

Bauingenieur-Praxis

Suad Semic

# Die Brandschutzdokumentation

Unterlagen für Planung, Errichtung und Instandhaltung von Gebäuden zum Nachweis eines ausreichenden Brandschutzes



*Suad Semic*

**Die Brandschutzdokumentation**



*Suad Semic*

## **Die Brandschutzdokumentation**

Unterlagen für Planung, Errichtung und Instandhaltung  
von Gebäuden zum Nachweis eines ausreichenden  
Brandschutzes

**Autor****Suad Semic**

bs-dokumentation@online.de  
Grünwald  
Deutschland

**Titelbild**

Eine Collage aus Fotografien des Autors, zusammengestellt, um die Bandbreite des Brandschutzes darzustellen, © Suad Semic.

Alle Bücher von Ernst & Sohn werden sorgfältig erarbeitet. Dennoch übernehmen Autoren, Herausgeber und Verlag in keinem Fall, einschließlich des vorliegenden Werkes, für die Richtigkeit von Angaben, Hinweisen und Ratschlägen sowie für eventuelle Druckfehler irgendeine Haftung.

**Bibliografische Information der Deutschen Nationalbibliothek**

Die Deutsche Nationalbibliothek verzeichnet diese Publikation in der Deutschen Nationalbibliografie; detaillierte bibliografische Daten sind im Internet über <http://dnb.d-nb.de> abrufbar.

© 2022 Wilhelm Ernst & Sohn, Verlag für Architektur und technische Wissenschaften GmbH & Co. KG, Rotherstraße 21, 10245 Berlin, Germany

Alle Rechte, insbesondere die der Übersetzung in andere Sprachen, vorbehalten. Kein Teil dieses Buches darf ohne schriftliche Genehmigung des Verlages in irgendeiner Form – durch Photokopie, Mikroverfilmung oder irgendein anderes Verfahren – reproduziert oder in eine von Maschinen, insbesondere von Datenverarbeitungsmaschinen, verwendbare Sprache übertragen oder übersetzt werden. Die Wiedergabe von Warenbezeichnungen, Handelsnamen oder sonstigen Kennzeichen in diesem Buch berechtigt nicht zu der Annahme, dass diese von jedermann frei benutzt werden dürfen. Vielmehr kann es sich auch dann um eingetragene Warenzeichen oder sonstige gesetzlich geschützte Kennzeichen handeln, wenn sie nicht eigens als solche markiert sind.

**Print ISBN** 978-3-433-03311-1

**ePDF ISBN** 978-3-433-61029-9

**ePub ISBN** 978-3-433-61028-2

**oBook ISBN** 978-3-433-61027-5

**Satz** le-tex publishing services GmbH, Leipzig

10 9 8 7 6 5 4 3 2 1

## Über den Autor

M.Eng. (FH) Suad Semic ist Brandschutzingenieur und -sachverständiger bei Ingenieurbüro Kersken + Kirchner in München seit 2008. Der Autor studierte Bauingenieurwesen und erhielt 2012 an der Fachhochschule Kaiserslautern seinen Master of Engineering Vorbeugender Brandschutz.

Seine berufliche Laufbahn begann er im Bereich Planung, Oberbauleitung und Objektüberwachung Brandschutz. Im Rahmen dieser Tätigkeit hat der Autor in den Bereichen

- Bauüberwachung nach Art. 77 BayBO,
- Bauprüfverfahren nach § 19 PrüfVBau, Bescheinigung Brandschutz I und II,
- bautechnische Nachweise nach Art. 62 BayBO,
- Bauprodukte-/arten nach BayBO und EU-BauPVO,
- Qualitätssicherung nach HOAI und AHO-Schriftenreihe Nr. 17,
- Brandschutzdokumentation zum Nachweis eines ausreichenden Brandschutzes

einen hohen Sachverstand erlangt.

Der Autor hat das Thema „Die Brandschutzdokumentation“ gewählt, da er in seiner Berufspraxis ständig mit fehlenden, unzureichenden und fehlerhaften Unterlagen zu Brandschutz konfrontiert ist. Dabei stellt er immer wieder erhebliche Wissenslücken bei den am Bau Beteiligten hinsichtlich der Pflichten und rechtlichen Grundlagen in Bezug auf die Anfertigung und Bereitstellung von Unterlagen fest. Damit hat er ein wesentliches Problem in (der brandschutztechnischen) Baupraxis aufgegriffen.

Bedanken möchte ich mich bei Frau Dr. Ing. Marita Kersken-Bradley und meinen Kollegen, die es mir ermöglicht haben, im Ingenieurbüro Kersken + Kirchner vielfältige Erfahrungen zu sammeln, um dieses Handbuch auf den Weg zu bringen. Ebenfalls herzlichen Dank richte ich an die Ministerien, Institute und Ingenieurbüros für die zur Verfügung gestellten Unterlagen.

Und das gleiche bin ich auch meinem lieben Sohn Erwin schuldig: ganz innigsten Dank auszusprechen für die Ermutigung und die liebevolle Förderung in jeder Hinsicht.



## Vorwort

Weil Sicherheit immer an erster Stelle steht und erschöpfend nachgewiesen werden muss, ist in Gebäuden der Brandschutzdokumentation besondere Beachtung zu schenken. Von den brauchbaren Nachweisen kann nur dann ausgegangen werden, wenn die konkreten Brandsicherheitsbedingungen, die in diesem Handbuch erläutert sind, eingehalten werden.

§ 16 der Bauvorlagenverordnung begründet für den Bauherrn und dessen Rechtsnachfolger eine Aufbewahrungspflicht – bis zur Beseitigung der baulichen Anlagen oder einer in der Genehmigungsfrage insgesamt neu aufzuwerfenden Änderung oder Nutzungsänderung – hinsichtlich aller für das Bauvorhaben relevanten Unterlagen und bei einer rechtsgeschäftlichen Veräußerung des Bauvorhabens die Unterlagen an den jeweiligen Rechtsnachfolger weiterzugeben. In diesem Handbuch geht es ausschließlich um brandschutztechnische Aspekte und die Konsequenz daraus.

Daraus folgt, dass die Brandschutzdokumentation ein wesentlicher Bestandteil der Gebäudedokumentation ist; sie umfasst alle brandschutzrelevanten Unterlagen, die der Planung und Errichtung eines Gebäudes zugrunde lagen und die für die Nutzung und den Betrieb notwendig sind.

Die Erfahrung aus der Praxis beweist jedoch, dass die Brandschutzdokumentation bei bestehenden Gebäuden oft nicht existiert, mangelhaft oder unvollständig ist. Es zeigt sich außerdem, dass Bauherren großen Problemen haben, sich in allen Bau- und Nutzungsphasen regelkonform zu verhalten. Das liegt zum einen daran, dass der Bauherr bei Übernahme des Gebäudes nicht die erforderlichen Unterlagen erhält, zum anderen auch daran, dass eine Fortschreibung von Unterlagen während der Nutzung unterbleibt.

Die Grundlagen dieses Handbuches sollen dem Anwender praxisorientiert dabei helfen, eine sinnvolle Entscheidung zu treffen. Hervorzuheben ist, dass nicht nur das Erfordernis von Unterlagen, sondern auch deren Sinn erläutert wird. Mit diesem Handbuch wird aus baupraktischer Sicht unter Berücksichtigung der formellen und materiellen Anforderungen aufgezeigt, welche Vorschriften bezüglich der Unterlagen bestehen, wo es erfahrungsgemäß Probleme gibt und wie sie sich im Vorfeld lösen lassen und wie der Bauherr seinem Anspruch auf Aushändigung der Unterlagen Nachdruck verleihen kann. Auf die berührten öffentlich-rechtlichen Vorschriften und sonstigen Bestimmungen wird themenspezifisch eingegangen. Bei länderspezifischen Vorschriften erfolgt die Erläuterung anhand der bayerischen Regelwerke.

In den meisten anderen Bundesländern gelten vergleichbare Vorschriften. Unmittelbar geltende Vorschriften der Europäischen Union werden ebenfalls berücksichtigt.

Die Gliederung des Handbuches orientiert sich nach Bayerische Bauordnung bzw. nach Leistungsphasen gemäß den Regelungen in der Honorarordnung für Architekten und Ingenieure, da sie den idealtypischen Beurteilungsmaßstab am besten darstellen.

Nur durch diese Unterlagen kann letztendlich das baurechtlich angestrebte Schutzniveau in Gebäuden nachgewiesen werden. Mit der Brandschutzdokumentation wird nachgewiesen, dass

- Gebäude den zum Zeitpunkt der Genehmigung und Errichtung geltenden Vorschriften und technischen Regeln entsprach,
- so gebaut und geprüft wurde wie genehmigt,
- etwaige Änderungen den zum Zeitpunkt der Änderung geltenden Vorschriften und technischen Regeln entsprachen,
- genehmigungspflichtige Änderungen genehmigt wurden und
- die erforderlichen wiederkehrenden Prüfungen, Wartungs- und Pflegeleistungen erbracht wurden.

Eine gut geführte Brandschutzdokumentation bringt jedoch mehr als nur einen Nachweis. Sie ist eine Gebrauchsanleitung für die Nutzung und den Betrieb. Sie trägt dazu bei, ausgeführte Brandschutzmaßnahmen besser zu verstehen.

Sie ist ein Nachschlagewerk, um gewünschte Änderungen hinsichtlich der Genehmigungsfähigkeit, erforderlicher Anpassungen des Brandschutzes und somit des Aufwands zielsicher abzuschätzen. Bei Neubewertungen des Gebäudes ist es möglich, den Umfang des Bestandsschutzes zu ermitteln.

Die in diesem Handbuch genannten Unterlagen sind insgesamt aufzubewahren. Bauherren und Betreiber sollten im eigenen Interesse eine vollständige Dokumentation bei Übernahme des Gebäudes einfordern und diese dann fortführen – und sie nicht als verzichtbare Administration abtun. Auch auf die Frage, ob das Bauvorhaben genehmigungspflichtig ist oder nicht, kommt es nicht an. Die Genehmigungsfreiheit entbindet nicht von der Verpflichtung zur Einhaltung der Anforderungen, die durch öffentlichen-rechtlichen Bestimmungen zunächst an die Unterlagen gestellt werden.

# Inhaltsverzeichnis

Über den Autor *V*

Vorwort *VII*

Abkürzungsverzeichnis *XIII*

- 1 Allgemeines zur Dokumentation *1***
  - 1.1 Begriffsbestimmung und Ablaufphasen *1*
  - 1.2 Rechts- und Vertragsgrundlagen *2*
    - 1.2.1 Bauordnungsrecht *4*
    - 1.2.2 Privatrechtliche Rechtsbeziehungen *5*
    - 1.2.3 Vergabe- und Vertragsordnung für Bauleistungen *10*
  - 1.3 Anforderungen an die Unterlagen *11*
    - 1.3.1 Zuständigkeiten *12*
    - 1.3.2 Dokumentenübersichtsliste *14*
    - 1.3.3 Unvollständigkeit oder Mangelhaftigkeit der Bauvorlagen *14*
    - 1.3.4 Schrift- und elektronische Form *16*
    - 1.3.5 Aufbewahrungs- und Herausgabepflichten *19*
    - 1.3.6 Urheberrecht *21*
    - 1.3.7 Haftung *22*
    - 1.3.8 Ordnungswidrigkeiten *23*
  - 1.4 Zweck und Qualitätsmerkmale im Bestand *24*
    - 1.4.1 Dokumentation in Bestandsgebäuden *25*
    - 1.4.2 Wirtschaftliche Vorteile *26*
    - 1.4.3 Beweissicherung *27*
    - 1.4.4 Qualitätsmerkmale und Bestandskraft der Unterlagen *27*
    - 1.4.5 Archivierung von Unterlagen *28*
  - Quellenhinweise *31*
  
- 2 Genehmigungsunterlagen *33***
  - 2.1 Planungsleistungen *34*
    - 2.1.1 Bauherr *36*
    - 2.1.2 Entwurfsverfasser *37*

2.1.3	Heranziehung von Fachplanern	37
2.1.4	Unternehmer	39
2.1.5	Bauvorlage- und Nachweisberechtigung	40
2.1.6	Genehmigungsplanung	41
2.1.7	Beratungsleistungen	45
2.2	Bauantrag	46
2.2.1	Bauvorlagen	52
2.2.2	Baubeschreibung zum Bauantrag	54
2.2.3	Amtlicher Lageplan	54
2.2.4	Bauzeichnungen	60
2.3	Brandschutznachweis	62
2.3.1	Schnittstelle zum Standsicherheitsnachweis	64
2.3.2	Form des Brandschutznachweises	72
2.3.3	Inhalt des Brandschutznachweises	73
2.3.4	Brandschutzpläne	76
2.3.5	Einteilung von Gebäuden in Gebäudeklassen und Sonderbauten	87
2.3.6	Allgemeine Anforderungen an Bauteile	90
2.3.7	Abschlüsse von Öffnungen in raumabschließenden Bauteilen	91
2.3.8	Leitungsanlagen, Installationsschächte und -kanäle	102
2.3.9	Lüftungsanlagen	106
2.3.10	Nachweis der Rettungswege	108
2.3.11	Löschwasserversorgung für wirksame Löscharbeiten	116
2.3.12	Bescheinigungen, Planungsgutachten	118
2.3.13	Blitzschutzanlagen	119
2.3.14	Rechenverfahren nach DIN 18230-1	121
2.3.15	Ingenieurmethoden des Brandschutzes	125
2.3.16	Flächen für die Feuerwehr auf dem Grundstück	128
2.4	Prüfung von bautechnischen Nachweisen	131
2.4.1	Standsicherheitsnachweis	133
2.4.2	Brandschutznachweis	137
2.4.3	Prüfberichte und Bescheinigungen	139
2.5	Abweichungen	147
2.5.1	Abweichungen von materiellen Vorschriften	149
2.5.2	Isolierte Abweichungen	151
2.5.3	Abweichungen von den BayTB-Richtlinien	154
2.5.4	Abweichungen von den BayTB für Bauprodukte/-arten	158
2.5.5	Abweichungen von Ver- oder Anwendbarkeitsnachweisen	159
2.5.6	Gutachten des DIBt	171
2.6	Baugenehmigung	173
2.6.1	Baugenehmigungsspezifische Nebenbestimmungen	174
2.6.2	Inhalt der Baugenehmigung	175
	Quellenhinweise	176

<b>3</b>	<b>Ausführungsunterlagen</b>	<b>179</b>
3.1	Planungsleistungen	180
3.1.1	Ausführungsplanung	180
3.1.2	Ausführungspläne	181
3.1.3	Ausführungsplanung – konstruktiver Brandschutz	182
3.1.4	Brandschutztechnische Infrastruktur	182
3.1.5	Ausführungsplanung – Brandschutz	193
3.1.6	Ausführungsunterlagen nach VOB/B	194
3.2	Leistungsbeschreibung	196
3.2.1	Leistungsphase 6 nach HOAI	196
3.2.2	Leistungsverzeichnis und Leistungsprogramm	197
3.2.3	Vergabe- und Vertragsordnung für Bauleistungen – Teil C	197
3.2.4	Unvollständige und fehlerhafte Leistungsbeschreibungen	198
3.3	Bauprodukte/-arten	200
3.3.1	Allgemeine Anforderungen, Begriffsbestimmung	200
3.3.2	Technische Regeln für Bauprodukte/-arten	203
3.3.3	Ver- und Anwendbarkeitsnachweise	207
3.3.4	Prüfzeugnisse, Klassifizierungsberichte	211
3.3.5	Bauprodukte/-sätze nach Rechtsvorschriften der EU	219
3.4	Baubeginn	235
3.4.1	Voraussetzungen für Bauausführung	236
3.4.2	Baubeginnsanzeige	240
3.4.3	Errichtung des Gebäudes	240
3.4.4	Objekt- und Bauüberwachung, Bauzustandsanzeige	248
3.4.5	Änderungs- und Tekturgenehmigung	261
3.4.6	Brandschutz während der Errichtung des Gebäudes	262
	Quellenhinweise	264
<b>4</b>	<b>Abnahme- und Prüfunterlagen</b>	<b>267</b>
4.1	Organisation der Abnahme/Prüfung	268
4.2	Systematische Zusammenstellung der Unterlagen	269
4.2.1	Rechtliche Grundlagen	271
4.2.2	Aktenvermerke, Protokolle, E-Mails	272
4.3	Privatrechtliche Abnahme	272
4.3.1	Hauptpflichten	274
4.3.2	Abnahme nach BGB/VOB	275
4.3.3	Abnahme der Brandschutzingenieurleistungen	277
4.4	Unterlagen zu Bauprodukten/-arten	278
4.4.1	Ver- und Anwendbarkeitsnachweise	278
4.4.2	Übereinstimmungsbestätigungen	278
4.4.3	Nachweise nach EU-BauPVO	280
4.4.4	Schottkataster	282
4.5	Prüfung sicherheitstechnischer Anlagen	284
4.5.1	Fachunternehmererklärung	286
4.5.2	Sicherheitsanlagen-Prüfverordnung	289

- 4.5.3 Bescheinigung des Bezirksschornsteinfegers 306
- 4.5.4 Weitere Prüfungen 308
- 4.6 Berichte, Bescheinigungen und Bestätigungen 310
  - 4.6.1 Berichte und Bescheinigungen nach BayBO 311
  - 4.6.2 Bestätigungen nach BayBO 322
  - 4.6.3 Überwachung der Mängelbeseitigung in LPH 8 HOAI 325
- 4.7 Aufnahme der Nutzung 329
- 4.8 Leistungsphase 9 HOAI 331
  - 4.8.1 Mängel innerhalb der Verjährungsfristen 331
  - 4.8.2 Gebäudebestandsdokumentation 334
  - Quellenhinweise 335
  
- 5 Instandhaltungsunterlagen 339**
  - 5.1 Planunterlagen 340
    - 5.1.1 Feuerwehrpläne 340
    - 5.1.2 Feuerwehr-Laufkarten 341
    - 5.1.3 Flucht- und Rettungspläne 343
    - 5.1.4 Bestuhlungs- und Rettungswegeplan 349
    - 5.1.5 Weitere Pläne für Sonderbauten 351
  - 5.2 Bauaufsichtliche Betriebsvorschriften 353
    - 5.2.1 Brandschutzordnung 355
    - 5.2.2 Räumungskonzept für den Gefahrenfall 356
    - 5.2.3 Explosionsschutzdokument 362
    - 5.2.4 Feuerversicherung 364
    - 5.2.5 Brandschutzbeauftragter 364
    - 5.2.6 Werkfeuerwehr 367
    - 5.2.7 Baumaßnahmen im laufenden Betrieb des Gebäudes 368
  - 5.3 Wiederkehrende Prüfungen 372
    - 5.3.1 Wiederkehrende Prüfungen gemäß SPrüfV 373
    - 5.3.2 Weitere Prüfungen und Wartungsleistungen 375
    - 5.3.3 Prüfbücher 377
    - 5.3.4 Dauerhaftigkeit von Bauprodukten/-arten 377
  - 5.4 Prüfungen durch die Bauaufsichtsbehörde/Gemeinde 379
    - 5.4.1 Prüfungen durch die Bauaufsichtsbehörde 379
    - 5.4.2 Feuerbeschau 380
  - 5.5 Überprüfung der Standsicherheit 382
  - Quellenhinweise 386

## Abkürzungsverzeichnis

AaRdT	Allgemein anerkannte Regeln der Technik
ABZ	Allgemeine bauaufsichtliche Zulassung
ABP	Allgemeines bauaufsichtliches Prüfzeugnis
AHO	Ausschuss der Verbände und Kammern der Ingenieure und Architekten für die Honorarordnung e. V.
ASR	Arbeitsstättenrichtlinie
ASERI	Advanced Simulation of Evacuation of Real Individuals
ArbStättV	Arbeitsstättenverordnung
AÜE	Alarmübertragungseinrichtung
AVCP	Assessment and Verification of Constancy of Performance
AVB	Allgemeine Vertragsbedingungen
BFR GBestand	Baufachliche Richtlinie Gebäudebestandsdokumentation
BauGB	Baugesetzbuch
BauKaG	Baukammergesetz
BauNVO	Baunutzungsverordnung
BauVorlV	Bauvorlagenverordnung
BauPAV	Bauprodukte- und Bauartenverordnung
EU-BauPVO	Bauproduktenverordnung
BayBO	Bayerische Bauordnung
BayFwG	Bayerisches Feuerwehrgesetz
BauKaG	Baukammergesetz
BayStMB	Bayerisches Staatsministerium des Innern
BayVwVfG	Bayerisches Verwaltungsgesetz
BBA	Brandbekämpfungsabschnitt
BetrSichV	Betriebssicherheitsverordnung
BGB	Bürgerliches Gesetzbuch
BImSchG	Bundes-Immissionsschutzgesetz
BMA	Brandmeldeanlage
BMZ	Brandmeldezentrale
BOS	Behörden und Organisationen mit Sicherheitsaufgaben
BRL	Bauregelliste
BSK	Brandschutzklappe

BStättV	Beherbergungsstättenverordnung
BSO	Brandschutzordnung
BVB	Besondere Vertragsbedingungen
CAD	Computer-Aided Design
CE	Comunidad Europea
CFAST	Consolidated Model of Fire Growth and Smoke Transport
CFD	Computational Fluid Dynamics
DGUV	Deutsche Gesetzliche Unfallversicherung
DIBt	Deutsches Institut für Bautechnik
DIN	Deutsches Institut für Normung
EU	Europäische Union
EAD	European Assessment Document
ETB	Eingeführte Technische Baubestimmungen
EBD	Europäisches Bewertungsdokument
ETB	Europäische Technische Bewertung
ETA	European Technical Assessment
ETK	Einheitstemperaturzeitkurve
EOTA	European Organisation for Technical Assessment
ETZ	Europäische Technische Zulassung
FDS	Fire Dynamics Simulator
FeuV	Feuerungsverordnung
FM	Facility Management
FSD	Feuerwehrschlüsseldepot
GaStellV	Garagen- und Stellplatzverordnung
GastBauV	Gaststättenbauverordnung
GaV	Garagenbauverordnung
GefStoffV	Gefahrstoffverordnung
hEN	Harmonisierte Norm
HOAI	Honorarordnung für Architekten und Ingenieure
ILSG	Gesetz über die Errichtung und den Betrieb integrierter Leitstellen (Integrierte Leitstellen-Gesetz)
KhBauVO	Krankenhausbauverordnung
KVR	Kreisverwaltungsreferat
KÜO	Kehr- und Überprüfungsordnung
LBO	Landesbauordnung
LE	Leistungserklärung
LV	Leistungsverzeichnis
LPH	Leistungsphase
MBO	Musterbauordnung
MPA	Materialprüfanstalt
MPrüfVO	Muster-Verordnung über Prüfungen von technischen Anlagen nach Bauordnungsrecht
MRA	Maschinelle Rauchabzugsanlage
NRA	Natürliche Rauchabzugsanlage

PrüfVBau	Verordnung über die Prüfingenieure, Prüffämter und Prüfsachverständigen im Bauwesen
RDA	Rauchschutz-Druck-Anlage
RBBau	Richtlinien für die Durchführung von Bauaufgaben des Bundes
RWA	Rauch- und Wärmeabzugsanlage
SAA	Sprachalarmanlagen
SigG	Signaturgesetz
SPA	Sprinkleranlage
SPrüfV	Sicherheitsanlagen-Prüfverordnung
StMB	Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr
StGB	Strafgesetzbuch
StVO	Straßenverkehrs-Ordnung
SchfHwG	Schornsteinfeger-Handwerksgesetz
TAB	Technische Anschlussbedingungen der Feuerwehr
TGA	Technische Gebäudeausrüstung
UrhG	Urheberrechtsgesetz
VdS	Verband der Schadensversicherer
VOB	Vergabe- und Vertragsordnung für Bauleistungen
VStättV	Versammlungsstättenverordnung
VVB	Verordnung über die Verhütung von Bränden
ZPO	Zivilprozessordnung
ZTV	Zusätzliche Technische Vertragsbedingungen
ZVB	Zusätzliche Vertragsbedingungen



# 1

## Allgemeines zur Dokumentation

### 1.1 Begriffsbestimmung und Ablaufphasen

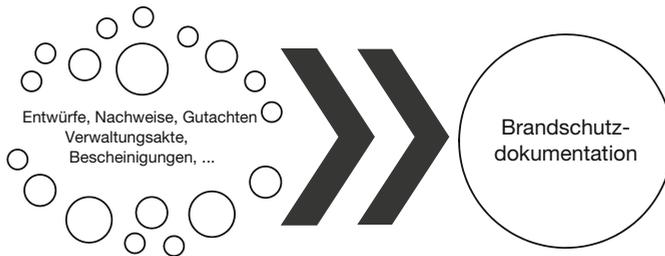
Der Begriff „Dokument“ erscheint auf den ersten Blick so einfach und ist doch sehr komplex und ist aus rechtlicher Sicht mit einer Urkunde verbunden. Ein Dokument soll etwas endgültig und dauerhaft schriftlich oder auf andere Weise dokumentieren, einen Nachweis erbringen, ein Ereignis, einen Sachverhalt oder einen Vorgang festhalten. Es bietet oft auch eine partnerschaftliche Absicherung, etwa mithilfe eines Vertrags. Dokumente können unterschiedliche Inhalte und Bedeutung haben. Häufig dienen sie als Nachweis sowohl im Geschäft als auch bei Streitigkeiten.

Unter einer Brandschutzdokumentation im bauordnungsrechtlichen Sinn versteht man alle Unterlagen, die

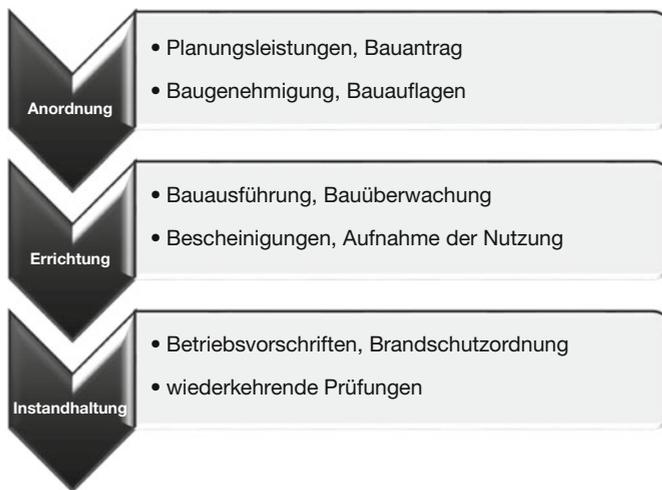
- zur Durchführung von Planungs- und Bauleistungen erforderlich sind,
- im Genehmigungsverfahren, im Zuge der Planung, Bauausführung und Bauabnahme erstellt werden oder vorliegen müssen,
- dem Bauherrn zu übergeben sind und aufgrund gesetzlicher Bestimmungen aufbewahrt werden müssen oder sinnvollerweise aufbewahrt werden sollten,
- die während Instandhaltung erstellt und fortzuführen sind und
- das Gebäude während seiner gesamten Lebensdauer bzw. einer dem Zweck entsprechenden angemessenen Zeitdauer im Sinn des Art. 3 BayBO [1] begleiten.

Die Brandschutzdokumentation ist anders ausgedrückt eine umfassende, festgelegte und strukturierte Informationsquelle bzw. ein Quantum von Unterlagen, die als eine Einheit entsprechend Abb. 1.1 verwaltet werden soll.

Mit diesen Unterlagen sollen die Voraussetzungen für einen ausreichenden Brandschutz geschaffen und ein ausreichender Brandschutz nachgewiesen werden. Einzelne Unterlagen sind keine speziellen Brandschutzunterlagen, sie enthalten aber Angaben, die bestimmungsgemäß mit dem Brandschutz in Berührung kommen. Denn in der BayBO und in den aufgrund der BayBO festgelegten materiellen Anforderungen gilt Brandschutz als Kernstück der Prävention. Insofern ist die Brandschutzdokumentation wesentlicher Bestandteil einer Gebäudedokumentation. Sie umfasst entsprechend Abb. 1.2 alle brandschutzrelevanten Unterlagen, die der Planung und Errichtung eines Gebäudes zugrunde lagen und die für die Nutzung des Gebäudes und den Betrieb der sicherheitstechnischen Anlagen zwingend



**Abb. 1.1** Eine Menge von erforderlichen Unterlagen, die zu einem vereinheitlichten Brandschutzziel führen.



**Abb. 1.2** Einteilung der Erstellung von Unterlagen in Ablaufphasen.

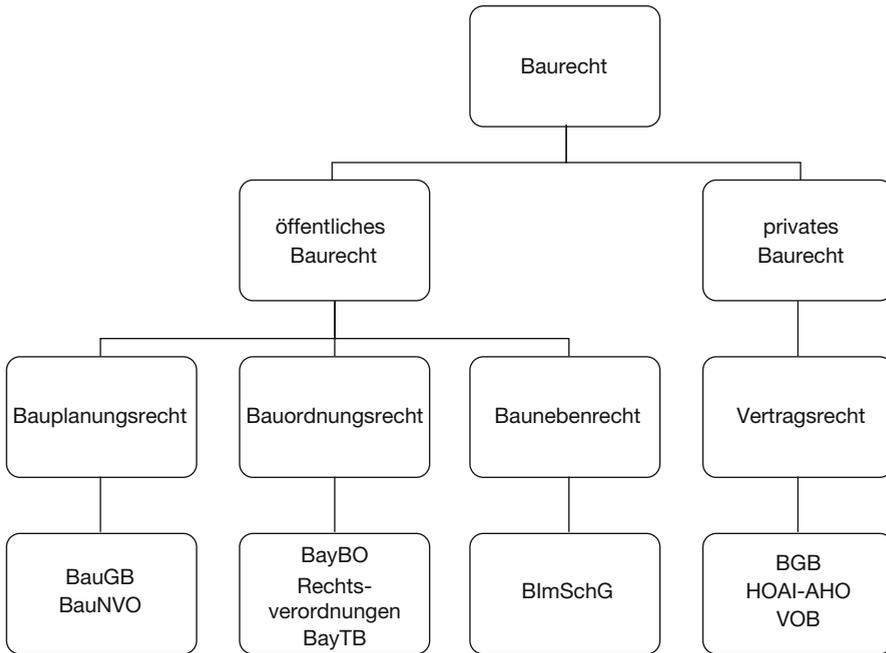
notwendig sind. Die Erstellung von Unterlagen erstreckt sich somit auf alle Phasen des Entstehens und Bestehens eines Gebäudes.

Um die erforderliche Qualität sowohl der Unterlagen als auch der Bauausführung gewährleisten zu können, wird ein besonderes Augenmerk des Handbuchs auf den Zuständigkeitsbereich der Baubeteiligten gelegt.

## 1.2 Rechts- und Vertragsgrundlagen

Inhalt und Umfang der Unterlagen bestimmen sich nach den komplexen und dynamischen Rechtsvorschriften, die für die Entscheidung über die Zulässigkeit des Bauvorhabens maßgebend sind. In diesem Rechtsbereich eine ordentliche Übersicht zu haben ist ausschlaggebend. In Abb. 1.3 ist eine Gliederung des Baurechts dargestellt, um das Handhaben in der Praxis zu erleichtern.

Anforderungen an die Unterlagen ergeben sich sowohl aus öffentlich-rechtlichen Vorschriften als auch aus den vertraglichen Vereinbarungen. Öffentlich-rechtliche Vorschriften in diesem Sinne sind zunächst die Vorschriften des Bauordnungs-

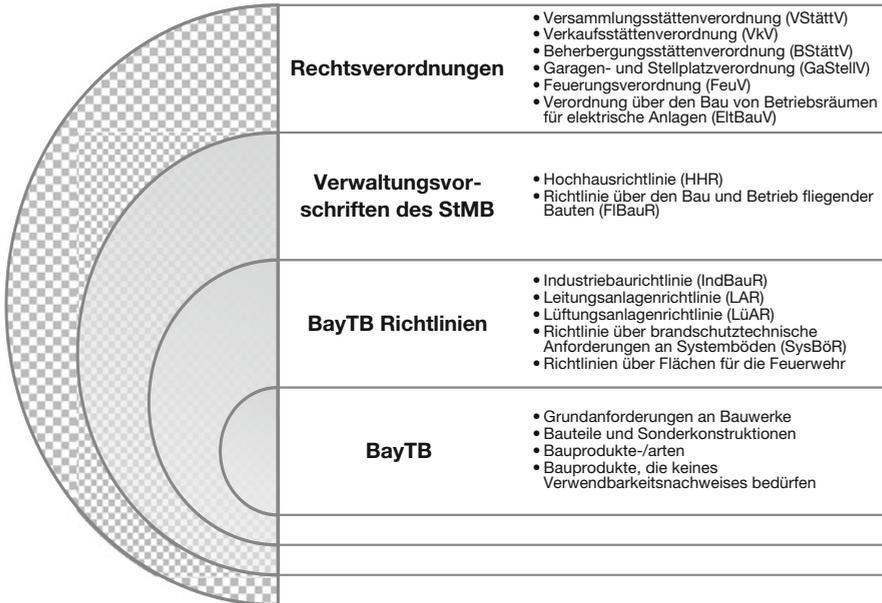


**Abb. 1.3** Regelungsmaterien im Baurecht.

rechts, wie etwa die BayBO [1], die Sonderbauverordnungen (Abschn. 2.3.5), die BauVorIV [3], die EU-BauPVO [24] und die Vorschriften des Bauplanungsrechts, etwa das BauGB [25], die BauNVO [26] und des sonstigen öffentlichen Baurechts, wobei für den Brandschutz insbesondere das Bauordnungsrecht relevant ist. Anzuführen sind auch Anforderungen aufgrund der ArbStättV [27] mit den Arbeitsstättenrichtlinie, der BetrSichV [28] und der GefStoffV [29].

Um das Thema sinnvoll zu begrenzen, erfolgt eine Beschränkung auf Anforderungen aus dem Bauordnungsrecht, andere Rechtsbereiche werden nur punktuell erwähnt und sind gegebenenfalls zu beachten. An dieser Stelle sei ebenfalls anzumerken, dass andere Rechtsgebiete in facto nicht im bauaufsichtlichen Verfahren behandelt werden können, etwa eine Abweichung von der ArbStättV kann nicht nach Art. 63 BayBO bearbeitet werden, da die ArbStättV nicht aufgrund des Art. 80 BayBO als Rechtsverordnung erlassen ist.

Bei industriellen oder energierzeugenden Bauvorhaben können andere Rechtsbereiche, Genehmigungsverfahren und zugehörige Unterlagen dominieren, auch wenn die baulichen Anlagen selbst wiederum dem Bauordnungsrecht unterliegen. Aus demselben Grund werden in dem Handbuch die verfahrensfreien und genehmigungsfreigestellten Bauvorhaben nicht im Detail behandelt, da die einfacheren Verfahren andere Probleme erzeugen.



**Abb. 1.4** Ergänzende Regelungen des Bauordnungsrechts im Freistaat Bayern.

### 1.2.1 Bauordnungsrecht

Die Anforderungen an den Brandschutz und an die zugehörigen Unterlagen ergeben sich aus materiellen und formellen Rechtsvorschriften. Da insbesondere im formellen Bauverfahrensrecht erhebliche Unterschiede zwischen den Bundesländern bestehen, wird in diesem Handbuch ausschließlich auf das bayerische objektbezogene Landesrecht ausführlich und definitionsfreudig abgestellt.

Neben der BayBO [1] sind ebenfalls die Rechtsverordnungen, die Verwaltungsvorschriften, die Richtlinien und die BayTB [30] in Abb. 1.4 zu erwähnen, wobei insbesondere die Anforderungen der BayBO und der aufgrund des Art. 80 BayBO erlassenen Rechtsverordnungen durch die Vollzugshinweise des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr (StMB) ergänzt werden. Die auf der BayBO beruhenden Rechtsverordnungen werden grundsätzlich parallel zu der Neufassung der BayBO angepasst.

Damit sind für die Unterlagen grundsätzlich alle ergänzenden Regelungen des Bauordnungsrechts von Relevanz. Besonders bedeutsam sind in diesem Zusammenhang

- die BauVorIV [3],
- die PrüfVBau [18] und
- die SPrüfV [4],

worauf im Weiteren ebenfalls detaillierter eingegangen wird.

Die BayBO als wichtigste Rechtsgrundlage enthält die elementaren Bestimmungen des materiellen Bauordnungs- sowie des Bauverfahrensrechts, die bei der

- Anordnung,
- Errichtung,
- Änderung,
- Nutzungsänderung,
- Instandhaltung und
- Beseitigung

von baulichen Anlagen durch die am Bau Beteiligten einzuhalten sind. Sie regelt dabei speziell Vorschriften zum Schutz vor Gefahren, Schutzziele, Standsicherheit, Brandschutz, Bauvorlageberechtigung und zudem das erforderliche Aufgabenspektrum der am Bau Beteiligten und setzt naturgemäß deren privatrechtlichen Rechtsbeziehungen (Abschn. 1.2.2) für die ordnungsgemäße Nachweisführung und Umsetzung der Grundpflichten im Sinne des Art. 49 BayBO voraus. Anzuführen ist, dass im bauaufsichtlichen Verfahren private Rechte Dritter außer Betracht bleiben. Diese dürfen allerdings dem Zweck der öffentlich-rechtlichen Regelungen nicht entgegenstehen.

Die sich aus vertraglichen Vereinbarungen ergebende materiell-rechtliche Aufgabenstellung ist dann nach Maßgabe der BayBO und aufgrund der BayBO erlassenen Vorschriften nachzuweisen. Als erforderliche Nachweise, die im Rahmen eines bestimmten Verfahrens zu erstellen sind, nennt die BayBO

- A. Standsicherheitsnachweis (= konstruktiver Brandschutz),
- B. Brandschutznachweis,
- C. Schallschutznachweis und
- D. Erschütterungsschutznachweis,

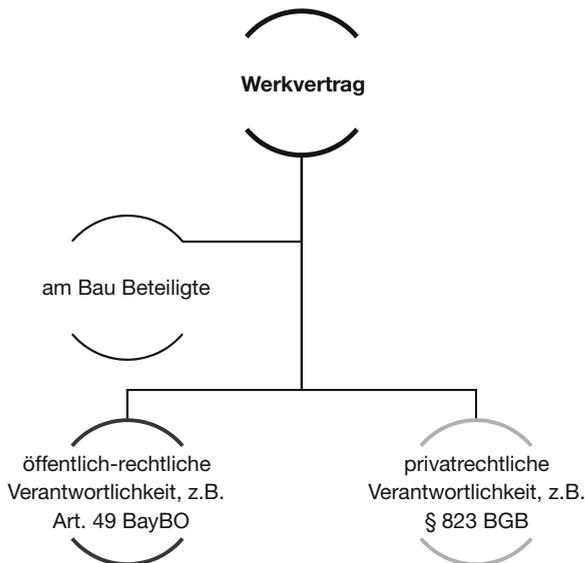
wobei A und B nur in Fällen nach Abschn. 2.3 zu erstellen und in Fällen nach Abschn. 2.4 zu prüfen sind. C und D werden bauaufsichtlich nicht geprüft, aber auch im Folgenden nicht behandelt, weil sie mit Blick auf die Brandschutzdokumentation nicht relevant sind. Um die sowohl materiellen als auch formellen Anforderungen zu erfüllen, hat der Bauherr folglich die Pflicht, geeignete Baubeteiligte zu bestellen, etwa durch Abschluss privatrechtlicher Verträge.

## 1.2.2 Privatrechtliche Rechtsbeziehungen

### 1.2.2.1 Werkverträge

Für Neubauten beginnt der Brandschutz hier und endet bei deren endgültigen Beseitigung im Sinne des Art. 3 oder Art. 76 BayBO. Aber auch die Zusammenarbeit zwischen Bauherrn und Entwurfsverfasser, Fachplaner, Prüfengeure und -sachverständigen, Unternehmer, beginnt ebenfalls hier, um die vereinbarten Objekt-(Schutz-)ziele vertrauensvoll zusammen zu realisieren. Es sind also grundsätzlich zunächst privatrechtliche Rechtsbeziehungen zu regeln, bevor ein bauaufsichtliches Verfahren eingeleitet wird.

Die Bestellung im Sinne des Art. 50 BayBO und die Übernahme der Verantwortung aus Art. 49 BayBO erfolgt grundsätzlich freiwillig durch den privatrechtlichen Werkvertragsschluss zwischen den Beteiligten entsprechend Abb. 1.5. Durch die-



**Abb. 1.5** Werkvertragsschluss nach § 631 BGB.

se Vereinbarungen dürfen öffentlich-rechtliche Belange, die oberste Priorität genießen, nicht eingeschränkt werden.

Hierbei bleibt zu erwähnen, dass ein Abschluss von privatrechtlichen Verträgen entbehrlich ist, wenn der Bauherr selbst für die Erfüllung der Verpflichtungen im Sinne des Art. 50 BayBO geeignet bzw. bauvorlageberechtigt ist, was absolut zumindest bei genehmigungspflichtigen Sonderbauten (Abschn. 2.3.5) sehr unwahrscheinlich erscheint. Auch wenn die Vorbereitung, die Ausführung und Überwachung des Bauvorhabens dem Bauherrn frei überlassen sind, bleiben umfassende unabhängige Prüfungen, Anträge und Anzeigen, etwa nach den Abschn. 2.2, 2.4, 3.4, 4.5, 4.6 und 4.7 hiervon unberührt, die er naturgemäß nicht außer Acht lassen darf.

Ein Vertrag als Rechtsgeschäft kommt ausdrücklich bei Vorliegen zweier (oder mehrerer) rechtsgeschäftlicher und empfangsbedürftiger Willenserklärungen als Werkvertrag nach § 631 des BGB [5] zustande. Dies kann sowohl schriftlich als auch mündlich geschehen, wobei der mündliche Vertragsschluss regelmäßig schwer beweisbar ist bzw. kann keine wirksame Zusage liefern. Abgesehen von der mangelnden Beweiskraft, sollte der Vertrag schriftlich gemäß § 126 BGB erfolgen und von beiden Vertragspartnern rechtswirksam unterzeichnet werden, da dies ebenfalls Gegenstand der Brandschutzdokumentation ist. Hervorzuheben ist, dass ein Schuldverhältnis nach Definition des § 311 BGB auch durch die Aufnahme von Vertragsverhandlungen entsteht, quasi bereits vor dem Vertragsschluss.

Der maßgebende Wirkungsbereich und die Verpflichtung, beispielsweise des Fachplaners, wird dementsprechend anhand der freien Vereinbarung und auf der Grundlage der einschlägigen sowohl materiellen als auch formellen Regelungen des Bauordnungsrechts, die faktisch wesentliche Bestandsinhalte des Vertrags sind, mit dem

Bauherrn im Vertrag exakt und umfassend festgelegt. Mit Abschluss des Vertrages schuldet der Fachplaner den Werkerfolg, also nicht nur die reine planerische Tätigkeit, sowohl öffentlich-rechtlich als auch zivilrechtlich, naturgemäß nur für die Erfüllung der von ihm übernommenen Leistungen oder Nachweise, die er vertraglich unterschrieben hat; schließlich gilt „pacta sunt servanda“ – „Verträge müssen eingehalten werden.“ Zur Haftung des Fachplaners, die in unmittelbarem Zusammenhang mit der durch den Vertrag übernommenen Aufgabenstellung steht, wird auf Abschn. 1.3.7 verwiesen.

Wer welche Leistungen oder Verpflichtungen übernommen hat, kann sich also nur aus den beschlossenen Verträgen ableiten. Fehlen die klaren schriftlichen Vereinbarungen für die jeweiligen Aufgaben, die eigentlich in Art. 49 bis 52, 61 bis 61b und Art. 77 BayBO definitiv geregelt sind, und die genaue Abgrenzung der Pflichten zwischen den Beteiligten, so kann man grundsätzlich nicht mehr von der ordnungsgemäßen Planung, Bauausführung oder Bauüberwachung sprechen. Die Folgen der mangelnden Pflichten bzw. der Unterlagen sind in Abschn. 1.3.3 dargestellt.

Das Privatrecht hat nicht die Vorschriften, die den Inhalt der Verträge verbindlich bestimmen, da diese je nach Bauvorhaben sehr unterschiedlich sein können. Bauherren sollten deshalb Verträge stets aufmerksam prüfen und sich im Zweifelsfall fachlichen Rat (vgl. Abschn. 2.1.7) einholen. Zu den regelmäßigen Inhalten der Verträge, die für eine ordnungsgemäße

- Entwurfs- und Genehmigungsplanung,
- Ausführungsplanung,
- Bauausführung,
- Objektüberwachung,
- Abnahme/Prüfung und
- Zusammenstellung der Dokumentation

erforderlich sind, zählen fraglos insbesondere die vollständigen Leistungen nach Leistungsphasen (LPH) 1–8 der HOAI [6]. Leistungen der LPH 9 HOAI bzw. nach Abschn. 4.8, die nach der Fertigstellung des Gebäudes zu erbringen sind, gehören naturgemäß auch dazu. Nicht erfasst von den LPH, aber teilweise Gegenstand des AHO-Heftes 17 [7], sind insbesondere folgende brandschutztechnisch relevanten Leistungen, die zur Realisierung und Instandhaltung des Gebäudes erforderlich sein können. Dazu zählen

- Beratungsleistungen durch Brandschutzplaner nach Abschluss der Genehmigungsplanung bis zur Nutzungsaufnahme (Abschn. 4.7),
- Rechenverfahren (Abschn. 2.3.14),
- Ingenieurmethoden des Brandschutzes (Abschn. 2.3.15),
- Änderungs- und Tekturgenehmigung (Abschn. 3.4.5),
- Bescheinigungen (Abschn. 4.5.3),
- weitere Prüfungen (Abschn. 4.5.4),
- Bestätigungen (Abschn. 4.6.2),
- Erstellung von Planunterlagen (Abschn. 5.1) und
- bauaufsichtliche Betriebsvorschriften (Abschn. 5.2).

Zu berücksichtigende Leistungen werden sich dabei in erster Linie aus den näheren Umständen des Einzelfalls entnehmen lassen.

Aus der Verpflichtung des Art. 62b BayBO oder des § 2 SPrüfV [4] ergeben sich ebenfalls privatrechtliche Verträge, die hier besonders zu erwähnen sind. Prüfsachverständige im Sinne des § 2 PrüfVBau [18] prüfen und bescheinigen in ihrem jeweiligen Fachbereich im Auftrag des Bauherrn auf privatrechtlicher Basis, soweit dies wie etwa nach Abschn. 2.4.2 und 4.5.2.2 vorgesehen ist. Damit ist klargestellt, dass die Prüfsachverständigen im Gegensatz zu Prüffingenieuren nach Abschn. 2.4.1 keine hoheitlichen bauaufsichtlichen Prüfaufgaben wahrnehmen und ebenfalls einen Vertrag gemäß § 631 BGB benötigen. Sie sind allerdings im Rahmen der ihnen obliegenden Pflichten unabhängig und an Weisungen des Bauherren nicht gebunden, da sie zu den am Bau Beteiligten faktisch nicht gehören. Zum Gegenstand des Vertrags gehören im Sinne der §§ 16 bis 19 PrüfVBau grundsätzlich:

- A. Prüfung der Vollständigkeit und Richtigkeit der Nachweise über den Brandschutz, einschließlich Bescheinigung Brandschutz I (Abschn. 2.4.3),
- B. Überwachung der ordnungsgemäßen Bauausführung hinsichtlich der Verwirklichung des bescheinigten Brandschutznachweises entsprechend Abschn. 3.4.4.2, einschließlich der Bescheinigung Brandschutz II (Abschn. 4.6.1)

und nach den §§ 22 bis 24 PrüfVBau zur Prüfung sicherheitstechnischer Anlagen:

- A. Prüfung sicherheitstechnischer Anlagen in Übereinstimmung mit den öffentlich-rechtlichen Anforderungen im Sinne der §§ 1 und 2 SPrüfV,
- B. Bescheinigung der Übereinstimmung, wie in Abschn. 4.5.2.2 ausgeführt.

Zu den Vertragsbestandteilen gehören naturgemäß auch alle für die Aufgabenstellung maßgebenden Unterlagen in der erforderlichen Qualität und Anzahl. Denn die Erstellung etwa eines Brandschutznachweises (siehe Abschn. 2.3) setzt voraus, dass der Entwurf (Abschn. 2.1.6.2) grundsätzlich vollständig und brauchbar ist, sonst wäre eine erforderliche Gesamtbetrachtung des Brandschutzes nicht möglich. Die Anforderung gilt ebenso für Standsicherheits- und Brandschutznachweise, die aufgrund von Bestimmungen nach Abschn. 2.4 durch Prüffingenieure oder -sachverständige geprüft und bescheinigt werden müssen. Die Bauüberwachung im Sinne des Art. 77 BayBO oder die Bescheinigung Brandschutz II nach Abschn. 4.6.1 setzen eine vollständige Dokumentation in brauchbarer Form voraus. Denn die Ausstellung der Bescheinigung Brandschutz II kann von Unterlagen, die in Tab. 4.2 aufgelistet sind, abhängig gemacht werden.

Der bauliche, anlagentechnische und betrieblich-organisatorische Brandschutz ist einer dem Zweck entsprechenden angemessenen Zeitdauer im Sinne des Art. 3 BayBO nur sichergestellt, wenn dieser stets in ordnungsgemäßigem Zustand gehalten wird. Daher geht es in erster Linie darum, auch die Instandhaltungsverträge so frühzeitig wie möglich mit den Prüfsachverständigen, Sachkundigen, Brandschutzbeauftragten bzw. Fachunternehmen zu vereinbaren.

### 1.2.2.2 Honorarordnung für Architekten und Ingenieure

Neben § 631 BGB [5] gibt es also Regelungen der HOAI [6], die im Rahmen der privatrechtlichen Rechtsbeziehungen zu beachten sind, da wie oben bereits ausgeführt, die BayBO nur die öffentlich-rechtliche Position der am Bau Beteiligten regelt und nicht die privatrechtliche Verantwortung.

Betont sei an dieser Stelle, dass es sich bei der HOAI um eine reine Honorarhöhe bzw. um ein Preisrecht handelt, soweit die Grundleistungen durch diese Verordnung erfasst und vom Inland aus erbracht werden. Sie beschreibt zwar Grundleistungen und Besondere Leistungen für verschiedene Leistungsbilder, legt aber keine Leistungspflichten der Beteiligten fest und trifft keine Regelungen über Umfang und Beschaffenheit dieser Leistungen. Dies ist den zivilrechtlichen Vertragsverhältnissen (Abschn. 1.2.2.1) überlassen, diese müssen sich dann auf die Leistungsbilder der HOAI beziehen, falls die zu erbringenden Leistungen in den Anwendungsbereich der HOAI fallen. Zusammenfassend ist festzuhalten, dass die HOAI – wie der Name schon sagt – eine Honorarordnung und keinesfalls eine Vertragsordnung ist.

Der HOAI 2013 wurde die Besondere Leistung zur Erstellung von brandschutztechnischen Nachweisen neu hinzugefügt. Für den Nachweis des Brandschutzes im Sinne § 11 BauVorIV [3] sind die Angaben, soweit erforderlich, im Lageplan, in den Bauzeichnungen und in der Baubeschreibung anzugeben. Diese in üblichen Bauvorlagen einzutragenden Angaben stellen gemäß HOAI keine besonderen Nachweise dar und sind somit den Grundleistungen der Objektplanung zuzuordnen. Für Gebäude der Gebäudeklassen 1–3 mag dies durchaus möglich sein. Bei Sonderbauten, Mittel- und Großgaragen müssen gemäß § 11 BauVorIV zusätzlichen Angaben gemacht werden, die in der Regel eine eigenständige, besondere Nachweisführung erfordern bzw. die den Besonderen Leistungen zuzuordnen sind. Dies gilt auch für Abweichungen von der BayBO und bei Bestandsgebäuden. Brandschutz ist also weitgehend eine Besondere Leistung bzw. ein eigenständiges Leistungsbild und kann nach § 3 der HOAI frei vereinbart werden. Nähere Angaben zum Brandschutz, die den Charakter von Empfehlungen haben, können aus dem AHO-Heft 17 [7] entnommen werden.

Leistungsbilder der HOAI, die eine Brandschutzplanung enthalten, sind insbesondere:

- die Objektplanung (§§ 34, 35 mit Anlage 10),
- die Tragwerksplanung (§§ 51, 52 mit Anlage 14),
- die Technische Ausrüstung (§§ 55, 56 mit Anlage 14).

Daher kann der Brandschutz nur in Verbindung mit diesen Leistungsbildern behandelt werden. Bei den meisten Leistungsbildern gibt es neun Leistungsphasen (LPH), davon sind die Phasen entsprechend der Tab. 1.1 für die Unterlagen im Sinne der hier behandelten Dokumentation relevant.

Die Frage, welche Leistungen durch den Bauherrn zu beauftragen sind, richtet sich an erster Stelle nach dem konkreten Bauvorhaben bzw. nach der Erfüllung seiner öffentlich-rechtlichen Pflichten, naturgemäß auch seiner Wünsche.

### 1.2.3 Vergabe- und Vertragsordnung für Bauleistungen

Die VOB [31] ist kein Gesetz oder Verordnung trotz Rechtsnormcharakter und stellt nicht in jedem Fall die Vergabe- oder Vertragsgrundlage dar. Sie enthält die wichtigsten Klauseln zur Vergabe von Bauaufträgen durch öffentliche Auftraggeber wie Bund, Länder oder Kommune. Diese sind also verpflichtet, aufgrund der Verweisungen in den Vergabegrundsätzen, in Bauverträgen mit ihren Auftragnehmern die Geltung der VOB/A vertraglich zu vereinbaren. Für Architekten- und Ingenieurverträge gelten grundsätzlich das BGB [5] und die HOAI [6], nicht aber die VOB.

Die VOB gliedert sich entsprechend der Abb. 1.6 in drei Teile, wobei der Teil A die Vergabe von Bauleistungen durch öffentliche Auftraggeber und der Teil B die Grundlage für die Rechte und Pflichten der Vertragspartner im Hinblick auf die Ausführung von Bauleistungen im Rahmen des Vertrages festlegt.

Die Verpflichtung zur Anwendung der VOB durch öffentliche Auftraggeber ergibt sich in Bayern aus § 30 der Kommunalhaushaltsverordnung in Verbindung mit den durch das StMI bekannt gegebenen Vergabegrundsätze, soweit nicht Bundesrecht vorgeht. Aus den verbindlichen Vergabegrundsätzen ist abzuleiten, dass alle Teile der VOB anzuwenden sind.

Auch in Bauverträgen privater Auftraggeber vereinbaren die Vertragsparteien, ohne dazu verpflichtet zu sein, häufig die Bestimmungen der VOB/B, die als allgemeine Geschäftsbedingungen im Sinne von § 305 BGB gelten. Speziell § 1 VOB/B definiert, dass sich die Art und der Umfang der geschuldeten Leistungen aus dem Vertrag ergeben. Daraus folgt zwangsläufig der Umkehrschluss, dass alles, was nicht Inhalt des Bauvertrages ist, auch nicht vom Auftragnehmer geschuldet wird. Das ist auch hinsichtlich der an den Auftraggeber zu übergebenden Unterlagen zu beachten.

Die Regelungen der VOB werden genauso wie die Regelungen der HOAI in diesem Handbuch im Weiteren berücksichtigt, soweit sie für die Brandschutzdokumentation relevant sind bzw. soweit die öffentlich-rechtlichen Vorschriften nicht ausrei-

**Tab. 1.1** Leistungsphasen gemäß § 34 HOAI.

Leistungsphase (LPH)	Leistungsbild
LPH 4	Genehmigungsplanung mit den nach BauVorIV zu erstellenden Unterlagen für den Bauantrag (vgl. Kap. 2)
LPH 5	Ausführungsplanung mit zeichnerischer Darstellung des Objekts, mit allen für die Ausführung notwendigen Angaben (vgl. Kap. 3)
LPH 6	Umfasst insbesondere die Erstellung der Leistungsverzeichnisse für die einzelnen Gewerke (vgl. Abschn. 3.2)
LPH 8	Mit der Übergabe des Objekts sind dem Bauherrn alle erforderlichen Unterlagen zu übergeben; damit sind Unterlagen nach Kap. 2, 4 und Abschn. 5.1 gemeint Die letzte LPH 9 (vgl. Abschn. 4.8.2) dient der Erstellung einer Gebäudebestandsdokumentation und ermöglicht eine bessere Abgrenzung gegenüber der Grundleistungen in LPH 8

chen, um die Anforderungen an die Unterlagen zu erfüllen. In Abschn. 3.2 wird die VOB/C näher beschrieben, da sie Grundlagen und DIN-Normen für die Leistungsbeschreibungen im Sinne der LPH 6 HOAI vollständig enthält.

### 1.3 Anforderungen an die Unterlagen

Weil der Brandschutz in einem Gebäude oberste Priorität genießt und aus diesem Grund erschöpfend nachgewiesen werden muss, ist bei der Planung, Bauausführung, Bauüberwachung, Nutzungsaufnahme und bei der Instandhaltung von Gebäuden der Brandschutzdokumentation besondere Beachtung zu schenken. Von vollständigen und brauchbaren Nachweisen kann allerdings nur dann gesprochen werden, wenn bei ihrer Erstellung die in diesem Handbuch aufgestellten Anforderungen eingehalten werden. Im Nachfolgenden werden Grundsätze vorgestellt, mit denen sichergestellt werden kann, dass die Unterlagen den baurechtlichen und sonstigen öffentlich-rechtlichen Bestimmungen entsprechen.

Im Interesse des Art. 3 BayBO [1] bzw. der öffentlichen Sicherheit und Ordnung aber auch des Bauherrn fordert und regelt Art. 61 BayBO zunächst eine qualifizierte Berechtigung für den genannten Personenkreis, um eine lückenlose Übereinstimmung der bauordnungsrechtlichen Vorschriften mit den zu erstellenden Unterlagen zu erreichen.

Im Weiteren wird in Art. 64 BayBO verlangt, dass alle für die Beurteilung des Bauvorhabens und Bearbeitung des Bauantrags erforderlichen Unterlagen einzureichen

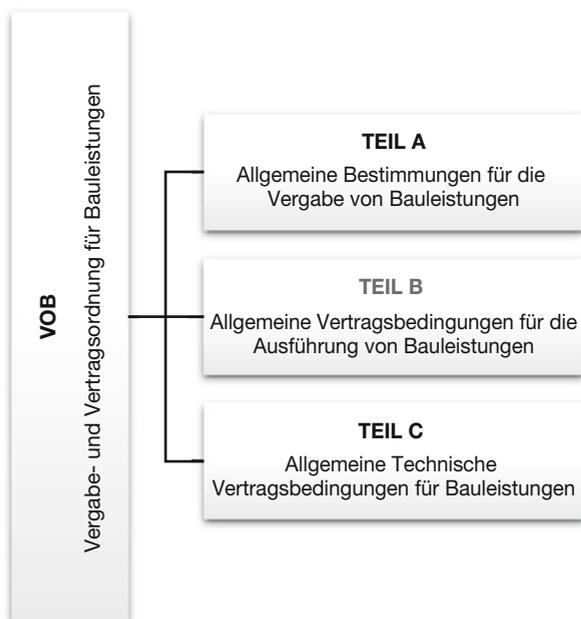


Abb. 1.6 VOB und ihre drei Teile.

sind. Welche Unterlagen damit gemeint sind, ist in der BayBO nicht prägnant geregelt. Dies lässt sich aber indirekt aus dem Art. 80 BayBO ableiten. Folglich wird das Bayerische Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr (StMB) ermächtigt, durch Rechtsverordnung Vorschriften zu erlassen, die den Umfang, Inhalt und die Zahl der erforderlichen Unterlagen regeln, nämlich die BauVorIV [3].

Die BauVorIV enthält präzise Anforderungen an die Unterlagen, die mit dem Bauantrag (vgl. Abschn. 2.2) einzureichen sind bzw. Voraussetzungen für die Genehmigungserteilung erfüllen müssen. Nähere Informationen hierzu finden sich in Kap. 2. Auch die durch das StMB verbindlich eingeführten Vordrucke, die eine rasche und nachvollziehbare Durchführung des Genehmigungs-, Prüf- und Bescheinigungsverfahrens ermöglichen, oder zusätzliche Unterlagen, die sich aus Sonderbauverordnungen (Abschn. 2.3.5) ergeben, wie beispielsweise aus § 29 Vkv [19], § 12 BStättV [20], § 44 VStättV [21], § 19 GaStellV [22] oder § 8 EltBauV [23], werden ebenfalls im Folgenden behandelt.

Die Anforderungen der BayBO an die Bauprodukte/-arten und deren Nachweisen sind in den Art. 15 bis 23 BayBO geregelt. In welchen Fällen ein Ver- oder Anwendbarkeitsnachweis oder ein Nachweis aufgrund der EU-BauPVO [24] erforderlich ist, wird in Abschn. 3.3 abschließend dargestellt.

Die allgemeinen bauaufsichtlichen Anforderungen der BayBO beziehen sich auch auf die Instandhaltung des Gebäudes und die aufgrund der BayBO erlassenen Rechtsverordnungen regeln unter anderem die erforderlichen Betriebsvorschriften. Auf dieser Basis werden in Kap. 5 die brandschutztechnisch relevanten Grundregelungen erläutert.

Es geht also zusammenfassend primär darum, dass die öffentlich-rechtlichen Bestimmungen eingehalten werden und die erforderlichen Unterlagen ihre Funktion auch tatsächlich erfüllen. Unter welchen Voraussetzungen die Unterlagen vollständig und brauchbar sind und deshalb auch ihre Funktion in facto erfüllen, ist daher aus einer Synopse der materiellen und formellen Anforderungen zu bestimmen, die in diesem Handbuch der Praxis zur Verfügung gestellt werden. Die Abb. 1.7 zeigt die maßgebliche Richtwerte der Unterlagen.

### 1.3.1 Zuständigkeiten

Vor dem Hintergrund der miteinander verbundenen Eckpunkte wird in diesem Abschnitt zunächst die sachliche Zuständigkeitsverteilung für die Erstellung von Unterlagen geregelt. An erster Stelle trägt der Bauherr nach Art. 50 BayBO die Primärverantwortung für die Erstellung der erforderlichen Anträge, Anzeigen und Nachweise, und zwar nicht nur gegenüber der zuständigen Bauaufsichtsbehörde, sondern auch gegenüber dem Prüfingenieur oder -sachverständigen in den in Abschn. 2.4 genannten Fällen.

Der Gesetzgeber geht allerdings davon aus, dass der Bauherr über keine hinreichenden Kenntnisse verfügt, um die erforderlichen Unterlagen selbst anzufertigen, zumindest nicht für Bauvorhaben besonderer Art oder Nutzung nach Abschn. 2.3.5. Deshalb hat er zur Planung und Bauausführung seines Bauvorhabens den Zuständigen nach Abschn. 2.1 zu beauftragen. Die Übernahme der Verantwortung ist in