



# Vorbeugender Brandschutz

Die 10 wichtigsten Aspekte  
für das gewerbliche Bauen

Aktualisierte Fassung 2025



Industrie- und Handelskammern  
in Bayern

Bayerische  
Architektenkammer



# Inhalt

Inhalt	Seite 2
Vorwort	Seite 3
1. Wann ist man im Gewerbebau mit dem Brandschutz konfrontiert?	Seite 4
2. Wer haftet im Schadensfall?	Seite 4
3. Wann besteht Bestandsschutz?	Seite 5
4. Welche Anforderungen werden an den Brandschutz gestellt?	Seite 6
5. Wie werden Brandschutzmaßnahmen dokumentiert?	Seite 8
6. Abweichungen beim Brandschutz – welche individuellen Lösungsmöglichkeiten gibt es?	Seite 10
7. Wer führt die Brandschutzmaßnahmen aus?	Seite 12
8. Mit welchen Investitionen ist zu rechnen?	Seite 13
9. Ist eine Überwachung nötig?	Seite 13
10. Weiterführende Informationen & Ansprechpartner	Seite 14
Impressum	Seite 15

# Vorwort

In Deutschland entstehen jährlich Schäden in Höhe von über 5 Milliarden Euro in Folge von Gebäudebränden – Tendenz steigend. Darüber hinaus kommen mehrere hundert Menschen pro Jahr durch Brände ums Leben. Die Versicherungen kommen für den Schaden jedoch nur auf, wenn alle Vorgaben des Gesetzgebers erfüllt wurden.

Aus diesem Grund stellen Brandschutzmaßnahmen bei Bauvorhaben einen elementaren Faktor dar. Das oberste Schutzziel ist dabei stets die Personenrettung.

Die gesetzliche Grundlage für den baulichen Brandschutz bildet in Bayern die Bayerische Bauordnung (BayBO), die nicht nur das Ziel von Brandschutzmaßnahmen genau definiert, sondern auch konkrete Vorgaben macht. Ausgangspunkt für den Brandschutz sind die „Generalklauseln“ der Art. 3 und 12 der BayBO. Sie besagen, dass der Entstehung eines Brandes und der Ausbreitung von Feuer und Rauch vorgebeugt werden muss und bei einem Brand die Rettung von Menschen und Tieren sowie wirksame Löscharbeiten möglich sein müssen. Die BayBO konkretisiert diese Vorgaben in verschiedenen Vorschriften und formuliert abhängig von der Art des Bauvorhabens Anforderungen an die Bauausführung. Dies kann beispielsweise die Zufahrten von Grundstücken, Abstandsflächen, das Brandverhalten von Baustoffen und Wänden, Rettungswege oder die technische Gebäudeausrüstung betreffen. Bei den Regelungen der BayBO handelt es sich um Mindestanforderungen. Weitere Anforderungen können

sich v. a. aus dem privatrechtlichen Kontext, z. B. seitens der Brandversicherer, ergeben.

Einerseits stellen Brandschutzmaßnahmen einen nicht unerheblichen Kostenfaktor dar. Andererseits können Folgekosten aufgrund eines Brandes wesentlich höher ausfallen. Aus diesem Grund sollte das Hauptaugenmerk jedes Bauherren auf dem vorbeugenden Brandschutz liegen, der drei verschiedene Maßnahmenbereiche umfasst:

- Baulicher Brandschutz
- Betriebstechnischer Brandschutz
- Betriebsorganisatorischer Brandschutz

Im Bereich des vorbeugenden Brandschutzes besteht bei einer vorausschauenden Planung, die die Brandschutzmaßnahmen frühzeitig mit einbindet, ein großes Einsparungspotential. Für alle am Bau Beteiligten gilt es daher, beim Brandschutz rechtzeitig Lösungen zu finden, die den baurechtlich notwendigen Schutz für Leben und Gesundheit gewährleisten und den finanziellen Rahmen des Bauvorhabens nicht sprengen.

Die Broschüre „Vorbeugender Brandschutz“ gibt Bauherren in diesem Sinne einen ersten Überblick, wann und wie sie mit dem Thema Brandschutz konfrontiert werden könnten, und welche Maßnahmen ggf. ergriffen werden sollten.





## 1. Wann ist man im Gewerbebau mit dem Brandschutz konfrontiert?

Grundsätzlich unterliegt jede bauliche Anlage im Sinne des Art. 2 i. V. m. Art. 3 u. 12 den Brandschutzanforderungen der Bayerischen Bauordnung. Neben Neubauvorhaben müssen ggf. auch Umbauten und Nutzungsänderungen bei bestehenden Gebäuden die aktuell geltenden Anforderungen erfüllen. Wird an einem bestehenden Gebäude eine Baumaßnahme geplant, die eine Baugenehmigung erfordert, werden automatisch auch die Brandschutzvorkehrungen untersucht. Gegebenenfalls wird dabei verlangt, dass diese an die geltenden Vorgaben angepasst werden.



**Wichtig:** Auch bei Nutzungsänderungen, die nicht in die bauliche Substanz eingreifen, wird im Rahmen des Genehmigungsverfahrens untersucht, ob der bestehende Brandschutz für die neue Nutzung ausreicht.

Eine brandschutztechnische Nachrüstung ist in der Regel jedoch nur für die von der Umbaumaßnahme oder der Nutzungsänderung betroffenen Gebäudeteile erforderlich. Ob eine Nachrüstung und Anpassung von weiteren Gebäudeteilen notwendig ist, hängt davon ab, ob diese mit den zu ändernden Teilen in konstruktivem Zusammenhang stehen oder unmittelbar miteinander verbunden sind.

Führt ein geplanter Teilumbau tatsächlich zu einer brandschutztechnischen Nachrüstung des gesamten Gebäudes, werden Bauvorhaben auf Grund der erforderlichen Brandschutzmaßnahmen oftmals nicht verwirklicht. Gerade bei der Frage nach dem geeigneten „Brandschutz im Bestand“ kommt es jedoch immer auf die konkreten Umstände des Einzelfalls an: Möglicherweise kommen verschiedene Lösungen in Frage, die sich auch finanziell unterscheiden.

## 2. Wer haftet im Schadensfall?

Verantwortlich für den Brandschutz ist der Bauherr. Der Bauherr muss, wenn er nicht selbst für die Erfüllung der Verpflichtungen nach der Bayerischen Bauordnung sowie der Sonderbauschriften geeignet ist, Fachleute mit der Umsetzung beauftragen.

Die vom Bauherren beauftragten Planer haften dabei jeweils für ihre Leistungen. Wurde die Erstellung des Brandschutznachweises einem Sonderfachmann übertragen, haftet dieser für die Richtigkeit des Ergebnisses. Der Architekt des Projektes ist verpflichtet, soweit seine brandschutztechnischen Kenntnisse reichen bzw. reichen müssen, die Zuarbeit des Sonderfachmanns auf ihre Richtigkeit prüfen. Bei Unterlassung haftet der Architekt gesamtschuldnerisch neben dem Ersteller des Brandschutznachweises.

### 3. Wann besteht Bestandsschutz?

Ein Gebäude ist bestandsgeschützt, wenn es genehmigt und genehmigungskonform errichtet wurde („formeller Bestandsschutz“) oder wenn es zum Zeitpunkt seiner Errichtung dem geltenden Recht entsprochen hat („materieller Bestandsschutz“). Der Bestandsschutz erlischt in dem Moment, wenn an einem Gebäude bauliche Maßnahmen ergriffen werden, die nicht von der Baugenehmigung abgedeckt sind bzw. nicht rechtskonform zum Zeitpunkt ihrer Erstellung waren, und ggf. sogar, wenn die Nutzung der Räume geändert wird.



**Wichtig:** Auch ohne ein konkretes Bauvorhaben können an einem Gebäude Brandschutzmaßnahmen erforderlich werden, selbst wenn das Gebäude an sich Bestandsschutz genießt. Es kann allerdings nur dann eine brandschutztechnische Nachrüstung gefordert werden, wenn dies zur Abwehr erheblicher Gefahren für Leben und Gesundheit im Sinne des Art. 54 Abs. 4 BayBO erforderlich ist. Für diese Beurteilung erfolgt jedoch immer eine Betrachtung des konkreten Einzelfalls. Eine Nachrüstung kann z. B. dann gefordert werden, wenn für Nutzungseinheiten mit Aufenthaltsräumen zwei unabhängige Rettungswege vorgeschrieben, diese aber nicht vorhanden sind. Oder wenn ein ausgeschriebener Rettungsweg derart mit Mängeln behaftet ist, dass er im Brandfall vorzeitig unbenutzbar sein wird.

#### Herangehensweise: Was ist vom Bestandsschutz gedeckt?



Wichtigste Vorarbeit ist die Klärung der Frage, was zum Zeitpunkt der Errichtung des Gebäudes oder des vorgefundenen Ausbaustandes galt, entweder in Form einer Baugenehmigung oder in Form von Rechtsvorschriften. Sollten dem Bauherren die entsprechenden Baugenehmigungen nicht vorliegen, sind diese in der Regel in den Archiven der Bauämter oder in besonderen Fällen in Stadtarchiven zu erhalten. Wichtig ist, ob es sich um die jeweils letzte erstellte Baugenehmigung handelt oder ob Tekturen zu beachten sind.

Anschließend muss überprüft werden, inwieweit das Gebäude den zugrunde liegenden Planungen der Baugenehmigung entspricht. Sofern das Gebäude nicht derart verändert wurde, dass eine baurechtliche Neubewertung erforderlich ist, kann für den genehmigten Bestand Bestandsschutz geltend gemacht werden. In der Regel verliert ein Gebäude erst dann seinen Bestandsschutz, wenn es so wesentlich geändert wurde, dass die Änderung einer Neuerrichtung gleichkommt. Die einmal genehmigten Abweichungen sollten im Brandschutznachweis informativ beschrieben, müssen aber nicht erneut zur Genehmigung beantragt werden.

Sollte die geltende Baugenehmigung nicht zu erhalten sein, kann versucht werden, die zum Zeitpunkt der Errichtung des 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 vergleichbare Regelungen zum heute geltenden Recht. Bei der Übertragung der historischen Vorschrift auf das gegenwärtige Gebäude ist die gleiche Sorgfalt anzuwenden, wie oben für Baugenehmigungen beschrieben. Sollen Nutzungseinheiten mit Aufenthaltsräumen in bestandsgeschützten Gebäuden in Wohnraum umgewandelt werden, sind gemäß Art. 46 Abs. 5 BayBO auf bestehende Bauteile Art. 6 (Abstandsflächen, Abstände), 25 (tragende Wände, Stützen), 26 (Außenwände), 28 (Brandwände), 29 (Decken) und 30 (Dächer) BayBO nicht anzuwenden. Dies setzt jedoch voraus, dass die zum Zeitpunkt der Errichtung der Nutzungseinheiten mit Aufenthaltsräumen geltenden baurechtlichen Anforderungen für die bestehenden Bauteile eingehalten worden sind.



## 4. Welche Anforderungen werden an den Brandschutz gestellt?

Welche konkreten Anforderungen in Bezug auf den Brandschutz bei einem Gebäude zu erfüllen sind, richtet sich nach der Art des jeweiligen Bauwerks. Die BayBO teilt Bauwerke in unterschiedliche Gebäudeklassen ein und sieht davon ausgehend unterschiedliche Vorgaben im Hinblick auf den Brandschutz vor. Zum Beispiel hat die Gebäudeklasse Auswirkungen auf die Anforderungen an tragende und aussteifende Wände und Stützen (Art. 25 Abs. 1 Satz 2 BayBO).

Die BayBO klassifiziert Gebäude folgendermaßen:

- **Gebäudeklasse 1:** freistehende Gebäude mit einer Höhe bis zu 7 m und nicht mehr als zwei Nutzungseinheiten von insgesamt nicht mehr als 400 m<sup>2</sup> sowie land- oder forstwirtschaftlich genutzte Gebäude
- **Gebäudeklasse 2:** Gebäude mit einer Höhe bis zu 7 m und nicht mehr als zwei Nutzungseinheiten von insgesamt nicht mehr als 400 m<sup>2</sup>
- **Gebäudeklasse 3:** sonstige Gebäude mit einer Höhe bis zu 7 m
- **Gebäudeklasse 4:** Gebäude mit einer Höhe bis zu 13 m und Nutzungseinheiten mit jeweils nicht mehr als 400 m<sup>2</sup>
- **Gebäudeklasse 5:** sonstige Gebäude einschließlich unterirdischer Gebäude

Ergänzend zu der Einteilung in Gebäudeklassen, die vor allem anhand der Kubatur eines Gebäudes vorgenommen wird, sieht die BayBO noch sog. „Sonderbauten“ vor. Diese unterscheiden sich aufgrund der Art und des Maßes ihrer Nutzung von Standardbauten und erfordern deshalb besondere brandschutztechnische Vorkehrungen. Insgesamt klassifiziert die BayBO verschiedene Gebäudetypen, u. a. Hochhäuser, Schulen oder Krankenhäuser, als „Sonderbauten“ (Art. 2 Abs. 4).

Insbesondere bei sog. „ungeregelten Sonderbauten“ sind individuell auf das Vorhaben abgestimmte Brandschutzmaßnahmen der Regelfall. Unter „geregelten Sonderbauten“ versteht man Sonderbauten, für die Rechtsverordnungen erlassen wurden.

### Weiterführende Bestimmungen

Die BayBO verweist auf weiterführende spezifische Brandschutzbestimmungen, die die grundlegenden Vorgaben für Brandschutzmaßnahmen in Form von Rechtsverordnungen und Technischen Baubestimmungen konkretisiert. Darüber hinaus können privatrechtliche Brandschutzanforderungen zum Tragen kommen. Generell gilt, wenn die allgemein anerkannten Regeln der Baukunst und Technik beachtet werden, gelten die entsprechenden bauaufsichtlichen Anforderungen der Bauordnung und der auf Grund der Bauordnung erlassenen Vorschriften als eingehalten (Art. 81a Abs. 1 Satz 3 BayBO).

## Rechtsverordnungen im Brandschutz

Auf Grundlage des Art. 80 BayBO wurden im Bereich Brandschutz Rechtsverordnungen erlassen, die ebenfalls verbindliche Anordnungen für den Bauherren enthalten und bei der Planung berücksichtigt werden müssen. Es handelt sich dabei u. a. um folgende Verordnungen:

1. Beherbergungsstättenverordnung
2. Bayerische Verkaufsstättenverordnung
3. Versammlungsstättenverordnung
4. Feuerungsverordnung
5. Garagen- und Stellplatzverordnung
6. Verordnung über elektrische Betriebsräume

## Technische Baubestimmungen

Die Bayerischen Technischen Baubestimmungen (BayTB) sind normenkonkretisierende Verwaltungsvorschriften, die insbesondere auf die allgemeinen Anforderungen des Art. 3 Satz 1 BayBO Bezug nehmen. Daher kann von den Technischen Baubestimmungen abgewichen werden, wenn eine Lösung gefunden wird, die die in Art. 3 Satz 1 BayBO formulierte Schutzziele in gleichem Maße erfüllt, außer es wird in der Technischen Baubestimmung eine Abweichung explizit ausgeschlossen. Unter anderem sind folgende Regeln als Technische Baubestimmung eingeführt (Stand November 2023):

1. DIN 4102 Brandverhalten von Baustoffen und Bauteilen – Teil 4: Zusammenstellung und Anwendung klassifizierter Baustoffe, Bauteile und Sonderbauteile
2. Richtlinie über den baulichen Brandschutz im Industriebau (Industriebaurichtlinie – IndBauRL), Richtlinie über brandschutztechnische Anforderungen an Systemböden (SysBöR)
3. Richtlinie zur Bemessung von Löschwasser-Rückhalteanlagen beim Lagern wassergefährdender Stoffe (LöRüRL)
4. Richtlinie über brandschutztechnische Anforderungen an Lüftungsanlagen (Lüftungsanlagen-Richtlinie – LüAR)
5. Richtlinie über brandschutztechnische Anforderungen an Leitungsanlagen (Leitungsanlagen-Richtlinie – LAR)
6. Richtlinie über den Brandschutz bei der Lagerung von Sekundärstoffen aus Kunststoff (Kunststofflagerrichtlinie – KLR)
7. Richtlinie über brandschutztechnische Anforderungen an Bauteile und Außenwandbekleidungen in Holzbauweise (HolzBauRL)
8. Technische Regel Technische Gebäudeausrüstung (TR TGA): 2022-04 (s. Anhang 14 BayTB)
9. Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr

## DIN-Normen

*Rund 3.900 DIN-Normen sind für das Bauwesen relevant. Nach Ansicht des BGH handelt es sich bei DIN-Normen um „private Regelwerke mit Empfehlungscharakter“. Wenn diese nicht rechtlich in Bezug genommen sind, z. B. als Technische Baubestimmungen, ist ihre Anwendung grundsätzlich freiwillig. Besonders ist, dass bei DIN-Normen die – widerlegbare – Vermutung besteht, dass es sich um allgemein anerkannte Regeln der Technik handelt. Bei Anwendung von DIN-Normen kann daher im Haftungsfall einfacher ein ordnungsgemäßes Verhalten nachgewiesen werden. Privatrechtlich können sie vertraglich vereinbart werden, um die Beschaffenheit eines Werkes zu bestimmen. Aber auch wenn sie nicht explizit vereinbart sind, werden sie oftmals herangezogen, um festzustellen, ob ein Werk frei von Sachmängeln ist.*

## Gebäudetyp-e

*Alle Bauvorhaben, sowohl Umbauten als auch Neubauten, können auch im Sinne des Planungsansatzes Gebäudetyp-e umgesetzt werden. Diese Gebäude zeichnen sich durch die Bereitschaft von Bauherren, Planern und Bauunternehmen aus, durch individuelle Planung von herkömmlichen Standards abzuweichen, um ein hohes Maß an Suffizienz zu erzielen. Auch im Bereich des Brandschutzes haben sich bereits alternative Lösungen etabliert, die die notwendigen Schutzziele gleichermaßen erreichen. Sprechen Sie Ihren Planer oder Ihre Planerin darauf an und ganz entscheidend: binden Sie auch Ihren Sachversicherer für den Brandschutz frühzeitig in die Planung ein.*

## Memorandum der Bauministerkonferenz vom 24.11.2023

*Die Bauministerkonferenz hat sich darauf verständigt, einen Belastungsstopp bei Bauvorschriften einzuführen: Die kommenden fünf Jahre (bis 2028) soll es weder in der Musterbauordnung noch bei den technischen Bauvorschriften Veränderungen geben, die das Bauen unnötig verteuern und erschweren. Erleichterungen sind hingegen auch in diesem Zeitraum weiterhin möglich.*

### Sonstige Bestimmungen

Neben der BayBO und den auf ihrer Grundlage erlassenen Rechtsverordnungen sowie den als Technische Baubestimmungen eingeführten technischen Regeln gibt es noch eine Vielzahl weiterer Bestimmungen, Empfehlungen und technische Vorschläge zum Brandschutz. So verweist das Bayerische Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr auf seiner Homepage auf eine ganze Reihe von Schreiben zum Brandschutz, z. B. auf die Hinweise zu Brandschutzanforderungen an Kindertagesstätten, die Schreiben zur Zugänglichkeit baulicher Anlagen für Rettungskräfte oder zum Brandschutz in bestehenden Gebäuden. Auch die Bundesanstalt für Arbeitsschutz und Arbeitsmedizin, kurz BAuA, hat technische Regeln zum Brandschutz veröffentlicht, z. B. die ASR A 2.2 Maßnahmen gegen Brände und die ASR A2.3 Fluchtwege und Notausgänge.

### Privatrechtliche Brandschutzanforderungen

Darüber hinaus können von privater Seite ergänzende Anforderungen gestellt werden. Dies können technische Regeln oder Richtlinien sein, die von Vereinen, Verbänden oder auch Versicherern aufgestellt werden (z. B. VdS-Richtlinien, VDI-Richtlinien, ZVEI-Merkblätter, GUV-Regeln). Privatrechtliche Brandschutzanforderungen können durch vertragliche Vereinbarung in den Planungsprozess integriert werden.

## 5. Wie werden Brandschutzmaßnahmen dokumentiert?

Bauherren haben mehrere Möglichkeiten die erforderlichen Maßnahmen des vorbeugenden und abwehrenden Brandschutzes zu dokumentieren. Generell zu unterscheiden sind der Brandschutznachweis, das Brandschutzkonzept und das Brandschutzgutachten.

### Brandschutznachweis

Grundsätzlich gilt, dass bei Bauvorhaben (auch im Bestand), die nicht verfahrensfrei sind, die Einhaltung der Anforderungen an den Brandschutz nachgewiesen werden muss (Art. 62 Abs. 1 BayBO). Abhängig von der Einteilung in die beschriebenen Gebäudeklassen bzw. der Einstufung als Sonderbau ergeben sich für den Bauherren bestimmte Pflichten in Bezug auf die Dokumentation und den Nachweis des baulichen Brandschutzes.

Für die Erbringung des Brandschutznachweises ist keine besondere Form vorgeschrieben. Die in § 11 BauVorIV thematisch zusammengefassten Grundanforderungen der BayBO können als inhaltlicher Orientierungsrahmen dienen.

Der Brandschutznachweis muss von einem Bauvorlageberechtigten, einem Prüfsachverständigen für Brandschutz oder einer Person nach Art. 62b Abs. 1 Nr. 3 BayBO geführt werden. Bei Sonderbauten, Mittel- und Großgaragen sowie Gebäuden der Gebäudeklasse 5 muss der Brandschutznachweis durch einen Prüfsachverständigen bescheinigt sein oder wird bauaufsichtlich geprüft (Art. 62b Abs. 2 Satz 1 BayBO). Ob ein Prüfsachverständiger oder die Bauaufsichtsbehörde den Brandschutznachweis prüfen soll, entscheidet der Bauherr. Zu beachten ist hierbei, dass der Prüfsachverständige nur Brandschutznachweise bescheinigen darf, die er nicht selbst erstellt hat.



**Wichtig:** Bei verfahrensfreien Bauvorhaben muss kein Brandschutznachweis erbracht werden, die brandschutztechnischen baurechtlichen Anforderungen müssen aber trotzdem eingehalten werden.

## Brandschutzkonzept

Ein Brandschutzkonzept ist eine objektbezogene Planungs- und Entscheidungshilfe, das insbesondere bei komplexeren und ungeregelten Sonderbauten sowie bei Abweichungen von bestimmten Normen, Vorschriften und Richtlinien zur Anwendung kommen sollte. Im Sinne einer Risikoanalyse werden alle brandschutztechnischen Maßnahmen erläutert und es wird dargelegt, wie die geforderten Schutzziele des Baurechts trotz möglicher Abweichungen umgesetzt und erreicht werden.

Das Brandschutzkonzept sollte zweckmäßigerweise bereits in einem frühen Planungsstadium erstellt werden, um als Grundlage für die Projektplanung und -entwicklung verwendet werden zu können.

Für bestimmte Sonderbauten kann die Bauaufsichtsbehörde ein Brandschutzkonzept als Bestandteil der Genehmigungsunterlagen fordern. Eine gesetzliche Definition der inhaltlichen Ausgestaltung eines Brandschutzkonzeptes gibt es jedoch nicht.

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 bei beabsichtigter Nutzungsänderung einer baulichen Anlage als Machbarkeitsstudie verstanden werden.

Das Brandschutzkonzept kann dem Bauherren also vielfach nutzen und z. B. bei folgenden Situationen als Grundlage dienen:

- behördliche Genehmigung
- Fachplanung und Bauausführung
- Abnahme und wiederkehrende Überprüfungen
- privatrechtliche Risikobeurteilung
- Einsatzplanung der Feuerwehr

## Brandschutzgutachten

Bei einem Gutachten handelt es sich ganz allgemein um die Beurteilung eines Sachverhalts im Hinblick auf eine bestimmte Frage- oder Problemstellung – verknüpft mit dem Ziel 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 oftmals mit einem Gutachten belegt, dass die vorgesehene Maßnahme den brandschutzrechtlichen Erfordernissen entspricht.



## 6. Abweichungen beim Brandschutz – welche individuellen Lösungsmöglichkeiten gibt es?

Nicht immer können bzw. ist es sinnvoll Vorhaben unter Beachtung sämtlicher öffentlich-rechtlicher Vorgaben zu realisieren. 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 genau durchdacht und geprüft werden muss. Folgende Möglichkeiten für Abweichungen sind vorgesehen:

### Ausnahmen

Die Vorschriften für den baulichen Brandschutz sehen Ausnahmetatbestände vor, die eine Abweichung von den geltenden Vorschriften im Einzelfall ermöglichen. Die Voraussetzungen, die erfüllt werden müssen, um einen Ausnahmetatbestand für sich geltend machen zu können, werden abschließend in den Vorschriften definiert. 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 Voraussetzung 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 muss gesondert schriftlich beantragt und begründet werden. Das geschieht in der Regel zusammen mit dem Bauantrag. Wenn Baumaßnahmen keiner Genehmigung bedürfen, weil sie beispielsweise verfahrensfrei sind, muss ein eigener Antrag für die Zulassung der Brandschutzabweichung gestellt werden („isolierte Abweichung“).

Die Abweichung soll zugelassen oder bescheinigt werden, wenn die gesetzlichen Voraussetzungen in Bayern (siehe Art. 63 BayBO) dafür eingehalten sind. Im Zusammenhang mit dem Planungsansatz Gebäudetyp-e hat der bayerische Gesetzgeber 2023 das Abweichungsrecht liberalisiert. Einer Abweichung ist zuzustimmen, wenn sie mit den öffentlichen Belangen (insbesondere mit Art. 3 BayBO) vereinbar ist.

### 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 BayBO erfüllt werden und in der Technischen Baubestimmung eine Abweichung nicht ausgeschlossen wird“.

Die Vorschrift erfasst „technisch“ abweichende Lösungen, die im Ergebnis aber gleichwertig sind („in gleichem Maße“) – nicht jedoch Abweichungen vom gesetzlichen Anforderungsniveau. Über die Abweichungen gem. Art. 81 a Abs. 1 Satz 1 BayBO entscheiden Bauherr und Entwurfsverfasser, eine behördliche Genehmigung ist nicht vorgesehen.



## Abweichung von Regeln für Bauprodukte oder Bauarten

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

- **Die Abweichung ist „unwesentlich“:** Die An- bzw. Verwendbarkeit für den beabsichtigten Zweck ist durch die Abweichung nicht in Frage gestellt und eine Übereinstimmung mit der technischen Regel ist im Grundsatz gegeben. Über die Abweichung entscheidet der Hersteller (durch Ü-Zeichen) oder der Anwender (durch Erklärung). Eine behördliche Gestattung ist nicht vorgesehen.
- **Die Abweichung ist „wesentlich“:** Die An- bzw. Verwendbarkeit für den beabsichtigten 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“ bzw. eine „vorhabenbezogene Bauartgenehmigung“ für die Abweichung.

## Wer prüft – Prüfsachverständige oder Bauaufsichtsbehörden?



Bauherren haben ein Wahlrecht, ob sie den Brandschutznachweis bzw. isolierte Abweichungen nach Art. 63 BayBO von der Bauaufsichtsbehörde prüfen oder sich von einem Prüfsachverständigen für Brandschutz bescheinigen lassen. Bauaufsichtsbehörden sind die Kreisverwaltungsbehörden, also die Landratsämter bzw. die kreisfreien Städte 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 an Weisungen des Auftraggebers nicht gebunden (§ 2 Abs. 2 Satz 2 PrüfVBau). Eine Übersicht der anerkannten Prüfsachverständigen finden Sie auf der Homepage der Bayerischen Architektenkammer [byak.de](https://www.byak.de) oder im IHK-Sachverständigenverzeichnis [svv.ihk.de](https://www.svv.ihk.de).



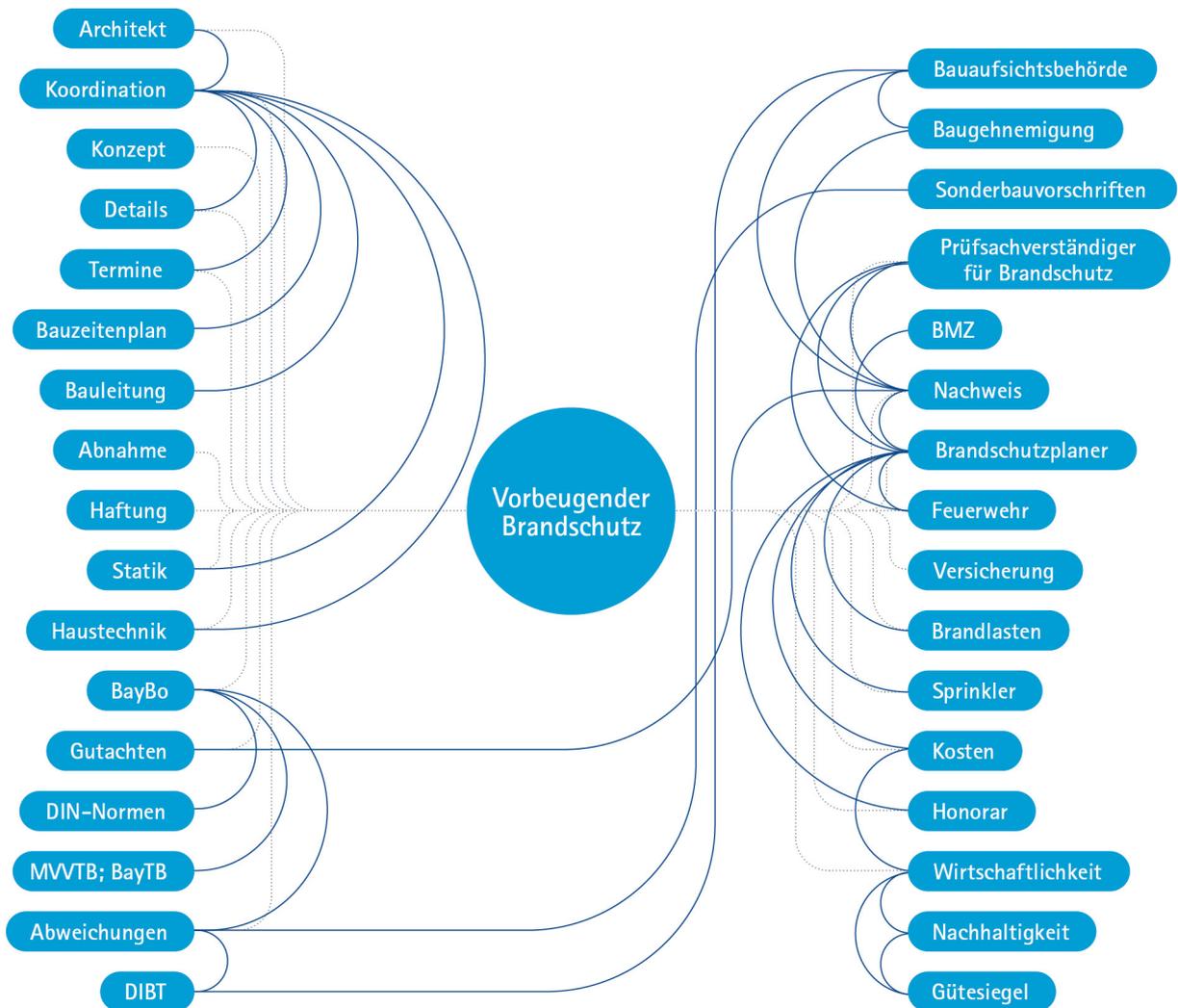
**Wichtig:** Die Beauftragung und das Leistungsbild eines Prüfsachverständigen unterscheiden sich von der eines Fachplaners oder eines Brandschutzsachverständigen zur Erstellung eines Brandschutznachweises oder eines Brandschutzgutachtens.

# 7. Wer führt die Brandschutzmaßnahmen aus?

Die an den vorbeugenden Brandschutz gesetzten Anforderungen enden nicht mit der Erstellung des Brandschutznachweises, sondern müssen im weiteren Planungs- und Bauablauf auch ordnungsgemäß ausgeführt werden.

Im Zuge der Ausschreibung und Vergabe ist dabei sicherzustellen, dass die eingesetzten Materialien für den vorgesehenen Zweck verwendbar bzw. auch zugelassen sind.

**Wichtig:** Auskunft hierüber und die Art des notwendigen Verfahrens erteilt der beauftragte Architekt oder Fachplaner Brandschutz.



## 8. Mit welchen Investitionen ist zu rechnen?

Der Brandschutz stellt in Bezug auf die sonstigen Planungs- und Baukosten (Gebäude, Statik, Energie, Haustechnik) häufig eine hohe Investition dar. Erfahrungen aus der Praxis zu Folge muss mit einem Investitionsanteil von rund einem Fünftel der Gesamtbaukosten gerechnet werden, da die Maßnahmen des vorbeugenden Brandschutzes oft sehr komplex und umfangreich sind.

Der Umfang der zu beauftragenden Leistungen richtet sich dabei nach zahlreichen Faktoren, wie den benötigten Planungsunterlagen (Brandschutznachweis, Brandschutzkonzept, Brandschutzgutachten) oder den Materialkosten.

Allgemein gilt, je früher die Anforderungen an den Brandschutz beachtet und in die Planungen integriert werden, desto kostengünstiger lässt sich das Bauvorhaben planen und umsetzen.

Eine durchdachte Planung spart Kosten für den Brandschutz. Maßgebend sind hierbei z. B. die Gebäudestruktur (Brandabschnitte, Lage der Treppenhäuser, Fluchtweglängen), das Tragwerk und die Materialwahl.



**Wichtig:** Eine nachhaltige Brandschutzplanung kann zum Wirtschaftsfaktor werden: Kosten der Planung rechnen sich! Beispielsweise gewähren Feuerversicherungen teils erhebliche Nachlässe auf die Versicherungsbeiträge (bis zu max. 85 %), was bereits nach einiger Zeit zu einer Relativierung der Kosten führen kann. In vielen Fällen können durch sachgerecht ausgeführte Brandschutzmaßnahmen sogar erhebliche Einsparungen verzeichnet werden.

## 9. Ist eine Überwachung nötig?

Eine offizielle Überwachung der ordnungsgemäßen Ausführung der Brandschutznachweise ist von der jeweiligen Gebäudeklasse des Bauvorhabens abhängig.

Bei Bauvorhaben der Gebäudeklasse 4, ausgenommen Sonderbauten sowie Mittel- und Großgaragen, reicht es aus, dass die mit dem Brandschutznachweis übereinstimmende Bauausführung vom Nachweisersteller oder einem anderen Nachweisberechtigten im Sinn des Art. 62b Abs. 1 BayBO bestätigt wird.

Für Bauten der Gebäudeklasse 5, Sonderbauten sowie Mittel- und Großgaragen ist eine Bauüberwachung durch den Art. 77 BayBO verpflichtend vorgeschrieben.

**Dabei gilt der Grundsatz:** wer prüft, überwacht.

Die Prüfung kann also entweder von der Bauaufsichtsbehörde oder vom beauftragten Prüfsachverständigen für Brandschutz vorgenommen werden. Damit die Bauaufsichtsbehörde oder der Prüfsachverständige für Brandschutz die Gelegenheit zur Bauüberwachung wahrnehmen können, muss der Bauherr bestimmte Bauzustände anzeigen. Das Bauvorhaben wird dann beispielsweise im Rohbau besichtigt.



**Wichtig:** Der Prüfsachverständige für Brandschutz ist nur zu einer stichprobenartigen Überwachung der ordnungsgemäßen Bauausführung der von ihm verantworteten Bescheinigungen verpflichtet. Die Befugnisse der Bauaufsichtsbehörde gehen darüber hinaus: Sie kann die Einhaltung der öffentlich-rechtlichen Vorschriften und Anforderungen und die ordnungsgemäße Erfüllung der Pflichten aller am Bau Beteiligten überprüfen.

## 10. Weiterführende Informationen & Ansprechpartner

Liste der Prüfsachverständigen für Brandschutz – erhältlich bei der Bayerischen Architektenkammer

[byak.de](https://www.byak.de)

Vereinigung der Brandschutzplaner e. V.

[vdbp.de](https://www.vdbp.de)

Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr

[stmb.bayern.de](https://www.stmb.bayern.de)

Bayerische Ingenieurekammer-Bau

[bayika.de](https://www.bayika.de)

Deutsches Institut für Bautechnik

[dibt.de](https://www.dibt.de)

## Impressum

### Verleger und Herausgeber:

Bayerischer Industrie- und Handelskammertag (BIHK) e. V.  
Max-Joseph-Straße 2  
80333 München  
 089 5116-0

### In Zusammenarbeit mit der

Bayerischen Architektenkammer  
Waisenhausstraße 4  
80637 München  
 089 139880-0  
 [byak.de](https://www.byak.de)

### Verantwortlich für den Inhalt:

Christian Steinlehner, Dipl.-Ing. (FH) Architekt  
Andreas Fritzsche, Referent für Landes- und Regionalplanung, GIS, IHK für München und Oberbayern

### Gestaltung:

Ideenmühle, Eckental

### Bildnachweise:

Adobestock © Kai Krueger, Martina Berg, Prot, Kara, kunakorn

### Stand:

Januar 2025



Industrie- und Handelskammern  
in Bayern