

Leistungen und Honorierung des Architekten für den Brandschutznachweis

Verfasser: Johann Rohrmüller

Inhaltsübersicht	Seite
1 Einleitung und Problemstellung	191
2 Zu den Schutzziele des Brandschutzes	191
3 Grundlagen für den Brandschutz	192
3.1 Vorbeugender und abwehrender Brandschutz	192
3.2 Standard- und Sonderbauten	193
3.3 Brandschutznachweis	194
3.3.1 Was ist ein Brandschutznachweis?	194
3.3.2 Wer darf den Brandschutznachweis erstellen?	196
3.3.2.1 Gebäudeklassen 1 bis 3, ohne Sonderbauten	197
3.3.2.2 Gebäudeklasse 4, ohne Sonderbauten	197
3.3.2.3 Gebäudeklasse 5 und Sonderbauten (sowie Mittel- und Großgaragen)	198
3.3.3 In welchen Fällen wird der Brandschutznachweis noch bauaufsichtlich überprüft?	199
3.3.4 Brandschutzkonzept	200
3.4 Brandschutzgutachten	201
4 Leistungen des Architekten für den Brandschutznachweis	202
4.1 Geschuldeter werkvertraglicher Erfolg	202
4.2 Die Leistungen des Architekten im Ablauf einer Baumaßnahme	204
4.2.1 Grundlagenermittlung	204
4.2.2 Vor- und Entwurfsplanung	204
4.2.3 Genehmigungsplanung	206

	Seite
5 Honorierung des Architekten für Leistungen für den Brandschutznachweis	207
5.1 Allgemeines	207
5.2 Vertragsgemäßer Planungsablauf	207
6 Zusammenfassung	210
7 Glossar	210

1 Einleitung und Problemstellung

Der Architekt ist nicht nur architektonischer Gestalter von Bauwerken, sondern auch Sachwalter des Bauherrn in technischer und wirtschaftlicher Hinsicht. Es ist eine unabdingbare Grundlage eines jeden Planungsauftrags für ein Gebäude, dass dieses spätestens ab seiner Fertigstellung verkehrssicher ist.¹ In unserer Beratungspraxis stellen wir eine große Unsicherheit der bayerischen Kommunen in ihrer Rolle als Bauherrn im Zusammenhang mit Brandschutzthemen, insbesondere im Zusammenhang mit dem Brandschutznachweis fest. Dies beginnt schon damit, dass die in der Praxis gebrauchten Fachbegriffe (z. B. Brandschutznachweis, Brandschutzkonzept, Brandschutzgutachten etc.) vermengt werden und damit Missverständnisse entstehen. Dies setzt sich in der häufig an uns gestellten Frage fort, welche Leistungen tatsächlich notwendig sind und wer sie zu erbringen hat: Der Architekt, ein Prüfsachverständiger, ein spezieller Brandschutzplaner - oder gar der Bauherr selbst? Nicht zuletzt geht es auch um die Frage, wer die Kosten zu tragen hat, bzw. ob die betreffenden Leistungen mit dem Grundhonorar der HOAI abgegolten oder mit einem besonderen Honorar zu vergüten sind. Mit diesem Beitrag soll für die Praxis der Bauämter, im Anschluss an die Veröffentlichung in den BKPV-Mitteilungen 2007, eine weiterführende Handreichung gegeben werden.

2 Zu den Schutzzielen des Brandschutzes

Zwei Ziele des Brandschutzes stehen aus der Bauherrnsicht im Vordergrund: Die Reduzierung von Brandentstehungsrisiken und die Verringerung der Folgen im Brandfall.

Dementsprechend sieht Art. 12 Bayerische Bauordnung (BayBO)² vor, dass bauliche Anlagen so anzuordnen, zu errichten, zu ändern und instand zu halten sind, 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. Am effektivsten ist es, einem Brand vorzubeugen, beispielsweise durch die Verwendung von nicht brennbaren oder schwer entflammenden Baustoffen.

Einige Großbrände mit schlimmsten Folgen für die Betroffenen (z. B. der Brand am Düsseldorfer Flughafen am 11.04.1996, bei dem 17 Menschen starben und viele Menschen verletzt wurden) trugen dazu bei, dass nicht nur die bautechnische Fachwelt, sondern darüber hinaus auch eine breite Öffentlichkeit für die Gefahren durch brandgefährliche Materialien sensibilisiert wurden.

Aufgrund des mittlerweile erreichten technischen Standards beim vorbeugenden Brandschutz konnten – sachgerechte Nutzung der Gebäude durch die Nutzer vorausgesetzt – Brandentstehungsrisiken auf ein geringes Maß reduziert werden. Wenn in heutiger Zeit Brände entstehen, hat dies meist seine Ursache im fahrlässigen Umgang mit Brandgefahren bei der Gebäudenutzung oder im fahrlässigen Umgang mit Brandgefahren bei Unterhalts- oder Umbaumaßnahmen (z. B. bei Schweißarbeiten). Angesichts der leidvollen Erfahrung vergangener Jahrzehnte ist es

¹ Die Pflichtenkreise der Beteiligten im Rahmen der baulichen Verkehrssicherungspflichten aus den verschiedensten Rechtsgebieten sind umfassend. Neben dem Zivilrecht mit dem Recht der Schuldverhältnisse und dem zivilrechtlichen Deliktsrecht sind vor allem noch das öffentliche Baurecht, hierbei insbesondere das Bauordnungsrecht, sowie das Strafrecht angesprochen.

² GVBI 2007 S. 588, BayRS 2132-1-I

in unserem Kulturkreis undenkbar geworden, Gebäude zu planen ohne von Anfang an Brandvorbeugung zu betreiben. Es gilt aber, diesen über die Jahrzehnte nunmehr erreichten Fortschritt, der nur durch vorausschauende Planung erreicht werden konnte und nicht zuletzt durch sich verschärfende technische Regelwerke begründet war, aufrecht zu erhalten.

Dieser erreichte Standard ist vergleichbar mit den Anforderungen, die mittlerweile in vielen Bereichen des täglichen Lebens selbstverständlich sind. Zum Beispiel bekommt in Europa grundsätzlich kein reguläres Kraftfahrzeug eine Betriebserlaubnis und damit eine amtliche Zulassung, wenn die Sitzplätze nicht mit Sicherheitsgurten ausgestattet sind. Auch muss z. B. bei jedem in Deutschland betriebenen Aufzug sichergestellt sein, dass die Aufzugsschachttüre in den Etagen nur geöffnet werden kann, wenn die Aufzugskabine in das betreffende Stockwerk eingefahren ist, um ein lebensgefährliches Herabstürzen von Menschen in den Schacht zu verhindern. Diese Beispiele machen anschaulich, wie selbstverständlich wir mittlerweile in unserer täglichen Lebensumwelt davon ausgehen, dass technische, insbesondere auch bautechnische Anlagen und Gebäude so konstruiert, hergestellt und unterhalten werden, dass Gefahren, die durch die Inbetriebnahme und Bereitstellung für den Verkehr drohen, gar nicht erst entstehen bzw. auf ein sozialadäquates Minimum reduziert werden (vgl. die sogenannten Verkehrssicherungspflichten).

Der Brandschutz, um den es sich hier handelt, bezieht sich auf mehrere Gefahrenquellen. Im Brandfall geht es vor allem um Feuer und Rauch. Rauchvergiftungen mit Kohlenmonoxid (CO) sind die häufigste Todesursache im Zusammenhang mit Bränden. Sehr oft entstehen im Brandfall noch zusätzlich giftige Gase (etwa wenn die Möblierung in den Gebäuden verbrennt).

3 Grundlagen für den Brandschutz

3.1 Vorbeugender und abwehrender Brandschutz

Entsprechend den zwei oben genannten Schutzzielen des Brandschutzes kann zwischen dem **vorbeugenden Brandschutz**, mit dem Schutzziel der Reduzierung von Brandentstehungsrisiken, und dem **abwehrenden Brandschutz**, mit dem Schutzziel der Verringerung der Folgen im Brandfall, differenziert werden.

- a) Der **vorbeugende Brandschutz** ist die Summe aller Präventivmaßnahmen, die notwendig sind, um einen Brandfall zu verhindern (z. B. durch die Verwendung feuerhemmender oder nicht brennbarer Materialien) oder um im Brandfall dessen Folgen zu mildern bzw. ein Übergreifen auf andere Bauteile (Brandüberschlag) zu verhindern (z. B. mittels Brandschotts, Sprinkler, Rettungswegen, Entrauchung von Fluchtwegen, Fluchtwegebeschilderung, Sicherheitsbeleuchtung etc.).
- b) Der **abwehrende Brandschutz** ist das Handeln der Rettungskräfte, z. B. das Löschen durch die Feuerwehr.

Zwischen vorbeugendem und abwehrendem Brandschutz bestehen planerische Wechselwirkungen. Wenn z. B. aufgrund der Gebäudehöhe eine Rettung mittels Leitern ausscheidet, müssen höhere Anforderungen an die Fluchtwegesituation gestellt werden.

3.2 Standard- und Sonderbauten

Das Bauordnungsrecht unterscheidet Standardbauten von Sonderbauten. Viele kommunale Baumaßnahmen, z. B. Kindergärten und Schulen, sind Sonderbauten im Sinne der BayBO:

- a) Sonderbauten sind in der BayBO enumerativ in Art. 2 Abs. 4 aufgezählt, alle anderen Bauvorhaben sind Standardbauten.

„Sonderbauten sind Anlagen und Räume besonderer Art oder Nutzung, die einen der nachfolgenden Tatbestände erfüllen:

1. *Hochhäuser (Gebäude mit einer Höhe nach Art. 2 Abs. 3 Satz 2 von mehr als 22 m),*
2. *bauliche Anlagen mit einer Höhe von mehr als 30 m,*
3. *Gebäude mit mehr als 1.600 m² Fläche des Geschosses mit der größten Ausdehnung, ausgenommen Wohngebäude und Garagen,*
4. *Verkaufsstätten, deren Verkaufsräume und Ladenstraßen eine Fläche von insgesamt mehr als 800 m² haben,*
5. *Gebäude mit Räumen, die einer Büro- oder Verwaltungsnutzung dienen und einzeln mehr als 400 m² haben,*
6. *Gebäude mit Räumen, die einzeln für eine Nutzung durch mehr als 100 Personen bestimmt sind,*
7. *Versammlungsstätten*
 - a) *mit Versammlungsräumen, die insgesamt mehr als 200 Besucher fassen, wenn diese Versammlungsräume gemeinsame Rettungswege haben,*
 - b) *im Freien mit Szenenflächen und Freisportanlagen, deren Besucherbereich jeweils mehr als 1000 Besucher fasst und ganz oder teilweise aus baulichen Anlagen besteht,*
8. *Gaststätten mit mehr als 40 Gastplätzen, Beherbergungsstätten mit mehr als zwölf Betten und Spielhallen mit mehr als 150 m²,*
9. *Krankenhäuser, Heime und sonstige Einrichtungen zur Unterbringung oder Pflege von Personen,*
10. *Tageseinrichtungen für Kinder, behinderte und alte Menschen,*
11. *Schulen, Hochschulen und ähnliche Einrichtungen,*
12. *Justizvollzugsanstalten und bauliche Anlagen für den Maßregelvollzug,*
13. *Camping- und Wochenendplätze,*

14. *Freizeit- und Vergnügungsparks,*
 15. *fliegende Bauten, soweit sie einer Ausführungsgenehmigung bedürfen,*
 16. *Regale mit einer Oberkante Lagerguthöhe von mehr als 7,50 m,*
 17. *bauliche Anlagen, deren Nutzung durch Umgang mit oder Lagerung von Stoffen mit Explosions- oder erhöhter Brandgefahr verbunden ist,*
 18. *Anlagen und Räume, die in den Nrn. 1 bis 17 nicht aufgeführt und deren Art oder Nutzung mit vergleichbaren Gefahren verbunden sind.“*
- b) Für bestimmte Sonderbauten, sogenannte geregelte Sonderbauten, sind weitere Regelungen zu beachten, wie z. B. die Versammlungsstätten-, die Verkaufsstätten-, die Beherbergungsstättenverordnung, die Hochhaus-, die Schulbau-, die Industriebaurichtlinie.
- c) Für Standardbauten sind die Brandschutzanforderungen abschließend in der BayBO benannt.

3.3 Brandschutznachweis

Nach dem öffentlichen Bauordnungsrecht müssen Nachweise zum Brandschutz erbracht werden. In Bayern ist bei jedem nicht verfahrensfreien Bauvorhaben ein Brandschutznachweis erforderlich.

3.3.1 Was ist ein Brandschutznachweis?

Der Nachweis über die Einhaltung der Anforderungen an den Brandschutz wird als „Brandschutznachweis“ bezeichnet. Gemäß Art. 62 Abs. 1 Satz 1 BayBO ist die Einhaltung der Anforderungen an die Standsicherheit, den Brand-, Schall-, Wärme- und Erschütterungsschutz nach näherer Maßgabe der Verordnung aufgrund des Art. 80 Abs. 4 BayBO nachzuweisen (bautechnische Nachweise).

Ausgangspunkt der **inhaltlichen Anforderungen** an den Brandschutznachweis ist die allgemeine Anforderung an die Bauausführung in Bezug auf den Brandschutz nach Art. 12 BayBO, wonach bauliche Anlagen so anzuordnen, zu errichten, zu ändern und instand zu halten sind, 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.

Der **Brandschutznachweis** ist aufgrund der Ermächtigung in Art. 80 Abs. 4 BayBO in § 11 der Verordnung über Bauvorlagen und bauaufsichtliche Anzeigen (Bauvorlagenverordnung - BauVorIV) vom 10.11.2007³ geregelt.

³ GVBl 2007 S. 792, BayRS 2132-1-2-I

§ 11 BauVorIV lautet wie folgt:

„(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 Treppenräume, 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, Bewegungsf lächen 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.“

Der Brandschutznachweis kann gemäß § 11 Abs. 2 Satz 3 BauVorIV auch in Form eines „**objektbezogenen Brandschutzkonzepts**“ erbracht werden. Das „objektbezogene Brandschutzkonzept“ nach Art. 11 Abs. 2 Satz 2 BauVorIV ist nichts anderes als ein Brandschutznachweis, in dem dargestellt ist, wie bei Abweichungen von gesetzlichen Brandschutzvorschriften (z. B. Verordnungen für besondere Arten von Sonderbauten) die Schutzziele des Brand-schutzes dennoch über Kompensationsmaßnahmen erreicht werden.⁴ Die Abweichungen sind der Bauaufsichtsbehörde oder dem verantwortlichen Sachverständigen in Form eines schriftlichen Abweichungsantrags mit entsprechender Begründung vorzulegen (Art. 63 Abs. 3 BayBO). Ein fehlender Abweichungsantrag führt in der Regel zu einem verbotswidrigen Zustand. Der Brandschutznachweis von Sonderbauten wird meist in der Form eines solchen „objektbezogenen Brandschutzkonzepts“ dargestellt, was insbesondere bei den oben genannten sogenannten unregulierten Sonderbauten nötig ist, für die es keine spezielle Verordnung gibt, aber auch bei regulierten Sonderbauten, für die es zwar eine Verordnung gibt, bei denen aber wegen ihrer Komplexität noch Einzelfallentscheidungen nötig sind.⁵ Die Schutzziele des Art. 12 BayBO bilden auch den Rahmen für Ermessensentscheidungen über den Brandschutznachweis von Sonderbauten (Art. 54 Abs. 3 BayBO).

Zum Begriff des Brandschutzkonzepts siehe im Übrigen noch die Ausführungen im Abschnitt 3.3.4.

3.3.2 Wer darf den Brandschutznachweis erstellen?

Die Person, welche berechtigt ist, den Brandschutznachweis zu erstellen, wird von der BayBO als „Brandschutzplaner“ bezeichnet.⁶

⁴ Denn der Brandschutznachweis kann gemäß Art. 11 Abs. 2 Satz 2 BauVorIV i. V. mit Art. 62 Abs. 1 BayBO auch gesondert in Form eines solchen „objektbezogenen Brandschutzkonzepts“ dargestellt werden.

⁵ vgl. Famers in Koch/Molodovsky/Famers, Kommentar BayBO, Stand 01.11.2008, Art. 12 Rdn. 69

⁶ vgl. Molodovsky in Koch/Molodovsky/Famers, Kommentar BayBO, Stand 01.11.2008, Art. 62 Rdn. 24

Nach Art. 62 der BayBO wird für die Berechtigung, den Brandschutznachweis zu erstellen, nach der Gebäudeschwierigkeit^{7, 8} wie folgt unterschieden:

3.3.2.1 Gebäudeklassen 1 bis 3, ohne Sonderbauten

Die Bauvorlageberechtigung nach Art. 61 Abs. 2, 3 und 4 Nrn. 2 bis 6 BayBO⁹ schließt die Berechtigung zur Erstellung der bautechnischen Nachweise für Gebäude der Gebäudeklassen 1 bis 3¹⁰, mit Ausnahme von Sonderbauten (und Mittel- und Großgaragen) ein (siehe Art. 62 Abs. 1 Satz 2 BayBO).

3.3.2.2 Gebäudeklasse 4, ohne Sonderbauten

Besondere Anforderungen an die Person des Brandschutzplaners werden durch die BayBO **nur** bei Gebäuden der Gebäudeklasse 4¹¹ gestellt.¹²

Für Gebäude der Gebäudeklasse 4 (Gebäude mit einer Höhe bis zu 13 m und Nutzungseinheiten mit jeweils nicht mehr als 400 m², wenn nicht Gebäudeklasse 1 bis 3 vorliegt), ausgenommen Sonderbauten, muss den Brandschutznachweis ein sogenannter **qualifizierter Brandschutzplaner** erstellen (Art. 62 Abs. 2 Satz 3 BayBO).

Sogenannte qualifizierte Brandschutzplaner¹³ erfüllen folgende besondere oder zusätzliche Qualifikationsmerkmale:

- Der Brandschutzplaner nach Art. 62 Abs. 2 Satz 3 Nr. 1 BayBO ist ein für das Bauvorhaben Bauvorlageberechtigter, der die erforderlichen Kenntnisse des Brandschutzes nach-

⁷ Nach der Konzeption der BayBO sind die bautechnischen Nachweise abhängig vom jeweiligen Vorhaben, nicht von der Art des für das Vorhaben maßgeblichen bauaufsichtlichen Verfahrens. Wenn bautechnische Nachweise für das Vorhaben erforderlich sind, kommt es nicht darauf an, ob das Vorhaben im vereinfachten Baugenehmigungsverfahren (Art. 59 Satz 2 BayBO), im Baugenehmigungsverfahren für Sonderbauten (Art. 60 Satz 2 BayBO) oder im Verfahren der Genehmigungsfreistellung (Art. 58 Abs. 5 Satz 1 BayBO) behandelt wird; siehe Molodovsky, a. a. O., Art. 62 Rdn. 14.

⁸ Die Anforderungen an den baulichen Brandschutz werden z. B. umso größer, je höher das Gebäude ist, weil mit zunehmender Höhe die Rettung durch die Feuerwehr schwieriger wird.

⁹ Eine nur beschränkte Bauvorlageberechtigung des Fachplaners nach Art. 61 Abs. 4 Nr. 1 BayBO und die Bauvorlageberechtigung der Unternehmen nach Art. 61 Abs. 6 BayBO schließen die Nachweisberechtigung nicht ein. Diese Fallgruppen sind von der Verweisung in Art. 62 Abs. 1 Satz 2 auf Art. 61 BayBO ausgenommen.

¹⁰ siehe Art. 2 Abs. 3 Satz 1 Nrn. 1 bis 3 BayBO:

„1. Gebäudeklasse 1:

a) freistehende Gebäude mit einer Höhe bis zu 7 m und nicht mehr als zwei Nutzungseinheiten von insgesamt nicht mehr als 400 qm und

b) land- oder forstwirtschaftlich genutzte Gebäude

2. Gebäudeklasse 2:

Gebäude mit einer Höhe bis zu 7 m und nicht mehr als zwei Nutzungseinheiten von insgesamt nicht mehr als 400 qm

3. Gebäudeklasse 3:

sonstige Gebäude mit einer Höhe bis zu 7 m“

¹¹ siehe Art. 2 Abs. 3 Satz 1 Nr. 4 BayBO:

„4. Gebäudeklasse 4:

Gebäude mit einer Höhe bis zu 13 m und Nutzungseinheiten mit jeweils nicht mehr als 400 qm“

¹² Werden im Fall der Gebäudeklasse 4 besondere Anforderungen an den Brandschutzplaner gestellt, kann der Brandschutzplaner auch als „qualifizierter Brandschutzplaner“ bezeichnet werden. Damit ist aber keine Abwertung der anderen Brandschutzplaner/Bauvorlageberechtigten im Sinne von Art. 62 Abs. 1 BayBO verbunden.

¹³ zum Begriff siehe amtliche Begründung zum Änderungsgesetz 2008

gewiesen hat und in einer von der Bayerischen Architektenkammer oder der Bayerischen Ingenieurekammer-Bau zu führenden Liste eingetragen ist.¹⁴ Die Kammern veranstalten entsprechende Lehrgänge zum Nachweis der Kenntnisse.

- Der Brandschutzplaner nach Art. 62 Abs. 2 Satz 3 Nr. 2 BayBO hat die Qualifikation eines Prüfsachverständigen für Brandschutz.¹⁵ Der Brandschutzplaner mit dieser Qualifikation darf auch bei anderen Bauvorhaben als der Gebäudeklasse 4 den Brandschutznachweis erstellen (ohne dass es also auf die allgemeine Bauvorlageberechtigung ankommt).

Nach der Übergangsvorschrift in Art. 83 Abs. 4 BayBO gelten als Brandschutzplaner im Sinne des Art. 62 Abs. 2 Satz 3 BayBO die im Sinne des Art. 68 Abs. 7 Satz 3 BayBO a. F. Nachweisberechtigten sowie die aufgrund der früheren SVBau¹⁶ anerkannten Sachverständigen für vorbeugenden Brandschutz.

3.3.2.3 Gebäudeklasse 5 und Sonderbauten (sowie Mittel- und Großgaragen)

Für Gebäude der **Gebäudeklasse 5**¹⁷ und für **Sonderbauten** sind **keine speziellen Anforderungen** wie für Gebäude der Gebäudeklasse 4 vorgesehen. Es verbleibt hier für die Erstellung des Brandschutznachweises beim Regelfall des Art. 62 Abs. 1 Satz 2 BayBO, dass der für diese Gebäude Bauvorlageberechtigte den Brandschutznachweis erstellen darf.

Dieses auf den ersten Blick merkwürdige Ergebnis findet seine Begründung darin, dass bis einschließlich Gebäudeklasse 4, außer bei Sonderbauten, keine Überprüfung mehr stattfindet (siehe zur Überprüfung nachfolgend Abschnitt 3.3.3). Deshalb hat es der Gesetzgeber für nötig erachtet, dass der den Brandschutznachweis für Gebäude der Gebäudeklasse 4 Erstellende eine besondere Qualifizierung haben muss. Bei der Gebäudeklasse 5 und bei Sonderbauten ist eine Überprüfung vorgeschrieben (bauaufsichtlich oder durch einen Prüfsachverständigen), sodass zwar nicht bei der Erstellung, aber im Ergebnis für die schwierigeren Bauvorhaben doch strengere Vorschriften gelten.

Soweit behauptet wird, dass bei Sonderbauten ein „Brandschutzgutachter“ oder ein „Prüfsachverständiger für Brandschutz“ den Brandschutznachweis bzw. den Brandschutznachweis in der Form eines objektbezogenen Brandschutzkonzepts (siehe § 11 Abs. 2 Satz 3 BauVorIV) zu erstellen habe, stimmt dies mit der Rechtslage nach der BayBO nicht überein. Art. 62 Abs. 3 Satz 3 BayBO darf nicht dahingehend missverstanden werden, dass bei Sonderbauten oder Gebäuden der Gebäudeklasse 5 der **Ersteller** des Brandschutznachweises ein Prüfsachverständiger sein müsse. In diesen Fällen ist vielmehr als Prüfer die Bauaufsicht bzw. alternativ nach Wahl des Bauherrn ein Prüfsachverständiger einzuschalten, der den von einer anderen Person erstellten Brandschutznachweis prüft bzw. bescheinigt (siehe auch nachfolgenden Abschnitt 3.3.3).

¹⁴ Art. 13 Abs. 1 Satz 3 Nr. 3 Baukammergesetz - BauKaG

¹⁵ zum Prüfsachverständigen für Brandschutz siehe §§ 16 ff. PrüfVBau (BayRS 2132-1-10-I)

¹⁶ Verordnung über die verantwortlichen Sachverständigen im Bauwesen (Sachverständigenverordnung Bau), zum 01.01.2008 abgelöst durch die PrüfVBau

¹⁷ Gebäude der Gebäudeklasse 5 sind sonstige Gebäude einschließlich unterirdischer Gebäude, siehe Art. 2 Abs. 3 Satz 1 Nr. 5 BayBO.

3.3.3 In welchen Fällen wird der Brandschutznachweis noch bauaufsichtlich überprüft?

Der von einem Bauvorlageberechtigten erstellte Brandschutznachweis wird **grundsätzlich nicht** überprüft. Dies ergibt sich aus Art. 62 Abs. 4 Satz 1 BayBO. Die Vorschrift des Art. 62 zieht für die Entwurfsfertigung die Folgerung daraus, dass nach der neuen BayBO bautechnische Nachweise in privater Verantwortung erstellt und grundsätzlich nur noch in beschränktem Umfang überprüft werden.¹⁸

Hat der Bauvorlageberechtigte für die Gebäudeklassen 1 bis 3 bzw. der qualifizierte Brandschutzplaner für die Gebäudeklasse 4, ausgenommen Sonderbauten, einen Brandschutznachweis für ein solches Gebäude erstellt, wird dieser von der Bauaufsichtsbehörde nicht überprüft und es bedarf keiner Bescheinigung des Brandschutznachweises durch einen Prüfsachverständigen.

Nur bei **Sonderbauten**, bei **Mittel- und Großgaragen** im Sinne der Verordnung nach Art. 80 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 BayBO und bei **Gebäuden der Gebäudeklasse 5** muss der Brandschutznachweis

- a) durch einen Prüfsachverständigen bescheinigt oder
- b) bauaufsichtlich geprüft werden.

Der Bauherr kann wählen, ob er anstelle der bauaufsichtlichen Prüfung den Nachweis durch einen Prüfsachverständigen prüfen und bescheinigen lässt.

Mit der bauaufsichtlichen Prüfung des Brandschutznachweises ist selbstverständlich nicht verbunden, dass die Bauaufsicht (Behörde) den Brandschutznachweis erstellt. Die Prüfung setzt voraus, dass der Brandschutznachweis vollständig vom Brandschutzplaner erstellt wurde. Nicht anders ist es, wenn der Bauherr einen Prüfsachverständigen mit der Prüfung beauftragt. Die Bescheinigung setzt auch hier voraus, dass der Brandschutznachweis vollständig vom Brandschutzplaner erstellt wurde. Hat der Brandschutzplaner ausnahmsweise selbst die Qualifikation eines Prüfsachverständigen, dürfen die gesetzlichen Rollen nicht vermengt werden. Der Brandschutzplaner darf dann nach allgemeinen Befangenheitsgrundsätzen¹⁹ nicht zugleich in die Rolle des Prüfsachverständigen schlüpfen, den von ihm selbst erstellten Brandschutznachweis überprüfen und die Einhaltung der Brandschutzziele bescheinigen (siehe § 5 Abs. 3 PrüfVBau).

Bei gemischten Vorhaben (z. B. Geschäftshaus mit Tiefgarage) ist grundsätzlich insgesamt auf das strengere Kriterium abzustellen. Lassen sich einzelne Vorhabensteile selbstständig beurteilen, ohne sich auf andere Teile konstruktiv auszuwirken, können sie aus der Prüfpflicht herausfallen. Diese Bewertung hat die prüfende Stelle – Bauaufsicht oder Prüfsachverständiger – vorzunehmen.²⁰

¹⁸ Molodovsky, a. a. O., Art. 62 Rdn. 2

¹⁹ siehe Molodovsky, a. a. O., Art. 62 Rdn. 66

²⁰ siehe Molodovsky, a. a. O., Art. 62 Rdn. 76

3.3.4 Brandschutzkonzept

Der Begriff des Brandschutzkonzepts wird in unterschiedlichem Sinne verwendet.

a) Brandschutzkonzept im allgemeinen Sinn

Ein **Brandschutzkonzept** ist das zusammengefasste, strukturierte und fachübergreifende Bündel derjenigen Maßnahmen,

- mit denen die (o. g.) Schutzziele des vorbeugenden und abwehrenden Brandschutzes während der Bauerrichtung und der Nutzungsdauer eines Gebäudes durch die Planer, den Bauherrn, die Nutzer und die Feuerwehr umgesetzt werden soll und
- mit dem die Effizienz dieser Maßnahmen in regelmäßigen zeitlichen Abständen hinterfragt und nachgewiesen werden soll.

b) Bauordnungsrechtliches Brandschutzkonzept im Sinne der BayBO

Soweit ein Bauvorhaben den konkreten Brandschutzanforderungen im Gesetz und den zu beachtenden Verordnungen²¹ sowie den relevanten technischen Regeln entspricht, gelten damit die in Art. 12 BayBO genannten und oben in Abschnitt 2 aufgeführten Schutzziele als eingehalten.

Das Brandschutzkonzept der BayBO besteht mithin grundsätzlich darin, dass die gesetzlichen Vorschriften, gegebenenfalls auch mittels genehmigten kompensatorischen Abweichungen von Vorschriften nach Art. 63 BayBO, eingehalten werden. Denn die sich aus dem Zusammenspiel dieser Vorschriften ergebenden Anforderungen an ein Gebäude sind aufeinander abgestimmt und können als **bauordnungsrechtliches Brandschutzkonzept** bezeichnet werden.

Für Standardbauten befinden sich die Brandschutzanforderungen abschließend in der BayBO. Für weitergehende bauaufsichtliche Anforderungen (siehe Art. 54 Abs. 2 BayBO), gestützt auf Art. 12 BayBO, besteht in den genormten Fällen auch bei „geregelten Sonderbauten“ kein Raum. Bei nicht in speziellen Vorschriften geregelten Sonderbauten können zur Abwehr von Nachteilen im Einzelfall weitergehende Anforderungen gestellt werden, außer wenn diese wegen der besonderen Art oder Nutzung oder wegen besonderer Anforderungen nicht erforderlich sind (Art. 54 Abs. 3 BayBO).

Weicht die Planung eines Bauvorhabens von den konzeptionellen Vorgaben der BayBO ab, muss der bauvorlageberechtigte Entwurfsverfasser mit dem Brandschutznachweis den **ergänzenden Nachweis** führen, mit welchen Maßnahmen die Schutzziele des Art. 12 BayBO in vergleichbarer Qualität erreicht werden.²² Ob der ergänzende Nachweis erforderlich ist, hängt von der Planung des Architekten, nicht aber vom prüfenden Sachverständigen bzw. der Bauaufsichtsbehörde ab. Ursache und Wirkung dürfen nicht verwechselt werden.

²¹ siehe für bestimmte Sonderbauten, sogenannte „geregelte Sonderbauten“, weitere Regelungen, wie z. B. die Versammlungsstättenverordnung, die Verkaufsstättenverordnung, die Beherbergungsstättenverordnung, die Hochhausrichtlinie, die Schulbau richtlinie, die Industriebau richtlinie

²² siehe Famers, a. a. O., Art. 12 Rdn. 26

Maßstab für das zu erreichende Sicherheitsniveau sind die quantitativ und qualitativ beschriebenen Maßnahmen des Gesetzes für den Standardfall.²³ Die Schutzziele des Art. 12 BayBO bilden den Rahmen für Ermessensentscheidungen über Abweichungen im Einzelfall (siehe Art. 63 BayBO). Die Bauaufsichtsbehörde kann gemäß Art. 63 Abs. 1 Satz 1 BayBO Abweichungen von Anforderungen dieses Gesetzes und aufgrund dieses Gesetzes erlassener Vorschriften zulassen, 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 Abs. 1 BayBO vereinbar sind. Art. 3 Abs. 2 Satz 3 BayBO²⁴ bleibt dabei unberührt. Der Zulassung einer Abweichung bedarf es nicht, wenn bautechnische Nachweise durch einen Prüfsachverständigen bescheinigt werden.

3.4 Brandschutzgutachten

Manchmal wird von Bauherrnseite ein Brandschutzgutachter eingeschaltet, um z. B. bestehende Bauten auf ihre Übereinstimmung mit den aktuellen Anforderungen zu überprüfen oder um im Vorfeld eines Regressprozesses gegen den Architekten fachkundige Unterstützung zu erlangen.

So kann es sinnvoll sein, vor einer beabsichtigten kostenintensiven Planungsbeauftragung für eine **Umbaumaßnahme** nach der gründlichen Bestandsaufnahme des Gebäudes noch einen Brandschutzgutachter einzuschalten, um überhaupt eine angemessene wirtschaftliche Entscheidungsgrundlage im Vorfeld der Maßnahme (Umbau/Sanierung oder Neubau) zu haben. Nicht selten sind die Aufwendungen für Brandschutzmaßnahmen im Zusammenhang mit der Sanierung von Gebäuden nämlich so kostenintensiv, dass ein Neubau weitaus günstiger käme. Auch ist mit Terminproblemen während der Bauausführung zu rechnen, wenn zusätzliche Brandschutzmaßnahmen – entgegen ursprünglicher Annahme – doch notwendig werden.

Fälschlicherweise wird im Zusammenhang mit dem Brandschutznachweis oft von einem Brandschutzgutachten gesprochen. Ein Brandschutzgutachten ist ein Gutachten einer Person oder Institution, in dem zu einzelnen brandschutztechnischen Fragen fachlich Stellung genommen wird. Zumeist lässt sich ein bauvorlageberechtigter Entwurfsverfasser für seine gegenüber dem Bauherrn zu erbringende Leistung von einem Sachverständigen beraten und beauftragt diesen mit einem Gutachten. Im Rechtssinne liegt dann eine Leistung durch einen Subplaner vor. Dies entlastet den beauftragten Planer aber nicht von seiner Verantwortung dem Bauherrn gegenüber. Zu honorieren ist diese Leistung durch den Bauherrn nicht, da der Entwurfsverfasser mit der Beauftragung seines Subplaners lediglich seine eigenen Kenntnisse und Erfahrungen auf ein gegenüber dem Bauherrn erfüllungstaugliches Maß hebt.

²³ siehe Famers, a. a. O., Art. 12 Rdn. 26

²⁴ „Von den Technischen Baubestimmungen kann abgewichen werden, wenn mit einer anderen Lösung in gleichem Maße die allgemeinen Anforderungen des Art. 3 Abs. 1 BayBO erfüllt werden.“

4 Leistungen des Architekten für den Brandschutznachweis

4.1 Geschuldeter werkvertraglicher Erfolg

Die vom Architekten zu erbringenden Leistungen zur Planung eines verkehrssicheren Gebäudes sind **werkvertragliche Leistungen**.

- a) Der geschuldete Leistungsumfang wird hierbei durch den **Vertrag** und nicht etwa durch die HOAI bestimmt.

Es ist deshalb unerheblich, ob in der Auflistung der Grundleistungen der HOAI Leistungen des vorbeugenden Brandschutzes gesondert aufgeführt sind oder nicht. Die HOAI ist nur öffentlich-rechtliches Preisrecht und regelt nicht den vertraglich geschuldeten Umfang.²⁵

- b) Der Architektenvertrag hat einen werkvertraglichen **Erfolg** zum Inhalt.²⁶ Der werkvertragliche Erfolg besteht beim Architektenvertrag in der Planung eines für den Besteller nutzbaren Gebäudes nach dessen Anforderungen.

Mindestanforderung für die mit den Mitteln der Planung herbeizuschaffende Nutzungsmöglichkeit durch den Besteller ist, dass das zu planende und zu errichtende Gebäude verkehrssicher sein muss. Auch wenn dies nicht ausdrücklich beim Vertragsschluss mit dem Architekten ausgesprochen wird oder im schriftlichen Architektenvertrag niedergeschrieben ist, gilt, dass sich das Werk für die nach dem Vertrag vorausgesetzte (§ 633 Abs. 2 Satz 2 Nr. 1 BGB) bzw. für die gewöhnliche Verwendung eignen und eine Beschaffenheit aufweisen muss, die bei Werken der gleichen Art üblich ist und die der Besteller nach der Art des Werks erwarten kann (§ 633 Abs. 2 Satz 2 Nr. 2 BGB). Die gewöhnliche Verwendung eines Bauwerks ist, dass der Bauherr die mit der Bauerrichtung intendierte Nutzung verwirklichen kann. Dies ist bei Werken dieser Art üblich und darf vom Besteller erwartet werden (siehe § 633 Abs. 2 Satz 2 Nr. 2 BGB). Der Bauherr darf deshalb in jedem Fall erwarten, dass der Architekt ein verkehrssicheres Gebäude plant.

Ist der Planer nicht in der Lage, ein verkehrssicheres Bauwerk zu planen, entlastet ihn sein Defizit zivilrechtlich nicht. Die Verpflichtung des Architekten zu verkehrssicherem Planen und Bauen ergibt sich primär aus der **zivilrechtlichen Rechtsbeziehung** zum Bauherrn und den in dessen Schutzbereich einbezogenen Dritten²⁷, nicht erst aus der Tatsache, dass bauordnungsrechtliche Vorschriften dasselbe Schutzziel verfolgen.

Der Brandschutz wird nicht erst dadurch zur Aufgabe des Architekten, dass (auch) bei der Genehmigungsplanung öffentlich-rechtliche Vorschriften, z. B. gemäß Art. 12 BayBO, zu beachten sind, wonach bauliche Anlagen so anzuordnen, zu errichten, zu ändern und instand zu halten sind, 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. Dass aus öffentlich-rechtlicher Sicht Nachweise zum Brandschutz zu erbringen sind, begründet nicht erst die Verpflichtung des Architekten zu verkehrssicherem Planen.

²⁵ vgl. BGH, Urteil vom 24.10.1996, Az.: VII ZR 283/95, BauR 1997, 154

²⁶ grundlegend schon BGH, NJW 1960, 431

²⁷ sowie mittelbar auch aus strafrechtlichen Normen

Der Bundesgerichtshof hat mit Urteil vom 27.09.2001²⁸ entschieden, dass aus Vorschriften, die im öffentlichen Bauordnungsrecht für die Erteilung einer Baugenehmigung im vereinfachten Genehmigungsverfahren gelten, nicht geschlossen werden könne, dass eine von einem Architekten vertraglich geschuldete Planungsleistung nur die dort geregelten Anforderungen umfasse. Der Umfang der für das vereinfachte Genehmigungsverfahren erforderlichen Planung erlaube hinsichtlich der Angaben zum Brandschutz keinen Rückschluss auf den Umfang der Vertragspflichten, so der BGH ausdrücklich. Er hob das Urteil der Vorinstanz auf und verwies die Sache an dieses mit dem Hinweis zurück, dass das Berufungsgericht zunächst den Inhalt des Vertrages der Parteien festzustellen habe. Sollte der Architekt umfassend mit der Planung der Bauvorhaben beauftragt gewesen sein, so werde das Berufungsgericht festzustellen haben, ob der Architekt die Vorgaben für den Brandschutz im Rahmen der Entwurfsplanung, bei der regelmäßig auch bauphysikalische Anforderungen zu beachten sind, zu berücksichtigen hatte. Jedenfalls könne aus den Vorschriften, die im öffentlichen Bauordnungsrecht für die Erteilung einer Baugenehmigung im vereinfachten Genehmigungsverfahren gelten, nicht geschlossen werden, die vom Architekten vertraglich geschuldete Leistung umfasse nur die dort geregelten Anforderungen. Das vereinfachte Genehmigungsverfahren stelle eine Erleichterung des formellen Rechts und zugleich den Abbau staatlicher Bauaufsicht unter gleichzeitiger bewusster Verstärkung der Verantwortung der am Bau Beteiligten dar.

Soweit sich der Staat aus der kontrollierenden Tätigkeit der Bauaufsicht zurückzieht, wie in den letzten Jahren geschehen²⁹, ist damit keine Einschränkung des vertraglichen Leistungsumfangs verbunden. Zum einen stammt die Leistungsverpflichtung originär bereits aus dem zivilrechtlichen Werkvertragsrecht und begründet sich aus diesem. Zum anderen haben die formalen Erleichterungen nicht die materiell-rechtlichen Anforderungen entschärft. Kann ein Bauwerk deshalb z. B. im vereinfachten Genehmigungsverfahren errichtet werden, „winkt der Staat dieses Bauvorhaben“ bildlich gesprochen „durch“, so sind dennoch vom planenden Architekten die materiell-rechtlichen Vorgaben der Bauordnung und die Regeln der Technik sowie die Verkehrssicherungspflichten zu beachten, auch wenn dies nicht ausdrücklich vereinbart sein sollte. Gerade weil sich der Staat immer mehr aus der Kontrolle zurückzieht, darf ein Planer um so weniger darauf vertrauen, dass seine Planung noch einer behördlichen Überprüfung unterzogen wird und gegebenenfalls seine Leistungsdefizite von den Bauordnungsbehörden kompensiert werden.

Dies heißt, dass der Architekt sich hinsichtlich seiner Leistung nicht auf das aus öffentlich-rechtlichen Gründen gegenüber den Behörden Nachzuweisende beschränken darf. Die öffentlich-rechtlichen Bauvorschriften sind einzuhalten, egal, ob dies von einer Behörde noch kontrolliert wird oder nicht. Selbst wenn der Staat keine Kontrolle mehr ausüben würde, wären die Vorschriften einzuhalten.³⁰

²⁸ BGH, Urteil vom 27.09.2001, Az.: VII ZR 391/99, BauR 2002, 114

²⁹ Nach der Rechtsordnung herrscht ohnehin grundsätzliche Baufreiheit als Unterfall der allgemeinen Handlungsfreiheit. Diese Freiheiten sind grundgesetzlich geschützt und eine Einschränkung dieser Freiheiten bedarf der Rechtfertigung staatlicher Kontrolle. Zum Rollenverständnis der Bauaufsicht vor dem Hintergrund der Zielsetzungen der Bauordnungsreform siehe Jäde, BauR 2008, 52, 53.

³⁰ Im Straßenverkehr wird ein Temposünder auch nicht damit gehört, dass er sich nur dort an die Geschwindigkeitsregelungen zu halten habe, wo dies kontrolliert wird.

4.2 Die Leistungen des Architekten im Ablauf einer Baumaßnahme

4.2.1 Grundlagenermittlung

Häufig wird eingewandt, dass der Bauherr bei Sonderbauten für Fragen des vorbeugenden Brandschutzes externe Fachleute heranziehen müsse, da die damit verbundenen Anforderungen für Architekten zu schwierig seien. Aber es ist eindeutig auch bei sogenannten Sonderbauten (die meisten öffentlichen Bauten sind im übrigen Sonderbauten, z. B. Schulen, Krankenhäuser etc.) die Vertragspflicht des Architekten, sich über Einzelheiten der beabsichtigten Nutzung, insbesondere auch über die Anzahl und die Art der die bauliche Anlage nutzenden Personen sowie Brandgefahren, Brandlasten etc. vor der planerischen Leistung ein Bild zu verschaffen. Die entsprechenden Klärungen hat der Architekt bereits bei der Grundlagenermittlung herbeizuführen.

4.2.2 Vor- und Entwurfsplanung

a) Grundsatz

Zum werkvertraglichen Erfolg gehört, dass in logischen Zwischenschritten Leistungserfolge gemäß dem Ablauf eines Bauprojekts erbracht werden.³¹ Eine kostengünstige Integration von Brandschutzmaßnahmen ist meist nur in der frühen Planungsphase möglich. Zu einem späteren Zeitpunkt kann der Brandschutz nur noch durch teure anlagentechnische Kompensationsmaßnahmen „geheilt“ werden³², etwa wenn im Baugenehmigungsverfahren um Ausnahmen nach Art. 63 BayBO von bauordnungsrechtlichen Anforderungen mittels Kompensationsmaßnahmen gerungen wird.

Der entscheidende werkvertragliche Erfolg in Bezug auf den Brandschutz ist bereits lange vor der späteren Zusammenstellung der Unterlagen für eine evtl. nötige Baugenehmigung erforderlich und werkvertraglich geschuldet. Eine Vorplanung bzw. eine Entwurfsplanung ohne Berücksichtigung des Brandschutzes ist generell nicht erfüllungstauglich.

Sofern erst im Baugenehmigungsverfahren diesbezügliche Leistungsdefizite, gegebenenfalls mittels Auflagen, kompensiert werden, ist dies allenfalls eine Nacherfüllung, die zumeist mit erheblichem finanziellen Aufwand verbunden ist. Nach der ständigen Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs schuldet der Planer eine auf Dauer genehmigungsfähige Planung.³³

Mit der **Vorplanung** hat der Architekt die wesentliche Lösung, mit der **Entwurfsplanung** die endgültige Lösung vorzulegen.

In der **Vorplanung** wird das Konzept des Gebäudes mit seinen wesentlichen Lösungen („Entwurfsidee“) erarbeitet, d. h. das Raumprogramm wird auf dem Grundstück in eine Form gebracht. Dafür sind unter anderem die Geländegeometrie, die Anordnung der äußeren Erschließung und Versorgung (z. B. Einfahrten und Stellplätze), die Baulinien und Abstandsflächen als äußere Bedingungen zu beachten. Als innere Bedingung ist die Gliederung in mögliche Kon-

³¹ Diese Zwischenschritte könnten theoretisch jeweils in einzelnen Verträgen verschiedenen Planern übertragen werden. Eine zweckmäßige Vertragsgestaltung sieht regelmäßig eine nur stufenweise Beauftragung des Architekten vor.

³² Veröffentlichung der Architektenkammer Nordrhein-Westfalen vom 15.08.2005 (www.aknw.de/aktuell) mit dem Titel: „Brandschutz: Eine Aufgabe für den Architekten!“

³³ siehe BGH, Urteil vom 25.03.1999, Az.: VII ZR 397/97, BauR 1999, 1195

struktionsraster mit möglichen Brandabschnitten mit den nötigen Fluchtwegen vorzusehen, ebenfalls die Erschließungs- und Versorgungsachsen.

Mit der endgültigen Lösung im **Entwurf** werden die Materialien und sonstige Eigenschaften der Bauteile festgelegt, d. h. ob Wände, Decken und Dächer aus Beton oder Ziegel, Holz oder Stahl bestehen und in welchen Dimensionen und Abständen sie angeordnet werden, zudem, wie sie z. B. vor Nässe geschützt werden und ihre Standfestigkeit gewährleistet wird. Zu den Eigenschaften, die dabei aufeinander abgestimmt werden müssen, gehört natürlich auch das Brandverhalten der vorgesehenen Baustoffe und deren Feuerwiderstandsdauer (siehe § 11 Abs. 1 Nr. 1 BauVorIV).³⁴ Der Architekt muss unter dem Gesichtspunkt des vorbeugenden Brandschutzes schon bei der Auswahl der Baustoffe grundsätzlich den sichersten Weg wählen. Das OLG Frankfurt entschied mit Urteil vom 11.03.2008³⁵, dass der Architekt eine Entwurfs- und Ausführungsplanung schuldet, die die Anforderungen des Brandschutzes berücksichtigt.

Am Beispiel der Notwendigkeit, Fluchtwege zu berücksichtigen (siehe § 11 Abs. 1 Nr. 5 BauVorIV) wird deutlich, dass es eine originäre vertragliche Aufgabe des Gebäudeplaners ist, Rettungswege, Treppenhäuser, Treppen und, allgemein gesprochen, Verkehrswege so zu planen, dass mit der Inbenutzungnahme des Gebäudes keine Gefahren für Leib und Leben von Personen bestehen. Dies ist eine originäre Aufgabe des Architekten, zumeist der Vorplanung, und **keine** Leistung, deretwegen der Architekt vom Bauherrn die Einschaltung eines Sonderfachmanns fordern kann, damit dessen Ergebnisse als „Leistung von anderen an der Planung fachlich Beteiligten“ in seine Planung integriert werden können. Allerspätestens am Ende der Entwurfsplanung muss der Planer die Fluchtwegesituation geklärt haben.³⁶ Selbst wenn keine Baugenehmigung notwendig wäre, wäre er schon nach Werkvertragsrecht hierzu verpflichtet, da er den Bauherren die Planung für ein verkehrssicheres Bauwerk schuldet.

b) Keine Ausnahme bei Sonderbauten

Für Sonderbauten wird vereinzelt argumentiert, dass diese in ihrer planerischen Schwierigkeit des Brandschutzes die Fähigkeiten von Architekten übersteigen würden.

Zum Teil wird im Zusammenhang mit Sonderbauten der Ruf nach Sonderfachleuten laut, welche der Bauherr beauftragen müsse, um die Fragen des Brandschutzes abklären zu lassen, und deren Leistungen der Architekt, wie bei den anderen Fachplanern, in seine Leistungen zu integrieren habe. Dies ist sachlich nicht gerechtfertigt.

- Zum einen ist mit dem Begriff Sonderbau nicht automatisch verbunden, dass dieses Bauwerk „besonders“ schwierig zu planen ist. Nach der Konzeption der BayBO ist jede Schule ein Sonderbau, egal ob sich mit der Planung schwierige oder leichte Fragestellungen für den Brandschutz ergeben oder nicht.
- Es ist Sache des Architekten (als Schuldner der Leistungen im Sinne des BGB), den werkvertraglichen Erfolg zu bewirken. Alles was hierfür notwendig ist, muss der Architekt leis-

³⁴ Hinsichtlich der Verwendung von Bauprodukten und der Bauarten finden sich in der BayBO umfangreiche Vorschriften in den Art. 15 bis 23. Im Abschnitt IV der BayBO sind speziell Vorschriften enthalten, die sich mit dem Brandverhalten von Baustoffen und Bauteilen befassen (Art. 24 bis 30 BayBO).

³⁵ Az.: 10 U 118/07, NZBau 2008, 516 ff.

³⁶ Z. B. kann die Bestimmung eines Flures als Fluchtweg zu höheren Anforderungen an die Feuerwiderstandsdauer der umgebenden Bauteile führen, mit dem Ergebnis, dass bestimmte Gestaltungsabsichten nicht mehr oder nur noch mit erhöhten Kosten verwirklicht werden können.

ten. Davon unabhängig ist, ob ein Auftragnehmer objektiv oder subjektiv in seiner Person in der Lage ist, den werkvertraglichen Erfolg herbeizuführen. Das Bauen mag insgesamt komplexer und schwieriger geworden sein. Der Architekt muss aber dennoch diejenigen Fachkenntnisse haben, die für die Durchführung seiner Aufgaben erforderlich sind. Für Architekten gilt insofern nichts anderes als z. B. für Ärzte, Rechtsanwälte oder Steuerberater. Deshalb kann sich ein Architekt nach höchstrichterlicher Rechtsprechung nicht darauf berufen, dass ihm während seiner Ausbildung an der Universität die für die Erfüllung der Aufgaben notwendigen Fachkenntnisse nicht vermittelt worden seien.³⁷ Der Entwurfsverfasser muss gemäß Art. 51 Abs. 1 BayBO nach Sachkunde und Erfahrung zur Vorbereitung des jeweiligen Bauvorhabens geeignet sein. Er ist für die Vollständigkeit und Brauchbarkeit seines Entwurfs verantwortlich.

Der Bauherr schuldet dem Architekten keine Überprüfung der Leistung, auch nicht der Planung in brandschutztechnischer Hinsicht für Sonderbauten, sodass der Architekt vom Bauherrn nicht die Einschaltung oder Beistellung eines „Sonderfachmanns Brandschutz“ verlangen kann.

Wenn im Einzelfall schwierige Fragestellungen bei der Planung von Sonderbauten entstehen können, liegt das eigentliche Problem nicht selten im Bereich noch nicht ausgereifter Planungslösung. Zumindest treffen den Architekten frühzeitig Hinweispflichten auf eine noch nicht ausgereifte Planung. Der Architekt muss sich frühzeitig damit auseinandersetzen, welche Anforderungen die gesetzlichen Schutzziele an den vorbeugenden Brandschutz stellen.

4.2.3 Genehmigungsplanung

Der Begriff der Genehmigungsplanung ist zumindest missverständlich. Es bedarf zur „Genehmigungsplanung“ keiner eigentlichen Planungsleistung mehr. Planung ist die gedankliche und darstellende Vorwegnahme derjenigen Schritte, die zur Zielerreichung notwendig sind. Dies muss bereits als Ergebnis der vorhergehenden Leistungsphasen (Entwurf) vorliegen, und zwar vollständig. Das redaktionelle Darstellen der gefundenen Planungslösungen einschließlich kompensatorischer Brandschutzmaßnahmen zur Verwirklichung der Brandschutzziele ist keine besondere Leistung, sondern Teil des werkvertraglich geschuldeten Erfolgs.

Der Bauherr hat als Auftraggeber gegenüber dem Entwurfsverfasser dasselbe Informationsinteresse wie die Bauaufsicht gegenüber dem Bauherrn. Diese Informationen schuldet der Architekt als Auftragnehmer dem Bauherrn bereits aus dem Werkvertrag. Denn der Werkvertrag (§§ 631 ff. BGB) über eine als Prototyp anzufertigende Gebäudeplanung, der insoweit an den Vertrag über den Auftrag (§§ 662 ff. BGB) angenähert ist, sieht nach seiner in Leistungsabschnitte aufgeteilten Leistungsabfolge eine Billigung des Entwurfs durch den Bauherrn vor, dessen Voraussetzung die gehörige Information und Aushändigung von aus der Geschäftsbeziehung Erlangtem über die Leistungsergebnisse ist (§§ 662, 666 und 667 BGB).

³⁷ BGH, Urteil vom 10.07.2003, Az.: VII ZR 392/02, BauR 2003, 1613

5 Honorierung des Architekten für Leistungen für den Brandschutznachweis

5.1 Allgemeines

Leistungen des Architekten für den **Brandschutznachweis** sind mit dem Architektenvertrag beauftragte Grundleistungen, für die über das für die Grundleistungen vereinbarte Honorar hinaus keine zusätzliche Vergütung zusteht. Dies gilt auch für das sogenannte **objektbezogene Brandschutzkonzept**. Dieses ist nichts anderes als ein Brandschutznachweis, in dem noch dargestellt ist, wie die Brandschutzziele kompensatorisch eingehalten werden können, wenn die normalen gesetzlichen Anforderungen des Brandschutzes nicht eingehalten werden. Auch diese Leistung ist mit dem Werkvertrag geschuldet, der die Planung eines verkehrssicheren Gebäudes umfasst. Es ist nur ein anderer Weg, wie der Architekt sein planerisches Werk erfüllungstauglich macht. Dass bei Gebäuden der Gebäudeklasse 4 ein **qualifizierter Brandschutzplaner** den Brandschutznachweis erstellen muss (also ein Bauvorlageberechtigter mit nachgewiesenen Kenntnissen und Listeneintrag bzw. ein Brandschutzplaner mit der Qualifikation eines Prüfsachverständigen), wirkt sich honorarrechtlich nicht aus. Denn sogar bei Gebäuden der Gebäudeklasse 5 und bei Sonderbauten kann ein Bauvorlageberechtigter, der kein sogenannter „qualifizierter Brandschutzplaner“³⁸ ist, den Brandschutznachweis erstellen. Immerhin ist bei den Gebäuden der Gebäudeklasse 5 bzw. Sonderbauten der Brandschutznachweis nicht weniger schwierig. Nur wird der Brandschutznachweis in diesen zuletzt genannten Fällen überprüft. Ob eine vertraglich geschuldete Leistung aber noch überprüft wird, kann keinen honorarrechtlichen Unterschied machen. Schließlich schuldet der Bauherr dem Architekten keine Überprüfung der Planung, sodass die möglicherweise angestellte Überlegung, es sei schwieriger zu planen, wenn sich keine Überprüfung anschließe, vertrags- und honorarrechtlich unbeachtlich ist.

5.2 Vertragsgemäßer Planungsablauf

a) Vor- bzw. Entwurfsplanung

Die Leistungen für den Brandschutznachweis sind überwiegend Leistungen, die bereits in der **Vor- bzw. in der Entwurfsplanung** zu leisten sind. Dies gilt auch für Sonderbauten.

Will der **Entwurfsplaner** bei Standard- oder Sonderbauten eine Entwurfsplanung anfertigen, die nur mittels Ausnahmen nach Art. 63 BayBO durch Kompensationsmaßnahmen genehmigungsreif werden kann, muss er dies mit dem Auftraggeber, dem Bauherrn, rechtzeitig vereinbaren und hierbei auf die Kostenfolgen (Erhöhung der Baukosten, Beachtung der Folgekosten

³⁸ Es soll mit dieser Unterscheidung anhand der gesetzlichen Begriffsbildung nicht heißen, dass der nicht „qualifizierte Brandschutzplaner“ unqualifiziert sei.

und wegen höherer anrechenbarer Baukosten auch Auswirkungen auf das Honorar) hinweisen.³⁹ Für den Fall, dass mit dem Bauherrn Abweichungen von den üblichen gesetzlichen Brandschutzbestimmungen abgestimmt sein sollten, ist honorarrechtlich zu beachten, dass der damit verbundene Aufwand⁴⁰ wegen des auf den Werkvertrag bezogenen aufwandsneutralen Vergütungssystems der HOAI grundsätzlich nicht zu einer Mehrhonorierung führen kann. Der Architekt muss nicht nur über die Erfordernisse üblicher Genehmigungsanforderungen informiert sein. Mit dem Honorar für die Grundleistungen ist auch grundsätzlich abgedeckt, dass er einschätzen muss, welche Genehmigungshindernisse für die in seiner Planung vorgesehene Bauausführung enthalten sind und darüber hinaus, ob diese überhaupt durch Ausnahme genehmigungen, Befreiungen oder Kompensationsmaßnahmen beseitigt werden können sowie auf welche Weise.⁴¹ Unterlässt der Entwurfsplaner diese auch bei Sonderbauten notwendige Abstimmung mit seinem Auftraggeber, ist der Entwurf nicht erfüllungstauglich. Der auftraggebende Bauherr hat einen Nacherfüllungsanspruch. Ein zusätzliches Honorar ist für die Nacherfüllung nicht geschuldet. Zudem sind die anrechenbaren Kosten auf den Betrag zu kürzen, der bei ordnungsgemäßer Leistung entstanden wäre.⁴²

Wenn der **Entwurfsplaner bei Sonderbauten** im Vorfeld des Baugenehmigungsverfahrens mit der Bauaufsicht oder dem Prüfsachverständigen um Ausnahmen zu Brandschutzvorschriften ringt, um seinen Entwurf mit den Brandschutzzielen konform werden zu lassen, handelt es sich nicht um ein Ändern der Genehmigungsunterlagen infolge von Umständen, die der Auftragnehmer nicht zu vertreten hat (§ 15 Abs. 2 Nr. 4 HOAI, Besondere Leistungen, vierter Spiegelstrich). Die Änderung als Besondere Leistung bezieht sich nur auf den Fall, dass die Genehmigungsunterlagen schon komplett erfüllungstauglich vorlagen.

Soweit der Entwurfsplaner fehlende Kenntnisse durch spezielle Fragestellungen an gesondert von ihm beauftragte Brandschutzgutachter kompensiert und ein **Brandschutzgutachten** (siehe oben Abschnitt 3.5) erstellen lässt, ist dieser Aufwand, wie jeder andere Aufwand für den Einsatz eines Subplaners, nicht honorierungsfähig.

Ein zusätzliches Honorar kann dem Architekten im Einzelfall zustehen, wenn er nach vorheriger schriftlicher Vereinbarung mit dem Bauherrn über diese oben dargestellten, nach dem Werkvertrag ohnehin zur Erreichung der Planung eines verkehrssicheren Bauwerks geschuldeten Leistungen hinaus eine technisch-wirtschaftliche Lösungsmöglichkeit im Bereich des

³⁹ Selbst wenn der Entwurfsplaner den Bauherrn auf die infolge des Entwurfs notwendigen Kompensationsmaßnahmen hinweist, ergibt sich für den Auftraggeber stets die Notwendigkeit, die finanziellen Auswirkungen seiner Entscheidung zu bedenken. In einer im Internet veröffentlichten Bekanntmachung der Architektenkammer Nordrhein-Westfalen vom 15.08.2005 (www.aknw.de/aktuell), „Brandschutz: Eine Aufgabe für den Architekten!“, heißt es zutreffend:

„Die baulichen Maßnahmen beinhalten im Wesentlichen die Schaffung von Rettungswegen sowie die Unterteilung des Gebäudes in Brandabschnitte. Diese Vorkehrungen erfordern in der Regel keinen Unterhalt und überleben ohne große Investitionen die übliche Nutzungsdauer des Bauwerks. Im Gegensatz dazu sind technische Maßnahmen oft mit erheblichem Unterhalts- und Wartungsaufwand verbunden. Eine Erneuerung der Gebäudetechnik ist unter Umständen schon nach einem Bruchteil der Lebenserwartung des Gebäudes notwendig. Außerdem führen die jeweils neuesten technischen Erkenntnisse zu häufigen Neufassungen der technischen Regelwerke. Dies verursacht einen zusätzlichen ‚Alterungsprozess‘ bei der Gebäudetechnik.“

⁴⁰ Mit der nach der HOAI vorgesehenen Honorierung anhand der anrechenbaren Kosten des Bauwerks knüpft die HOAI grundsätzlich nicht an den individuell zu betreibenden Aufwand für die Planungsleistungen an.

⁴¹ vgl. Korbion jun. in Korbion/Mantscheff/Vygen, HOAI, 6. Aufl., 2004, § 15 Rdn. 101

⁴² Zusätzlich notwendige Baukosten durch erforderliche Kompensationsmaßnahmen und Folgekosten sind gegebenenfalls als Schadensersatz geltend zu machen.

Brandschutzes anbietet, die im Sinne von § 5 Abs. 4 a HOAI zu einer wesentlichen Kostensenkung führt. Auch der Entwurf zur HOAI 2009, Stand 29.04.2009 (Kabinettsbeschluss), sieht in § 7 Abs. 7 die Möglichkeit einer solchen Honorarvereinbarung vor.

b) Genehmigungsplanung

Die Leistungen im Zusammenhang mit der Baugenehmigung (**Genehmigungsplanung** genannt) sind im Wesentlichen nur noch redaktioneller Natur und dokumentieren für die Bauaufsicht nach außen, wie in der vollständigen Planung des Entwurfs die Brandschutzziele erreicht werden.

In der Praxis geht es im Baugenehmigungsverfahren meist um Nachbesserungen der Entwurfsplanung oder darum, dass mit der Genehmigungsplanung vorausgeeilt wurde, obwohl die Entwurfsplanung noch nicht erfüllungstauglich vorliegt. Typische Fallgestaltungen sind das Ringen mit der Baugenehmigungsbehörde um Kompensationsmaßnahmen, weil mit dem Entwurf die Brandschutzziele nicht eingehalten werden können. Das Einhalten der Brandschutzziele ist zivilrechtlich aber Inhalt des Vertrages über die Architektenleistung und mit der Entwurfsplanung zu erbringen.

Sollte die Entwurfsplanung noch nicht so ausgereift sein, dass eine genehmigungsreife Plan-eingabe gemacht werden kann, sind die entsprechenden Abstimmungen mit der Bauaufsicht (bzw. dem an ihre Stelle tretenden Prüfsachverständigen für den Brandschutz) bei Lichte betrachtet keine Leistungen der „Genehmigungsplanung“.

Stellt der bauvorlageberechtigte Architekt erst bei der Erstellung des Brandschutznachweises fest, dass Kompensationsmaßnahmen nötig sind, erkennt er (zu spät) lediglich eigene Leistungsdefizite: Es ist nicht veranlasst, derartige Planungen von Kompensationsmaßnahmen als Besondere Leistungen anzusehen. Der komplette erfüllungstaugliche Entwurf ist Grundleistung. Er wird mit dem Honorar für die Leistungsphase 3 vollständig bezahlt. Ein zusätzliches Honorar für Kompensationsplanungen würde zu einer Doppelhonorierung führen.

Soweit Ausnahmen nach Art. 63 BayBO mit der Bauaufsicht abzuklären sind, sind dies nachgeholte Leistungen der Entwurfsplanung und nicht die Genehmigungsplanung. Selbst wenn keine Baugenehmigung erforderlich ist, hat der Bauherr gegenüber dem Architekten Anspruch auf Darlegung, wie die Schutzziele des Brandschutzes erreicht werden, ob durch Einhaltung der im Normalfall geltenden Regelungen oder durch zusätzliche bzw. ersetzende (kompensatorische) Brandschutzleistungen. Dieselben Fragen, die mit dem zur Bauaufsicht einzureichenden Formular zu beantworten sind, darf und kann der Bauherr selbst an den Architekten stellen. Zum Beispiel darf ein Bauherr, ohne dass dies einen Mehrhonoraranspruch begründen würde, den Architekten fragen, ob der Architekt alle brandschutztechnischen Anforderungen mit seiner Planung eingehalten hat und nachfragen, welche Materialien nach dem Entwurf verwendet werden sollen. Denn vor der Abnahme des Architektenwerks hat der Architekt darzulegen und nachzuweisen, dass sein Werk erfüllungstauglich ist. Will der Architekt in seinem Entwurf z. B. von dem Prinzip der Brandabschnitte, die alle 40 m zu machen sind, abweichen, darf der Bauherr selbstverständlich fragen, wie der Architekt meint, die Schutzziele des Brandschutzes durch andere Planungen einhalten zu können und welche Kosten dadurch entstehen. Es wäre sogar Sache des Architekten, nicht erst eine solche Frage abzuwarten, sondern auf den Bauherrn zuzugehen und seinerseits zu fragen, ob er überhaupt eine solche Planung ins Werk setzen darf, die von den üblichen gesetzlichen Brandschutzbestimmungen abweicht.

Leistungen für den Brandschutznachweis sind auch keine Besonderen Leistungen⁴³ im Sinne eines „Erarbeitens von Unterlagen für besondere Prüfverfahren“ (Genehmigungsplanung, § 15 Abs. 2 Nr. 4 HOAI, Fassung 1996, Besondere Leistung, zweiter Spiegelstrich bzw. Anlage 2 zu § 3 Abs. 3 Nr. 2.6.4, zweiter Spiegelstrich, siehe Kabinettsbeschluss vom 29.04.2009). Die Erstellung des Brandschutznachweises ist kein Erarbeiten von Unterlagen für ein besonderes Prüfverfahren. Bei solchen besonderen Prüfverfahren handelt es sich nach einhelliger Meinung z. B. um Verfahren der Gewerbeaufsicht, nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) oder um Prüfungen durch Materialprüfungsämter.⁴⁴ Es handelt sich um Tätigkeiten außerhalb des Planungsvorgangs.

c) Ausführungsplanung

Manchmal werden sogar erst in der Phase der Ausführungsplanung brandschutztechnische Detailfragen geklärt, die bereits mit dem Entwurf hätten geklärt werden können oder müssen. Wird mit dem Entwurf eine Planung vorgelegt, die noch keine ausgereifte Lösung bezüglich des Brandschutzes enthält, greift der Planer mit der Ausführungsplanung unzulässig vor. Aus diesem Grund erforderliche Umplanungsleistungen sind Planungsnachbesserungen, die weder als wiederholte Grundleistung noch als Besondere Leistung honorierungsfähig sind. Werden bis dahin unterlassene Planungsleistungen nachgeholt (erstmalig erbracht), sind sie Teil der Grundleistungen und mit dem Grundhonorar abgegolten.

6 Zusammenfassung

Leistungen des Architekten für den Brandschutznachweis sind mit dem Architektenvertrag beauftragte Grundleistungen, für die über das für die Grundleistungen vereinbarte Honorar hinaus keine zusätzliche Vergütung zusteht. Der geschuldete werkvertragliche Erfolg besteht beim Architektenvertrag in der Planung eines für den Besteller nutzbaren Gebäudes nach dessen Anforderungen. Mindestanforderung ist hierbei, dass das Gebäude verkehrssicher sein muss. Dies folgt nicht erst aus bauordnungsrechtlichen Vorschriften. Der Architekt schuldet diesen Erfolg aus dem Zivilrecht dem Besteller gegenüber. Eine Vor- bzw. Entwurfsplanung ohne Berücksichtigung des Brandschutzes ist nicht erfüllungstauglich. Sofern erst im Baugenehmigungsverfahren diesbezügliche Defizite, gegebenenfalls mittels Auflagen, kompensiert werden, ist dies eine Nacherfüllung.

7 Glossar

Brandschutznachweis

Der Nachweis über die Einhaltung der Anforderungen an den Brandschutz wird als „Brandschutznachweis“ bezeichnet. Auch das sogenannte objektbezogene Brandschutzkonzept ist ein Brandschutznachweis.

⁴³ Der Ordnungsgeber ist mit der Neufassung der HOAI, vgl. Kabinettsbeschluss vom 29.04.2009, den Vorstellungen der Architektenkammern, welche die im Grundleistungsbereich geschuldeten Leistungen für den Brandschutznachweis in die Liste der Besonderen Leistungen aufgenommen wissen wollten, **nicht** gefolgt.

⁴⁴ siehe Korbion jun., a. a. O.

Brandschutzgutachten

Ein Brandschutzgutachten ist ein Gutachten, in dem zu einzelnen brandschutztechnischen Fragen fachlich Stellung genommen wird.

Brandschutzplaner

Die BayBO bezeichnet den Ersteller des Brandschutznachweises auch als Brandschutzplaner.⁴⁵

Qualifizierter Brandschutzplaner

Ein sogenannter qualifizierter Brandschutzplaner ist ein Brandschutzplaner, der die bei der Gebäudeklasse 4 notwendigen erforderlichen Kenntnisse nach Art. 62 Abs. 2 Satz 3 Nr. 1 BayBO nachgewiesen hat und in Listen eingetragen oder ein Prüfsachverständiger für Brandschutz ist.⁴⁶

Prüfsachverständiger für Brandschutz

Der Prüfsachverständige ist ein privater Sachverständiger, der im Auftrag des Bauherrn oder des sonstigen nach Bauordnungsrecht Verantwortlichen die Einhaltung bauordnungsrechtlicher Anforderungen prüft und bescheinigt. Die Bescheinigung entspricht der bisherigen Bescheinigung durch den „Verantwortlichen Sachverständigen“ nach der früheren SVBau. Er steht in einem zivilrechtlichen Rechtsverhältnis zum Bauherrn. Der Prüfsachverständige ist allerdings im Rahmen der ihm obliegenden Pflichten (siehe § 2 Abs. 2 Satz 2 PrüfVBau) unabhängig und an Weisungen des Auftraggebers nicht gebunden. Der Prüfsachverständige wird in der Sphäre der Aufsichtsbehörde tätig. Die behördliche Prüftätigkeit wird durch seine Sachverständigentätigkeit ersetzt. Ziel des Gesetzgebers ist es, die bauaufsichtliche Prüfung zu privatisieren und die behördliche Kontrolltätigkeit zurückzunehmen.⁴⁷ Hat derjenige, der den Brandschutznachweis erstellt, die Qualifikation eines Prüfsachverständigen für Brandschutz, ist er für den Brandschutznachweis dennoch ein „Brandschutzplaner“ (siehe Art. 62 Abs. 2 Satz 4 BayBO). Der Prüfsachverständige darf im Fall des Art. 62 Abs. 3 Satz 3 BayBO nach dem Vier-Augen-Prinzip nicht zugleich der Brandschutzplaner sein und seinen von ihm erstellten Brandschutznachweis überprüfen und bescheinigen.

Verantwortlicher Sachverständiger für den vorbeugenden Brandschutz

Mit der neuen Rechtslage durch die BayBO 2008 treten die „Prüfsachverständigen“ an die Stelle der bisherigen „Verantwortlichen Sachverständigen im Bauwesen“. Es gilt die Übergangsvorschrift in Art. 83 Abs. 4 BayBO. Die anerkannten verantwortlichen Sachverständigen für vorbeugenden Brandschutz gelten damit als qualifizierte Brandschutzplaner.

⁴⁵ siehe Molodovsky, a. a. O., Art. 62 Rdn. 24 und 60

⁴⁶ siehe Molodovsky, a. a. O., Art. 62 Rdn. 60 und 64

⁴⁷ Molodovsky, a. a. O., Art. 62 Rdn. 3