

Das Baurecht als Basis der Gebäudesicherheit und der Akzeptanz der Brandschutzprüfung

Construction Law as Basis for the Safety of Buildings and for Acceptance of Fire Protection Review

Bei der Prüfung des Brandschutzes muss der hoheitlich tätige Prüfingenieur für Brandschutz grundsätzlich die jeweils maßgebenden Rechtsgrundlagen festlegen und diese zum Fundament seines Prüfergebnisses erklären. Die Vielfalt der brandschutztechnischen Möglichkeiten verlangt ihm ein klares Bekenntnis zur Rechtsgrundlage ab, die von der konkreten Spezifik des jeweiligen Einzelfalls abhängig ist – auch dann, wenn, was oft geschieht, die baulichen Gegebenheiten und nutzungstechnischen Vorgaben zu erheblichen Abweichungen von eben diesen Rechtsgrundlagen führen können. Zum Beispiel sind die Art der Nutzung oder die Größe und der Umfang eines Bauvorhabens oder die Höhe eines Gebäudes von entscheidender Bedeutung. Diese Rechtsgrundlagen sind die Quelle der gesellschaftlichen Akzeptanz des Prüfergebnisses und die Basis der technischen Sicherheit unserer Gebäude – und sie konsolidieren gleichzeitig die Stellung der Prüfingenieure für Brandschutz als verlässliche Partner im Baugenehmigungsverfahren für die neutrale, von den Interessen Dritter unabhängige Beantwortung bauordnungsrechtlicher Brandschutzfragen.

von Prof. Dr.-Ing. Sylvia Heilmann

1 Einführung

Die Rechtsgrundlagen für die Brandschutzprüfung erschöpfen sich nicht nur in *zulässigen* oder *unzulässigen* Direktiven, sondern sie öffnen auch einen technischen und baulichen Spielraum für alternative Lösungen. Dabei stellen sie aber auch die erforderlichen verfahrensrechtlichen Instrumente bereit, um diese Sonderlösungen zur Genehmigungsfähigkeit führen zu können. Diese Instrumente effizient und zweckdienlich zu nutzen, das gehört zum wesentlichen Handwerkzeug des Prüfingenieurs oder der Prüfingenieurin für Brandschutz. Das fachliche Wissen und die erfahrungspraktische Fähigkeit, sie richtig anzuwenden und zu nutzen, bedeutet für den Prüfingenieur auch, die mit der Anwendung dieser Instrumente womöglich verbundenen Interessen Dritter und die jeweiligen Haftungsrisiken zu (er)kennen und bewusst zu gestalten. Die folgenden Beispiele verdeutlichen das.

2 Die Anwendungspflicht einer Sonderbauvorschrift

Jede Sonderbauvorschrift (zum Beispiel [2], [3], [4]) regelt ihren Anwendungsbereich abschließend und hinreichend bestimmt. Einen Ermessensspielraum des Prüfingenieurs gibt es nicht, einen Verhandlungsspielraum auch nicht. Insofern ist eine Sonderbauvorschrift in Gänze anzuwenden oder eben gar nicht. Es verwirrt und führt zu Missverständnissen, wenn zum Beispiel in Brandschutznachweisen zu lesen ist, dass *in Anlehnung* an diese oder jene Sonderbauverordnung geplant wird. Der Prüfingenieur oder die Prüfingenieurin müssen hier

In the context of fire protection, design review engineers acting on behalf of the building authority specify the relevant legal bases and declare them to be the basis for their results. The variety of technical possibilities in fire protection requires a commitment to the legal basis which depends on the specific features of the individual case, even if the structural conditions and requirements can – and they frequently do – lead to considerable deviations from these legal bases. The type of usage, for example, or the size and extent of a construction project or the height of a building are of major significance. These legal bases provide the source for social acceptance of the review result and the base of the technical safety of our buildings. At the same time, they consolidate the position of the design review engineer for fire protection as a reliable partner in the building approval procedure who is also to provide answers to all questions relating to the building regulations for fire protection always remaining neutral and independent of the interests of third parties.

by Prof. Dr.-Ing. Sylvia Heilmann

1 Introduction

The legal bases for fire protection review do not only provide rules for what is *acceptable* or *inacceptable*, but also open the field for alternative technical and structural solutions. However, they also provide the required procedural instruments to be able to lead these special solutions up to approval. Using these instruments efficiently and appropriately is part of the essential tools of the design review engineer for fire protection. The technical knowledge and the skills gained by practical experience and required to apply and use that knowledge correctly also means for the design review engineer to be able to know, recognize, and consciously alter the respective liability risks in connection with third parties interests. The following examples illustrate that.

2 Obligation to Apply a Special Building Regulation

Every special building regulation (e.g., [2], [3], [4]) regulates its scope so as to be final and sufficiently precise. There is neither a margin of discretion for the design review engineer nor room for negotiations. Therefore, a special building regulation shall be used in its entirety or not at all. Confusion and misunderstandings result, e.g., when one reads in a fire protection verification that planning is made by analogy with one special building regulation or another. In that case, the design review engineer should clarify: A special building regulation is either authoritative and therefore required to be followed or it is not, in which case no one need apply it by *analogy*.

klarstellen: entweder eine Sonderbauvorschrift ist maßgebend, und dann ist sie zu beachten, oder sie ist es nicht, dann braucht sich auch niemand *anzulehnen*.

So ergibt sich zum Beispiel der Geltungsbereich der folgenden Vorschriften allein aus konkreten baulichen oder nutzungstechnischen Parametern, die nachzuweisen exakt möglich und für ein rechtssicheres Prüfergebnis auch erforderlich ist.

- Die Anwendung der Muster-Verkaufsstättenverordnung (MVKVO [2]) ergibt sich konkret aus der Fläche der Verkaufsräume und Ladenstraßen einschließlich ihrer Bauteile. Die Lagerfläche der Verkaufsstätte gehört zum Beispiel nicht dazu.
- Die Muster-Beherbergungsstättenverordnung (MBeVO [3]) gilt für mehr als zwölf Gastbetten, also ab dem dreizehnten Gastbett, wobei die Betten schlicht abgezählt werden. Dabei müssen die Bauantragspläne und Brandschutzpläne deckungsgleich sein.
- Die für die Anwendung der Muster-Versammlungsstättenverordnung (MVStättVO [4]) maßgebende Personenanzahl ergibt sich aus den Bauvorlagen (zum Beispiel: Abzählen der Stühle) oder ermittelt sich nach den zur Verfügung stehenden Flächen mit dem bekannten Bemessungsansatz (eine Person pro Quadratmeter sitzend beziehungsweise zwei Personen pro Quadratmeter stehend oder zwei Personen pro Meter Stufenreihe).

3 Die Rosinen in einer Sonderbauvorschrift

Die eben beschriebene *Anlehnung* an eigentlich nicht maßgebende Sonderbauvorschriften oder die Auswahl aus mehreren Gesetzesfassungen *einer* Sonderbauvorschrift führt gelegentlich dazu, dass der Bauherr ausschließlich die positiven, die weniger einschränkenden, kurz: die für ihn erleichternden Regeln in Anspruch nehmen will und dabei die Einhaltung der korrekten, aber ihn belastenden Vorschriften vernachlässigt. Genau das evoziert dann eine riskante und klärungsbedürftige Nachweisführung. Hier muss der Prüferingenieur für Brandschutz eingreifen und sein Prüfergebnis belastbar und rechtssicher begründen.

4 Die Bestimmung der Gebäudeklasse

Die Gebäudeklasse (GKL) nach Paragraf 2 der Musterbauordnung (MBO) [1] bestimmt einerseits das Maß der Baustoff- und Bauteilanforderungen und andererseits den Prüfumfang des Baugenehmigungsverfahrens. Sie ist damit für den Ablauf und die Inhalte der Brandschutzprüfung maßgebend.

Die korrekte Gebäudeklasse wird also zur Basis des Prüfergebnisses. Bekanntermaßen stehen in allen Bundesländern fünf Gebäudeklassen zur Verfügung, wobei diese kasuistisch, also mit letzter Bestimmtheit, definiert sind. Abweichungstatbestände ergeben sich nicht, da die Parameterüberschreitung der einen Gebäudeklasse in logischer Folge zur nächsthöheren Gebäudeklasse führt. Der guten Ordnung halber sei auch darauf hingewiesen, dass der Prüferingenieur für Brandschutz hier keinen Ermessensspielraum hat.

Auch wenn man keinen Fehler zu machen meint, wenn man ein Gebäude grundsätzlich – also auch bei niedrigerer Höhenlage – in die

The scope of the following regulation, for example, results solely from specific constructive or use-related parameters, which can and have to be verified exactly for the review result to be legally sound.

- The application of the Model regulation of sales premises (ge: Muster-Verkaufsstättenverordnung, MVKVO [2]) results specifically from the surface area of the sales-rooms and shopping streets including their building elements. It does not include, e.g., the storage area of the sales place.
- The Model regulation of accommodation (ge: Muster-Beherbergungsstättenverordnung, MBeVO [3]) applies to more than twelve guest beds, i.e. as of the thirteenth guest bed, where the beds are simply counted out. The building application plans have to be identical with the fire protection plans.
- The number of persons relevant for the application of the Model regulation of venues and meeting places (ge: Muster-Versammlungsstättenverordnung, MVStätt-VO [4]) arises from the documents presented for the building (e.g. by counting out the chairs) or is determined based on the space available in accordance with the known assessment approach (one sitting person per square metre or two standing persons per square metre or two persons per metre of step row).

3 Picking the Cherries in a Special Building Provision

Application of a special building provision, which may not actually be relevant, *by analogy*, as described above or selecting from several versions of *one* special building regulation will occasionally lead to the situation that the builder-owner wishes to claim compliance with but the positive and less limiting rules, in short: make it easier on himself, thus neglecting the correct provisions which are, however, more challenging to be complied with. That is exactly what makes gathering evidence risky and controvertible and when the design review engineer for fire protection must step in and justify their review result in a robust and legally sound manner.

4 Determination of the Building Class

In accordance with Section 2 of the Model Building Regulation of the Federal States (ge: Musterbauordnung, MBO) [1] the building class (ge: Gebäudeklasse, GKL) determines, on the one hand, the degree of requirements applicable to building materials and building elements and, on the other hand, the amount of inspection required for the construction approval procedure. It is therefore authoritative for the sequence of the fire protection review and for what is to be included. Thus, the correct building class is the base for the review result. As is well known, there are five building classes available in all federal states, which are defined casuistically, i.e. with final determination. Infringement by way of deviation is impossible since exceedance of the parameters of one building class logically leads to the next-higher building class. For the sake of good order, it is pointed out that the design review engineer for fire protection does not have any legal discretion power.

Even if you are convinced that you cannot go wrong when you generally classify a structure into the highest building class 5 (even if it is

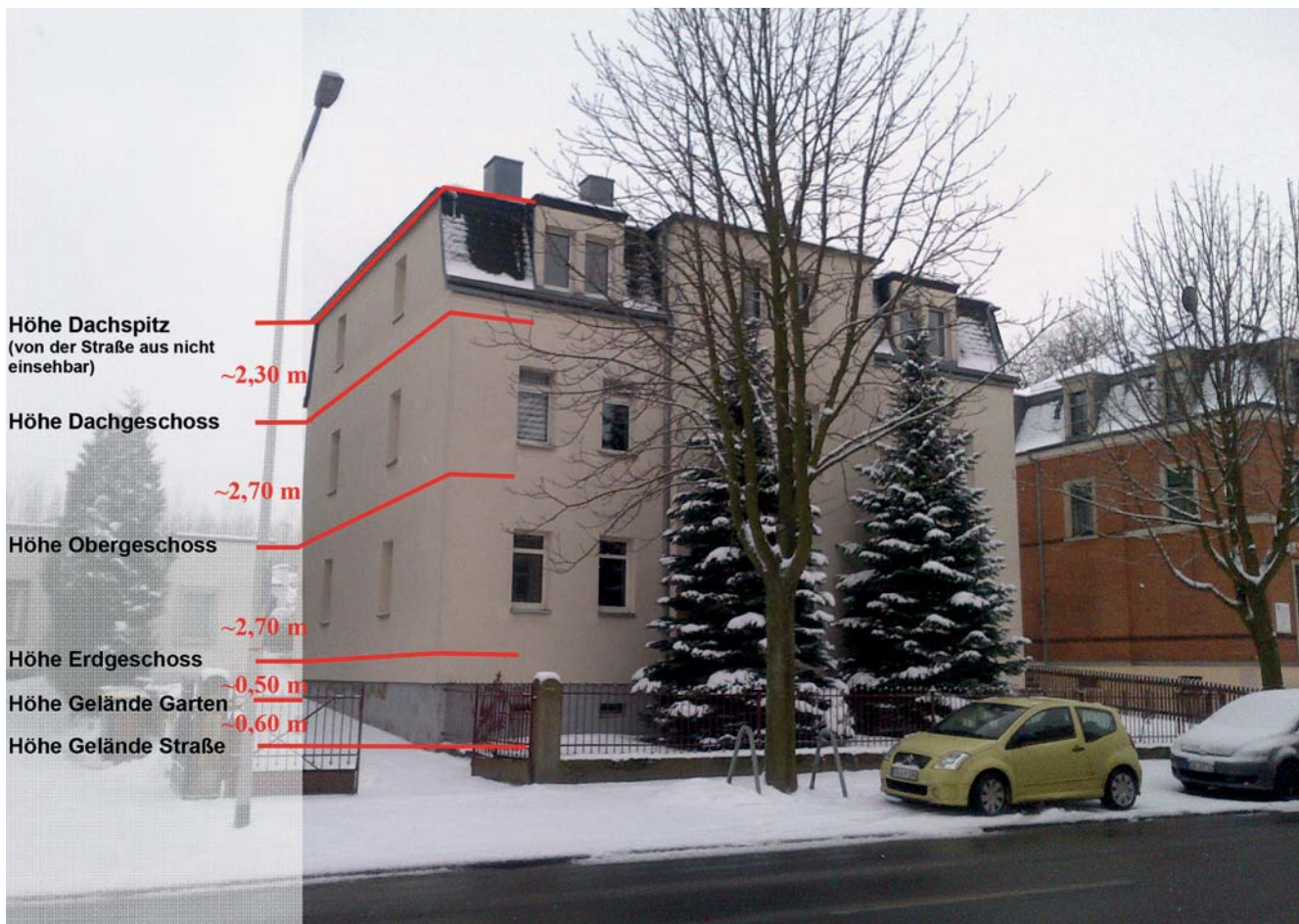


Abb. 1. Maßgebende Höhen für die Gebäudeklassifizierung
 Figure 1. Altitudes of relevance for the building classification

höchste Gebäudeklasse 5 einzuordnen gewillt ist, liegt man damit nur vermeintlich auf der sicheren Seite. Der Nachweis der brandschutztechnischen Zulässigkeit mag leicht gelingen, weil die Prüferin oder der Prüfer für Brandschutz die Genehmigungsfähigkeit problemlos bescheinigen kann, aber die zu hohe Gebäudeklasse bleibt ein Fehler, der möglicherweise durch das Rechtsinstitut der *positiven Forderungsverletzung* bestraft wird (nach Paragraph 280 (1) des Bürgerlichen Gesetzbuches, BGB). Ein Schadenersatzanspruch kann also aus zu viel wie auch aus zu wenig Brandschutz entstehen.

5 Die maßgebende Höhenlage

Ein häufig zum Streit führendes Kriterium bei der Einordnung in eine Gebäudeklasse ist die maßgebende Höhenlage. Dazu kommt es, wenn das Geschoss zu Aufenthaltszwecken zwar geeignet, aber als solches nicht genutzt wird (**Abb. 1**). Nach Paragraph 2 (3) der Musterbauordnung [1] ist allein die Möglichkeit des Aufenthaltes in einem Geschoss für die Gebäudeklasse bedeutsam. In **Abb. 4** hat der Antragsteller diese Vorgabe missachtet. Der Prüfer für Brandschutz erkannte die Höhenlage des Dachspitzes (in **Abb. 1** nicht einsehbar) als maßgebend und musste bei der Prüfung so, statt der beantragten Gebäudeklasse 3, die Gebäudeklasse 4 ansetzen.

Allein durch die Eignung des Dachspitzes zu Aufenthaltszwecken wird seine Höhenlage also maßgebend für die Gebäudeklasse.

classified lower), you're only presurnable on the safe side. The fire protection verification may then be easily provided since there is no problem for the design review engineer for fire protection to certify viability, however, the too high building class remains a mistake which may potentially be punished by the legal institution of *positive violation of contractual duty* (in accordance with Section 280 (1) of the Civil Code [ge: Bürgerliches Gesetzbuch, BGB]). Compensation claims can therefore arise from both too much and too little fire protection.

5 The Relevant Height of the Building

The relevant height of the building is a leading criterion when the structure is categorized into a building class. Dispute frequently arises where the storey is suitable for persons to stay in but is not used for that purpose (**Figure 1**). According to the Model Building Regulation, Section 2 (3) [1], the possibility of persons staying in a storey is solely relevant for the building class. **Figure 4** shows that the applicant has disregarded this requirement. The design review engineer for fire protection recognized the altitude of the attic (not visible in **Figure 1**) as the relevant measure and was therefore obliged to choose building class 4 instead of building class 3 that had been applied for.

To summarize: It is only that the attic is suitable for persons to stay in, which makes its altitude decisive for the building class.

6 Verschiedene Gebäudeklassen für ausgedehnte Gebäude

Schwierigkeiten ergeben sich häufig auch bei der Gebäudeklassifizierung von *ausgedehnten Gebäuden*. Sollen nur Teile eines Gebäudes umgebaut werden, neigt man dazu, auch nur diesem Gebäudeteil eine Gebäudeklasse zuzuweisen, ohne das Gesamtgebäude und eventuell höhere Geschosslagen zu berücksichtigen. Im vorliegenden Beispiel führte das zur Ablehnung des Brandschutznachweises (**Abb. 2**) durch den Prüferingenieur, da die angenommene Gebäudeklasse für den mittleren Gebäudeteil der Gebäudeklasse 3 zu gering war.

Die Nutzungsänderung umfasste zwar nur den mittleren Gebäudeteil, die maßgebende Gebäudeklasse ergibt sich allerdings aus dem am höchsten gelegenen Geschoss über dem Gelände. Das ist bei diesem Gebäude zweifellos der rechte Gebäudeteil. Daraus resultiert Gebäudeklasse 5.

7 Die Geländehöhe

Auch in **Abb. 3** erkannte der Prüferingenieur für Brandschutz eine zu geringe Gebäudeklasse. Liegt die *Geländehöhe*, zum Beispiel bei Souterraingebäuden, tiefer als die vom Architekten festgelegte Höhe $\pm 0,0$ Meter im Erdgeschoss, dann ergibt sich der maßgebende Abstand aus der höchsten Geschosslage zum Erdgeschoss (hier: 10,28 Meter) zuzüglich des Geländeabstandes zum $\pm 0,0$ Meter (hier: 3,68 Meter). Ein Fehler, den man als erfahrener Prüfer belächeln mag, der aber dennoch passiert und umfängliche Folgen haben kann. Die Gebäudeklasse ergibt sich konkret aus der Addition der letzten Geschosshöhe über dem Erdgeschoss (10,28 Meter) und dem Abstand des Erdgeschossbodens zur Geländeoberfläche (3,68 Meter) und ist hier größer als 13 Meter. Maßgebend wird in **Abb. 3** die Gebäudeklasse 5.

6 Different Building Classes for vast Buildings

Difficulties also frequently arise in the context of the building classification of extensive buildings. When only parts of a building are to be reconstructed, one tends to assign a building class to only this part of the building without taking into account the entire building possibly leaving out any upper storeys. In the example this led to the fire protection review (**Figure 2**) being rejected by the design review engineer since the assumed building class was too low for the central part of the building of building class 3.

Although the reconstruction and change of use only applied to the central part of the building, the relevant building class in fact results from the storey located the highest above the ground. This is undoubtedly the right part of the building, what results in building class 5.

7 Ground Level Elevation

Figure 3 also shows a building class recognized by the design review engineer for fire protection as being too low. If, e.g., in the case of basement buildings, the ground level elevation is lower than the height specified by the architect for the ground floor ± 0.0 metres, then the relevant distance results from the highest floor elevation to the ground floor (here: 10.28 metres) plus the ground level distance to ± 0.0 metres (here: 3.68 metres). That would be a fault an experienced design review engineer might smile about, but it happens and can have considerable consequences. In practice, the building class results from adding the last floor height above the ground floor (10.28 metres) and the distance of the ground floor level to the ground level elevation (3.68 metres) and exceeds, in this case, 13 metres. Therefore, building class 5 is relevant for **Figure 3**.

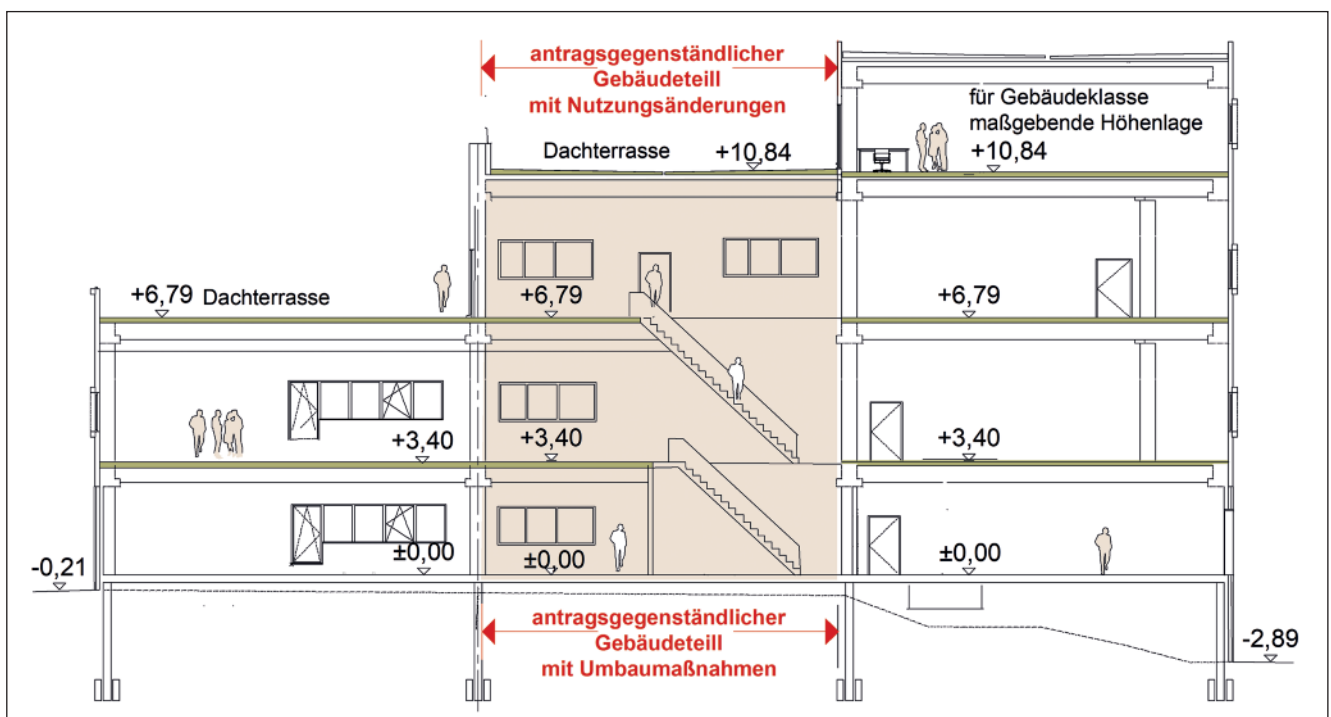


Abb. 2: Die Gebäudeklasse resultiert aus der Höhe des rechten Gebäudeteils.

Figure 2: The building class results from the height of the right-hand side part of the building.

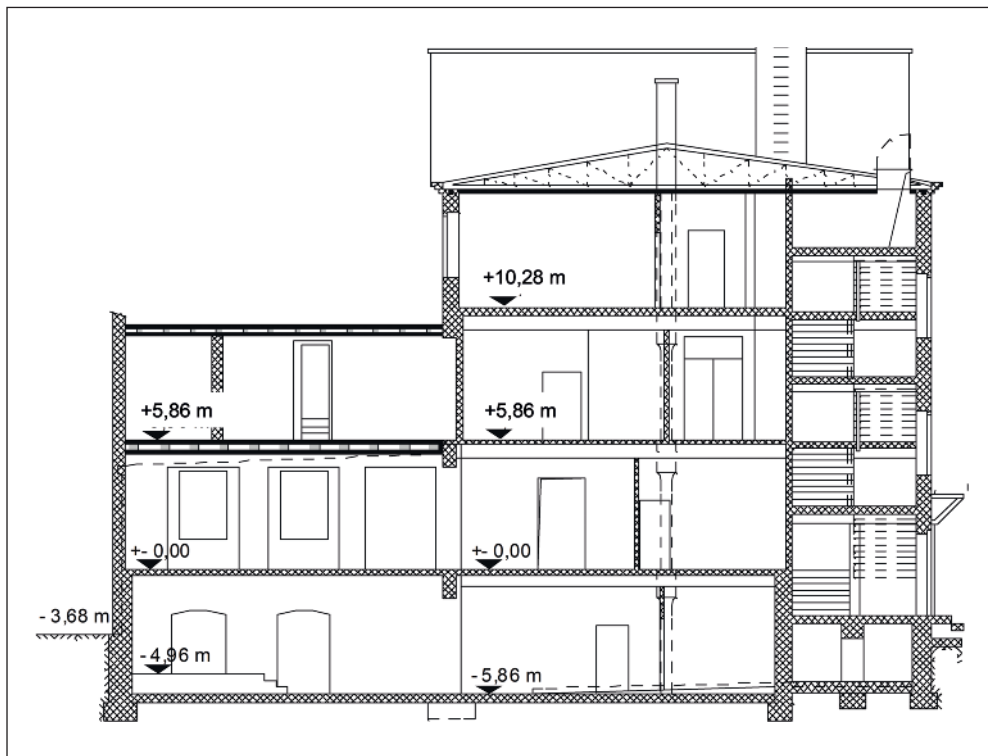


Abb. 3: Gebäudeklasse und ihr Bezug auf Geschosshöhen (Schnitt)

Figure 3: The building class and its relation to floor heights (cross-section)

Aus diesen Beispielen leitet sich nun die Frage ab, wann ein Gebäude eine eigene Gebäudeklasse erhalten kann. Die Antwort ist so kurz wie einfach:

Ein Gebäude erhält dann eine eigene Gebäudeklasse, wenn es selbstständig, also autark benutzbar ist.

Gebäude sind selbstständig benutzbar, wenn sie in der geplanten Zweckbestimmung eigenständig funktionieren und nicht von anderen baulichen Anlagen oder Teilen davon abhängig sind. Ist zum Beispiel ein Anbau trotz vorhandener Verbindung zum angrenzenden Gebäude eigenständig betretbar und autark benutzbar, dann erhält der Anbau (Abb. 4) eine eigene Gebäudeklasse. Zu beachten ist, dass innere, *nicht notwendige* aber vorhandene Verbindungen zwischen aneinandergestellten Gebäuden dann nicht deren Selbstständigkeit beeinträchtigen, wenn jedes Gebäude für sich allein benutzbar bleibt, was im hier betrachteten Beispiel ja der Fall ist.

8 Die Unabhängigkeit der Nutzung

Der in Abb. 4 erkennbare, verhältnismäßig kleine Anbau eines Cafés an ein bestehendes Hauptgebäude der Gebäudeklasse 5 führte hier zu der Frage, ob das kleine Café eine eigene Gebäudeklasse erhalten darf. Da das Café selbstständig benutzbar ist, was sich vor allem aus seiner notwendigen Erschließung unabhängig vom Hauptgebäude ergibt, entschied die Prüfsingenieurin für Brandschutz, dass der kleine Anbau die gegenüber dem bestehenden Hauptgebäude geringere Gebäudeklasse 2 beanspruchen darf.

9 Fazit

Das Bauordnungsrecht ist historisch gewachsen, gut begründet, bewährt und verlässlich. Seit Jahrhunderten regelt es auch den Brand-

These examples lead to the question when a building can be assigned a building class of its own. The answer is as short as it is simple:

A building is assigned its own building class if it can be used autonomously, i.e. in a self-sustaining manner.

Buildings can be used autonomously, if they can be operated independently within the assigned purpose, not relying on any other structural installations or parts thereof. If, for instance, a building extension can be entered separately despite an existing connection to an adjacent building example and if it can be used autonomously, then the extension (Figure 4) is assigned a building class of its own. Note that *inessential* but still available internal connections between adjacent buildings do not impair the autonomy thereof if all of these buildings remain usable on their own, which, in this example, is the case.

8 Independence of Use

The relatively small extension shown in Figure 4 made by adding a café to an existing main building of building class 5, led to the question, whether the small café may be assigned a building class of its own. Since the café can be used autonomously, which primarily results from its provision of services independent from the main building, the design review engineer for fire protection decided that this small extension would be permitted to claim building class 2, which is less than that of the existing main building.

9 Conclusion

The building regulations law has evolved over time and is well justified, approved, and reliable. For centuries, it has also regulated fire protection which is authoritative for the safety of communities and buildings [5]. These regulations form the basis for a legally sound and

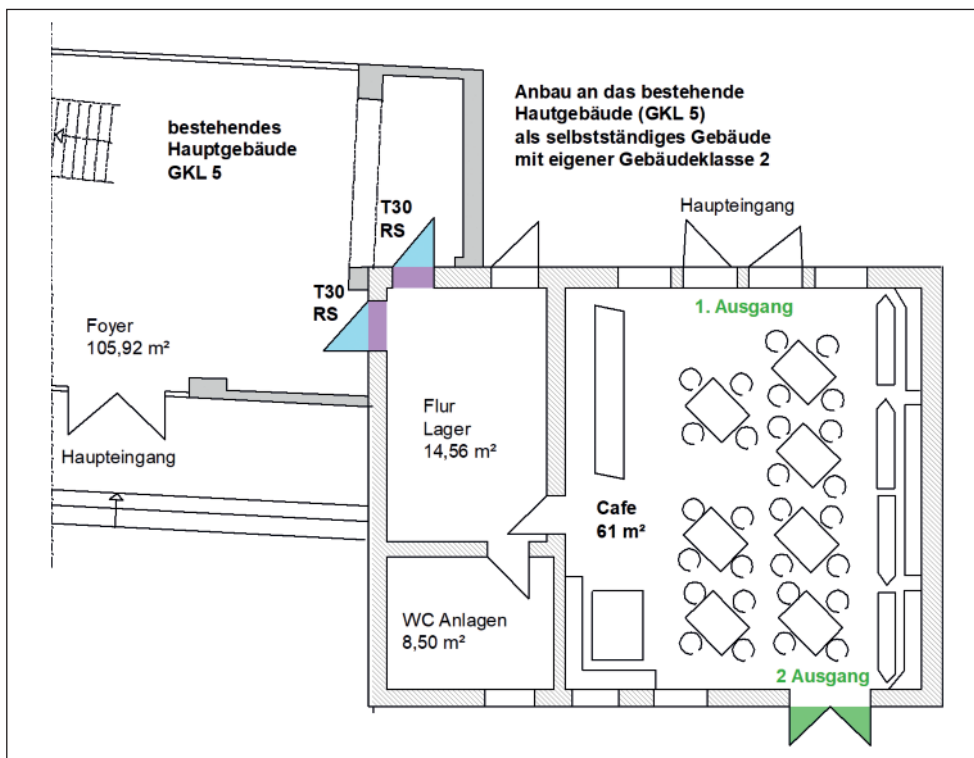


Abb. 4: Anbau eines Cafés an ein bestehendes Hauptgebäude (Grundriss)
Figure 4: Extension of an existing main building by adding a café (ground plan)

schutz, der für die Stadt und Gebäudesicherheit maßgebend ist [5]. Diese Rechtsgrundlagen bilden das Fundament einer rechtssicheren und belastbaren Prüfung durch den Prüferingenieur für Brandschutz. Die Rechtsgrundlagen sind gleichermaßen Quelle der gesellschaftlichen Akzeptanz und Basis der Gebäudesicherheit. Das Prüfergebnis bestätigt auf dieser Basis die brandschutztechnische Genehmigungsfähigkeit eines Bauvorhabens. Die Prüferingenieurin oder der Prüferingenieur für Brandschutz sind verlässliche Partner bei allen Brandschutzfragen an das Bauordnungsrecht.

robust review by the design review engineer for fire protection. These legal bases are both the source of social acceptance and the foundation for the safety of buildings. On this basis, the review result confirms the viability of a building project in terms of fire protection. The design review engineer for fire protection is a reliable partner for solving all problems arising in relation to the building regulations for fire protection.

Literatur / References

- [1] MBO 2012: Musterbauordnung der Länder
Fundstelle:
<https://www.is-ergeb.de/lbo/VTMB100.pdf>
- [2] Musterverordnung 2014 über den Bau und Betrieb von Verkaufsstätten (Muster-Verkaufsstättenverordnung)
Fundstelle:
<https://www.google.com/search?q=MVKVO&oq=MVKVO&aqs=chrome..69i57.2319j0j4&sourceid=chrome&ie=UTF-8>
- [3] MBeVO 2014: Musterverordnung über den Bau und Betrieb von Beherbergungsstätten (Muster-Beherbergungsstättenverordnung)
Fundstelle: [VO&aqs=chrome.0.69i59.1030j0j4&sourceid=chrome&ie=UTF-8](https://www.google.com/search?q=VO&aqs=chrome.0.69i59.1030j0j4&sourceid=chrome&ie=UTF-8)
- [4] MVStättVO 2014: Musterverordnung über den Bau und Betrieb von Versammlungsstätten (Muster-Versammlungsstättenverordnung)
Fundstelle:
<https://www.google.com/search?q=MVSt%C3%A4ttVO&oq=MVSt%C3%A4ttVO&aqs=chrome.0.69i59.2246j0j7&sourceid=chrome&ie=UTF-8>
- [5] Heilmann, S.: Entwicklung des Brandschutzes in Deutschland vom späten Mittelalter bis zur Moderne. 2., überarbeitete Auflage, vfbp, Pirna 2020. www.vfbp.de