

# **Baukompetenz München**

Öffentlichkeitsveranstaltung  
am 22.03.2018

**RA Karl Schwab**  
**Maximiliansplatz 18/I**  
**80333 München**

Brandschutz im Bestand  
aus öffentlich-rechtlicher Sicht

1. Brandschutz bei Bestandsgebäuden:
  - 1.1. Nachträgliche Anordnung zur Verbesserung des Brandschutzes
  - 1.2. Rechtsgrundlage: Art. 54 Abs. 4 BayBO  
*Bei bestandsgeschützten baulichen Anlagen können Anforderungen gestellt werden, wenn das zur Abwehr erheblicher Gefahren für Leben und Gesundheit notwendig ist.*
  - 1.3. Nur anwendbar bei Bestandsgebäuden, die Bestandsschutz genießen
  - 1.4. Pflichten ohne Rücksicht auf die Leistungsfähigkeit des Eigentümers, jedoch
  - 1.5. Beachtung des Verhältnismäßigkeitsgrundsatzes (Kann-Vorschrift)
  - 1.6. Verstoß gegen brandschutzrechtliche Vorschriften, insbesondere fehlender 2. Rettungsweg, mangelhafter 1. Rettungsweg
  - 1.7. Brand- oder Feuerbeschau der Gemeinden mit eigener Anordnungsbefugnis

## 2. Brandschutz bei baugenehmigungspflichtigen Änderungen

### 2.1. Baugenehmigungspflicht:

Genehmigung im vereinfachten Genehmigungsverfahren nach Art. 59 BayBO  
(Prüfungsumfang: Planungsrecht, Satzungen, sonstige Erlaubnisse)

Genehmigung im allgemeinen Genehmigungsverfahren nach Art 60 BayBO, insb.  
Sonderbauten, auch beim erstmaligen Erreichen der Sonderbau-Grenzen  
(erweiterter Prüfungsumfang: Brandschutz ua.)

Vorlage der bautechnischen Nachweise iSv. Art. 62 BayBO, abhängig von  
Gebäudeklasse bzw. Sonderbauten

Aus: Baugenehmigungsfreiheit Art. 57 BayBO / Freistellungsverfahren Art.58 BayBO  
Verantwortlichkeit des Bauherren, keine Prüfung des Brandschutzes

## 2.2. Gegenstand der baulichen Änderung

Grundsätzlich der Teil des Gebäudes, welcher der Änderung unterliegt.

Ausnahme nach Art. 54 Abs. 5 BayBO:

Anordnungsmöglichkeit der Behörde, dass nicht nur die von der baulichen Änderung betroffenen Teile, sondern nicht berührte Teile mit der BayBO in Einklang gebracht werden, wenn

- die allgemeinen Anforderungen gemäß § 3 Abs. 1 BayBO dies erfordern (zB. Sicherheit und Ordnung; Leben und Gesundheit),
- diese Bauteile in einem konstruktivem Zusammenhang stehen oder hiermit verbunden sind (z.B. Treppenhaus im Zhg. mit DG-Ausbau) und
- die Maßnahmen dem Bauherren zumutbar sind (Verhältnismäßigkeit).

Ausnahme nach Art. 54 Abs. 3 BayBO:

Zusätzliche Anforderungen zur Abwehr von erheblichen Gefahren und bei Sonderbauten von Nachteilen; nicht anwendbar bei Bestandsgebäuden.