



BRANDSCHUTZ IM BAUWESEN

www.bsbrandschutz.de

2.2021



Recht & Organisation Brandschutzdokumentation
Baulicher Brandschutz System für Oberlichtsanierung
Gebäudetechnischer Brandschutz Brandfrüherkennung



Mobile Dokumentationslösungen sollten einfach bedienbar, die Hardware aber auch baustellentauglich sein.

Was bietet der Markt?

Die Softwarebranche offeriert inzwischen eine Vielzahl an mobilen Dokumentationslösungen. Sie bestehen meist aus einer auf mehreren Smartphones oder Tablets installierbaren App für die mobile Datenerfassung und einer stationären Bürosoftware. Damit lassen sich Baustellenaktivitäten an Ort und Stelle digital dokumentieren und die gewonnenen Informationen am Büro-PC auswerten und verwalten. Die meisten Lösungen sind für die Aufnahme, Beschreibung und Zuordnung von Mängeln und das Mängelmanagement ausgelegt. Einige lassen sich für spezielle Tätigkeiten und Bereiche aufrüsten, wie die Dokumentation des Brandschutzes, die Kontrolle der Arbeitssicherheit oder die Sammlung von Daten für den Gebäudebetrieb. Speziell für die Brandschutzdokumentation konzipiert oder entsprechend erweiterbar sind die im Folgenden beschriebenen Lösungen. Die meisten davon sind sowohl für ausführende Gewerke wie Elektriker, SHK-, Trockenbauer oder Montageunternehmen für Brandschutzelemente als auch für Planer, Bauleiter und Brandschutzbeauftragte, Gebäude- und Anlagenbetreiber geeignet. Die meisten Lösungen sind produktneutral oder sie ermöglichen eine individuelle Datenbank-Erweiterung. Apps für die mobile Datenerfassung sind wahlweise auf Windows-, iOS- oder Android-Mobilgeräten lauffähig, in der Regel kostenlos und auf beliebig vielen Endgeräten installierbar, so dass auch eine spontane Erfassung mit einem

auf der Baustelle gerade verfügbaren Mobilgerät möglich ist. Die stationäre Büro-Anwendung läuft meist unter Windows oder es handelt sich um eine plattformunabhängige und damit auch mobil nutzbare Weblösung. Die Preise für Dokumentationsprogramme liegen zwischen 900 und mehreren 1000 €. Bei webbasierten Lösungen kommen zur Monatsmiete ab etwa 25 € teilweise noch Grundgebühren für die Online-Archivierung, -Synchronisation und -Wartung etc. hinzu.

Wie unterscheiden sich die Produkte?

Alle Produkte sind in der Lage, die brandschutztechnische Situation auf der Baustelle zu dokumentieren. Unterschiede gibt es unter anderem in Bezug auf die Einsatzbereiche. Sie reichen von der Erfassung brandschutztechnisch relevanter Details und erforderlicher Maßnahmen, über die abnahmefähige Eigendokumentation ausgeführter Maßnahmen mit allen Pflichtangaben und Übereinstimmungserklärungen, die Inspektion, Kontrolle und Mängelerfassung durch Brandschutzfachleute, bis hin zur FM-gerechten Erfassung und Kontrolle von Brandschutzobjekten, inklusive aller Informationen zum Bauteil, zu Prüfterminen, Kontrollterminen, Zulassungserklärungen, Montage- oder Produktinformationen. QR- oder Barcodes, GPS-Daten und Planverortungen ermöglichen eine eindeutige Kennzeichnung und Lokalisierung von Bauteilen. Durchgeführte Prüfungen und Abnahmen können teilweise per digitaler Unterschrift auf dem Smartphone oder Tablet bestätigt werden. Auch hinsichtlich der enthaltenen Brandschutzsymbole, Brandschutzprodukte oder Textbausteine und deren Aktualisierung sowie der Dokumentations-, Auswertungs- und Reportfunktionen unterscheiden sich die Produkte deutlich. Einige Programme enthalten beispielsweise VdS-Textvorlagen, Checklisten und Protokolle, inklusive kompletter Brandschutz-Symbolik nach DIN EN ISO 7010, DIN 4844-2 oder DIN 14034-6, bei anderen Programmen muss man sich alles

individuell zusammenstellen. Auch Brandschutzprodukt-Datenbanken mit den entsprechenden Zulassungen sind unterschiedlich gut gefüllt und strukturiert. Auch bei der Erfassung gibt es Unterschiede – etwa in Bezug auf die Möglichkeit, Vorher-/Nachher-Fotos aufzunehmen, zu bearbeiten und diese im Plan zu verorten, beliebig lange Notizen anfügen, Spracheingaben beispielsweise über die Online-Dienste Google Docs oder Siri zu erfassen und direkt in Text umzuwandeln, beliebig viele Attribute oder Dokumente zu ergänzen und so weiter. Wichtig ist auch, welche Funktionen und Automatismen die Software für die anschließende Weiterbearbeitung, Verwaltung, Auswertung und Reporterstellung bereithält. Zur Auswertung sollte unter anderem die Möglichkeit gehören, Mängel projektübergreifend auszugeben, um beispielsweise offene Mängel aus verschiedenen Baustellen ein- und desselben Unternehmens herausfiltern zu können. Wichtig bei mobilen App-, respektive Online-Lösungen ist, dass sie auch offline funktionieren, weil eine Online-Datenverbindung beispielsweise in Kellergeschossen nicht immer verfügbar ist.

Fazit: Digitale Brandschutzdokumentation bietet Vorteile

Brandschutzdokumentationen sind nicht nur etwas für Neubauten. Auch im Bestand sind aufgrund immer wiederkehrender Instandhaltungsarbeiten, Nutzungsänderungen, Umzügen oder Systemwechseln permanent Brandschutzarbeiten erforderlich. Daraus resultiert der Bedarf an einer kontinuierlichen Dokumentation, die Änderungen zeitnah erfasst und den aktuellen Stand allen Beteiligten verfügbar macht. Cloudbasierte Lösungen bieten hier Vorteile, sofern Datensicherheitsaspekte der Auslagerung von Daten nicht entgegenstehen. Die Möglichkeit des passwortgeschützten Online-Datenzugriffs für Berechtigte vereinfacht die Kooperation, Koordination und rationalisiert die Dokumentation, den Betrieb, die Wartung und Instandhaltung von Gebäuden und Anlagen.

Vorsicht Falle bei Mietverträgen!

Fehler bei der Anmietung von gewerblichen Nutzflächen vermeiden

Bei der Anmietung von gewerblichen Nutzflächen machen gerade Existenzgründer oft Fehler. Welche relevanten Aspekte und geltenden gesetzlichen Vorschriften bereits vor Vertragsabschluss zu prüfen bzw. zu beachten sind, wird im Folgenden aufgezeigt und detailliert erläutert.

Stefan Budde-Siegel, www.stefanbuddesiegel.de, Berlin

Viele Mieter wissen nicht, dass die Verantwortung zur Einhaltung bauordnungsrechtlicher Vorgaben nicht zwingend der Eigentümer, sondern in der Regel der Mieter trägt, da gewerbliche Verträge frei gestaltet werden können. Die gewerblichen Mietverträge z. B. von Haus & Grund sehen jedenfalls standardmäßig den Übergang der Verantwortung auf den Mieter vor.

Nutzungszweck und Bestandschutz

Nicht immer werden Räumlichkeiten auch zum eigentlichen Nutzungszweck vermietet. Vermieter nutzen gern pauschale Beschreibungen der Nutzungen wie „Büro“, „Gewerberaum“, „Lagerraum“ oder „Praxis“. Erhält der Mieter dann keine Baugenehmigung oder keine Genehmigung

der Nutzungsänderung, muss er weiterhin den Mietvertrag erfüllen, also Miete zahlen, ohne das Objekt jedoch im eigentlichen Sinne jemals nutzen zu können. Der Vermieter ist hierbei rechtlich fein raus. Im Sinne eines falsch verstandenen Bestandschutzes (oft vom Vermieter ins Feld geführt) und einer möglicherweise vorliegenden Baugenehmigung ist vielen Freiberuflern und Gewerbetreibenden nicht bewusst, dass sie selbst dann eine Nutzungsänderung beantragen müssen, wenn sie keine baulichen Änderungen durchführen. Genehmigungsfrei in Nordrhein-Westfalen sind grundsätzlich nur die in §§ 62 und 63 BauO NRW 2018 genannten Bauvorhaben. Eine Nutzungsänderung ist immer dann erforderlich, wenn eine Änderung der Nutzungsart

erfolgt, so z. B. von Wohnen zu gewerblicher Nutzung. Ein neuer Bauantrag kann notwendig werden, wenn sich bei gleicher Nutzung, z. B. als Arztpraxis, Änderungen bei den Öffnungszeiten oder der Mitarbeiteranzahl (Betriebsbeschreibung) ergeben.

Bauordnungsrechtlich kann Bestandschutz nur dann geltend gemacht werden, wenn das Objekt – gänzlich unverändert – wie bei seiner damaligen Genehmigung noch aufsteht, dies gilt aber einzig für bauordnungsrechtliche Vorschriften. Kurz, Sonderbauten (auch sog. kleine Sonderbauten), bauliche oder optische Veränderungen benötigen in der Regel immer eine bauordnungsrechtliche Genehmigung. Grundsätzlich schwierig ist es auch immer im Nachhinein, also nach Mietvertragsabschluss, noch eine Baugenehmigung bzw. Nutzungsänderung einzuholen. Denn der Vermieter ist immer auf die Mitarbeit und das Gutheißen des Vermieters angewiesen. Schon der Nachweis von notwendigen Stellplätzen, des Schallschutzes oder des Brandschutzes kann zu unüberwindbaren Hürden führen.

Aber nicht nur beim Bauordnungsrecht, d. h. bei der Einhaltung der Landesbauordnung, liegt die Verantwortung beim Mieter, sondern auch beim Einhalten der arbeitsschutzrechtlichen Regelwerke, der Gesetze zu Gleichstellung und Inklusion, der Hygienevorschriften, der eingeführten technischen Baubestimmungen, der geltenden Normen und berufsgenossenschaftlichen Regelwerke.



In NRW prüfen die Baugenehmigungsbehörden bei bestimmten Gebäudeklassen die Einhaltung des Brandschutzes nicht mehr selbst...

Quelle: Stefan Budde-Siegel



Quelle: Stefan Buddle-Siegel

... sondern durch sogenannte staatlich anerkannte Sachverständige für die Prüfung des Brandschutzes.

Arbeitsschutz

Die arbeitsschutzrechtliche Genehmigung ist durch die zuständigen Aufsichtsbehörden meist im Rahmen der Beteiligung der entsprechenden Behörden im Baugenehmigungsverfahren zu erreichen. In vielen Fällen machen die Baugenehmigungsbehörden aber auch einfach nur entsprechende Auflagen in der Baugenehmigung – was wiederum nicht bedeutet, dass diese „arbeitsschutzrechtlichen Auflagen“ auch gem. der erteilten Baugenehmigung (z. B. im Bestand) umgesetzt wurden oder umsetzbar sind, da diese oft nicht einmal in den Bauvorlagen planerisch berücksichtigt wurden. Was im Übrigen auch nicht die Aufgabe eines Architekten im eigentlichen Sinne ist.

Die Baugenehmigungsbehörde prüft die Einhaltung arbeitsschutzrechtlicher Bestimmungen in der Regel nicht, Sie kann aber Auflagen erteilen. So kann es trotz bauordnungsrechtlicher Genehmigung erforderlich sein, größere Türen, weitere Toilettenanlagen, eine mechanische Lüftung oder gar einen Aufzug einzubauen, ohne dass dies explizit in der Baugenehmigung gefordert oder dargestellt (Bauvorlagen) ist. Hier sind ggf. Nachträge zur Baugenehmigung zu stellen.

Genehmigungen auf Ausnahmen z. B. von Arbeitsstättenregeln gem. § 5a Abs. 3 ArbStättV sind kaum von der

entsprechenden Aufsichtsbehörde zu erlangen. Zudem ist ganz klar festzuhalten, dass die Arbeitsschutzvorschriften ständig auf dem aktuellen Stand einzuhalten sind, die Rechtsprechung sind insoweit auch eindeutig.

Viele freiberuflich Tätige wie z. B. Ärzte ignorieren dies gern mit der Ausrede, dass man selbst ein Freiberufler sei und für diese ja nun einmal die arbeitsschutzrechtlichen Bestimmungen nicht gelten würden, da man kein Gewerbetreibender im eigentlichen Sinne sei. Tatsächlich gelten die Arbeitsschutzbestimmungen für jeden Betrieb, in dem es angestellte Mitarbeiter gibt, selbst im Unternehmen beschäftigte Praktikanten ohne Bezahlung reichen dazu aus, in den Geltungsbereich zu fallen.

Brandschutz

Der Brandschutz wird ebenfalls unter Beteiligung der Feuerwehr im Genehmigungsverfahren geprüft. Je nach Art und Nutzungsweise müssen Gebäude unterschiedliche Kriterien bezüglich Bauart, Baustoffklasse, Feuerwiderstand, Abständen, Lagerung, Flucht- und Rettungswegen u. v. m. erfüllen. Oft ist ein Brandschutzkonzept bei Sonderbauten erforderlich. Zu beachten ist auch, dass brandschutztechnisch bemessene Bauteile immer entsprechend der Herstellervorgaben und nur durch sachkundige, zertifi-

zierte Personen ausgeführt und ggf. von Prüfsachverständigen abgenommen werden müssen. Für Bauteile im Bestand sind zusätzliche Nachweise zu erbringen, die oft mit weiteren Kosten verbunden sind. In NRW prüfen die Baugenehmigungsbehörden bei bestimmten Gebäudeklassen die Einhaltung des Brandschutzes nicht mehr selbst, sondern durch sogenannte staatlich anerkannte Sachverständige für die Prüfung des Brandschutzes. Hier sind weitere Kosten zu erwarten.

Viele Vermieter, gerade bei großen Verkaufsstätten (Einkaufszentren) verlangen heute bereits betriebliche Brandschutzkonzepte von Ihren einzelnen Mietern. In NRW ist es zudem Pflicht für jeden Betrieb in einem Gebäude einzelne Brandschutzkonzepte vorzulegen und nicht ein Gesamtkonzept für das Gebäude an sich. Viele kommunale Behörden beachten dies aber nicht.

Altlasten

Schließlich kommt es immer wieder vor, dass beim Umbau Altlasten, Bauschäden oder / und statische Probleme zum Vorschein kommen, für die weitere besondere, meist kostenintensive bauliche Maßnahmen notwendig werden.

Viele berücksichtigen auch nicht, dass es allein aus privatrechtlichen Vereinbarungen wie Versicherungsverträgen oder / und QM-Systemen erforderlich sein kann, vorgenannte Regelwerke und Vorschriften einzuhalten, ebenso wie das Objekt intrusionssicher zu machen, ohne jedoch die vorgenannten Schutzziele zu missachten.

Aber auch von Körperschaften des öffentlichen Rechts wie Kammern, Landes- und Bundesoberbehörden (z. B. Robert Koch-Institut, Kassenärztliche Vereinigungen, Anwaltskammern, ...) können Regeln zu beachten sein oder Abnahmen / Prüfungen gefordert werden. Dies reicht von der Ausführungsqualität der Arbeitsplatten bis hin zur Größe der Werbetafel am Gebäude.

Wer sich bei Vorgenanntem leichtsinnig oder fahrlässig verhält, setzt sich zivil-, ordnungs- und strafrechtlichen Konsequenzen aus, ist im Schadens-

fall zivil- und strafrechtlich „persönlich“ haftbar zu machen und riskiert, dass eine Versicherung im Schadensfall die Haftung ablehnen wird.

Kostenverteilung

Daher ist es geboten, vor Vertragsschluss die (Verteilung der) Kosten bezüglich der erforderlichen Genehmigungsverfahren (die meist im fünfstelligen EUR-Bereich liegen), die Kosten für notwendige Umbauten sowie die Kosten für Betrieb und Prüfung von notwendigen prüfpflichtigen Anlagen (z. B. Lüftung) mit dem Vermieter abzuklären. Ebenso ist vorab oder im Mietvertrag festzuhalten, wer die Genehmigungen einholt sowie die uneingeschränkte Mitwirkung bzw. Zustimmung des Vermieters zum Genehmigungsverfahren und ggf. notwendigen Umbauten schriftlich zu fixieren. Der fachlich unkundige Mieter oder sein Rechtsbeistand können i. d. R. nicht prüfen, ob Gesetze und Vorschriften bei dem angebotenen Objekt eingehalten wurden. Wer eine Immobilie mietet oder nutzt, geht meist davon aus, dass der Vermieter alle erforderlichen Genehmigungen besitzt und das Gebäude alle technischen Anforderungen diesbezüglich erfüllt. Jedoch hat der Vermieter häufig nur ein rein monetäres Interesse an einer Vermietung und nicht daran, noch zusätzliche Kosten für Planungen, Genehmigungsverfahren oder Umbauten für ihn zu erzeugen. Anzumerken ist, dass es kaum Vermieter gibt, die das nicht wissen, aber viele, die ihre neuen Mieter nicht entsprechend darüber aufklären.

Fazit

Bei der Bauplanung von gewerblich zu nutzenden Objekten entstehen oft Fehler, wenn entsprechendes Fachwissen und Erfahrung und sowohl Zeit als auch Budget zu knapp bemessen sind. Dabei sollten Mieter von Gewerbeimmobilien niemals eine schnelle Fertigstellung des Baus, fehlende Sicherheitsaspekte und ein Vernachlässigen von Rechtmäßigkeiten vorziehen. Unwissenheit schützt vor Strafe nicht.

Es ist daher ratsam, sich schon vor Vertragsverhandlung und -unterzeichnung umfangreich beraten und unterstützen lassen. Es erspart eine Menge Arbeit, Nerven, Zeit und böse Überraschungen, wenn Sie bereits zur Objektsuche Experten zurate ziehen, die Ihre Wunschimmobilie hinsichtlich baurechtlicher und -technischer, brandschutztechnischer und arbeitsschutzrechtlicher Aspekte begutachten und Sie zu Gesprächen und Verhandlungen mit Vermietern begleiten.

So können Sie sicher sein, nicht nur im Hinblick auf Funktion, Gestaltung und Umsetzung, sondern auch bezüglich der geltenden gesetzlichen Vorschriften die richtige Wahl zu treffen.

Es lohnt sich daher immer langfristig, nachhaltig und sicherheitsbewusst zu planen, statt einfache und nur vorübergründig günstige Lösungen zu wählen. Trotz aller gesetzlichen und zivilrechtlichen Auflagen war eine kostenoptimierte Realisierung von Projekten immer dann möglich, wenn Fachleute mit entsprechender Erfahrung schon frühzeitig in die Bauvorhaben eingebunden waren.

SICHERER
BRANDSCHUTZ
+ NATÜRLICHE
LÜFTUNG
INKLUSIVE

RWA
RDA
KNL

Brandschutz und Lüftung in einem.

- + Gebäudesicherheit und -komfort
- + Standardisierte und projektspezifische Lösungen für natürliche Lüftung und Entrauchung
- + Intelligente Antriebstechnik und individuell programmierbare RWA-, RDA- und Lüftungs-Steuerungen

