder für die es keine allgemein anerkannten Regeln der Technik gibt, dürfen nur angewendet werden, wenn für sie

1. eine allgemeine Bauartgenehmigung oder
2. eine vorhabenbezogene Bauartgenehmigung erteilt worden ist. ²Art. 18 gilt entsprechend.

(3) ¹Anstelle einer allgemeinen Bauartgenehmigung genügt ein allgemeines bauaufsichtliches Prüfzeugnis, wenn die Bauart nach allgemein anerkannten

Prüfverfahren beurteilt werden kann. ²Art. 18 gilt entsprechend.

(4) Sind Gefahren für die öffentliche Sicherheit und Ordnung, insbesondere Leben und Gesundheit, und die natürlichen Lebensgrundlagen nicht zu erwarten, kann die oberste Bauaufsichtsbehörde festlegen, dass eine Bauartgenehmigung nicht erforderlich ist.

(5) ¹Für jede Bauart muss bestätigt werden, dass sie mit den Technischen Baubestimmungen, den allgemeinen Bauartgenehmigungen, den allgemeinen

bauaufsichtlichen Prüfzeugnissen für Bauarten oder den vorhabenbezogenen Bauartgenehmigungen übereinstimmt. ²Unwesentliche Abweichungen

bleiben außer Betracht. ³Art. 21 Abs. 3 gilt für den Anwender der Bauart entsprechend.

(6) Hängt die Anwendung einer Bauart in außergewöhnlichem Maß von der Sachkunde und Erfahrung der damit betrauten Personen oder von einer

Ausstattung mit besonderen Vorrichtungen ab oder bedarf die Bauart einer außergewöhnlichen Sorgfalt bei Ausführung oder Instandhaltung, gilt Art. 22

entsprechend.

Art. 17 Verwendbarkeitsnachweise

Die in Art. 16 Abs. 2 Satz 1 genannten Anforderungen sind für Bauprodukte, die für die Erfüllung der Anforderungen dieses Gesetzes oder auf Grund dieses Gesetzes nicht nur eine untergeordnete Bedeutung haben, durch eine allgemeine bauaufsichtliche Zulassung, ein allgemeines bauaufsichtliches Prüfzeugnis oder eine Zustimmung im Einzelfall (Verwendbarkeitsnachweise) nachzuweisen, wenn

1. es keine Technische Baubestimmung oder allgemein anerkannte Regel der Technik gibt,
2. das Bauprodukt von einer Technischen Baubestimmung in Bezug auf die Leistung von Bauprodukten wesentlich abweicht oder
3. eine Verordnung nach Art. 80 Abs. 5 Nr. 5 es vorsieht.

⁸⁾ § 11 Brandschutznachweis BauVorIV

(1) Für den Nachweis des Brandschutzes sind im Lageplan, in den Bauzeichnungen und in der Baubeschreibung, soweit erforderlich, anzugeben:

1. das Brandverhalten der Baustoffe (Baustoffklasse) und die Feuerwiderstandsfähigkeit der Bauteile (Feuerwiderstandsklasse) entsprechend den Benennungen nach Art. 24 BayBO oder entsprechend den Klassifizierungen nach den Anlagen zur Bauregelliste A Teil 1,

2. die Bauteile, Einrichtungen und Vorkehrungen, an die Anforderungen hinsichtlich des Brandschutzes gestellt werden, wie Brandwände und Decken, Trennwände, Unterdecken, Installationsschächte und -kanäle, Lüftungsanlagen, Feuerschutzabschlüsse und Rauchschutztüren, Öffnungen zur Rauchableitung, einschließlich der Fenster nach Art. 33 Abs. 8 Satz 2 BayBO,

3. die Nutzungseinheiten, die Brand- und Rauchabschnitte,

4. die aus Gründen des Brandschutzes erforderlichen Abstände innerhalb und außerhalb des Gebäudes,
5. der erste und zweite Rettungsweg nach Art. 31 BayBO, insbesondere notwendige Treppenträume, Ausgänge, notwendige Flure, mit Rettungsgeräten der Feuerwehr erreichbare Stellen einschließlich der Fenster, die als Rettungswege nach Art. 31 Abs. 2 Satz 2 BayBO dienen, unter Angabe der lichten Maße und Brüstungshöhen,
6. die Flächen für die Feuerwehr, Zu- und Durchgänge, Zu- und Durchfahrten, Bewegungsflächen und die Aufstellflächen für Hubrettungsfahrzeuge,
7. die Löschwasserversorgung.

(2) ¹Bei Sonderbauten, Mittel- und Großgaragen müssen, soweit es für die Beurteilung erforderlich ist, zusätzlich Angaben gemacht werden, insbesondere über:

1. brandschutzrelevante Einzelheiten der Nutzung, insbesondere auch die Anzahl und Art der die bauliche Anlage nutzenden Personen sowie Explosions- oder erhöhte Brandgefahren, Brandlasten, Gefahrstoffe und Risikoanalysen,
2. Rettungswegbreiten und -längen, Einzelheiten der Rettungswegführung und -ausbildung einschließlich Sicherheitsbeleuchtung und -kennzeichnung,
3. technische Anlagen und Einrichtungen zum Brandschutz, wie Branderkennung, Brandmeldung, Alarmierung, Brandbekämpfung, Rauchableitung, Rauchfreihaltung,
4. die Sicherheitsstromversorgung,
5. die Bemessung der Löschwasserversorgung, Einrichtungen zur Löschwasserentnahme sowie die Löschwasserrückhaltung,
6. betriebliche und organisatorische Maßnahmen zur Brandverhütung, Brandbekämpfung und Rettung von Menschen und Tieren wie Feuerwehrplan, Brandschutzordnung, Werkfeuerwehr, Bestellung von Brandschutzbeauftragten und Selbsthilfekräften.

²Anzugeben ist auch, weshalb es der Einhaltung von Vorschriften wegen der besonderen Art oder Nutzung baulicher Anlagen oder Räume oder wegen besonderer Anforderungen nicht bedarf (Art. 54 Abs. 3 Satz 2 BayBO). ³Der Brandschutznachweis kann auch gesondert in Form eines objektbezogenen Brandschutzkonzepts dargestellt werden.

Auszüge IHK Broschüre Brandschutz:

Die Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern hat in Zusammenarbeit mit der Bayerischen Architektenkammer vorgenannte Broschüre veröffentlicht mit dem Ziel, die wichtigsten Begriffsbestimmungen zum Thema „Vorbeugender Brandschutz“ in allgemein verständlicher Form zu erläutern.

Die zum „Brandschutz in bestehenden Gebäuden“ relevanten Ausschnitte werden im folgenden dargestellt.

Die komplette Broschüre kann unter

<https://www.ihk-muenchen.de/ihk/documents/IIIA2/vorbeugender-brandschutz.pdf>

heruntergeladen werden.

Bestandsschutz

Bestandsgeschützt ist ein Gebäude, wenn es genehmigt und genehmigungskonform errichtet worden ist („formeller Bestandsschutz“) oder wenn es zum Zeitpunkt seiner Errichtung dem geltenden Recht entsprochen hat („materieller Bestandsschutz“). Der Bestandsschutz erlischt, wenn an einem Gebäude entweder bauliche Maßnahmen ergriffen werden, die nicht von der Baugenehmigung abgedeckt sind oder wenn die Nutzung der Räume geändert wird.

Herangehensweise

Wichtigste Vorarbeit ist die Klärung der Frage, was zum Zeitpunkt der Errichtung des Gebäudes oder des vorgefundenen Ausbauszustandes galt, sei es in Form einer Baugenehmigung oder in Form von Rechtsvorschriften.

Baugenehmigungen sind, sofern sie dem Bauherrn nicht vorliegen, in der Regel in den Archiven der Bauämter oder in besonderen Fällen in Stadtarchiven zu erhalten. Anhand der jeweiligen Baugenehmigung kann nachvollzogen werden, in wie weit der vorgefundene Zustand eines Gebäudes der jeweiligen Baugenehmigung entspricht. Dabei ist zu beachten, ob es sich um die jeweils letzte erstellte Baugenehmigung handelt oder ob Tekturen zu beachten sind. Sodann muss überprüft werden, ob der ausgeführte Zustand des Gebäudes der Baugenehmigung entspricht. Ist dies der

Fall und wird das Gebäude nicht in der Form verändert, dass sich auch für den zu erhaltenden Gebäudeteil die Notwendigkeit einer Neubewertung ergibt, kann für den genehmigten Bestand Bestandsschutz geltend gemacht werden. Die einmal genehmigten Abweichungen sollten im Brandschutznachweis informativ beschrieben werden, müssen aber nicht erneut zur Genehmigung beantragt werden.

Sofern eine Baugenehmigung nicht zu erhalten ist, kann versucht werden, die zum Zeitpunkt der Errichtung eines Gebäudes geltenden Bauvorschriften zu prüfen. Alte Bauvorschriften sind zum Teil im Archiv des Innenministeriums, zum Teil über private Anbieter erhältlich. In der Regel finden sich in älteren Vorschriften heute geltendem Recht vergleichbare Regelungen. Bei der Übertragung der historischen Vorschrift auf das gegenwärtige Gebäude ist die gleiche Sorgfalt anzuwenden wie oben für Baugenehmigungen beschrieben.

Gefahr in Verzug

Doch auch ohne ein konkretes Bauvorhaben können an einem Gebäude Brandschutzmaßnahmen erforderlich werden, selbst wenn das Gebäude an sich Bestandsschutz genießt. Allerdings können bei bestandgeschützten Gebäuden nur dann Maßnahmen ergriffen werden, wenn dies zu Abwehr erheblicher Gefahren für Leben und Gesundheit erforderlich ist, bei Sonderbauten ist dies bereits zur Abwehr von Nachteilen möglich. Für diese Beurteilung ist immer eine Betrachtung des konkreten Einzelfalls erforderlich. Beispielsweise wird jedoch eine solche Gefahr angenommen, wenn für Nutzungseinheiten mit Aufenthaltsräumen zwei unabhängige Rettungswege vorgeschrieben sind und diese nicht vorhanden sind, oder wenn nur ein Rettungsweg vorhanden ist und dieser derart mit Mängeln behaftet ist, dass er im Brandfall vorzeitig unbenutzbar sein wird.

Wie wird der Brandschutz dokumentiert?

Es gibt unterschiedliche Möglichkeiten, die erforderlichen Brandschutzmaßnahmen zu dokumentieren. Zu unterscheiden sind insbesondere der Brandschutznachweis, das Brandschutzkonzept und das Brandschutzgutachten.

Brandschutznachweis

Mit dem Brandschutznachweis wird nachgewiesen, dass ein Gebäude oder eine bauliche Anlage den Anforderungen der Bauordnung entspricht. Eine besondere Form ist für die Erbringung des Brandschutznachweises nicht vorgeschrieben. Der Bauvorlageberechtigte kann in der Regel den Brandschutznachweis führen. Lediglich in der Gebäudeklasse 4 stellen einzelne Bauordnungen höhere Qualifikationsansprüche an den Nachweisersteller. Neben dem Brandschutznachweis verlangt die BayBO noch vier weitere Nachweise: Erschütterungsschutznachweis, Schallschutznachweis, Standsicherheitsnachweis, Wärmeschutznachweis. Für alle bautechnischen Nachweise gilt, dass diese für die Genehmigung eines Bauvorhabens notwendig sind und zum Zeitpunkt der Genehmigung, spätestens zu Beginn der Bauausführung vorliegen müssen.

Brandschutzkonzept

Zwar wird im Baugeschehen häufig von einem Brandschutzkonzept gesprochen, eine gesetzliche Definition, was darunter zu verstehen ist, gibt es jedoch nicht. Jedoch kann ein Brandschutzkonzept so umschrieben werden, dass es insbesondere bei größeren und komplexeren Sonderbauten eine schlüssige und nachvollziehbare Darstellung des Gesamtzusammenspiels aller brandschutztechnischen Maßnahmen bietet und die Umsetzung der Schutzziele des Baurechts sicherstellt. Das Konzept enthält in der Regel auch eine Benennung der Abweichungen von Vorschriften, Normen und Richtlinien und stellt dar, wie die Schutzziele der Anforderungen dennoch erreicht werden.

Das Brandschutzkonzept kann beim Bauen im Bestand auch als eine Beschreibung des Ist-Zustandes eines Gebäudes in Bezug auf den vorbeugenden Brandschutz mit Vorschlägen zur Sanierung oder Ertüchtigung verstanden werden – oder bei beabsichtigter Nutzungsänderung einer baulichen Anlage im Sinne einer Machbarkeitsstudie.

Brandschutzgutachten

Bei einem Gutachten handelt es sich ganz allgemein um eine sachverständige Meinungsäußerung zu einem bestimmten Sachverhalt. Meist werden Gutachten in Auftrag gegeben, um zu konkreten Problemstellungen Antworten und Lösungsvorschläge zu erhalten. Im Rahmen der Leistungen rund um den vorbeugenden Brandschutz kann es erforderlich sein, zu einzelnen Fragestellungen ein Gutachten einzuholen. Insbesondere bei Abweichungen von gesetzlichen Regelungen wird in der Regel mit einem Gutachten belegt, dass die vorgesehene Maßnahme den brandschutzrechtlichen Erfordernissen entspricht.

Abweichungen – wann sind sie zulässig, welches Verfahren ist erforderlich?

Nicht immer können Vorhaben unter Beachtung sämtlicher öffentlicher rechtlicher Vorgaben realisiert werden. Insofern ist es möglich auch im Bereich des Brandschutzes mit dem Instrument der Abweichung individuelle Lösungen zu erreichen. Jede Abweichung stellt dabei einen Einzelfall dar, der als solcher genau durchdacht und geprüft werden muss, wobei sich das Ergebnis primär an dem Brandschutzkonzept zugrunde zulegenden Schutzziel orientieren muss.

Folgende Möglichkeiten für Abweichungen sind vorgesehen:

Ausnahmen, die in den Vorschriften selbst genannt werden

Diese Ausnahmen (wie z.B. „sind zulässig, wenn (soweit), das gilt nicht, wenn...“ usw.) gelten aus sich heraus und sind ohne Verfahren zulässig, wenn die jeweils genannte Bedingung eingehalten wird. Darüber entscheiden Bauherr und Entwurfsverfasser.

Abweichungen von Brandschutzvorschriften im Gesetz oder einer Verordnung

Soll von Brandschutzvorschriften, die in einem Gesetz oder einer Verordnung festgelegt sind, abgewichen werden, so muss dies von der Bauaufsichtsbehörde zugelassen werden. Alternativ kann ein Prüfsachverständiger für Brandschutz die Abweichung bescheinigen. Die Zulassung der Abweichung ist gesondert schriftlich zu beantragen und muss begründet werden. Das geschieht in der Regel zusammen mit dem Bauantrag. Wenn Baumaßnahmen keiner Genehmigung bedürfen, weil sie freigestellt sind,

muss ein eigener Antrag für die Zulassung der Brandschutzabweichung gestellt werden („**isolierte Abweichung**“).

Die Abweichung kann zugelassen oder bescheinigt werden, wenn die gesetzlichen Voraussetzungen (siehe Art. 63 BayBO) dafür eingehalten sind, d.h. sie müssen

- unter Berücksichtigung des Zwecks der jeweiligen Anforderung,
- unter Würdigung der öffentlich-rechtlich geschützten nachbarlichen Belange,
- mit den öffentlichen Belangen, insbesondere den Anforderungen des Art. 3 Satz 1 BayBO vereinbar sein.

Wer prüft – Prüfsachverständige oder Bauaufsichtsbehörden?

Bauherren haben ein Wahlrecht, ob sie den Brandschutznachweis bzw. isolierte Abweichungen nach Art. 63 BayBO von der Bauaufsichtsbehörde prüfen lassen oder sich von einem Prüfsachverständigen für Brandschutz bescheinigen lassen. Bauaufsichtsbehörden sind die Kreisverwaltungsbehörden, also die Landratsämter bzw. die kreisfreien Städte (z.B. München, Nürnberg) und ggf. auch große Kreisstädte.

Prüfsachverständige für Brandschutz können alternativ zur Baugenehmigungsbehörde tätig werden. Sie werden direkt vom Bauherrn beauftragt und bescheinigen die Vollständigkeit und Richtigkeit der Brandschutznachweise. Die Beauftragung des Prüfsachverständigen für Brandschutz erfolgt auf Basis eines privatrechtlichen Prüfauftrags. Die Prüfsachverständigen sind im Rahmen der ihnen obliegenden Pflichten unabhängig und insbesondere nicht an Weisungen des Auftraggebers gebunden. Eine Übersicht der anerkannten Prüfsachverständigen finden Sie auf der Homepage der Bayerischen Architektenkammer www.byak.de.

ACHTUNG: Zu unterscheiden ist die Beauftragung eines Prüfsachverständigen von der Beauftragung eines Sonderfachmanns, also eines Fachplaners oder eines Brandschutzsachverständigen zur Erstellung eines Brandschutznachweises oder eines Brandschutzgutachtens.

Abweichungen von eingeführten Technischen Baubestimmungen

Nach Art. 81a Abs. 1 Satz 2 BayBO darf von eingeführten Technischen Baubestimmungen abgewichen werden, „wenn mit einer anderen Lösung in gleichem Maße die allgemeinen Anforderungen des Art. 3 Satz 1 erfüllt werden“.

Die Vorschrift erfasst „technisch“ abweichende Lösungen, die im Ergebnis aber gleichwertig sind („in gleichem Maße“) – nicht jedoch Abweichungen vom gesetzlichen Anforderungsniveau. Über die Abweichung entscheiden Bauherr und Entwurfsverfasser, eine behördliche Gestattung ist nicht vorgesehen.

Abweichung von Regeln für Bauprodukte oder Bauarten

Auch von den Vorgaben für Bauprodukte oder Bauarten kann abgewichen werden. Zu unterscheiden sind wesentliche und unwesentliche Abweichungen:

- die Abweichung ist unwesentlich und die Verwendbarkeit für den beabsichtigten Zweck ist durch die Abweichung nicht in Frage gestellt: Eine Übereinstimmung mit der technischen Regel ist im Grundsatz gegeben. Über die Abweichung entscheidet der Hersteller (durch Ü-Zeichen), der Anwender (durch Erklärung). Eine behördliche Gestattung ist nicht vorgesehen.
- die Abweichung ist wesentlich: Die Verwendbarkeit für den Zweck steht in Frage und ist deshalb nachzuweisen, z.B. durch Prüfung oder Gutachten einer anerkannten Prüfstelle. Auf dieser Grundlage erteilt das Bayerische Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr eine „Zustimmung im Einzelfall“ für die Abweichung.

Was kostet mich das?

Brandschutzplanungen stellen in Bezug auf die sonstigen Planungen (Gebäude, Statik, Energie, Haustechnik) häufig einen erheblichen Aufwand dar. Der Umfang der zu beauftragenden Leistungen richtet sich dabei nach den benötigten Unterlagen (Brandschutznachweis, Brandschutzkonzept, Brandschutzgutachten). Die Leistungen können von dem mit der Haupt-

planung beauftragten Architekten oder einem Fachplaner Brandschutz erbracht werden. Art und Umfang der Leistungen sind genauso wie deren Honorierung vertraglich zu regeln.

Richtige Planung hilft Kosten sparen

Je später eine Planung einsetzt, desto schwieriger und kostentreibender wirken sich notwendige Änderungen aus. Werden die Belange des Brandschutzes bereits in einem frühen Planungsstadium beachtet und integriert, lässt sich das Vorhaben auch diesbezüglich wirtschaftlich und kostenbewusst planen. Der Mehrwert einer nachhaltigen Brandschutzplanung zeigt sich in einer insgesamt wirtschaftlichen Betrachtung: Kosten der Planung rechnen sich!