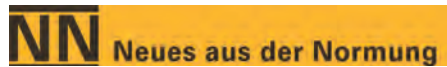


# Trennwand statt Brandwand!



Text: Jutta Heinkelmann

Seit der letzten BayBO-Änderung reicht bei Gebäuden der Gebäudeklasse 1 und 2 eine „Trennwand“ nach Art. 27 BayBO als Gebäudeabschlusswand. Eine „Brandwand“ nach Art. 28 BayBO ist in diesen Fällen nicht mehr notwendig.

Zum 1. August 2023 trat die bislang letzte Änderung der BayBO in Kraft. Im Zuge dieser gab es unter anderem Änderungen in Art. 27 BayBO „Trennwände“ und Art. 28 BayBO „Brandwände“, die sich auch auf Art. 30 BayBO auswirken.

In Art. 28 Abs. 2 BayBO wird nun in Satz 2 geregelt, dass Satz 1 – also das Erfordernis einer Brandwand – nicht für Gebäude der Gebäudeklasse 1 und 2 gilt. Bei diesen Gebäuden ist nun Art. 27 BayBO „Trennwände“ „entsprechend“ anzuwenden.

Seit der Bauordnungsnovelle von 2008 sind nach Art. 27 Abs. 2 Nr. 1 BayBO für Gebäude, die auf demselben Grundstück errichtet sind, keine „Brandwände“, sondern lediglich „Trennwände“ zwischen den Nutzungseinheiten vorgeschrieben. Nach Art. 27 Abs. 3 BayBO müssen diese der Feuerwiderstandsfähigkeit der tragenden und aussteifenden Bauteile des Geschosses entsprechen, jedoch mindestens feuerhemmend sein.

Mit der Gesetzesänderung zum 1. August 2023 wird diese Erleichterung auch auf Gebäude der Gebäudeklassen 1 und 2, die an der Grundstücksgrenze aneinandergelagert sind bzw. den brandschutzrechtlichen Abstand nach Art. 28 Abs. 2 Nr. 1 BayBO von weniger als 2,50 m zu dieser nicht einhalten, übertragen.

Anlass der Änderung ist, für diese Gebäude die Errichtung von Solaranlagen auf Dächern zu erleichtern. Und hier kommen wir nun zu den Konsequenzen bzgl. des Art. 30 BayBO: Nach Art. 30 Abs. 5 Satz 2 BayBO müssen u.a. bei auf dem Dach errichteten Solaranlagen je nach Art und Konstruktion bestimmte Abstände zu „Brandwänden“ bzw. zu

„Wänden, die anstelle von Brandwänden zulässig sind“ eingehalten werden.

Durch die Gesetzesänderung gilt dieser Absatz, der sich ja explizit auf „Brandwände und auf Wände, die an Stelle von Brandwänden zulässig sind“ bezieht, nun nicht mehr für die Gebäudeabschlusswände der Gebäudeklassen 1 und 2. Denn: „Trennwände“ sind weder „Brandwände“ noch „Wände, die anstelle von Brandwänden zulässig sind,“ nach Art. 28 Abs. 3 Satz 2 BayBO. Der Begriff „Trennwände“ bezeichnet nur diejenigen Wände, die das Gesetz selbst als solche bezeichnet.

Dies führt dazu, dass zwischen den Gebäuden der Gebäudeklasse 1 und 2 – wie bei Gebäuden, die auf demselben Grundstück aneinandergelagert sind – z. B. brennbare Baustoffe über die „Trennwand“ hinweggeführt werden können. Auch für Dachgauben und andere brennbare Dachaufbauten sind keine Abstände mehr erforderlich. Dasselbe gilt für Dachflächenfenster, Oberlichter, Lichtkuppeln und Öffnungen in den Bedachungen. Öffnungen in der Trennwand selbst müssen jedoch nach Art. 27 Abs. 5 BayBO nach wie vor auf die für die Nutzung erforderliche Zahl und Größe beschränkt sein und feuerhemmende, dicht- und selbstschließende Abschlüsse haben.

Dies alles bedingt, dass die bisherige Ausnahme von der Trennwandanforderung in Art. 27 Abs. 6 – „Die Abs. 1 bis 5 gelten nicht für Wohngebäude der Gebäudeklasse 1 und 2“ – sich nun auf die Situation „innerhalb von Wohngebäuden der Gebäudeklassen 1 und 2“ beschränkt, da ja bei diesen Gebäuden die Gebäudeabschlusswände regelmäßig Trennwandqualität haben sollen. □

## Endlich ist es soweit:

GmbH & Co. KG für Angehörige der Freien Berufe

Langen mussten Planende warten, nun aber tritt zum 1. Januar 2024 endlich das Gesetz zur Modernisierung des Personengesellschaftsrechts (MoPeG) in Kraft. Die Gesetzesreform öffnet die Personenhandelsgesellschaften für Angehörige der freien Berufe. Die Öffnung steht aber unter dem Vorbehalt, dass die Nutzung dieser Rechtsformen auch nach dem jeweiligen Berufsrecht zulässig ist. Mit der Änderung im BauKaG wird es den Planenden aller Fachrichtungen ermöglicht, sich in Personenhandelsgesellschaften, insbesondere auch in der Rechtsform der GmbH & Co. KG, unter Verwendung der geschützten Berufsbezeichnung zu organisieren.

Die Akademie der Bayerischen Architektenkammer bietet daher ein Online-Seminar zu dem Thema an: Dabei werden die gesetzlichen Voraussetzungen und Erfordernisse unterschiedlicher Gesellschaftsformen vorgestellt, ein Überblick zu den steuerlichen Erscheinungsformen gegeben und Folgen aufgezeigt. □

Online-Seminar  
„Neue Gesellschaftsformen  
für Architekturbüros“

[www.byak.de/veranstaltungen.html](http://www.byak.de/veranstaltungen.html)

□ Mittwoch, 13.12.2023, 17–19 Uhr

□ Mittwoch, 31.01.2024, 17–19 Uhr