

1

Allgemeines zur Dokumentation

1.1 Begriffsbestimmung und Ablaufphasen

Der Begriff „Dokument“ erscheint auf den ersten Blick so einfach und ist doch sehr komplex und ist aus rechtlicher Sicht mit einer Urkunde verbunden. Ein Dokument soll etwas endgültig und dauerhaft schriftlich oder auf andere Weise dokumentieren, einen Nachweis erbringen, ein Ereignis, einen Sachverhalt oder einen Vorgang festhalten. Es bietet oft auch eine partnerschaftliche Absicherung, etwa mithilfe eines Vertrags. Dokumente können unterschiedliche Inhalte und Bedeutung haben. Häufig dienen sie als Nachweis sowohl im Geschäft als auch bei Streitigkeiten.

Unter einer Brandschutzdokumentation im bauordnungsrechtlichen Sinn versteht man alle Unterlagen, die

- zur Durchführung von Planungs- und Bauleistungen erforderlich sind,
- im Genehmigungsverfahren, im Zuge der Planung, Bauausführung und Bauabnahme erstellt werden oder vorliegen müssen,
- dem Bauherrn zu übergeben sind und aufgrund gesetzlicher Bestimmungen aufbewahrt werden müssen oder sinnvollerweise aufbewahrt werden sollten,
- die während Instandhaltung erstellt und fortzuführen sind und
- das Gebäude während seiner gesamten Lebensdauer bzw. einer dem Zweck entsprechenden angemessenen Zeitdauer im Sinn des Art. 3 BayBO [1] begleiten.

Die Brandschutzdokumentation ist anders ausgedrückt eine umfassende, festgelegte und strukturierte Informationsquelle bzw. ein Quantum von Unterlagen, die als eine Einheit entsprechend Abb. 1.1 verwaltet werden soll.

Mit diesen Unterlagen sollen die Voraussetzungen für einen ausreichenden Brandschutz geschaffen und ein ausreichender Brandschutz nachgewiesen werden. Einzelne Unterlagen sind keine speziellen Brandschutzunterlagen, sie enthalten aber Angaben, die bestimmungsgemäß mit dem Brandschutz in Berührung kommen. Denn in der BayBO und in den aufgrund der BayBO festgelegten materiellen Anforderungen gilt Brandschutz als Kernstück der Prävention. Insofern ist die Brandschutzdokumentation wesentlicher Bestandteil einer Gebäudedokumentation. Sie umfasst entsprechend Abb. 1.2 alle brandschutzrelevanten Unterlagen, die der Planung und Errichtung eines Gebäudes zugrunde lagen und die für die Nutzung des Gebäudes und den Betrieb der sicherheitstechnischen Anlagen zwingend

2 | 1 Allgemeines zur Dokumentation

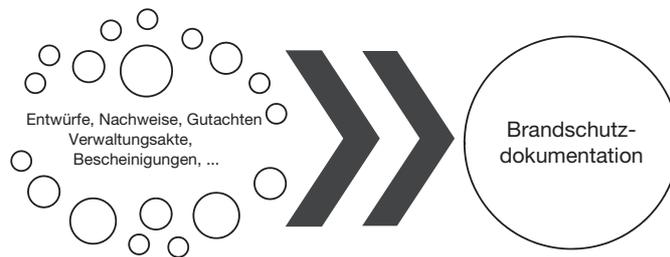


Abb. 1.1 Eine Menge von erforderlichen Unterlagen, die zu einem vereinheitlichten Brandschutzziel führen.



Abb. 1.2 Einteilung der Erstellung von Unterlagen in Ablaufphasen.

notwendig sind. Die Erstellung von Unterlagen erstreckt sich somit auf alle Phasen des Entstehens und Bestehens eines Gebäudes.

Um die erforderliche Qualität sowohl der Unterlagen als auch der Bauausführung gewährleisten zu können, wird ein besonderes Augenmerk des Handbuchs auf den Zuständigkeitsbereich der Baubeteiligten gelegt.

1.2 Rechts- und Vertragsgrundlagen

Inhalt und Umfang der Unterlagen bestimmen sich nach den komplexen und dynamischen Rechtsvorschriften, die für die Entscheidung über die Zulässigkeit des Bauvorhabens maßgebend sind. In diesem Rechtsbereich eine ordentliche Übersicht zu haben ist ausschlaggebend. In Abb. 1.3 ist eine Gliederung des Baurechts dargestellt, um das Handhaben in der Praxis zu erleichtern.

Anforderungen an die Unterlagen ergeben sich sowohl aus öffentlich-rechtlichen Vorschriften als auch aus den vertraglichen Vereinbarungen. Öffentlich-rechtliche Vorschriften in diesem Sinne sind zunächst die Vorschriften des Bauordnungs-

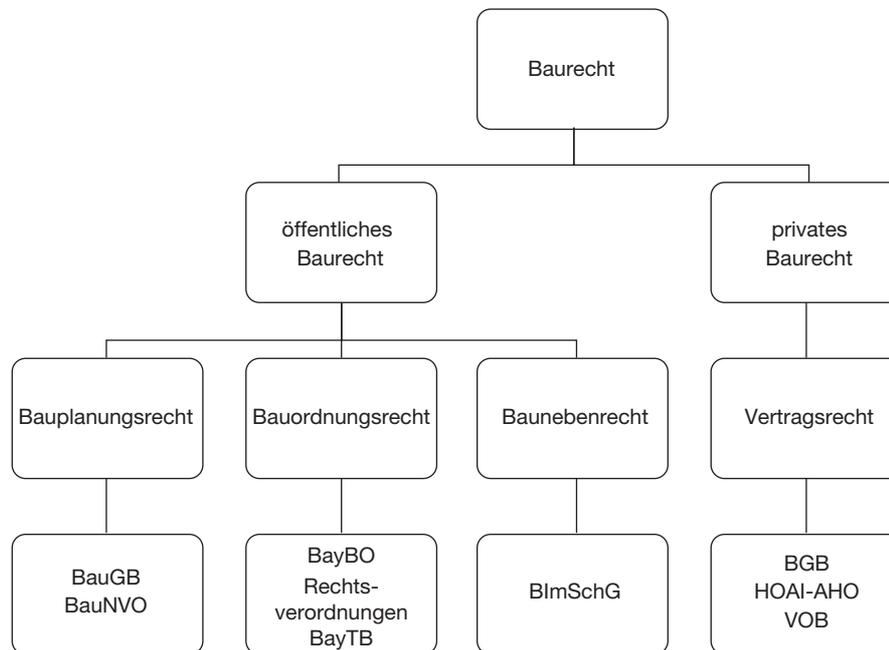


Abb. 1.3 Regelungsmaterien im Baurecht.

rechts, wie etwa die BayBO [1], die Sonderbauverordnungen (Abschn. 2.3.5), die BauVorIV [3], die EU-BauPVO [24] und die Vorschriften des Bauplanungsrechts, etwa das BauGB [25], die BauNVO [26] und des sonstigen öffentlichen Baurechts, wobei für den Brandschutz insbesondere das Bauordnungsrecht relevant ist. Anzuführen sind auch Anforderungen aufgrund der ArbStättV [27] mit den Arbeitsstättenrichtlinie, der BetrSichV [28] und der GefStoffV [29].

Um das Thema sinnvoll zu begrenzen, erfolgt eine Beschränkung auf Anforderungen aus dem Bauordnungsrecht, andere Rechtsbereiche werden nur punktuell erwähnt und sind gegebenenfalls zu beachten. An dieser Stelle sei ebenfalls anzumerken, dass andere Rechtsgebiete in facto nicht im bauaufsichtlichen Verfahren behandelt werden können, etwa eine Abweichung von der ArbStättV kann nicht nach Art. 63 BayBO bearbeitet werden, da die ArbStättV nicht aufgrund des Art. 80 BayBO als Rechtsverordnung erlassen ist.

Bei industriellen oder energieverzeugenden Bauvorhaben können andere Rechtsbereiche, Genehmigungsverfahren und zugehörige Unterlagen dominieren, auch wenn die baulichen Anlagen selbst wiederum dem Bauordnungsrecht unterliegen. Aus demselben Grund werden in dem Handbuch die verfahrensfreien und genehmigungsfreigestellten Bauvorhaben nicht im Detail behandelt, da die einfacheren Verfahren andere Probleme erzeugen.

4 | 1 Allgemeines zur Dokumentation

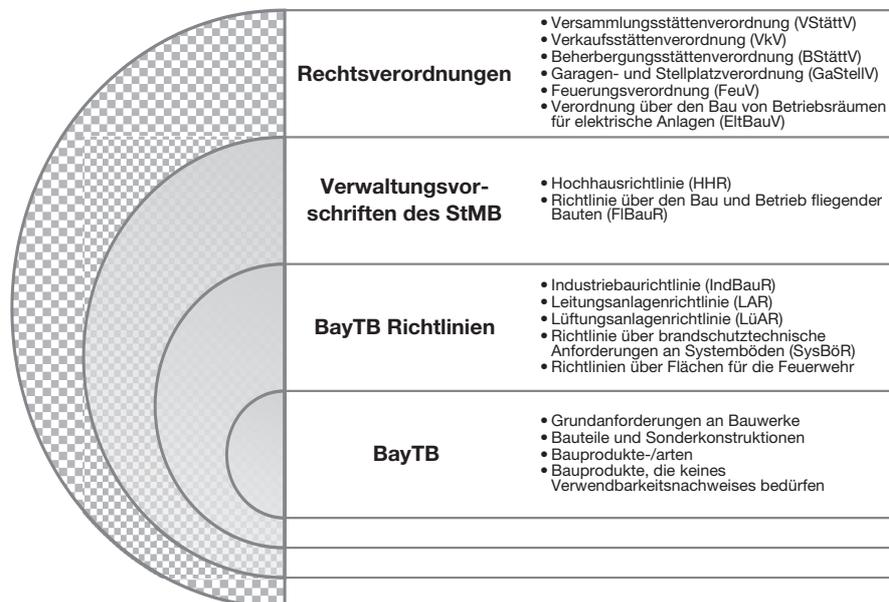


Abb. 1.4 Ergänzende Regelungen des Bauordnungsrechts im Freistaat Bayern.

1.2.1 Bauordnungsrecht

Die Anforderungen an den Brandschutz und an die zugehörigen Unterlagen ergeben sich aus materiellen und formellen Rechtsvorschriften. Da insbesondere im formellen Bauverfahrensrecht erhebliche Unterschiede zwischen den Bundesländern bestehen, wird in diesem Handbuch ausschließlich auf das bayerische objektbezogene Landesrecht ausführlich und definitionsfreudig abgestellt.

Neben der BayBO [1] sind ebenfalls die Rechtsverordnungen, die Verwaltungsvorschriften, die Richtlinien und die BayTB [30] in Abb. 1.4 zu erwähnen, wobei insbesondere die Anforderungen der BayBO und der aufgrund des Art. 80 BayBO erlassenen Rechtsverordnungen durch die Vollzugshinweise des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr (StMB) ergänzt werden. Die auf der BayBO beruhenden Rechtsverordnungen werden grundsätzlich parallel zu der Neufassung der BayBO angepasst.

Damit sind für die Unterlagen grundsätzlich alle ergänzenden Regelungen des Bauordnungsrechts von Relevanz. Besonders bedeutsam sind in diesem Zusammenhang

- die BauVorIV [3],
- die PrüfVBau [18] und
- die SPrüfV [4],

worauf im Weiteren ebenfalls detaillierter eingegangen wird.

Die BayBO als wichtigste Rechtsgrundlage enthält die elementaren Bestimmungen des materiellen Bauordnungs- sowie des Bauverfahrensrechts, die bei der

- Anordnung,
- Errichtung,
- Änderung,
- Nutzungsänderung,
- Instandhaltung und
- Beseitigung

von baulichen Anlagen durch die am Bau Beteiligten einzuhalten sind. Sie regelt dabei speziell Vorschriften zum Schutz vor Gefahren, Schutzziele, Standsicherheit, Brandschutz, Bauvorlageberechtigung und zudem das erforderliche Aufgabenspektrum der am Bau Beteiligten und setzt naturgemäß deren privatrechtlichen Rechtsbeziehungen (Abschn. 1.2.2) für die ordnungsgemäße Nachweisführung und Umsetzung der Grundpflichten im Sinne des Art. 49 BayBO voraus. Anzuführen ist, dass im bauaufsichtlichen Verfahren private Rechte Dritter außer Betracht bleiben. Diese dürfen allerdings dem Zweck der öffentlich-rechtlichen Regelungen nicht entgegenstehen.

Die sich aus vertraglichen Vereinbarungen ergebende materiell-rechtliche Aufgabenstellung ist dann nach Maßgabe der BayBO und aufgrund der BayBO erlassenen Vorschriften nachzuweisen. Als erforderliche Nachweise, die im Rahmen eines bestimmten Verfahrens zu erstellen sind, nennt die BayBO

- A. Standsicherheitsnachweis (= konstruktiver Brandschutz),
- B. Brandschutznachweis,
- C. Schallschutznachweis und
- D. Erschütterungsschutznachweis,

wobei A und B nur in Fällen nach Abschn. 2.3 zu erstellen und in Fällen nach Abschn. 2.4 zu prüfen sind. C und D werden bauaufsichtlich nicht geprüft, aber auch im Folgenden nicht behandelt, weil sie mit Blick auf die Brandschutzdokumentation nicht relevant sind. Um die sowohl materiellen als auch formellen Anforderungen zu erfüllen, hat der Bauherr folglich die Pflicht, geeignete Baubeteiligte zu bestellen, etwa durch Abschluss privatrechtlicher Verträge.

1.2.2 Privatrechtliche Rechtsbeziehungen

1.2.2.1 Werkverträge

Für Neubauten beginnt der Brandschutz hier und endet bei deren endgültigen Beseitigung im Sinne des Art. 3 oder Art. 76 BayBO. Aber auch die Zusammenarbeit zwischen Bauherrn und Entwurfsverfasser, Fachplaner, Prüfsingenieure und -sachverständigen, Unternehmer, beginnt ebenfalls hier, um die vereinbarten Objekt-(Schutz-)ziele vertrauensvoll zusammen zu realisieren. Es sind also grundsätzlich zunächst privatrechtliche Rechtsbeziehungen zu regeln, bevor ein bauaufsichtliches Verfahren eingeleitet wird.

Die Bestellung im Sinne des Art. 50 BayBO und die Übernahme der Verantwortung aus Art. 49 BayBO erfolgt grundsätzlich freiwillig durch den privatrechtlichen Werkvertragsschluss zwischen den Beteiligten entsprechend Abb. 1.5. Durch die-

6 | 1 Allgemeines zur Dokumentation

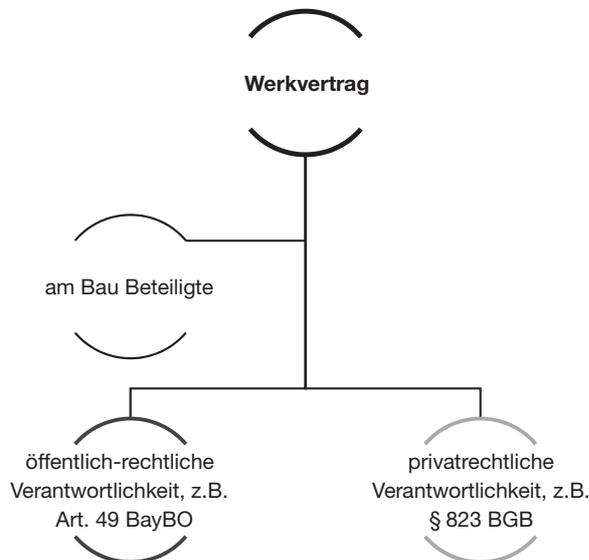


Abb. 1.5 Werkvertragsschluss nach § 631 BGB.

se Vereinbarungen dürfen öffentlich-rechtliche Belange, die oberste Priorität genießen, nicht eingeschränkt werden.

Hierbei bleibt zu erwähnen, dass ein Abschluss von privatrechtlichen Verträgen entbehrlich ist, wenn der Bauherr selbst für die Erfüllung der Verpflichtungen im Sinne des Art. 50 BayBO geeignet bzw. bauvorlageberechtigt ist, was absolut zumindest bei genehmigungspflichtigen Sonderbauten (Abschn. 2.3.5) sehr unwahrscheinlich erscheint. Auch wenn die Vorbereitung, die Ausführung und Überwachung des Bauvorhabens dem Bauherrn frei überlassen sind, bleiben umfassende unabhängige Prüfungen, Anträge und Anzeigen, etwa nach den Abschn. 2.2, 2.4, 3.4, 4.5, 4.6 und 4.7 hiervon unberührt, die er naturgemäß nicht außer Acht lassen darf.

Ein Vertrag als Rechtsgeschäft kommt ausdrücklich bei Vorliegen zweier (oder mehrerer) rechtsgeschäftlicher und empfangsbedürftiger Willenserklärungen als Werkvertrag nach § 631 des BGB [5] zustande. Dies kann sowohl schriftlich als auch mündlich geschehen, wobei der mündliche Vertragsschluss regelmäßig schwer beweisbar ist bzw. kann keine wirksame Zusage liefern. Abgesehen von der mangelnden Beweiskraft, sollte der Vertrag schriftlich gemäß § 126 BGB erfolgen und von beiden Vertragspartnern rechtswirksam unterzeichnet werden, da dies ebenfalls Gegenstand der Brandschutzdokumentation ist. Hervorzuheben ist, dass ein Schuldverhältnis nach Definition des § 311 BGB auch durch die Aufnahme von Vertragsverhandlungen entsteht, quasi bereits vor dem Vertragsschluss.

Der maßgebende Wirkungskreis und die Verpflichtung, beispielsweise des Fachplaners, wird dementsprechend anhand der freien Vereinbarung und auf der Grundlage der einschlägigen sowohl materiellen als auch formellen Regelungen des Bauordnungsrechts, die faktisch wesentliche Bestandsinhalte des Vertrags sind, mit dem

Bauherrn im Vertrag exakt und umfassend festgelegt. Mit Abschluss des Vertrages schuldet der Fachplaner den Werkerfolg, also nicht nur die reine planerische Tätigkeit, sowohl öffentlich-rechtlich als auch zivilrechtlich, naturgemäß nur für die Erfüllung der von ihm übernommenen Leistungen oder Nachweise, die er vertraglich unterschrieben hat; schließlich gilt „pacta sunt servanda“ – „Verträge müssen eingehalten werden.“ Zur Haftung des Fachplaners, die in unmittelbarem Zusammenhang mit der durch den Vertrag übernommenen Aufgabenstellung steht, wird auf Abschn. 1.3.7 verwiesen.

Wer welche Leistungen oder Verpflichtungen übernommen hat, kann sich also nur aus den beschlossenen Verträgen ableiten. Fehlen die klaren schriftlichen Vereinbarungen für die jeweiligen Aufgaben, die eigentlich in Art. 49 bis 52, 61 bis 61b und Art. 77 BayBO definitiv geregelt sind, und die genaue Abgrenzung der Pflichten zwischen den Beteiligten, so kann man grundsätzlich nicht mehr von der ordnungsgemäßen Planung, Bauausführung oder Bauüberwachung sprechen. Die Folgen der mangelnden Pflichten bzw. der Unterlagen sind in Abschn. 1.3.3 dargestellt.

Das Privatrecht hat nicht die Vorschriften, die den Inhalt der Verträge verbindlich bestimmen, da diese je nach Bauvorhaben sehr unterschiedlich sein können. Bauherren sollten deshalb Verträge stets aufmerksam prüfen und sich im Zweifelsfall fachlichen Rat (vgl. Abschn. 2.1.7) einholen. Zu den regelmäßigen Inhalten der Verträge, die für eine ordnungsgemäße

- Entwurfs- und Genehmigungsplanung,
- Ausführungsplanung,
- Bauausführung,
- Objektüberwachung,
- Abnahme/Prüfung und
- Zusammenstellung der Dokumentation

erforderlich sind, zählen fraglos insbesondere die vollständigen Leistungen nach Leistungsphasen (LPH) 1–8 der HOAI [6]. Leistungen der LPH 9 HOAI bzw. nach Abschn. 4.8, die nach der Fertigstellung des Gebäudes zu erbringen sind, gehören naturgemäß auch dazu. Nicht erfasst von den LPH, aber teilweise Gegenstand des AHO-Heftes 17 [7], sind insbesondere folgende brandschutztechnisch relevanten Leistungen, die zur Realisierung und Instandhaltung des Gebäudes erforderlich sein können. Dazu zählen

- Beratungsleistungen durch Brandschutzplaner nach Abschluss der Genehmigungsplanung bis zur Nutzungsaufnahme (Abschn. 4.7),
- Rechenverfahren (Abschn. 2.3.14),
- Ingenieurmethoden des Brandschutzes (Abschn. 2.3.15),
- Änderungs- und Tekturgenehmigung (Abschn. 3.4.5),
- Bescheinigungen (Abschn. 4.5.3),
- weitere Prüfungen (Abschn. 4.5.4),
- Bestätigungen (Abschn. 4.6.2),
- Erstellung von Planunterlagen (Abschn. 5.1) und
- bauaufsichtliche Betriebsvorschriften (Abschn. 5.2).

8 | 1 Allgemeines zur Dokumentation

Zu berücksichtigende Leistungen werden sich dabei in erster Linie aus den näheren Umständen des Einzelfalls entnehmen lassen.

Aus der Verpflichtung des Art. 62b BayBO oder des § 2 SPrüfV [4] ergeben sich ebenfalls privatrechtliche Verträge, die hier besonders zu erwähnen sind. Prüfsachverständige im Sinne des § 2 PrüfVBau [18] prüfen und bescheinigen in ihrem jeweiligen Fachbereich im Auftrag des Bauherrn auf privatrechtlicher Basis, soweit dies wie etwa nach Abschn. 2.4.2 und 4.5.2.2 vorgesehen ist. Damit ist klargestellt, dass die Prüfsachverständigen im Gegensatz zu Prüfingenieuren nach Abschn. 2.4.1 keine hoheitlichen bauaufsichtlichen Prüfaufgaben wahrnehmen und ebenfalls einen Vertrag gemäß § 631 BGB benötigen. Sie sind allerdings im Rahmen der ihnen obliegenden Pflichten unabhängig und an Weisungen des Bauherren nicht gebunden, da sie zu den am Bau Beteiligten faktisch nicht gehören. Zum Gegenstand des Vertrags gehören im Sinne der §§ 16 bis 19 PrüfVBau grundsätzlich:

- A. Prüfung der Vollständigkeit und Richtigkeit der Nachweise über den Brandschutz, einschließlich Bescheinigung Brandschutz I (Abschn. 2.4.3),
- B. Überwachung der ordnungsgemäßen Bauausführung hinsichtlich der Verwirklichung des bescheinigten Brandschutznachweises entsprechend Abschn. 3.4.4.2, einschließlich der Bescheinigung Brandschutz II (Abschn. 4.6.1)

und nach den §§ 22 bis 24 PrüfVBau zur Prüfung sicherheitstechnischer Anlagen:

- A. Prüfung sicherheitstechnischer Anlagen in Übereinstimmung mit den öffentlich-rechtlichen Anforderungen im Sinne der §§ 1 und 2 SPrüfV,
- B. Bescheinigung der Übereinstimmung, wie in Abschn. 4.5.2.2 ausgeführt.

Zu den Vertragsbestandteilen gehören naturgemäß auch alle für die Aufgabenstellung maßgebenden Unterlagen in der erforderlichen Qualität und Anzahl. Denn die Erstellung etwa eines Brandschutznachweises (siehe Abschn. 2.3) setzt voraus, dass der Entwurf (Abschn. 2.1.6.2) grundsätzlich vollständig und brauchbar ist, sonst wäre eine erforderliche Gesamtbetrachtung des Brandschutzes nicht möglich. Die Anforderung gilt ebenso für Standsicherheits- und Brandschutznachweise, die aufgrund von Bestimmungen nach Abschn. 2.4 durch Prüfingenieure oder -sachverständige geprüft und bescheinigt werden müssen. Die Bauüberwachung im Sinne des Art. 77 BayBO oder die Bescheinigung Brandschutz II nach Abschn. 4.6.1 setzen eine vollständige Dokumentation in brauchbarer Form voraus. Denn die Ausstellung der Bescheinigung Brandschutz II kann von Unterlagen, die in Tab. 4.2 aufgelistet sind, abhängig gemacht werden.

Der bauliche, anlagentechnische und betrieblich-organisatorische Brandschutz ist einer dem Zweck entsprechenden angemessenen Zeitdauer im Sinne des Art. 3 BayBO nur sichergestellt, wenn dieser stets in ordnungsgemäßigem Zustand gehalten wird. Daher geht es in erster Linie darum, auch die Instandhaltungsverträge so frühzeitig wie möglich mit den Prüfsachverständigen, Sachkundigen, Brandschutzbeauftragten bzw. Fachunternehmen zu vereinbaren.

1.2.2.2 Honorarordnung für Architekten und Ingenieure

Neben § 631 BGB [5] gibt es also Regelungen der HOAI [6], die im Rahmen der privatrechtlichen Rechtsbeziehungen zu beachten sind, da wie oben bereits ausgeführt, die BayBO nur die öffentlich-rechtliche Position der am Bau Beteiligten regelt und nicht die privatrechtliche Verantwortung.

Betont sei an dieser Stelle, dass es sich bei der HOAI um eine reine Honorarhöhe bzw. um ein Preisrecht handelt, soweit die Grundleistungen durch diese Verordnung erfasst und vom Inland aus erbracht werden. Sie beschreibt zwar Grundleistungen und Besondere Leistungen für verschiedene Leistungsbilder, legt aber keine Leistungspflichten der Beteiligten fest und trifft keine Regelungen über Umfang und Beschaffenheit dieser Leistungen. Dies ist den zivilrechtlichen Vertragsverhältnissen (Abschn. 1.2.2.1) überlassen, diese müssen sich dann auf die Leistungsbilder der HOAI beziehen, falls die zu erbringenden Leistungen in den Anwendungsbereich der HOAI fallen. Zusammenfassend ist festzuhalten, dass die HOAI – wie der Name schon sagt – eine Honorarordnung und keinesfalls eine Vertragsordnung ist.

Der HOAI 2013 wurde die Besondere Leistung zur Erstellung von brandschutztechnischen Nachweisen neu hinzugefügt. Für den Nachweis des Brandschutzes im Sinne § 11 BauVorIV [3] sind die Angaben, soweit erforderlich, im Lageplan, in den Bauzeichnungen und in der Baubeschreibung anzugeben. Diese in üblichen Bauvorlagen einzutragenden Angaben stellen gemäß HOAI keine besonderen Nachweise dar und sind somit den Grundleistungen der Objektplanung zuzuordnen. Für Gebäude der Gebäudeklassen 1–3 mag dies durchaus möglich sein. Bei Sonderbauten, Mittel- und Großgaragen müssen gemäß § 11 BauVorIV zusätzlichen Angaben gemacht werden, die in der Regel eine eigenständige, besondere Nachweisführung erfordern bzw. die den Besonderen Leistungen zuzuordnen sind. Dies gilt auch für Abweichungen von der BayBO und bei Bestandsgebäuden. Brandschutz ist also weitgehend eine Besondere Leistung bzw. ein eigenständiges Leistungsbild und kann nach § 3 der HOAI frei vereinbart werden. Nähere Angaben zum Brandschutz, die den Charakter von Empfehlungen haben, können aus dem AHO-Heft 17 [7] entnommen werden.

Leistungsbilder der HOAI, die eine Brandschutzplanung enthalten, sind insbesondere:

- die Objektplanung (§§ 34, 35 mit Anlage 10),
- die Tragwerksplanung (§§ 51, 52 mit Anlage 14),
- die Technische Ausrüstung (§§ 55, 56 mit Anlage 14).

Daher kann der Brandschutz nur in Verbindung mit diesen Leistungsbildern behandelt werden. Bei den meisten Leistungsbildern gibt es neun Leistungsphasen (LPH), davon sind die Phasen entsprechend der Tab. 1.1 für die Unterlagen im Sinne der hier behandelten Dokumentation relevant.

Die Frage, welche Leistungen durch den Bauherrn zu beauftragen sind, richtet sich an erster Stelle nach dem konkreten Bauvorhaben bzw. nach der Erfüllung seiner öffentlich-rechtlichen Pflichten, naturgemäß auch seiner Wünsche.

1.2.3 Vergabe- und Vertragsordnung für Bauleistungen

Die VOB [31] ist kein Gesetz oder Verordnung trotz Rechtsnormcharakter und stellt nicht in jedem Fall die Vergabe- oder Vertragsgrundlage dar. Sie enthält die wichtigsten Klauseln zur Vergabe von Bauaufträgen durch öffentliche Auftraggeber wie Bund, Länder oder Kommune. Diese sind also verpflichtet, aufgrund der Verweisungen in den Vergabegrundsätzen, in Bauverträgen mit ihren Auftragnehmern die Geltung der VOB/A vertraglich zu vereinbaren. Für Architekten- und Ingenieurverträge gelten grundsätzlich das BGB [5] und die HOAI [6], nicht aber die VOB.

Die VOB gliedert sich entsprechend der Abb. 1.6 in drei Teile, wobei der Teil A die Vergabe von Bauleistungen durch öffentliche Auftraggeber und der Teil B die Grundlage für die Rechte und Pflichten der Vertragspartner im Hinblick auf die Ausführung von Bauleistungen im Rahmen des Vertrages festlegt.

Die Verpflichtung zur Anwendung der VOB durch öffentliche Auftraggeber ergibt sich in Bayern aus § 30 der Kommunalhaushaltsverordnung in Verbindung mit den durch das StMI bekannt gegebenen Vergabegrundsätze, soweit nicht Bundesrecht vorgeht. Aus den verbindlichen Vergabegrundsätzen ist abzuleiten, dass alle Teile der VOB anzuwenden sind.

Auch in Bauverträgen privater Auftraggeber vereinbaren die Vertragsparteien, ohne dazu verpflichtet zu sein, häufig die Bestimmungen der VOB/B, die als allgemeine Geschäftsbedingungen im Sinne von § 305 BGB gelten. Speziell § 1 VOB/B definiert, dass sich die Art und der Umfang der geschuldeten Leistungen aus dem Vertrag ergeben. Daraus folgt zwangsläufig der Umkehrschluss, dass alles, was nicht Inhalt des Bauvertrages ist, auch nicht vom Auftragnehmer geschuldet wird. Das ist auch hinsichtlich der an den Auftraggeber zu übergebenden Unterlagen zu beachten.

Die Regelungen der VOB werden genauso wie die Regelungen der HOAI in diesem Handbuch im Weiteren berücksichtigt, soweit sie für die Brandschutzdokumentation relevant sind bzw. soweit die öffentlich-rechtlichen Vorschriften nicht ausrei-

Tab. 1.1 Leistungsphasen gemäß § 34 HOAI.

Leistungsphase (LPH)	Leistungsbild
LPH 4	Genehmigungsplanung mit den nach BauVorIV zu erstellenden Unterlagen für den Bauantrag (vgl. Kap. 2)
LPH 5	Ausführungsplanung mit zeichnerischer Darstellung des Objekts, mit allen für die Ausführung notwendigen Angaben (vgl. Kap. 3)
LPH 6	Umfasst insbesondere die Erstellung der Leistungsverzeichnisse für die einzelnen Gewerke (vgl. Abschn. 3.2)
LPH 8	Mit der Übergabe des Objekts sind dem Bauherrn alle erforderlichen Unterlagen zu übergeben; damit sind Unterlagen nach Kap. 2, 4 und Abschn. 5.1 gemeint Die letzte LPH 9 (vgl. Abschn. 4.8.2) dient der Erstellung einer Gebäudebestandsdokumentation und ermöglicht eine bessere Abgrenzung gegenüber der Grundleistungen in LPH 8

chen, um die Anforderungen an die Unterlagen zu erfüllen. In Abschn. 3.2 wird die VOB/C näher beschrieben, da sie Grundlagen und DIN-Normen für die Leistungsbeschreibungen im Sinne der LPH 6 HOAI vollständig enthält.

1.3 Anforderungen an die Unterlagen

Weil der Brandschutz in einem Gebäude oberste Priorität genießt und aus diesem Grund erschöpfend nachgewiesen werden muss, ist bei der Planung, Bauausführung, Bauüberwachung, Nutzungsaufnahme und bei der Instandhaltung von Gebäuden der Brandschutzdokumentation besondere Beachtung zu schenken. Von vollständigen und brauchbaren Nachweisen kann allerdings nur dann gesprochen werden, wenn bei ihrer Erstellung die in diesem Handbuch aufgestellten Anforderungen eingehalten werden. Im Nachfolgenden werden Grundsätze vorgestellt, mit denen sichergestellt werden kann, dass die Unterlagen den baurechtlichen und sonstigen öffentlich-rechtlichen Bestimmungen entsprechen.

Im Interesse des Art. 3 BayBO [1] bzw. der öffentlichen Sicherheit und Ordnung aber auch des Bauherrn fordert und regelt Art. 61 BayBO zunächst eine qualifizierte Berechtigung für den genannten Personenkreis, um eine lückenlose Übereinstimmung der bauordnungsrechtlichen Vorschriften mit den zu erstellenden Unterlagen zu erreichen.

Im Weiteren wird in Art. 64 BayBO verlangt, dass alle für die Beurteilung des Bauvorhabens und Bearbeitung des Bauantrags erforderlichen Unterlagen einzureichen

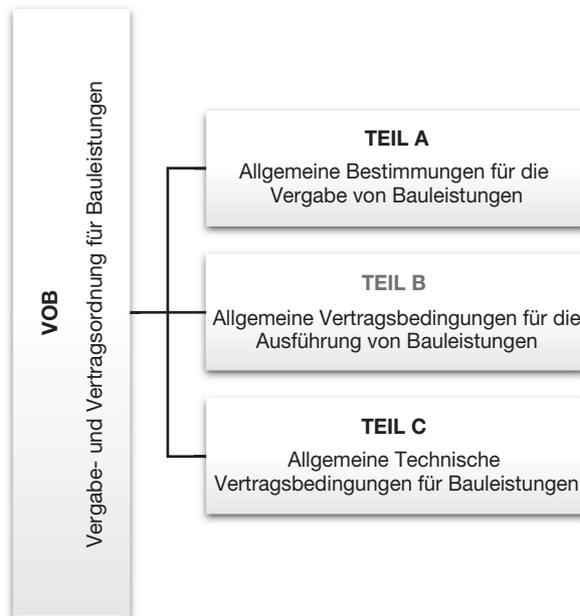


Abb. 1.6 VOB und ihre drei Teile.

12 | 1 Allgemeines zur Dokumentation

sind. Welche Unterlagen damit gemeint sind, ist in der BayBO nicht prägnant geregelt. Dies lässt sich aber indirekt aus dem Art. 80 BayBO ableiten. Folglich wird das Bayerische Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr (StMB) ermächtigt, durch Rechtsverordnung Vorschriften zu erlassen, die den Umfang, Inhalt und die Zahl der erforderlichen Unterlagen regeln, nämlich die BauVorlV [3].

Die BauVorlV enthält präzise Anforderungen an die Unterlagen, die mit dem Bauantrag (vgl. Abschn. 2.2) einzureichen sind bzw. Voraussetzungen für die Genehmigungserteilung erfüllen müssen. Nähere Informationen hierzu finden sich in Kap. 2. Auch die durch das StMB verbindlich eingeführten Vordrucke, die eine rasche und nachvollziehbare Durchführung des Genehmigungs-, Prüf- und Bescheinigungsverfahrens ermöglichen, oder zusätzliche Unterlagen, die sich aus Sonderbauverordnungen (Abschn. 2.3.5) ergeben, wie beispielsweise aus § 29 Vkv [19], § 12 BStättV [20], § 44 VStättV [21], § 19 GaStellV [22] oder § 8 EltBauV [23], werden ebenfalls im Folgenden behandelt.

Die Anforderungen der BayBO an die Bauprodukte/-arten und deren Nachweisen sind in den Art. 15 bis 23 BayBO geregelt. In welchen Fällen ein Ver- oder Anwendbarkeitsnachweis oder ein Nachweis aufgrund der EU-BauPVO [24] erforderlich ist, wird in Abschn. 3.3 abschließend dargestellt.

Die allgemeinen bauaufsichtlichen Anforderungen der BayBO beziehen sich auch auf die Instandhaltung des Gebäudes und die aufgrund der BayBO erlassenen Rechtsverordnungen regeln unter anderem die erforderlichen Betriebsvorschriften. Auf dieser Basis werden in Kap. 5 die brandschutztechnisch relevanten Grundregelungen erläutert.

Es geht also zusammenfassend primär darum, dass die öffentlich-rechtlichen Bestimmungen eingehalten werden und die erforderlichen Unterlagen ihre Funktion auch tatsächlich erfüllen. Unter welchen Voraussetzungen die Unterlagen vollständig und brauchbar sind und deshalb auch ihre Funktion in facto erfüllen, ist daher aus einer Synopse der materiellen und formellen Anforderungen zu bestimmen, die in diesem Handbuch der Praxis zur Verfügung gestellt werden. Die Abb. 1.7 zeigt die maßgebliche Richtwerte der Unterlagen.

1.3.1 Zuständigkeiten

Vor dem Hintergrund der miteinander verbundenen Eckpunkte wird in diesem Abschnitt zunächst die sachliche Zuständigkeitsverteilung für die Erstellung von Unterlagen geregelt. An erster Stelle trägt der Bauherr nach Art. 50 BayBO die Primärverantwortung für die Erstellung der erforderlichen Anträge, Anzeigen und Nachweise, und zwar nicht nur gegenüber der zuständigen Bauaufsichtsbehörde, sondern auch gegenüber dem Prüfingenieur oder -sachverständigen in den in Abschn. 2.4 genannten Fällen.

Der Gesetzgeber geht allerdings davon aus, dass der Bauherr über keine hinreichenden Kenntnisse verfügt, um die erforderlichen Unterlagen selbst anzufertigen, zumindest nicht für Bauvorhaben besonderer Art oder Nutzung nach Abschn. 2.3.5. Deshalb hat er zur Planung und Bauausführung seines Bauvorhabens den Zuständigen nach Abschn. 2.1 zu beauftragen. Die Übernahme der Verantwortung ist in

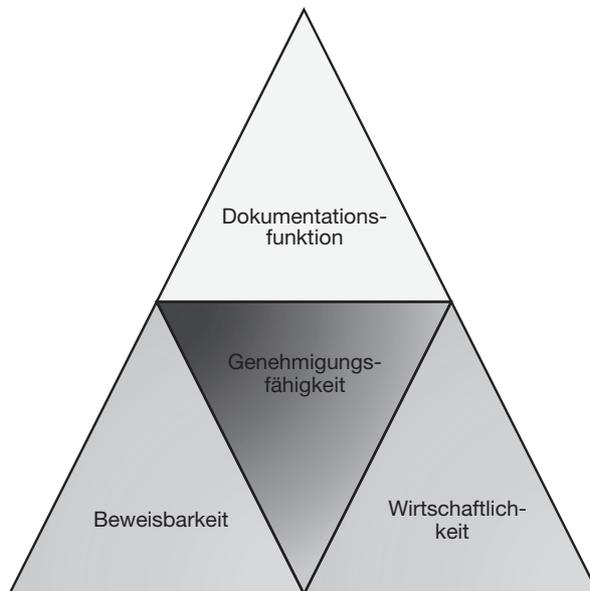


Abb. 1.7 Eckpunkte der brauchbaren Unterlagen.

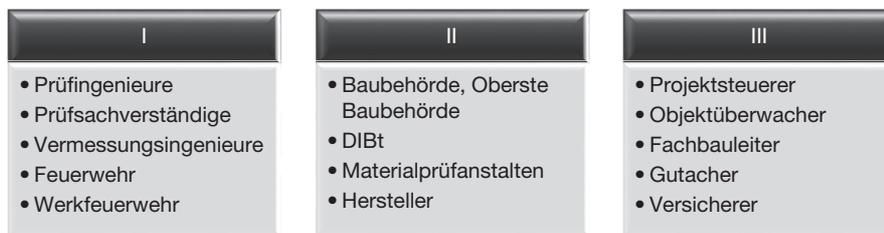


Abb. 1.8 Beteiligung von weiteren Personen/Stellen an der Erstellung der Unterlagen.

den zuvor genannten Werkverträgen nach Abschn. 1.2.2.1 durch die entsprechenden Vereinbarungen zu konkretisieren.

An der Erstellung von Unterlagen werden/können weitere Personen/Stellen beteiligt sein, wie beispielhaft in Abb. 1.8 dargestellt. Nähere Informationen und konkrete Aufgaben hierzu sind in nachfolgenden Abschnitten zu finden.

Zuständigkeitsregelungen bezüglich der Nachweise für Bauprodukte/-arten sowohl auf nationaler als auch europäischer Ebene sind in Abschn. 3.3.1.1 und 3.3.5.4 ausführlich dargestellt.

Damit hat die BayBO öffentlich-rechtliche Aufgaben und Pflichten nahezu abschließend geregelt, um etwaige Konfliktpotenziale im Wesentlichen auszuschließen. Von besonderer Bedeutung ist hierbei die öffentlich-rechtliche Koordination der Zuständigkeiten. Sie ist für den ungehinderten Bauablauf maßgebend und liegt in eigener Verantwortung des Entwurfsverfassers bzw. des Bauherrn.

Abschnitt 2	Abschnitt 3	Abschnitt 4	Abschnitt 5
<ul style="list-style-type: none"> • Bauantrag • Bauvorlagen • Standsicherheitsnachweis • Brandschutznachweis • Brandschutzpläne • Ingenieurmethode • Abweichungen • Gutachten • Prüfbericht • Bescheinigungen I • Baugenehmigung 	<ul style="list-style-type: none"> • Ausführungsunterlagen • Leistungsbeschreibung • Ver- und Anwendbarkeitsnachweise • Leistungs-erklärungen • ETAs • Baubeginns-anzeige • Baubeginn • Bauausführung • Bauüberwachung • Tektur-genehmigung 	<ul style="list-style-type: none"> • Zusammenstellung der Unterlagen • Abnahme • Übereinstimmungsbestätigungen • Fachunternehmer-erklärungen • Bescheinigungen SPrüfV • Bestätigungen SPrüfV • Bestätigungen BayBO • Prüfberichte • Bescheinigungen II BayBO • Aufnahme der Nutzung 	<ul style="list-style-type: none"> • Feuerwehrpläne • Flucht- und Rettungspläne • Bestuhlungs- und Rettungswegeplan • Brandschutz-ordnung • Räumungskonzept • Explosionsschutz-dokument • Brandschutz-beauftragter • Wiederkehrende Prüfungen • Feuerbeschau • Überprüfung der Standsicherheit

Abb. 1.9 Übersicht über maßgebenden Unterlagen.

1.3.2 Dokumentenübersichtsliste

In der Abb. 1.9 ist schematisch und verkürzt dargestellt, welche Unterlagen in diesem Handbuch behandelt sind. Ferner soll es dazu dienen, diese in den jeweiligen Abschnitten bequemer zu finden bzw. den Gebrauch des Handbuches erleichtern.

1.3.3 Unvollständigkeit oder Mangelhaftigkeit der Bauvorlagen

Ob das konkrete Bauvorhaben den öffentlich-rechtlichen Vorschriften entspricht bzw. die formell-materiellen Voraussetzungen für die Erteilung der Genehmigung erfüllt, ergibt sich aus den vorgelegten Bauvorlagen, die im Rahmen des Verfahrens (vgl. Abschn. 2.2 bzw. Abschn. 3.4.5) zu prüfen/beurteilen sind.

Die Vorlage vollständiger und mangelfreier Bauvorlagen ist also die Voraussetzung für eine ordnungsgemäße Prüfung des Bauantrags durch die Bauaufsichtsbehörde. Hierzu müssen die vorgelegten Unterlagen vor allem den Anforderungen der BayBO [1], der BauVorIV [3] sowie der sonstigen verfahrensrechtlichen und materiell-rechtlichen Regelungen entsprechen bzw. dürfen diesen nicht widersprechen. Die materiell-rechtlichen (bauordnungsrechtlichen) Vorschriften, von denen doch ausnahmsweise abgewichen werden soll, müssen im Sinne des Art. 63 BayBO genau bezeichnet und zugelassen werden. Außerdem soll aufgeführt werden, dass dem Zweck der Vorschrift bei Nichterfüllung der jeweiligen Anforderung gleichwohl entsprochen wird. Wenn solche Angaben fehlen, weisen Bauvorlagen erhebliche Mängel auf, die mit entsprechenden Konsequenzen verbunden sind.

Aus Abschn. 1.2.2 geht deshalb hervor, dass der Bauherr verpflichtet ist, geeignete Personen nach Sachkunde und praktischer Erfahrung mit Blick auf das jeweilige Bauvorhaben zu bestellen, die dann eine genehmigungsfähige Planung schul-

den. Nach Werkvertragsrecht ist eine Leistung grundsätzlich nur dann mangelfrei, wenn sie der vertraglich vereinbarten Beschaffenheit entspricht. Andernfalls muss der Bauherr mit Rückgabe des Bauantrags, die mit einer Rückgabefiktion verbunden ist, rechnen.

Stellt sich im Falle einer bauaufsichtlichen Prüfung heraus, dass die Unterlagen unvollständig sind bzw. erhebliche inhaltliche Mängel aufweisen, fordert die Bauaufsichtsbehörde nach Art. 65 BayBO den Bauherrn in schriftlicher Form zur Behebung der festgestellten Mängel innerhalb einer angemessenen Frist auf; erfahrungsgemäß beträgt diese Frist zwei Wochen. Werden die konkreten Mängel innerhalb der Frist nicht behoben, gilt der Antrag als zurückgenommen.

In Fällen, in denen die Voraussetzungen für die Vollständigkeit und Richtigkeit des Brandschutznachweises bzw. für die Erteilung der Bescheinigung Brandschutz I (Abschn. 2.4.3) nicht vorliegen, weil der Brandschutznachweis den Anforderungen, die die BauVorlV in § 11 aufstellt bzw. die in Abschn. 2.3.3 beschrieben sind, nicht entspricht und somit nicht brauchbar und nicht prüffähig ist, unterrichtet der Prüfsachverständige entsprechend § 19 der PrüfVBau unverzüglich die Bauaufsichtsbehörde. Eine Einbeziehung der Prüfingenieure für Standsicherheit in diese Regelung bedarf es nicht, da diese ohnehin im Auftrag der Bauaufsichtsbehörde tätig sind.

Bauvorlagen weisen auch dann Mängel auf, wenn sie nicht den Anforderungen der BauVorlV in Form, Umfang oder Zahl entsprechen oder wenn die erforderlichen Unterschriften entsprechend Art. 51 BayBO oder Art. 64 BayBO fehlen. Auch die Bauzeichnungen, Baubeschreibungen, Berechnungen und Konstruktionszeichnungen sowie sonstige Zeichnungen und Beschreibungen, die den bautechnischen Nachweisen nach Art. 62 BayBO zugrunde liegen, sind mangelhaft, wenn sie nicht miteinander entsprechend § 13 BauVorlV übereinstimmen, falsche oder unvollständige Angaben darstellen. Aufgrund dessen ist der Entwurfsverfasser nach Art. 51 BayBO dafür verantwortlich, dass Bauvorlagen übereinstimmen und hauptsächlich keine widersprüchlichen Angaben beinhalten. Diese Aufzählung ist naturgemäß nicht abschließend.

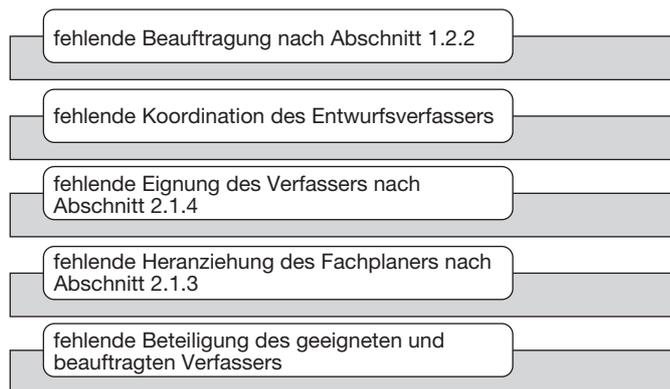


Abb. 1.10 Mögliche Ursachen für unvollständige und mangelhafte Bauvorlagen.

16 | 1 Allgemeines zur Dokumentation

Ausgenommen von unvollständigen Bauvorlagen sind die Bauvorlagen, die im Sinne des Art. 64 BayBO nachgereicht werden können oder die zur Beurteilung der Genehmigungsfähigkeit nach § 1 BauVorlV nicht erforderlich sind. Diese Ausnahmen können nur im Einvernehmen mit der Bauaufsichtsbehörde gestattet werden.

Mögliche Ursachen, die zu einer unbrauchbaren und fehlerhaften Behandlung der Bauvorlagen führen können, sind in Abb. 1.10 dargestellt. Die zeigen auch gleichzeitig einen Weg, wie mit unvollständigen und mangelhaften Bauvorlagen umgegangen werden kann. An Bemühungen des Gesetzgebers bzw. an vollständigen und unmissverständlichen öffentlich-rechtlichen Bestimmungen kann es nicht liegen.

Im Ergebnis verbleibt die Verantwortung für die Beauftragung des geeigneten Verfassers beim Bauherrn und die Einhaltung der öffentlich-rechtlichen Vorschriften beim Verfasser, der die Bauvorlagen hauptsächlich unterschrieben und gegebenenfalls erstellt hat. Diese steht auch in engem Zusammenhang mit den Ausführungen unter Abschn. 2.1.3, auf die hiermit verwiesen wird.

Entscheidend für die Beantwortung der Frage, ob die Bauvorlagen rudimentär oder fehlerhaft sind, ist nicht nur der Zeitpunkt der Baugenehmigung, sondern auch der Zeitpunkt der Nutzungsaufnahme (Abschn. 4.7). Dem Bauherrn werden bedauerlicherweise Bauvorlagen ausgehändigt, die weder mit der Baugenehmigung noch mit der Bauausführung übereinstimmen. Klarzustellen ist aber, dass etwaige unvollständige oder rechtswidrige Angaben in den Bauvorlagen nicht bindend sein können und wie in diesem Zusammenhang mit dem Grundsatz des Bestandsschutzes im Sinne des Art. 14 GG [10] umzugehen ist. Fakt ist, dass Gebäude, die der für sie geltenden Baugenehmigung nicht entsprechen, keinen (zumindest formellen) Bestandsschutz genießen können. In Abschn. 3.4.5 wird auf die tägliche Problematik näher eingegangen.

Die Verantwortung für die Vollständigkeit und Gültigkeit der Ver- oder Anwendbarkeitsnachweise liegt sowohl beim Hersteller als auch beim Unternehmer. Nähere Details diesbezüglich sind in Abschn. 3.3 zu finden. Hinweise zu den mangelhaften Bescheinigungen, Vordrucken, Bestätigungen, Fachunternehmererklärungen, Übereinstimmungserklärungen, können dem jeweiligen Abschnitt entnommen werden.

1.3.4 Schrift- und elektronische Form

Aus Gründen der Rechtssicherheit bzw. der Aufklärungs-, Beweis- oder Klarstellungsfunktion und damit kein Zweifel bestehen kann, sollten Tatsachen, wie bereits in Abschn. 1.2.2 erläutert, aktenkundig angefertigt werden, obwohl einige Obliegenheiten in jeder beliebigen Form abgeschlossen werden können.

Die formellen Anforderungen an die Unterlagen sind durch das Gesetz geregelt bzw. basieren auf Parteivereinbarungen. In Abb. 1.11 sind die Formtypen im Sinne des BGB [5] dargestellt.

Die in diesem Handbuch genannten Unterlagen können mit wenigen Ausnahmen sowohl schriftlich also auch elektronisch erlassen werden.

1.3.4.1 Schriftform

Zu der Schriftform gehören die von den berechtigten Personen erforderlichen Unterschriften, die die Rechtssicherheit gewährleisten sollen. Für den Fall, dass durch Gesetz die schriftliche Form (nicht ausschließlich in Handschrift) vorgeschrieben ist, dann müssen die Unterlagen entsprechend § 126 BGB von dem Verfasser eigenhändig durch Namensunterschrift oder mittels notariell beglaubigten Handzeichens nach § 128 BGB unterzeichnet werden. Derartige Schriftformerfordernisse finden sich unter anderem in

- Art. 18 BayBO Verlängerung der Verwendbarkeitsnachweise → Abschn. 3.3.3,
- Art. 50 BayBO Mitteilung des Bauherrenwechsel,
- Art. 71 BayBO Vorbescheid → Abschn. 2.1.7,
- Art. 63 BayBO Abweichungen → Abschn. 2.5,
- Art. 64 BayBO Bauantrag und Bauvorlagen → Abschn. 2.2,
- Art. 68 BayBO Baugenehmigung → Abschn. 2.6,
- Art. 69 BayBO Verlängerung der Baugenehmigung → Abschn. 2.6,
- Änderungs- und Tekturgenehmigung → Abschn. 3.4.5,
- Art. 68 BayBO Baubeginnsanzeige → Abschn. 3.4.2,
- Art. 38 BayVwVfG Zusicherung → Abschn. 2.1.7,
- Art. 20 BayBO Zustimmung im Einzelfall → Abschn. 2.5.5.3.

Zu ihrer Wirksamkeit bedürfen also die genannten Unterlagen der schriftlichen Unterschriftform. Die Mehrfertigungen müssen entsprechend § 2 BauVorIV nicht unterschrieben sein.

Mit der Unterschrift übernimmt der berechtigte Unterzeichner die Verantwortung für den Inhalt in den von ihm unterzeichneten Unterlagen; eingescannte Unterschriften sind keine Unterschriften im Sinne des § 126 BGB. Dies ist bei der Erstellung und Prüfung der Unterlagen zu berücksichtigen. Ferner legt Art. 44 BayVwVfG abschließend fest, wann ein Verwaltungsakt nichtig ist. Dazu zählt insbesondere der Verstoß gegen die Schriftform.

Des Weiteren sind bestimmte Nachweise, sicherheitstechnische Anlagen und Bauleistungen unter Verwendung der verbindlich vorgeschriebenen Vordrucke, wie etwa nach § 1 BauVorIV oder § 13 PrüfVBau, zu bescheinigen bzw. zu bestätigen, nämlich die

- Bescheinigungen → Abschn. 2.4.3,
- Übereinstimmungsbestätigungen → Abschn. 4.4.2,

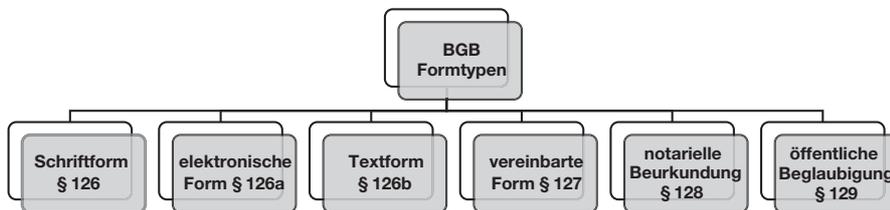


Abb. 1.11 Arten der Formen nach BGB.

18 | 1 Allgemeines zur Dokumentation

- Bescheinigungen → Abschn. 4.5.2.2,
- Bestätigungen → Abschn. 4.5.2.3,
- Bescheinigung des Bezirkskaminkehrermeister → Abschn. 4.5.3,
- Bescheinigungen → Abschn. 4.6.1,
- Bestätigungen → Abschn. 4.6.2.

Zur Abgrenzung unterschiedlicher Tätigkeiten wird hierbei rechtlich zwischen Bescheinigungen und Bestätigungen unterschieden, wobei die Prüfsachverständigen, die im Auftrag des Bauherrn oder des sonstigen nach Bauordnungsrecht Verantwortlichen die Einhaltung bauordnungsrechtlicher Anforderungen prüfen und bescheinigen, daher auch der Begriff „Bescheinigung“. Die Bestätigung ist vom Sachkundigen auszustellen. Eine mündlich oder konkludent erteilte Bescheinigung oder Bestätigung ist also wirkungslos. Anzumerken ist jedoch, dass nur öffentlich bekannte Vordrucke verbindlich und zwingend zu verwenden sind.

1.3.4.2 Elektronische Form

Nachdem der Gesetzgeber den Ersatz der Schriftform durch die elektronische Form nicht ausschließt, können die Unterlagen auch in elektronischer Form durch den Verfasser erstellt und zur Verfügung gestellt werden, naturgemäß unter der Voraussetzung, dass die Bauaufsichtsbehörde und gegebenenfalls der Bauherr dem Vorgang zustimmen.

Gemäß § 126a BGB kann die schriftliche Form durch die elektronische Form grundsätzlich ersetzt werden, wenn sich nicht aus dem Gesetz etwas anderes ergibt. Dabei muss der Verfasser der Unterlagen diesen seinen Namen hinzufügen und die elektronischen Unterlagen mit einer qualifizierten elektronischen Signatur nach VdG [32] versehen, damit insbesondere seine Identität sichergestellt wird. Ähnliche Bestimmungen hierzu enthält auch Art. 3a des BayVwVfG [11]. Als Entscheidungshilfe können ebenfalls die Vorschriften der ERVV [15] herangezogen werden.

Die Grenzen des Erlaubten werden wie bereits angesprochen von der BayBO bestimmt. Beispielhaft hierfür ist die Baugenehmigung nach Art. 68 BayBO zu nennen, der eine elektronische Form ausdrücklich nicht zulässt; Art. 3a BayVwVfG oder § 126a BGB finden also keine Anwendung. In allen anderen Fällen kann die elektronische Form gemäß § 1 BauVorlV verwendet werden, soweit nach Art. 3a BayVwVfG die Bauaufsichtsbehörde einen Zugang für die Übermittlung elektronischer Dokumente eröffnet, was derzeit in Bayern nicht der Fall ist. Aufgrund der bisher vorgenommenen Vorbereitungen ist davon auszugehen, dass die Digitale Bauantragsverordnung (DBauV) ab März 2021 rechtliche Grundlagen für die Einreichung digitaler Anträge, Anzeigen, Unterlagen und Bauvorlagen bilden wird. In der DBauV wird also geregelt, unter welchen Voraussetzungen Bauanträge digital durchgeführt werden können.

Für die digitale Archivierung (Abschn. 1.4.5.1) wird man davon ausgehen müssen, dass ein elektronisches Verfahren zu ausreichend sicherer Aufbewahrung der Dokumente in digitaler Form führt, was eigentlich in Anlehnung nach § 126b BGB unabdingbar ist.

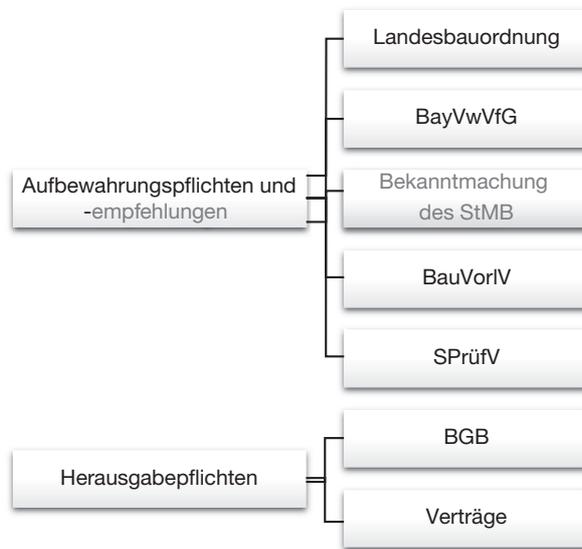


Abb. 1.12 Aufbewahrungs- und Herausgabepflichten von Unterlagen nach Regelwerken.

1.3.5 Aufbewahrungs- und Herausgabepflichten

Das Fehlen einer Dokumentation ist ein Zustand, der in der Praxis immer wieder Schwierigkeiten bereitet und führt tatsächlich zu Problemen, etwa bei der Beurteilung des vorbeugenden Brandschutzes, bei Instandhaltung, im Gerichtsverfahren, im Fall der Veräußerung o. Ä. Es ist erstaunlich: Selbst bei nur fünf oder zehn Jahre alten Gebäuden kommt es erfahrungsgemäß zuweilen vor, dass dem Bauherrn/Eigentümer keine oder keine vollständigen Genehmigungsunterlagen vorliegen. Oft gibt es nur den Textteil und es fehlen die genehmigten Pläne. Bei älteren Gebäuden, die gegebenenfalls auch den Besitzer gewechselt haben, ist es fast die Regel.

Die Bauaufsichtsbehörden archivieren nur die Baugenehmigungsakten aus der Bekanntmachung [2] durch das StMB. Eine Pflicht zur Aktenführung ergibt sich ebenfalls aus Art. 29 BayVwVfG [11], aber man wird nicht immer fündig. Sie sind nicht verpflichtet bzw. nicht in der Lage, alle für ein Gebäude maßgeblichen Unterlagen auf dessen gesamte Lebensdauer aufzubewahren, insbesondere solche Unterlagen, die nicht Gegenstand des Genehmigungsverfahrens sind/waren. Gemäß [2] soll dem Bauherrn lediglich empfohlen werden, seine Baugenehmigungsakten aufzubewahren und sie an den Rechtsnachfolger weiterzugeben.

Um den praktischen Bedürfnissen mehr gerecht zu werden, hat der Gesetzgeber, wie in Abb. 1.12 dargestellt, die Aufbewahrungspflichten in unterschiedlichen Regelwerken geschaffen.

Neben den wenigen Vorschriften in Landesbauordnungen (nicht in BayBO) werden gemäß BauVorIV [3] sowohl der Bauherr als auch dessen Rechtsnachfolger in die Pflicht genommen und sind nun ebenfalls für die Aufbewahrung und Vorlage der Unterlagen verantwortlich. § 16 BauVorIV begründet eine Aufbewahrungspflicht hinsichtlich aller für das Gebäude relevanten Unterlagen, nämlich

20 | 1 Allgemeines zur Dokumentation

1. bei baugenehmigungspflichtigen Gebäuden die Baugenehmigung und die Bauvorlagen,
2. bei baugenehmigungsfreigestellten Gebäuden die Bauvorlagen,
3. die Bescheinigungen von Prüfsachverständigen und
4. die Verwendbarkeitsnachweise für Bauprodukte und Bauarten, insofern sie Nebenbestimmungen für den Betrieb oder die Wartung enthalten,

bis zur genehmigungspflichtigen Änderung oder Nutzungsänderung im Sinne des Art. 55 BayBO oder bis zur Beseitigung des Gebäudes im Sinne des Art. 57 BayBO. Diese sind auf Verlangen der Bauaufsichtsbehörde vorzulegen. Der Bauherr und seine Rechtsnachfolger sind ebenfalls verpflichtet, die oben genannten Unterlagen bei einer rechtsgeschäftlichen Veräußerung des Gebäudes an den jeweiligen Rechtsnachfolger weiterzugeben. Insofern korrespondiert die Aufbewahrung mit der Herausgabe von Unterlagen.

In dem Fall, dass die Unterlagen verloren gehen, beschädigt oder unvollständig vorgelegt werden, begeht der Eigentümer eine Ordnungswidrigkeit und muss zudem für die aufwendige und kostenintensive Neuerstellung der Unterlagen aufkommen.

Eine Aufbewahrungspflicht besteht außerdem nach § 2 SPrüfV [4]. Die Bescheinigungen und Bestätigungen nach Abschn. 4.5 sind mindestens fünf Jahre aufzubewahren und auf Verlangen der Bauaufsichtsbehörde vorzulegen, da die Bauaufsichtsbehörde beispielsweise zur Durchführung der Prüfungen (Abschn. 5.4) die Bescheinigungen und Bestätigungen von geprüften sicherheitstechnischen Anlagen und Einrichtungen einsehen will.

In LPH 8 HOAI [6] ist eine systematische Zusammenstellung der Dokumentationen vorgesehen, die eigentlich in den zivilrechtlichen Rechtsbeziehungen als vertraglich geschuldete Leistung mitvereinbart werden soll, damit die dauerhafte Aufbewahrung und die Verpflichtung zur Herausgabe an den Rechtsnachfolger oder gegebenenfalls an die Bauaufsichtsbehörde erfüllt werden können, was jedoch nicht immer der Fall ist. Sie umfasst alle maßgeblichen Unterlagen, welche im Rahmen der Planung und Bauausführung durch den Entwurfsverfasser und den Fachplaner erstellt worden und dem Bauherrn vor Aufnahme der Nutzung zu übergeben sind. Hierzu werden in Abschn. 4.2 detaillierte Angaben gemacht.

Die in Abb. 1.12 angesprochenen Regelwerke erfassen auch die Herausgabepflicht durch den Architekten oder die Bauingenieure. Der Bauherr kann entsprechend den §§ 667, 985 oder nach § 197 BGB [5] die Herausgabe von Unterlagen verlangen, wobei allein die vertraglichen Vereinbarungen (Abschn. 1.2.2.1) maßgeblich sind. Zu Einzelheiten wird auf die vorgenannten Vorschriften verwiesen. Falls dies zutrifft, dann müssen die Unterlagen aus alterungsbeständigem Papier oder gleichwertigem Material entsprechend § 1 BauVorIV übergeben werden, wenn keine vertragliche Verpflichtung besteht, dem Bauherrn diese zusätzlich in elektronischer Form zur Verfügung zu stellen. Bei Herausgabe in elektronischer Form muss auf jeden Fall gewährleistet sein, dass die übergebenen Unterlagen nicht nachträglich verändert werden können, da sonst das erforderliche Beweismittel für die Richtigkeit der Unterlagen nicht mehr gegeben ist. Nur in besonderen begründeten Ausnahmefällen,

wie in Abschn. 4.8.2 dargelegt, werden beispielsweise CAD-Formate für vertraglich definierte Zwecke und Weiterverarbeitbarkeit in Betracht kommen. Die elektronische Form der Unterlagen wird im Abschn. 4.2 mitbehandelt, sodass auf die dortigen Anmerkungen ebenfalls verwiesen werden kann.

Zur Aufbewahrung von Unterlagen gehört die Archivierung (Abschn. 1.4.5), in der Umfang, Form, Struktur, Anzahl der Unterlagen niederzulegen sind. Zur Abgrenzung unterschiedlicher Zielsetzungen wird zwischen „Aufbewahren“ und „Archivieren“ unterschieden.

1.3.6 Urheberrecht

In diesem Abschnitt geht es um einen kurzen Überblick zum urheberrechtlichen Schutz von Unterlagen, die in Genehmigungsverfahren bzw. während der Planung und Bauführung erstellt sind. Der Urheber ist derjenige, der beispielsweise den Entwurf, den Brandschutznachweis, die Brandschutzpläne, die Bescheinigung oder die Bestätigung erstellt hat und den Schutz unter der Voraussetzung, dass ein schutzfähiges Werk vorliegt, nach Maßgabe des UrhG [8] genießt.

Abgesehen davon, ob die Unterlagen inhaltlich verlangte Schutzvoraussetzungen im Sinne des UrhG erfüllen oder nicht, bleibt der vertraglich vereinbarte Schutz zwischen Bauherrn und Verfasser der Unterlagen, naturgemäß mit Rücksicht auf etwaige Einschränkungen, unberührt. Die Übertragung von urheberrechtlichen Nutzungsrechten an Bauherrn erfolgt gemäß § 34 UrhG.

Bei der Vertragsbeziehung geht es unter anderem darum, dass die zur Verfügung gestellten Unterlagen ohne Zustimmung ihres Verfassers nicht veröffentlicht, vervielfältigt, geändert oder für einen anderen als den vereinbarten Zweck benutzt werden dürfen, wie es beispielsweise in § 3 VOB/B [31] ausdrücklich geregelt ist. Jede unerlaubte Handlung bedarf also einer Einwilligung des Urhebers im Sinne des § 7 UrhG; Rechtsfolgen bei Pflichtverletzung sind in den §§ 97 und 98 UrhG geregelt. Fehlen maßgebliche vertragliche Vereinbarungen gilt § 31 UrhG, nämlich der von Verfasser und Bauherr zugrunde gelegte Vertragszweck.

Die Ver- und Anwendbarkeitsnachweise und Nachweise aus der EU-BauPVO [24] (Abschn. 3.3) werden unbeschadet der Rechte Dritter erteilt. Privatrechte des Bauherrn oder den am Bau Beteiligten bleiben somit unberührt und können daher im Bauprozesse bzw. in den vertragsrechtlichen Ansprüchen geltend gemacht werden. Aus den Ver- oder Anwendbarkeitsnachweisen ist auch zu entnehmen, dass der Hersteller im Sinne des Art. 21 BayBO (Nachweisinhaber) verpflichtet ist, dem Unternehmer nach Art. 52 BayBO (Ver- oder Anwender) Kopien des jeweiligen Ver- oder Anwendbarkeitsnachweises vollständig zur Verfügung zu stellen. Trotz unmissverständlicher Vorgaben gibt es leider Hersteller, die eine Aushändigung der Nachweise, unter Berufung auf das interne Know-how, auf den Vertrauensschutz o. Ä., verweigern wollen. Bei Ablehnung stehen die Möglichkeiten, sich an die zuständigen Prüfstellen des Abschn. 3.3.1.1 zu wenden.

Im Übrigen ist noch wichtig zu erwähnen, dass es sich bei den in diesem Handbuch genannten Unterlagen zum großen Teil um genehmigungs- bzw. objektspezifische Unterlagen handelt, sodass eine Übertragung auf andere Bauvorhaben bzw. andere Zwecke grundsätzlich ausgeschlossen ist, jeder Fall ist ein Einzelfall.

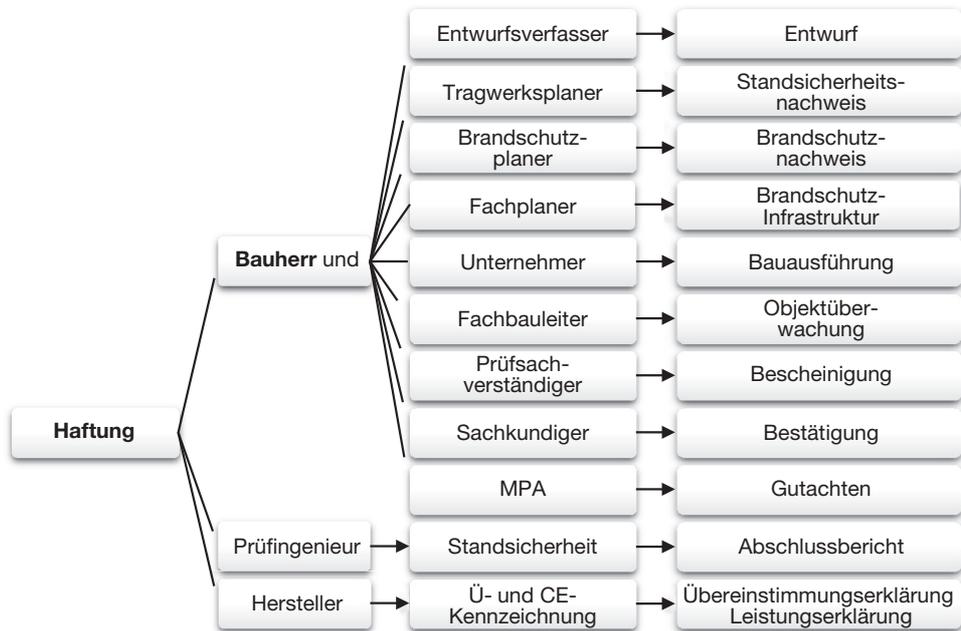


Abb. 1.13 Abgrenzung der Haftungsbereiche nach übernommenen Vertragspflichten.

1.3.7 Haftung

Für den Vollzug der BayBO und der aufgrund Art. 80 BayBO erlassenen Rechtsverordnungen für die Bauberatung und Auskunft im Sinne des Art. 25 BayVwVfG [11] sowie anderer öffentlich-rechtlicher Bestimmungen ist die untere Bauaufsichtsbehörde in der Hauptsache zuständig. Allerdings, durch die konkrete Übertragung staatlicher Verantwortung aus dem Bauordnungsrecht an die für den Bau Verantwortlichen, wird die Bauaufsichtsbehörde in größerem Umfang sichtbar entlastet.

Stärkung der primären und umfassenden Eigenverantwortung des Bauherrn und der Baubeteiligten steht dementsprechend im Vordergrund, insbesondere in den Bereichen, in denen die öffentlich-rechtlichen Anforderungen bauaufsichtlich nicht oder eingeschränkt geprüft werden bzw. dem Vier-Augen-Prinzip (Abschn. 2.4) nicht unterliegen. Von einer Erleichterung der Haftung kann somit keine Rede sein und die Herausnahme möglichst großer behördlicher Verantwortung erscheint nicht abschließend.

Um hier rechtliche Klarheit zu schaffen, werden Haftungsbereiche der Zuständigen untereinander in Abb. 1.13 dargestellt, mit Ausnahme der Aufgaben, die die Bauaufsichtsbehörde zu erfüllen haben. Der Bauherr ist naturgemäß nahezu immer dabei, da dies in Art. 49 BayBO zur Einhaltung der öffentlich-rechtlichen Vorschriften so verankert ist.

Für privatrechtliche Rechtsbeziehungen muss immer bedacht werden, dass vom Bauherrn zu beauftragende Personen wichtige Aufgaben und Pflichten entsprechend Abb. 1.13 übernehmen und die Verantwortung und Haftung für die Folgen

zu tragen haben, die aus mangelhaften Unterlagen, Bauausführung und fehlerhafter Bauüberwachung entstehen können.

Wie bereits in Abschn. 1.2.2.1 erwähnt, mit Abschluss des Werkvertrages gemäß § 631 BGB haftet der Fachplaner für den Werkerfolg seiner übernommenen Leistungen, sowohl öffentlich-rechtlich gegenüber der Bauaufsichtsbehörde als auch privat-rechtlich gegenüber dem Bauherrn. Nach Werksvertragsrecht ist eine Leistung grundsätzlich nur dann mangelfrei, wenn sie der vertraglich vereinbarten Beschaffenheit entspricht.

Werden die Unterlagen so erstellt, dass sie etwa nicht genehmigungsfähig oder nach § 633 BGB nicht mangelfrei sind, so kann der Bauherr gemäß den §§ 634, 635 und § 637 BGB Nacherfüllung bzw. Nachbesserung verlangen oder durch einen Dritten den Mangel auf Kosten des Fachplaners beseitigen lassen. Der Fachplaner hat also das Recht, seine Nachweise rechtmäßig zu vervollständigen oder zu korrigieren. Soweit der Fachplaner die fällige Leistung nicht wie geschuldet erbringt, kann der Bauherr darüber hinaus gemäß den §§ 281 und 284 BGB Schadensersatz verlangen. Diese Haftungsregelung ist grundsätzlich immer vertragsbezogen. Sie erfasst sämtliche Leistungen aufgrund vertraglicher Vereinbarung unabhängig davon, ob es sich dabei um eine Genehmigungsplanung, Bauausführung, Bauüberwachung oder eine Bescheinigung handelt.

Ein besonderes Augenmerk muss ebenfalls auf weitreichende Hinweis- und Aufklärungspflichten, beispielsweise auf etwaige Risiken, wirtschaftliche Schäden oder anstehende Gesetzesänderungen, gegenüber dem Bauherrn gelegt werden, auf welche er faktisch und naturgemäß Rechtsanspruch hat. Es ist also nachdrücklich davor zu warnen, Hinweis- und Aufklärungspflichten nicht als Gegenstand des Vertrages zu betrachten. Dazu erforderliche Erläuterungen sind in jedem Fall schriftlich festzulegen. Grundsätze diesbezüglich finden sich in der Rechtsprechung sowie in der Kommentarliteratur.

Für eine Einführung in die strafbaren Handlungen bzw. in die Grundlagen der Bauegefährdung wird insbesondere auf § 319 Abs. 1 des StGB [9] verwiesen:

„(1) Wer bei der Planung, Leitung oder Ausführung eines Baues oder des Abbruchs eines Bauwerks gegen die allgemein anerkannten Regeln der Technik verstößt und dadurch Leib oder Leben eines anderen Menschen gefährdet, wird mit Freiheitsstrafe bis zu fünf Jahren oder mit Geldstrafe bestraft.“

1.3.8 Ordnungswidrigkeiten

Zu den Pflichtverletzungen gehören auch Ordnungswidrigkeiten nach Art. 79 BayBO, soweit sie nicht strafbare Handlungen im Sinne des StGB [9] sind. Wer sich nicht an bestimmte Vorschriften der BayBO oder aufgrund der BayBO erlassene Vorschriften hält, handelt ordnungswidrig. Im Folgenden sind die einzelnen Tatbestände im Hinblick auf die Unterlagen beschrieben. Generell handelt rechtswidrig, wer vorsätzlich oder fahrlässig

24 | 1 Allgemeines zur Dokumentation

- bautechnische Nachweise erstellt, bescheinigt oder bestätigt, ohne dazu berechtigt zu sein → Abschn. 2.1.5,
- unrichtige Angaben macht oder unrichtige Pläne oder Unterlagen vorlegt → Abschn. 2.2.1 (exemplarisch),
- unrichtige Angaben im Kriterienkatalog macht → Abschn. 2.4.1,
- ohne Baugenehmigung, ohne Bescheinigungen I (Standortsicherheits- und Brandschutznachweis) und ohne Baubeginnsanzeige mit der Bauausführung beginnt → Abschn. 3.4,
- ohne die verlangte Bauzustandsanzeige Bauarbeiten durchführt → Abschn. 3.4.4.3,
- Bauprodukte ohne Ü-Zeichen verwendet → Abschn. 3.3,
- Bauarten ohne aBG oder ohne abP anwendet → Abschn. 3.3,
- die erforderlichen Unterlagen, Ver- und Anwendbarkeitsnachweise und Leistungserklärungen für Bauprodukte/-arten nicht auf der Baustelle erbringt und bereithält → Abschn. 3.4.4,
- ohne die Bescheinigungen II (Standortsicherheit und Brandschutz) die Nutzung des Gebäudes aufnimmt → Abschn. 4.7,
- ohne Bescheinigung des Bezirkskaminkehrermeisters Feuerstätten, Verbrennungsmotoren und Blockheizkraftwerke in Betrieb nimmt → Abschn. 4.5.3,
- als Prüfsachverständiger unrichtige Bescheinigungen über die Einhaltung bauordnungsrechtlicher Anforderungen ausstellt → Abschn. 2.4.3 und 4.6.1.

Rechtswidrige Handlungen können sich auch aus anderen Rechtsvorschriften wie bereits oben dargelegt ergeben, die ebenfalls den Bezug auf in diesem Handbuch genannten Unterlagen oder Brandschutzanforderungen nehmen, wie etwa § 22 GaStellV [22], § 33 VklV [19], § 48 VStättV [21], § 14 BStättV [20], § 37 PrüfVBau [18] und § 3 SPrüfV [4].

Zur Vollständigkeit sei an dieser Stelle erwähnt, dass auch § 8 Bauproduktengesetz (BauPG) Bußgeldvorschriften zum europäischen Bauproduktenrecht enthält, insbesondere hinsichtlich der Leistungserklärung und der CE-Kennzeichnung nach Abschn. 3.3.5.5 welche durch den Hersteller im Sinne des Art. 21 BayBO zu erfolgen haben.

1.4 Zweck und Qualitätsmerkmale im Bestand

Die Dokumentation spielt in vielen Bereichen eine zentrale Rolle. Geeignet ist die Dokumentation bereits, wenn sie dienlich ist, den legalen Zweck zu erfüllen und dem Bauherrn die getroffenen Planungs-, Ausführungs- und Leistungsmaßnahmen vertragskonform dokumentiert. Sie muss zeitgemäß im Zuge von Bauphasen eingesammelt werden und ist unverzichtbare Grundlage zu den hier genannten Zwecken. Die vollständige Dokumentation leistet überdies einen wichtigen Beitrag zu einer effizienten Nutzung des Gebäudes und führt somit zu einer positiven Beeinflussung der gebäudebezogenen Kosten im Lebenszyklus. Diesem Thema wird in den nachfolgenden Abschnitten nachgegangen.

1.4.1 Dokumentation in Bestandsgebäuden

Die Dokumentation dient, wie bereits zuvor beschrieben, mehreren Zwecken. Zunächst sind die Unterlagen Voraussetzung für die Baugenehmigung, Bauausführung, Bauüberwachung und für die Aufnahme der Nutzung im Sinne des Art. 78 BayBO. Darüber hinaus sind sie nicht nur Prämisse für die Baufreigabe, sondern garantieren bei genehmigungskonformer Bauausführung bzw. Nutzung auch den späteren Bestandsschutz nach Art. 14 des Grundgesetzes [10], auch dann, wenn das Gebäude nicht mehr der aktuell geltenden BayBO entspricht. Die für die Beurteilung des Bestandsschutzes erforderlichen Angaben ergeben sich primär aus der Dokumentation. Erwähnenswert ist in diesem Zusammenhang, dass bei erheblichen Gefahren die Möglichkeit besteht, zusätzliche Anforderungen, die geeignet und erforderlich sind, auch an bestandsgeschützten Gebäuden zu stellen.

Der Bestandsschutz oder Schutz des Eigentums kann demzufolge insbesondere dann in zulässiger Weise eingeschränkt werden, wenn Leben und Gesundheit durch erhebliche/konkrete Gefahren im Sinne des Art. 54 BayBO bedroht sind, aber auch im Fall einer wesentlichen Änderung, die baurechtlich neu zu bewerten ist, kann durch bauaufsichtliche Eingriffsbefugnisse angeordnet werden, ein bestandsgeschütztes Gebäude an die geltende BayBO und die damit zusammenhängenden Rechtsverordnungen, Richtlinien und BayTB anzupassen.

Außer Acht dürfen ebenfalls die ausdrücklich vorgeschriebenen Betriebsvorschriften (Abschn. 5.2) nicht bleiben, wie etwa § 46 VStättV [21] oder § 13 BStättV [20], die uneingeschränkt für alle bestehenden Versammlungs- bzw. Beherbergungsstätten zum Schutz vor Gefahren gelten und somit notwendigerweise zur Anpassung führen bzw. den Bestandsschutz limitieren. Ferner muss berücksichtigt werden, dass die Prüfungen im Sinne der SPrüfV [4] (Abschn. 4.5.2) generell für alle bestehenden Gebäude ebenfalls uneingeschränkt gelten. Im Rahmen der bauordnungsrechtlichen Präventivkontrolle (Abschn. 5.4) werden unter anderem die betriebsbezogenen Anpassungspflichten und die Beachtung der wiederkehrenden Prüfungen durch Bauaufsichtsbehörde überprüft. Der Eigentümer/Betreiber muss entsprechende Unterlagen haben, die das Vorliegen vorgenannter bauordnungsrechtlicher Anforderungen belegen.

Die Dokumentation ermöglicht also die Nachverfolgbarkeit und die Nachvollziehbarkeit in der Belegung von Baumaßnahmen und trägt hierdurch maßgeblich zum Nachweis der rechtmäßigen Errichtung des Gebäudes bei bzw. bestätigt deren Sollzustand. In der Nutzungsphase ist die Dokumentation als Bezugsquelle unter anderem für die Vermeidung von Informationsverlusten von praktischer Bedeutung bzw. hat die Funktion eines Nachschlagewerks, eines Leitfadens und liefert somit Aufschlüsse über Geometrie des Gebäudes, Baukonstruktionen, Leistungsfähigkeit der Bauteile, Rettungswege oder wiederkehrende Prüfungen.

Auch im Fall einer späteren Lebenszyklusphase des bestandsgeschützten Gebäudes, etwa beim Umbau, Erweiterung oder Aufstockung des Gebäudes, spielen die genehmigten Unterlagen wichtige Rollen bzw. erleichtern den Vollzug erheblich. Sehr problematisch ist, wenn der Bauplanungsprozess erschwert wird, nämlich wenn die Bestandsdokumentation die notwendigen Angaben nicht geben kann, sachlich

26 | 1 Allgemeines zur Dokumentation

falsch ist oder im Ganzen fehlt. In diesen Fällen ist eine detaillierte Bestandsaufnahme und Erstellung von Bestandsunterlagen absolut unumgänglich, auch wenn dies mit erheblichem Arbeitsaufwand und hohem ingenieurtechnischen Sachverstand verbunden ist. Die genaue Erfassung der Bausubstanz, nämlich deren Gründung, tragende und nichttragende Konstruktionen, technische Ausrüstung, Außenanlage usw., ist die Voraussetzung für weitere Planungen. Es muss dabei mit der Bauaufsichtsbehörde geklärt werden, auf welchen Grundlagen die erforderlichen Unterlagen zu erstellen sind und wie in diesem Zusammenhang mit dem Bestandsschutz im Sinne des Art. 54 BayBO zu verfahren ist.

Außerordentlich problematisch und von großer Praxisrelevanz sind Gebäude, die im Widerspruch zu öffentlich-rechtlichen Vorschriften errichtet, geändert oder genutzt werden, die also keinen Bestandsschutz genießen und wenn die Bauaufsichtsbehörde aufgrund ihrer bekannt gewordenen Tatsachen entsprechend Art. 76 BayBO handeln muss, nämlich die Beseitigung des Gebäudes anordnen und die Nutzung untersagen, naturgemäß nur dann, wenn die Legalisierung nicht auf andere Weise hergestellt werden kann, etwa durch die nachträgliche Baugenehmigung, soweit das Gebäude genehmigungsbedürftig ist.

In diesem Fall muss ein neuer Bauantrag gemäß Art. 64 BayBO, unter Berücksichtigung der aktuell geltenden bauordnungsrechtlichen Anforderungen, gestellt werden. Dies bedeutet, dass alle für die Beurteilung des rechtmäßigen Zustands erforderlichen Unterlagen mit dem Bauantrag bei der Bauaufsichtsbehörde einzureichen sind. Welche Unterlagen bzw. Bauvorlagen damit gemeint sind, wird in Kap. 2 ausführlich dargestellt. Solche Szenarien dürften eigentlich in der Praxis nicht vorkommen, können allerdings nicht gänzlich ausgeschlossen werden.

1.4.2 Wirtschaftliche Vorteile

Wer wirtschaftliche Ziele bei den Gebäuden verfolgt, muss alle in diesem Handbuch angesprochenen Unterlagen spätestens vor Nutzungsaufnahme (Abschn. 4.7), die eine wichtigste Zäsur darstellt, zusammenstellen und fortführen. Ein nachvollziehbar dokumentiertes Gebäude trägt zum nachhaltigen wirtschaftlichen Erfolg bei. Der Bauherr/Eigentümer darf den Gesichtspunkt der Wirtschaftlichkeit nicht außer Acht lassen und sollte sich immer der Tatsache bewusst sein, dass die Dokumentation in Bezug auf sämtliche, brandschutztechnisch relevanten Tätigkeiten im Gebäude den verbindlichen Abschluss bildet bzw. bilden soll.

Beginn jeder Begutachtung des Gebäudes ist die kritische Inaugenscheinnahme des Gebäudes und die Überprüfung der Brandschutzdokumentation anhand der in Abschn. 1.4.4 genannten Qualitätsmerkmale. Es muss im Endeffekt damit gerechnet werden, dass die Vollständigkeit und Brauchbarkeit der Unterlagen immer den Wert eines Gebäudes wesentlich mit beeinflussen und bei einem eventuellen Verkauf (oder Anmietung) ein wichtiges Verkaufsargument sind. Fehlende Unterlagen dürfen sich im Fall der Veräußerung des Gebäudes preismindernd auswirken, was eigentlich in der Praxis längst eine Selbstverständlichkeit ist. Die wirtschaftlichen Folgen aus fehlenden oder nicht brauchbaren Unterlagen treffen den Bauherrn/Ei-

gentümern unmittelbar. Das Beseitigen von Mängeln kommt früher oder später, wofür der Bauherr/Eigentümer die Beweislast trägt.

1.4.3 Beweissicherung

Die formelle und materielle Beweisführung kann in der Praxis ohne geeignetes Beweismittel nicht problemlos sein, vor allem für diejenigen, die sich auf den ordnungsgemäßen Zustand des Gebäudes berufen. Deshalb dienen sorgfältig erstellte Unterlagen primär zu Beweis Zwecken, unabhängig davon, ob sie bei einer Anordnung, Errichtung, Änderung, Nutzungsänderung oder Instandhaltung des Gebäudes erstellt worden sind. Der Bauherr/Eigentümer muss beweisen, etwa bei einer Nutzungsuntersagung im Sinne des Art. 76 BayBO, dass seinem Gebäude keine öffentlich-rechtlichen Vorschriften entgegenstehen. Dies gilt sowohl für baugenehmigungspflichtige als auch für verfahrensfreie Gebäude, wobei für Letztere nur die materielle Legalität entsprechend Abschn. 2.1.6.1 entscheidend ist.

Aber auch im Falle eines Rechtsstreits mit Baubeteiligten, eines Brandes oder eines anderen Ereignisses können Unterlagen wertvolle Aufklärung liefern. Zum Beispiel gegenüber dem Brandschutzplaner muss der Bauherr beweisen, dass im Brandschutznachweis ein Verstoß gegen öffentlich-rechtliche Bestimmungen vorliegt. Macht der Brandschutzplaner geltend, der Brandschutznachweis sei genehmigt und legitim, ist er hierfür beweispflichtig. Beweislast oder -pflicht liegt insofern bei dem, der sich auf Verstoß/Legitimität stützt. Anzumerken ist im Übrigen, dass die Beweislast ein Begriff des Zivilprozessrechts ist und nicht des Bauordnungsrechts.

Die Gerichte bedienen sich der Beweismittel, die sie nach ihrem Ermessen zur Ermittlung des Sachverhalts für erforderlich und brauchbar halten. Dazu gehören insbesondere die in diesem Handbuch genannten Unterlagen.

Die Brandschutzdokumente dienen also dem Nachweis von Tatsachen oder als Schutzmittel. Als Beweise bzw. Schutzmechanismen sind schriftliche Dokumente am besten geeignet, unter der Voraussetzung, dass sie brauchbar, geeignet und ausreichend sind und ihre überzeugende Beweisfunktion für die Richtigkeit des Sachverhalts erfüllen, wie im Folgenden verdeutlicht wird.

1.4.4 Qualitätsmerkmale und Bestandskraft der Unterlagen

Die Unterlagen sind für den Lebenszyklus des Gebäudes nur dann nützlich, wenn sie die (gesetzlich und vertraglich) nötigen Zwecke bzw. Anforderungen vollumfänglich erfüllen. Denn sie müssen ihre Nachweisführung bzw. Beweisfunktion im Bedarfsfall definitiv erfüllen können und im Besonderen inhaltlich hinreichend und nachvollziehbar bestimmt sein. Dies richtet sich danach, ob die Unterlagen den Beschaffenheitsmerkmalen nach Tab. 1.2 entsprechen.

Auf das Übereinstimmungsgebot entsprechend § 13 BauVorIV ist in diesem Zusammenhang besonders hinzuweisen. Das bedeutet, dass Bauzeichnungen, Baubeschreibungen, Berechnungen und Konstruktionszeichnungen, die dem Stand-

Tab. 1.2 Beschaffenheitsmerkmale der Dokumentation.

Merkmal	
Form	Weiterverwendbarkeit
Vollständigkeit und Brauchbarkeit	Lesbarkeit
Faktizität	Aktualität
Rechtsgültigkeit	Aufbewahrungsfristen
Eindeutigkeit	Zugriffsmöglichkeit
Kennzeichnung	Archivierung
Strukturiertheit	Sicherungskopien/Zweitschriften

sicherheits- und Brandschutznachweis (siehe Abschn. 2.3) zugrunde liegen, miteinander überstimmen müssen.

In der Realität kommt es leider sehr häufig vor, dass die Dokumentationen deutlich von den Qualitätsmerkmalen abweichen, sodass die Dokumentationen in factio nicht brauchbar sind. bzw. nicht die erforderlichen Informationen liefern können.

1.4.5 Archivierung von Unterlagen

Eine entsprechende Archivierung, in der die erforderlichen Unterlagen greifbar oder elektronisch erfasst und geführt werden, kann einerseits künftige baurechtlich bedeutsame Sachverhalte oder Handlungen unterstützen und andererseits viel Ärger, Arbeit und Geld ersparen. Manche Unterlagen können nur wenige Monate wichtig sein oder auch für Jahrzehnte und länger. Die Brandschutzdokumentation soll, wie bereits in Abschn. 1.3.5 aufgeführt, während der gesamten Lebensdauer bzw. bis zur Beseitigung des Gebäudes durch den Bauherrn/Eigentümer existent archiviert werden. Es kann davon ausgegangen werden, dass nach Abbruch des Gebäudes ein Interesse an der weiteren Vorhaltung der Dokumentation nicht mehr besteht.

Im Hinblick auf die Zielsetzung der Archivierung ist neben der BauVorIV [3] auch die Bekanntmachung [2] des StMB, die Grundsätze für die Aufbewahrung und Archivierung von Baugenehmigungsakten regelt, ebenfalls erwähnenswert. Die Landratsämter dürfen demnach frühestens nach 20 Jahren Baugenehmigungsakten, nämlich

- Bauantrag,
- Baubeschreibung,
- Lageplan,
- Bauzeichnungen,
- Baugenehmigungsbescheid,
- Baubeginnsanzeige und
- Stellungnahme der Gemeinde

aus bauaufsichtlichen Verfahren an die staatliche Archivverwaltung im Original abgeben. Bis zu diesem Zeitpunkt muss das einschlägige Schriftgut bei der Behörde im

vollem Umfang in der Zentralregistratur aufbewahrt werden. Die genehmigten Unterlagen können dort eingesehen und kopiert werden; die Herausgabe der Unterlagen ist nur an die Eigentümer oder deren Bevollmächtigten gestattet. Dem Bauherrn soll lediglich empfohlen werden, seine Baugenehmigungsakten aufzubewahren und sie an den Rechtsnachfolger weiterzugeben.

1.4.5.1 Elektronische Archivierung

Der Anteil der elektronischen Formen wächst und wird künftig wachsen, sowohl am Bau als auch in anderen Bereichen. Die Dokumente werden elektronisch erzeugt, ausgetauscht, archiviert und anschließend gelöscht. Dies bedeutet, dass die Dokumente, mit wenigen Ausnahmen, die in Abschn. 1.3.4 ausgeführt sind, nur noch elektronisch zur Verfügung stehen werden.

Da viele Unterlagen nur noch digital existieren, gewinnt die digitale Archivierung an praktischer Bedeutung. In Papierform vorhandene Unterlagen können ebenfalls in eine elektronische Form überführt werden, wobei zu gewährleisten ist, dass die Originale nicht nachträglich verändert werden können. Das Ersetzen von Papierunterlagen durch elektronische Unterlagen ist insbesondere in den Verwaltungsverfahrensgesetzen der Länder geregelt. Die wesentlichen Vorschriften für den Freistaat Bayern finden sich im BayEGovG [16].

Bei den gebotenen Scanner- oder Mikroverfilmungsverfahren ist zu gewährleisten, dass die elektronischen Kopien vollständig und verlustfrei mit dem Papieroriginal übereinstimmen, auch farbige Anmerkungen oder Prüfeintragungen müssen eindeutig und identisch übertragen werden. Papierunterlagen, etwa die Baugenehmigung mit den genehmigten Bauvorlagen und die Bescheinigungen, sollten allerdings im Original archiviert oder die elektronischen Kopien durch eine notarielle Beurkundung im Sinne des § 126 BGB [5] bescheinigt werden. Dies betreffende Fragen sind im Zusammenhang mit der Beweisbarkeit von Unterlagen in Abschn. 1.3.4.2 behandelt.

Als Vorteile eines digitalisierten Archivs sind vor allem der schnelle Zugriff und das schnelle Durchsuchen von Dokumenten sowie die Schonung empfindlicher Papieroriginale zu nennen. Der Gang, etwa zum Bauherrn oder anderen am Bau Beteiligten, wird so in den meisten Fällen entbehrlich. Auch die dadurch gelöste Platzproblematik und der große Vorteil einer schnellen Aktualisierung der dynamischen Unterlagen ist naturgemäß lobenswert.

Die Dateitypen hingegen sind diffus. In der Tat bleibt die Frage, in welchen Dateitypen, etwa DOCX, XLS, PPT, TTF, JPEG, PDF, DWG, DXF, HTML oder ZIP, elektronische Dokumente archiviert werden sollen. Für ein verwaltungsinternes Verfahren können alle Dateitypen beliebig angewendet werden. Dokumente, die an Bauherrn oder gegebenenfalls an die Bauaufsichtsbehörde zu übermitteln sind, werden in der Regel als PDF oder PDF/A nach ISO 19005-1 [17] in druckbarer, kopierbarer und durchsuchbarer Form erstellt. Der Abschn. 1.3.5 enthält eine Ausnahme hiervon, und zwar nur bei wichtigem Grund. Des Weiteren ist die präzise Festlegung zu den Dateinamen zu treffen, beispielsweise 200620_BN-V.pdf (= Erstellungsdatum_Brandschutznachweis_Vorabzug).

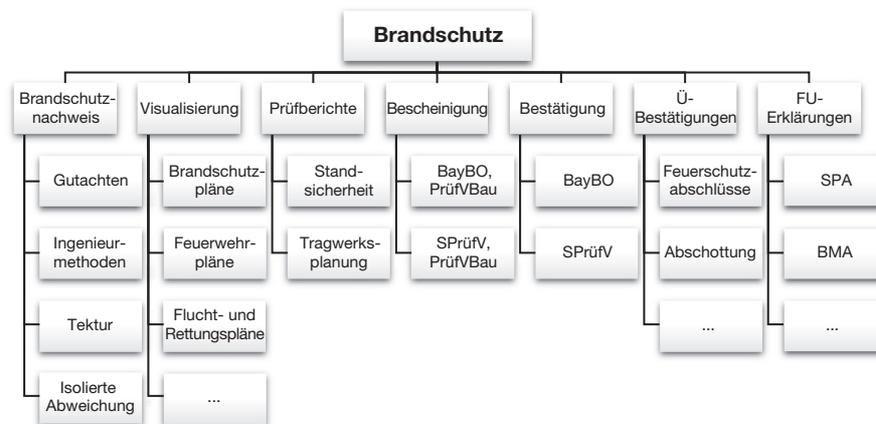


Abb. 1.14 Brandschutz-Dateistruktur (beispielhaft).

Zur elektronischen Archivierung gehört ebenfalls die selbsterklärende Dateistruktur, etwa auf Basis einer datenbankgestützten Software, die der Vereinfachung und Übersichtlichkeit dient, naturgemäß unter Berücksichtigung der Qualitätsmerkmale, die in Abschn. 1.4.4 ausgeführt sind. Ein Muster der Brandschutz-Dateistruktur ist in Abb. 1.14 dargestellt.

1.4.5.2 Dokumentation im Facility Management

Facility Management (FM) umfasst etwa Betrieb und Instandhaltung eines Gebäudes. Für ein effektives FM ist eine lückenlose Dokumentation im passenden EDV-Format unabdingbar. Aus diesem Grund ist es wichtig, sofern in dem Vertrag nicht anders geregelt, die Dokumentation an den betreffenden Richtlinien bzw. Normen, beispielsweise

- RBBau (Richtlinien für die Durchführung von Bauaufgaben des Bundes),
- BFR GBestand (Baufachliche Richtlinien Gebäudebestandsdokumentation),
- GEFMA 198-2:2013-11, Dokumentation im FM [12],
- GEFMA 430:2019-03, Datenbasis und Datenmanagement in CAFM-Systemen und
- CAFM-System [13],

des FM in vertretbarem Aufwand zu rekurrieren. Das Ziel des FM ist dabei, die Verwaltung der gesamten Gebäudedokumentation auf elektronischer Basis und die Integration der Dokumententypen in das CAFM-System unter Berücksichtigung der Qualitätsmerkmale (Abschn. 1.4.4) zu gewährleisten. In diesem Aufgabenbereich ist es erforderlich, das FM Consult in die Bauplanungsprozesse mit den Baubeteiligten einzubeziehen, um das erforderliche Ziel zu erreichen. Die Dokumentation muss ausschließlich nach den vorgegebenen Strukturen des Auftraggebers erfolgen. Dieser Vorgang im weiteren Sinn wird in diesem Handbuch nicht behandelt, ergänzend sei auf Abschn. 4.8.2 verwiesen.

1.4.5.3 Pflege der Dokumentation

Es muss für die Aktualität und Richtigkeit der Dokumentation gesorgt werden. Eine Menge von (notwendigen oder sinnvollen) Tätigkeiten können zu Änderungen der Unterlagen führen. Bei Umbauten oder Nutzungsänderungen ist dies regelmäßig der Fall. Der neue Istzustand soll zeitnah entsprechend dokumentiert werden, damit er mit den tatsächlichen örtlichen Gegebenheiten übereinstimmt. In gleicher Weise sind etwa die Prüfungen entsprechend Abschn. 5.3 fortzuführen und dokumentationspflichtig.

Das mit der Objektbetreuung beauftragte FM oder der Brandschutzbeauftragte (Abschn. 5.2.5) soll über den gesamten Lebenszyklus die Dokumentation entsprechend der baulichen und technischen Veränderungen des Gebäudes fortschreiben bzw. die Fortschreibung der Dokumentation durch die jeweiligen Fachplaner veranlassen.

In mehrjährigen Abständen soll überprüft werden, ob die gewählte Form der Archivierung auch weiterhin reproduzierbar sein wird und ob eine sichere und dauerhafte Archivierung sichergestellt werden kann. Darüber hinaus müssen Unterlagen gegen Einsicht durch Unbefugte mittels entsprechenden Sicherungsmaßnahmen hinreichend geschützt werden.

Eine Kopie der Unterlagen sollte so geschützt werden, dass etwa im Brandfall ein Verlust der Unterlagen nicht zu befürchten ist. Als Lösungsmöglichkeit bietet sich hierzu an, einen Datensicherungsschrank entsprechend der DIN EN 1047-1 [14] zu besorgen. Auf Grundlage dieser Normen wird die Widerstandsfähigkeit von Datensicherungsschränken gegen Brand in einem Zeitraum vom maximal 120 min ermittelt. Nach der Brandprüfung müssen die in der Norm festgelegten Kriterien weitere 24 h lang eingehalten werden.

Quellenhinweise

- 1 Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007.
- 2 Aufbewahrung und Archivierung von Baugenehmigungsakten; Bekanntmachung des StMB vom 13.07.2017.
- 3 Verordnung über Bauvorlagen und bauaufsichtliche Anzeigen (Bauvorlagenverordnung – BauVorIV) vom 10.11.2007.
- 4 Verordnung über Prüfung von sicherheitstechnischen Anlagen und Einrichtungen (Sicherheitsanlagen-Prüfverordnung – SPrüfV) vom 03.08.2001.
- 5 Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 02.01.2002.
- 6 Verordnung über die Honorare für Architekten- und Ingenieurleistungen (Honorarordnung für Architekten und Ingenieure – HOAI) in der Fassung vom 10.07.2013.
- 7 Ausschuss der Verbände und Kammern der Ingenieure und Architekten für die Honorarordnung e. V. (AHO), Leistungen für Brandschutz, Heft Nr. 17, Stand 2015/06.
- 8 Urheberrechtsgesetz (Gesetz über Urheberrecht und verwandte Schutz-

32 | 1 Allgemeines zur Dokumentation

- rechte – UrhG) in der Fassung vom 09.09.1965.
- 9** Strafgesetzbuch (StGB), in der Fassung der Bekanntmachung vom 13.11.1998.
- 10** Grundgesetz für die Bundesrepublik Deutschland (GG) vom 23.05.1949.
- 11** Bayerisches Verwaltungsverfahrensgesetz (BayVwVfG) vom 23.12.1976.
- 12** German Facility Management Association (GEFMA).
- 13** Computer Aided Facility Management (CAFM).
- 14** DIN EN 1047-1:2019-12 Klassifizierung und Methoden zur Prüfung des Widerstands gegen Brand, Datensicherungs-schränke und Disketteneinsätze.
- 15** Verordnung über die technischen Rahmenbedingungen des elektronischen Rechtsverkehrs und über das besondere elektronische Behördenpostfach (Elektronischer-Rechtsverkehr-Verordnung – ERVV) vom 24.11.2017.
- 16** Gesetz über die elektronische Verwaltung in Bayern (Bayerisches E-Government-Gesetz – BayEGovG) vom 22.12.2015.
- 17** ISO 19005-1, Dokumentenmanagement – Elektronisches Dokumentdateiformat für Langzeitarchivierung.
- 18** Verordnung über die Prüffingenieure, Prüffämter und Prüfsachverständigen im Bauwesen (Prüfsachverständigenverordnung – PrüfVBau) vom 29.11.2007.
- 19** Verordnung über den Bau und Betrieb von Verkaufsstätten (Bayerische Verkaufsstättenverordnung – BayVkV) vom 06.11.1997.
- 20** Verordnung über den Bau und Betrieb von Beherbergungsstätten (Beherbergungsstättenverordnung – BStättV) vom 02.07.2007.
- 21** Verordnung über den Bau und Betrieb von Versammlungsstätten (Versammlungsstättenverordnung – VStättV) vom 02.11.2007.
- 22** Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen sowie über die Zahl der notwendigen Stellplätze (Garagen- und Stellplatzverordnung – GaStellV) vom 30.11.1993.
- 23** Verordnung über den Bau von Betriebsräumen für elektrische Anlagen (Elt-BauV) vom 13.04.1977.
- 24** Verordnung (EU) Nr. 305/2011 des europäischen Parlaments und des Rates – Bauproduktenverordnung (EU-BauPVO) vom 09.03.2011.
- 25** Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017.
- 26** Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017.
- 27** Verordnung über Arbeitsstätten (Arbeitsstättenverordnung – ArbStättV) vom 12.08.2004.
- 28** Verordnung über Sicherheit und Gesundheitsschutz bei der Verwendung von Arbeitsmitteln (Betriebssicherheitsverordnung – BetrSichV) vom 03.05.2015.
- 29** Verordnung zum Schutz vor Gefahrenstoffen (Gefahrstoffverordnung – GefStoffV) vom 26.11.2010.
- 30** Bayerische Technische Baubestimmungen (BayTB) vom 20.09.2018.
- 31** Die Vergabe- und Vertragsordnung für Bauleistungen (VOB), Fassung 2019.
- 32** Vertrauensdienstegesetz (VDG) vom 18.07.2017.