



# Brandschutz

in Hotellerie- und  
Gastronomiebetrieben

Antworten auf die 10 wichtigsten Fragen



München und  
Oberbayern



DEHOGA Bayern

Bayerische  
Architektenkammer



Voraus für die Wirtschaft.

# Inhaltsverzeichnis

	Einleitung	4
1	Welche Rechtsgrundlagen sind auf Hotels und Gaststätten anzuwenden?	5
2	Wann besteht Bestandsschutz?	6
3	Was ist der Unterschied zwischen baulichem und betrieblichem Brandschutz?	8
4	Wann besteht Handlungsbedarf für bestehende Hotel- und Gaststättenbetriebe?	12
5	Wie geht man bei Änderungen an bestehenden Hotel- und Gaststättenbetrieben vor?	13
6	Wann ist die Erstellung eines Brandschutzkonzeptes erforderlich?	15
7	Wen kann man mit einer Brandschutzplanung und -prüfung beauftragen?	17
8	Wer haftet im Schadensfall?	19
9	Welche freiwilligen Maßnahmen zur Verbesserung des Brandschutzes sind sinnvoll?	20
10	Welchen Mehrwert können Brandschutzmaßnahmen bringen?	22
	Impressum	23

## Einleitung

Gastronomie- und Beherbergungsbetriebe haben gegenüber ihren Gästen eine große Verantwortung und müssen in besonderer Weise der Sicherheit und dem Schutz ihrer Gäste und Mitarbeiter Rechnung tragen. Hotels und Gaststätten sind, verglichen mit anderen baulichen Nutzungen, durch eine große Anzahl meist ortsunkundiger Personen gekennzeichnet. Technische Ausstattungen wie etwa Gastronomieküchen tragen zudem zu einer höheren Brandgefahr bei. Die schnelle Evakuierung der Gebäude im Brandfall kann durch die eingeschränkte Reaktionsfähigkeit der Übernachtungsgäste oder durch Panik erschwert werden.

Nicht selten haben Brandereignisse in Hotels und Gaststätten daher weitreichende Konsequenzen: Neben der Gefährdung von Menschenleben können sie zu erheblichen Schäden an der Bausubstanz, der Einrichtung und der Ausstattung führen. Und in der weiteren Folge sind Betriebsausfälle sowie Imageschäden zu befürchten, die existenzbedrohend werden können. Nicht ohne Grund hat der vorbeugende Brandschutz deshalb in Hotel- und Gaststättenbetrieben einen hohen Stellenwert. Sowohl die Angestellten eines Hotellerie- oder Gaststättenbetriebs als auch die Gäste sind darauf angewiesen, dass der Eigentümer bzw. der Betreiber die baulichen, anlagentechnischen und organisatorischen Voraussetzungen schafft, um dem Ausbruch eines Brandes und im Brandfall der Ausbreitung von Feuer und Rauch vorzubeugen und ein sicheres Verlassen der Gefahrenzone für die Anwesenden sowie das wirksame Eingreifen der Rettungs- und Feuerwehreinsetzungskräfte zu ermöglichen.

Um diese Schutzziele zu gewährleisten, wurden umfangreiche rechtliche Vorgaben geschaffen, die bei der Errichtung, der Änderung und der Instandhaltung all dieser Gebäude zu beachten sind. Jeder Hotelier und Gastwirt sieht sich täglich mit Fragen rund um den Brandschutz konfrontiert und steht in der Verantwortung, die Vorgaben des Brandschutzes zu erfüllen. Die Komplexität der Materie kann in der Praxis mitunter dazu führen, dass Schutzziele falsch verstanden und interpretiert werden. Bisweilen werden vermeintlich sinnvolle, jedoch oft kostspielige Einzelmaßnahmen umgesetzt, ohne dass sie in ein ganzheitliches Brandschutzkonzept eingebettet werden. Im Hinblick auf die praktische Umsetzung des Brandschutzes besteht ein großer Informationsbedarf.

**Diese Broschüre soll häufig gestellte Fragen zum Brandschutz für Hotellerie- und Gastronomiebetriebe beantworten und den Lesern Orientierung sowohl im täglichen Umgang mit dem Brandschutz in ihrem Betrieb als auch Hilfestellung bei der Durchführung von baulichen Maßnahmen bei Bestandsgebäuden geben.**

## 1 Welche Rechtsgrundlagen sind auf Hotels und Gaststätten anzuwenden?

Im Bauordnungsrecht wird geregelt, wie Gebäude errichtet, geändert und instand gehalten werden müssen und welche Genehmigungen hierzu erforderlich sind. Die öffentlich-rechtlichen Vorschriften hierzu finden sich in den Bauordnungen der Länder sowie den zugeordneten Rechtsverordnungen.

In Bayern existierte neben der immer anzuwendenden Bayerischen Bauordnung (BayBO) bereits seit 1987 eine Sonderbauvorschrift für den Bau und den Betrieb von erlaubnispflichtigen Gaststätten und Beherbergungsstätten mit mehr als 8 Gastbetten, die Gaststättenbauverordnung (GastBauV). Diese Verordnung enthielt betriebliche Anpassungspflichten für bestehende Gaststätten sowie bauliche Nachrüstpflichten für Beherbergungsbetriebe mit mehr als 30 Gastbetten. Die GastBauV trat Ende 2005 zunächst ersatzlos außer Kraft. Versammlungsstätten mit Veranstaltungsräumen, die mehr als 200 Besucher fassten, unterlagen der Versammlungsstättenverordnung (VStättV), die jedoch nicht auf Gaststätten anzuwenden war. Damit gab es zwei Jahre lang keine eigene Verordnung für den Bau und Betrieb von Hotel- und Gaststättenbetrieben.

Seit 2008 gilt in Bayern eine novellierte Bauordnung, die sich grundlegend von den vorhergehenden Bauordnungen unterscheidet. Gleichzeitig traten die novellierte Versammlungsstättenverordnung sowie eine neue Beherbergungsstättenverordnung (BStättV) in Kraft.

Die Vorschriften der BStättV gelten für Beherbergungsstätten mit mehr als 30 Gastbetten. Die Verordnung ist anzuwenden auf Gebäude oder Gebäudeteile, die ganz oder teilweise der Beherbergung von Gästen dienen, jedoch nicht auf Berghütten und Ferienwohnungen. Die Verordnung enthält neben materiellen Anforderungen an den Bau auch Regelungen zur Ausstattung mit sicherheitstechnischen Anlagen sowie Betriebsvorschriften, die auch auf alle bestehenden Beherbergungsstätten anzuwenden sind.

Der Anwendungsbereich der neuen VStättV wurde auf Schank- und Speisewirtschaften erweitert, sodass es seit 2008 wieder eine eigene Vorschrift für Gaststätten mit Gasträumen gibt, die einzeln mehr als 200 Besucher fassen oder mehrere Gasträume haben, die zusammen mehr als 200 Besucher fassen und gemeinsame Rettungswege haben. Ähnlich wie die BStättV enthält die VStättV neben materiellen Anforderungen an den Bau auch Regelungen zur Ausstattung mit sicherheitstechnischen Anlagen sowie Betriebsvorschriften, die auch auf bestehende Versammlungsstätten - und damit auch auf bestehende Gaststätten - anzuwenden sind, die Gasträume haben, die bestimmungsgemäß für mehr als 200 Besucher genutzt werden.

Für Beherbergungsstätten oder Gaststätten, die aufgrund ihrer Größe nicht in den Anwendungsbereich der BStättV oder der VStättV fallen, gelten zunächst nur die Anforderungen der Bayerischen Bauordnung. Wegen ihrer besonderen Nutzung sind Beherbergungsstätten mit mehr als 12 Gastbetten und Gaststätten mit mehr als 40 Gastplätzen im Gebäude oder mehr als 1.000 Gastplätzen im Freien jedoch „Sonderbauten“, für die ein besonderes Baugenehmigungsverfahren mit erweitertem Prüfumfang vorgesehen ist. Für „ungeregelte“ Sonderbauten, also für Sonderbauten, für die keine gesonderte Rechtsverordnung erlassen ist, liegt es im Ermessen der Bauaufsichtsbehörde, im Einzelfall weitergehende Anforderungen zu stellen, um die Erfüllung der bauaufsichtlichen Schutzziele sicherzustellen.

### Wichtig



*Sowohl bei bestehenden Gebäuden als auch bei Neu-, Umbauten oder Nutzungsänderungen ist zunächst festzulegen, wie viele Gastbetten oder Gastplätze vorhanden oder geplant sind, damit die richtigen Rechtsgrundlagen und die korrekten materiellen Anforderungen angewendet werden.*

### Tipp



*Diese Festlegungen zur Anzahl der Gastbetten und Gastplätze sollten realistisch und weit-sichtig getroffen werden, damit für den Betrieb dauerhaft sichergestellt wird, dass die materiellen Anforderungen an den Brandschutz auch in Zukunft eingehalten werden können.*

## 2 Wann besteht Bestandsschutz?

### Wichtig



Für den Bestandsschutz eines Gebäudes, eines Gebäudeteils oder einzelnen Bauteils ist grundsätzlich immer der Eigentümer beweispflichtig, nicht die Bauaufsichtsbehörde.

### Tip



Dem Eigentümer sollten die vollständigen Baugenehmigungsunterlagen zu seinem Gebäude vorliegen. Falls dies nicht der Fall ist, sollte der Eigentümer versuchen, sich diese aus den Archiven der Baubehörden zu besorgen.

### Wichtig



Ausschließlich die zuständige Bauaufsichtsbehörde kann eine erhebliche Gefahr für Leben und Gesundheit feststellen und die Beseitigung der Gefahren verlangen und ggf. die Nutzung der betroffenen Gebäudeteile untersagen. Dabei handelt es sich immer um einen behördlichen Verwaltungsakt, der mit dem Erlass eines Bescheids verbunden sein muss. Bei einem Schreiben der örtlichen Feuerwehr oder der kommunalen Verwaltung handelt es sich nicht um einen bauaufsichtlichen Verwaltungsakt, durch den eine bauliche Anpassungspflicht veranlasst wird.

Unter Bestandsschutz versteht man die Sicherung rechtmäßig bestehender Gebäude und einer rechtmäßig ausgeübten Nutzung vor behördlichen Eingriffen. Ein bestehendes Gebäude ist jedoch nicht zwangsläufig bestandsgeschützt. Es ist dann bestandsgeschützt, wenn es genehmigt und genehmigungskonform errichtet wurde und auch so, wie ursprünglich genehmigt, genutzt wird oder wenn es zum Zeitpunkt seiner Errichtung dem geltenden Recht entsprochen hat.

Ist ein Gebäude tatsächlich bestandsgeschützt, muss es nicht fortwährend auf den Stand der aktuell geltenden Vorschriften nachgerüstet werden. Besteht für die Nutzer des Gebäudes jedoch eine erhebliche Gefahr für Leben und Gesundheit, so können von Seiten der Bauaufsichtsbehörde nach Beurteilung der konkreten Situation vor Ort Anforderungen gestellt werden, die dann auch eine brandschutztechnische Nachrüstung erforderlich machen. Dies ist z. B. dann der Fall, wenn für Nutzungseinheiten mit Aufenthaltsräumen zwei unabhängige Rettungswege vorgeschrieben, diese aber nicht vorhanden sind. Oder wenn nur ein Rettungswege vorhanden und mit Mängeln behaftet ist, die im Brandfall mit hinreichend großer Wahrscheinlichkeit zu dessen vorzeitigen Unbenutzbarkeit führen.

Bauordnungsrechtliche Einordnung		
Hotelbetrieb Anzahl der Betten	Anzuwendende Rechtsgrundlage	Genehmigungs- Verfahren
bis 12	BayBO	Vereinfachtes Verfahren
13 bis 30	BayBO	Sonderbauverfahren
mehr als 30	BStättV und BayBO	Sonderbauverfahren
Gastronomiebetrieb Anzahl der Gastplätze	Anzuwendende Rechtsgrundlage	Genehmigungs- Verfahren
bis 40	BayBO	Vereinfachtes Verfahren
41 bis 200	BayBO	Sonderbauverfahren
mehr als 200	VStättV und BayBO	Sonderbauverfahren

Der Bestandsschutz endet auch, wenn Verhältnisse geschaffen werden, die nicht mehr durch die ursprünglichen Baugenehmigungen abgedeckt sind. So können sowohl verfahrensfreie bauliche Maßnahmen, wie z. B. geänderte Raumaufteilungen oder Veränderungen der Rettungswegeführung, als auch Änderungen der genehmigten Nutzung einzelner Räume bereits zum Verlust des Bestandsschutzes führen. Auch bei reinen Instandhaltungsmaßnahmen sind die aktuellen materiellen Anforderungen zu beachten. Hier kann durch unsachgemäße Ausführung der Bestandsschutz für einzelne Bauteile verloren gehen, z. B. bei Verlegung von Elektrokabeln ohne Abschottung durch Decken.

Bei Verlust des Bestandsschutzes durch nicht genehmigte Änderungen steht das Gebäude ganz oder in Teilen im Widerspruch zu den öffentlich-rechtlichen Vorschriften. In diesem Fall kann die Bauaufsichtsbehörde verlangen, dass ein Bauantrag gestellt wird. Falls die durchgeführte Änderung nicht genehmigungsfähig ist, kann die Beseitigung, d.h. der Rückbau, verlangt werden. Werden Gebäude oder Gebäudeteile im Widerspruch zu den öffentlich-rechtlichen Vorschriften genutzt, ist die Bauaufsichtsbehörde berechtigt, diese Nutzung zu untersagen.

Bei wesentlichen Änderungen an einem bestehenden Gebäude, wie z. B. Umbaumaßnahmen oder Nutzungsänderungen, müssen die von der Änderung betroffenen Gebäudeteile den aktuellen bauordnungsrechtlichen Anforderungen entsprechen. Für die Bereiche, die von der Änderung nicht berührt werden, ist eine Anpassung an die geltende Rechtslage regelmäßig nicht erforderlich.



### Tip



Wie beim Neubau von Hotels und Gaststätten, so ist auch bei der Planung von Umbauten oder Nutzungsänderungen die möglichst frühzeitige Berücksichtigung der Anforderungen an den Brandschutz dringend zu empfehlen. Bereits in der Phase der Entwurfsplanung sollten Überlegungen zu den notwendigen Brandschutzanforderungen gemacht werden. Damit können sich die Beteiligten zu einem späteren Zeitpunkt und zum anderen oft aufwendige zusätzliche Maßnahmen ersparen.



## 3 Was ist der Unterschied zwischen baulichem und betrieblichem Brandschutz?

Überall, wo Menschen leben und arbeiten, so auch in Hotels und Gaststätten, sind brennbare Stoffe und Zündquellen vorhanden. Somit besteht auch überall und jederzeit das Risiko eines Brandausbruchs. Unter dem Begriff „Brandschutz“ versteht man zunächst die Gesamtheit aller Maßnahmen, die dazu führen, einen Brand zu verhüten, frühzeitig zu erkennen, einzudämmen, zu bekämpfen und Flucht- und Rettungsmaßnahmen durchzuführen. Der Brandschutz gliedert sich in vorbeugende und abwehrende Brandschutzmaßnahmen, wobei letztere die Rettungs- und Löscharbeiten betreffen, die durch die öffentlichen Feuerwehren durchgeführt werden. Unter vorbeugendem Brandschutz sind die Maßnahmen zu verstehen, die bereits vor dem Ausbruch eines Brandes getroffen werden können mit dem Ziel, die Auswirkungen des Brandgeschehens möglichst gering zu halten. Beispielhaft seien nachfolgend die wichtigsten Aspekte aufgelistet:

### Vorbeugender Brandschutz

#### Baulicher Brandschutz

- Räumliche Trennung (Gebäudeabstände)
- Bauliche Trennung (Brandabstände)
- Brandverhalten von Baustoffen
- Feuerwiderstandsfähigkeit von Bauteilen
- Führung der Rettungswege

#### Anlagentechnischer Brandschutz

- Brandfrüherkennung (Brandmeldeanlagen)
- Alarmierungsanlagen
- Kennzeichnung der Rettungswege (Fluchtwegzeichen)
- Feuerlöschanlagen
- Rauchabzugsanlagen

#### Betrieblicher/organisatorischer Brandschutz

- Freihaltung von Rettungswegen
- Flucht- und Rettungswegpläne, Zimmerpläne
- Brandschutzordnung
- Brandschutzbeauftragter
- Evakuierungsplanung
- Feuerlöscher
- Unterweisung des Personals

### Baulicher Brandschutz

Die materiellen Anforderungen an Gebäude werden zunächst in der Bayerischen Bauordnung bestimmt. Neben dem Brandschutz müssen u. a. auch die Anforderungen an die Standsicherheit, den Wärme- und Schallschutz sowie die Verkehrssicherheit und, nicht zu vergessen, an die Baugestaltung erfüllt werden. Der bauliche Brandschutz basiert auf zwei wesentlichen Aspekten: dem Abschottungsprinzip und dem Rettungswegekonzept. Die BayBO regelt auch die Verwendbarkeit von Bauprodukten und Bauarten, deren Zulassung auf deutscher und europäischer Ebene und die Nachweise, die hierzu vorhanden sein müssen.

### Wichtig



Die korrekte Festlegung zu den Anforderungen an die Bauteile, z. B. ob eine Wand feuerbeständig sein muss, setzt voraus, dass das Gebäude in die richtige Gebäudeklasse eingeordnet wurde. Dieses Wissen ist sowohl bei Neubauten als auch bei Änderungen an bestehenden Gebäuden zwingend erforderlich, um die erforderlichen Brandschutzmaßnahmen eindeutig bestimmen zu können. Nur so kann z. B. bei Neuverlegung von Kabelanlagen durch raumabschließende feuerwiderstandsfähige Trennwände sichergestellt werden, dass die richtige Kabelabschottung für diesen Anwendungsfall eingebaut wird.

### Abschottungsprinzip

Die Anforderungen an das Brandverhalten von Baustoffen und Bauteilen sind abhängig von der Höhe und der Größe der jeweiligen Gebäude. Für einzelne Bauteile wie Wände, Decken und Dächer, die der Begrenzung der Brandausbreitung (Abschottungsprinzip) dienen, werden Mindestanforderungen an deren Feuerwiderstandsdauer, Brennbarkeit und Standsicherheit im Brandfall beschrieben. Für Hotels und Gaststätten können aufgrund von Sonderbauvorschriften höhere Anforderungen bestehen.

### Rettungswegekonzept

Die BayBO und die anzuwendenden Sonderbauverordnungen enthalten daneben auch konkrete Anforderungen zur Führung der Rettungswege und zu deren ausreichend langer Benutzbarkeit. Zu den Rettungswegen gehören Flure, Treppen, Treppenräume und Ausgänge ins Freie. Für Nutzungseinheiten mit Aufenthaltsräumen, z. B. Beherbergungsräume, Gasträume, Arbeitsräume, sind zwei unabhängige Rettungswege erforderlich. Der erste Rettungsweg muss baulich sein, d. h. entweder direkt ins Freie oder über Treppen führen. Der zweite Rettungsweg ist regelmäßig nur bei Gebäuden, die keine Sonderbauten sind, auch als eine Stelle innerhalb der Nutzungseinheit, die mit Rettungsgeräten der Feuerwehr erreichbar ist, zulässig. Bei Sonderbauten, die nur über einen baulichen Rettungsweg verfügen, weil z. B. nur ein Treppenraum vorhanden ist, muss nachgewiesen werden, dass keine Bedenken wegen der Personenrettung bestehen.

### Brandschutz bei haustechnischen Anlagen

Beim baulichen Brandschutz müssen auch alle haustechnischen Anlagen, wie Heizungs-, Lüftungs-, Sanitär- und Elektroanlagen, berücksichtigt werden. Das gesamte Gebäude ist mit Installationen (Kabeln, Leitungen und Lüftungsleitungen) durchzogen, um alle Gebäudeteile zu versorgen. Die Führung dieser Leitungen durch raumanschließende Bauteile (Wände und Decken), die feuerwiderstandsfähig sein müssen, muss so erfolgen, dass sich Rauch und Feuer nicht im Gebäude ausbreiten können. Werden brennbare Installationen in Rettungswegen (Fluren, Treppenräumen) geführt, müssen diese so abgeschottet werden, dass die Rettungswege ausreichend lange und sicher benutzt werden können.

### Wichtig



Bereits unbedeutend erscheinende Veränderungen an der Führung der Rettungswege (z. B. Versperren von Türen), an deren umgrenzenden Bauteilen (z. B. Austausch von Türen) oder an den Baustoffen (z. B. Austausch von Bodenbelägen) können unter Umständen bauordnungsrechtlich unzulässig sein. Auch hier ist die Kenntnis der aktuellen materiellen Anforderungen zwingend erforderlich.

### Tipp



Es sollten für alle Veränderungen im Bestand nur sachkundige Fachfirmen beauftragt werden. Bei weitreichenderen Änderungen sollte immer ein geeigneter Planer (Architekt, Fachplaner) und ein Bauleiter, der die ordnungsgemäße Ausführung überprüfen kann, einbezogen werden.



**Wichtig**

*Sind sicherheitstechnische Anlagen im Gebäude vorhanden, müssen diese regelmäßig gewartet und deren Betriebssicherheit und Wirksamkeit turnusgemäß überprüft werden, damit dauerhaft sichergestellt ist, dass die Anlagen ihren Schutzzweck erfüllen.*

**Wichtig**

*Auch in bestehenden Hotels mit mehr als 30 Gastbetten müssen in jedem Beherbergungsraum an dessen Ausgang ein Rettungswegeplan (Zimmerplan) mit Angaben zur Lage des Beherbergungsraums im Gebäude, zum Verlauf der Rettungswege und zur Art des Alarmzeichens sowie mit deutsch- und fremdsprachigen Hinweisen zum Verhalten bei einem Brand vorhanden sein.*

**Anlagentechnischer Brandschutz**

Die Maßnahmen des anlagentechnischen Brandschutzes beziehen sich auf sicherheitstechnische Anlagen, die dann erforderlich werden, wenn aufgrund höherer Risiken die baulichen Brandschutzmaßnahmen nicht mehr ausreichen. Beispiele hierzu sind Brandmeldeanlagen, die zum Einsatz kommen, wenn ein frühzeitiges Erkennen eines Brandes erforderlich ist, um entweder die Nutzer rechtzeitig zu warnen und zum Verlassen der gefährdeten Bereiche aufzufordern oder durch schnell eingeleitete Brandbekämpfungsmaßnahmen eine Ausbreitung des Feuers in weitläufigen Gebäuden zu verhindern. Brandmeldeanlagen können über Handmelder oder über automatische Brandmelder, die vorzugsweise auf die Kenngröße Rauch ansprechen, ausgelöst werden. Die interne Hausalarmierung und die Fernalarmierung (Feuerwehr) erfolgen dann ebenfalls automatisch.

In Hotel- und Gaststätten hat die schnelle und sichere Evakuierung der Gäste und Betriebsangehörigen im Brandfall oberste Priorität. Um den ortsunkundigen Gästen eine selbstständige Rettung zu ermöglichen, müssen die Rettungswege beleuchtet (Sicherheitsbeleuchtung) und gut sichtbar beschildert sein (Fluchtwegzeichen in den Fluren und an den Ausgängen).

Als weitere sicherheitstechnische Anlagen können automatische Feuerlöschanlagen, z. B. als stationäre Küchenlöschanlagen oder als flächendeckende Sprinkleranlagen, zum Einsatz kommen. Natürliche oder mechanische Rauchabzugsanlagen sind in großen Gasträumen für mehr als 200 Personen erforderlich.

Aufzüge dürfen im Brandfall nicht benutzt werden. Neben einer entsprechenden Kennzeichnung an den Aufzugstüren müssen Aufzüge in Hotels mit mehr als 60 Gastbetten gemäß der aktuellen BStättV über eine Brandfallsteuerung verfügen. Damit wird gewährleistet, dass im Brandfall ein Aufzug selbstständig in ein rauchfreies Geschoss fährt und dort stehen bleibt. Die Benutzung des Aufzugs und eine damit verbundene Gefährdung von Personen sind dann nicht mehr gegeben.

**Betrieblicher Brandschutz**

Unter betrieblichem Brandschutz versteht man alle organisatorischen Maßnahmen, die unabhängig von den baulichen Gegebenheiten jederzeit umgesetzt werden können. Regelungen zu betrieblichen Maßnahmen finden sich in den anzuwendenden Sonderbauvorschriften sowie in der Arbeitsstättenverordnung (ArbStättV). Die Maßnahmen zielen zum einen auf eine Verhütung von Bränden ab, z. B. durch Minimierung von Brandlasten und Zündquellen oder Rauchverbot in Gebäuden. Zum anderen werden im Vorfeld Planungen für das Verhalten im Brandfall vorgenommen. Dies kann durch die Erstellung von Flucht- und Rettungswegeplänen, die im Gebäude ausgehängt werden, einer Brandschutzordnung oder von Feuerwehrplänen erfolgen.

**Brandschutzordnung und Feuerwehrpläne**

Eine Brandschutzordnung ist eine Zusammenstellung von Verhaltenshinweisen und Regeln für die Brandverhütung, die auf das konkrete Objekt abgestimmt wird. Die Brandschutzordnung enthält auch Maßnahmen zur Rettung gefährdeter Personen sowie zur frühzeitigen Brandbekämpfung. Alarmierungs- und Evakuierungspläne sind eine weitere Möglichkeit, betriebliche Maßnahmen für den Gefahren- bzw. Brandfall zu planen. Auf Feuerwehrplänen wird in grafischer Form die brandschutztechnische Infrastruktur dargestellt. Die Pläne werden der Feuerwehr zur Verfügung gestellt und helfen den Einsatzkräften bei der schnellen Orientierung.

**Brandschutzbeauftragter**

Zur Koordinierung und Durchführung aller Brandschutzmaßnahmen hat sich die Bestellung eines Brandschutzbeauftragten bewährt. Dieser kann entweder ein Betriebsangehöriger sein oder ein externer Dienstleister und sollte unmittelbar dem verantwortlichen Betreiber unterstellt sein. Zu den Aufgaben des Brandschutzbeauftragten gehören die Aufstellung der Brandschutzordnung, die Erstellung der Flucht- und Rettungspläne, der Feuerwehreinsatzpläne, die Planung der Ausstattung des Betriebs mit geeigneten Feuerlöschern und die regelmäßige Kontrolle der Freihaltung der Rettungswege. Er stellt sicher, dass bauliche und sicherheitstechnische Anlagen funktionstüchtig und ständig betriebsbereit gehalten werden. Er organisiert und überwacht notwendige Wartungs- und Instandsetzungsarbeiten einschließlich etwaiger Mängelbeseitigungen. Er belehrt die Betriebsangehörigen regelmäßig über die betrieblichen Brandschutzmaßnahmen und unterweist sie im Umgang mit sicherheitstechnischen Anlagen und der Handhabung der tragbaren Feuerlöschers.

**Exkurs:** Für die Mindestanforderungen an die Qualifikation, Ausbildung und Bestellung von Brandschutzbeauftragten wurde eine einheitliche Richtlinie erstellt. In der Richtlinie sind die Inhalte und die Dauer der Ausbildung, die 64 Unterrichtseinheiten betragen sollte, geregelt (Quelle siehe: Weitere Erläuterungen S. 17).

**Fazit:**

Unabhängig vom baulichen Zustand können und müssen betriebliche Brandschutzmaßnahmen jederzeit umgesetzt werden. Durch diese Maßnahmen kann das Brandentstehungsrisiko begrenzt, die schnelle und sichere Evakuierung des Gebäudes ermöglicht und die Auswirkungen des Brandgeschehens verringert werden.

**Wichtig**

*In bestehenden Hotels mit mehr als 60 Gastbetten müssen im Einvernehmen mit der für den Brandschutz zuständigen Dienststelle eine Brandschutzordnung gemäß DIN 14096 sowie Feuerwehrpläne gemäß DIN 14095 erstellt werden.*

**Tipp**

*Um sicherzustellen, dass der Brandschutzbeauftragte bzw. die Brandschutzbeauftragte die notwendige Kompetenz hat, sollte er/sie mehrjährige Erfahrung im vorbeugenden Brandschutz und eine geeignete Ausbildung haben.*



## 4 Wann besteht Handlungsbedarf für Hotel- und Gaststättenbetriebe?

Ein konkreter Handlungsbedarf kann entweder durch den Betreiber selbst festgestellt werden, z. B. durch Abgleich der bestehenden Situation mit ursprünglichen Genehmigungen oder durch behördliche Überprüfungen, in Form von Feuerbeschauen oder Überprüfungen durch die Brandschutzbehörden.

### Tipp



Werden bei einer Feuerbeschau neben den betrieblichen Mängeln, die in der Regel umgehend behoben werden können, auch mangelhafte Rettungswege oder sonstige bauliche Brandschutzmängel festgestellt, sollte der verantwortliche Betreiber nicht zuwarten, sondern möglichst rasch einen geeigneten Planer oder Sachverständigen einschalten, um die konkrete Situation mittels einer Risikoanalyse bewerten zu lassen.

### Überprüfung durch die Kommune (Feuerbeschau)

Die Feuerbeschau ist eine kommunale Aufgabe, die dazu dient, Gefahren für Leben, Gesundheit, Eigentum oder Besitz, die durch Brände entstehen können, zu verhüten. Da es sich bei Hotels und Gaststätten um Gebäude handelt, bei denen Brände erhebliche Gefahren für Personen oder außergewöhnliche Sach- oder Umweltschäden zur Folge haben können, sind die Gemeinden verpflichtet, regelmäßig eine Feuerbeschau durchzuführen. Die Feuerbeschau erstreckt sich auf Gebäude, bei denen konkrete Anhaltspunkte auf erhebliche Gefahren hinweisen. Bei der Feuerbeschau werden insbesondere Brandmeldeanlagen, Rettungs- und Einsatzwege, Löschwasserentnahmestellen, Entrauchungseinrichtungen sowie die organisatorischen Vorkehrungen überprüft. Die Überprüfung bezieht sich dabei vorrangig auf die Einhaltung der betrieblichen Brandschutzvorschriften und nicht auf den baulichen Brandschutz.

Bei Feststellung von Mängeln kann die Kommune Anordnungen treffen, z. B. zur Entfernung von brennbaren Stoffen aus bestimmten Bereichen, zur Beseitigung von Gefahrenquellen oder zur Durchführung geeigneter organisatorischer Vorkehrungen für den Brandfall. Hierzu wird dem verantwortlichen Betreiber eine Frist gesetzt. Die Städte und Kommunen sind berechtigt, die Bauaufsichtsbehörden über die Ergebnisse der Feuerbeschau zu unterrichten, was sie insbesondere dann tun werden, wenn sie erhebliche Gefahren vermuten oder ungenehmigte Zustände erkennen.

### Überprüfung durch die Bauaufsichtsbehörde

Bei konkreten Hinweisen auf Brandschutzmängel wird die Bauaufsichtsbehörde eine Inaugenscheinnahme des Gebäudes durchführen und bei Feststellung einer erheblichen Gefahr für Leben und Gesundheit, die nicht unmittelbar abgewendet werden kann (z. B. durch Aufsperrn einer verschlossenen Notausgangstüre), eine Nutzungsuntersagung für die betroffenen Gebäudeteile aussprechen. Bis zur Beseitigung der erheblichen Gefahr darf der betreffende Gebäudeteil, z. B. einzelne Beherbergungsräume, die keinen zweiten Rettungsweg haben, in einem Hotel mit mangelhaftem erstem Rettungsweg, nicht mehr genutzt werden. Stellt die Bauaufsichtsbehörde beim Ortstermin im Abgleich mit den ursprünglich genehmigten Plänen fest, dass das Gebäude zwischenzeitlich wesentlich geändert wurde, z. B. in Hinblick auf die Nutzung einzelner Räume, wird sie die Vorlage eines Bauantrags und eines Brandschutznachweises für die ungenehmigte Änderung verlangen. Kommt der verantwortliche Betreiber dieser Aufforderung nicht nach, ist die Bauaufsichtsbehörde berechtigt, ihrer Forderung mittels kostenpflichtiger Bescheide Nachdruck zu verleihen und kann ebenfalls eine Nutzungsuntersagung aussprechen, wenn das Gebäude im Widerspruch zu öffentlich-rechtlichen Vorschriften genutzt wird.

### Tipp



Spätestens jetzt sollte der verantwortliche Betreiber unverzüglich einen geeigneten Planer mit einer Risikoanalyse und der Erstellung der erforderlichen Bauvorlagen (Bauantrag einschließlich Brandschutznachweis) beauftragen und das Gespräch mit der Bauaufsichtsbehörde suchen.

## 5 Wie geht man bei Änderungen an bestehenden Hotel- und Gaststättenbetrieben vor?

### Feststellen des genehmigten Zustands

Bei allen geplanten Änderungen wie Instandhaltungen, Instandsetzungen, Umbaumaßnahmen oder Nutzungsänderungen ist zunächst festzustellen, ob das Gebäude Bestandsschutz genießt oder ob bereits in der Vergangenheit wesentliche Änderungen ohne Baugenehmigung vorgenommen wurden. Hierzu ist es immer erforderlich, zunächst einen kompletten Abgleich der Bestandssituation mit allen vorliegenden Baugenehmigungsunterlagen vorzunehmen.

Dieses Vorgehen ist zwar aufwendig, jedoch die einzige Möglichkeit, um für die geplante Änderungsbaumaßnahme Bestandsschutz auf unveränderte Gebäudeteile oder einzelne Bauteile überhaupt geltend machen zu können. Bereits durch diesen Abgleich können in vielen Fällen kostspielige Nachrüstungen eingespart werden. Liegen aufgrund des Alters des Gebäudes, insbesondere bei denkmalgeschützten Anlagen, keine Unterlagen vor, so ist es sinnvoll, die historische Bausubstanz zu untersuchen, um die Entstehungszeit der Bauteile zu bestimmen. Anhand historischer Bauvorschriften aus der Entstehungszeit des Gebäudes kann dann alternativ ein materieller Bestandsschutz geltend gemacht werden.

### Art und Umfang der beabsichtigten Änderungen

Im zweiten Schritt sollten dann die gewünschten Änderungen konkretisiert und bereits in der Entwurfsphase zum einen in Hinblick auf ihren brandschutztechnischen, und damit finanziellen Aufwand, und zum anderen hinsichtlich ihrer Durchführbarkeit geprüft werden. Eine Brandschutzplanung auf dem Papier, die baulich nicht umgesetzt werden kann, ist letztlich wertlos. Diese Entwurfsplanung sollte umsichtig und in enger Zusammenarbeit aller Beteiligten (Eigentümer, Betreiber, Architekt, Fachplaner) erfolgen, da bereits in dieser frühen Phase die Weichen für den späteren finanziellen Aufwand gesetzt werden.

### Verfahrensfreie Änderungen

Auch bei verfahrensfreien Änderungen, z. B. Nachinstallationen, Sanierungen, Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen, müssen immer die aktuellen Anforderungen an den Brandschutz für die geänderten Bauteile sowie alle sonstigen öffentlich-rechtlichen Vorschriften eingehalten werden.

**Beispiel:** In einem bestehenden Hotel mit mehr als 30 Gastbetten sollen die ursprünglichen einfachen Zimmertüren zwischen Flur und Beherbergungsraum erneuert werden. Der Betreiber sucht im Katalog optisch ansprechende Rahmentürblätter mit Füllung aus und lässt diese von einer Firma einbauen. Der Bestandsschutz auf die Zimmertüren entfällt. Die neuen Türen erfüllen aber nicht die aktuellen Anforderungen, da sie weder vollwandig, dicht- und selbstschließend noch rauchdicht und selbstschließend sind. Die Türen stellen nunmehr einen baulichen Mangel dar.

### Tipp



Falls keine Baugenehmigungsunterlagen vorliegen und bei den Bauämtern der Gemeinden, Landrats- und Stadtbauämtern keine Unterlagen mehr vorhanden sind, kann es nicht schaden, eine Anfrage bei den Staats- bzw. Stadtarchiven zu machen.

### Tipp



Oftmals können geringfügige Änderungen des geplanten Nutzungskonzeptes bereits dazu führen, dass wesentlich geringere Anforderungen an den Brandschutz bestehen, z. B. wenn auf Aufenthaltsräume in einem Untergeschoss verzichtet werden kann.

**Tipp**

*Erst planen, dann bauen. Durch voreilige Baumaßnahmen werden leicht brandschutztechnisch komplizierte Situationen geschaffen, die sich dann nur durch aufwendige Konstruktionen oder Sicherheitstechnik kompensieren lassen. Durch umsichtige und frühzeitige Planung können zusätzliche Kosten und Probleme, wie z. B. Zeitverzug beim Bauen, vermieden werden.*

Für alle wesentlichen Änderungen ist ein Baugenehmigungsverfahren erforderlich. Bei bestehenden Gebäuden sollte in den Bauvorlagen genau bezeichnet werden, was der Umfang der beantragten Änderung ist. Eine pauschale Formulierung wie „Umbau und Sanierung eines bestehenden Hotels“ kann alleine dazu führen, dass das gesamte Gebäude brandschutztechnisch neu bewertet werden muss. Eindeutiger wäre z. B. die Benennung: „Einbau eines Aufzugs im bestehenden Treppenraum und Umbau des Frühstücksraums im Erdgeschoss“. Hier beschränkt sich die Betrachtung auf den Treppenraum einschließlich seiner Umfassungsbauteile und auf den Frühstücksraum, ggf. mit den dazugehörigen Rettungswegen im Erdgeschoss. Sind die sonstigen Gebäudeteile bestandsgeschützt und liegen keine erheblichen Gefahren vor, können diese in der Regel unverändert bleiben.



## 6 Wann ist die Erstellung eines Brandschutzkonzeptes erforderlich?

Für jedes Bauvorhaben, das nicht verfahrensfrei ist, muss in Bayern die Erfüllung der Anforderungen an den Brandschutz nachgewiesen werden. Die Zeiten, als die Behörde oder die Bayerische Landesbrandversicherung die Brandschutzplanung quasi für den Bauherrn erstellte, sind lange vorbei. Aktuell hat der Bauherr dafür zu Sorge zu tragen, dass die bautechnischen Nachweise, zu denen neben dem Brandschutznachweis auch der Standsicherheitsnachweis gehört, erstellt werden.

### Brandschutznachweis

Die Form eines Brandschutznachweises ist nicht konkret vorgeschrieben. Bei einfachen Bauvorhaben können die notwendigen Angaben bereits in den Bauantragsplänen enthalten sein. Der Brandschutznachweis ist eine Bauvorlage und muss deshalb vom Bauherrn als Dokumentation zusammen mit den Baugenehmigungsunterlagen aufbewahrt werden.

Erstellen darf den Brandschutznachweis in Bayern ein Bauvorlageberechtigter (z. B. ein Architekt oder ein Bauingenieur, der in die jeweilige Kammer eingetragen ist) oder ein Prüfsachverständiger für Brandschutz. Bei bestimmten Gebäuden, der sog. Gebäudeklasse 4, die keine Sonderbauten sind, muss der Bauvorlageberechtigte besondere Kenntnisse des Brandschutzes nachgewiesen haben. Die Bayerische Architektenkammer und die Bayerische Ingenieurekammer-Bau führen diese Nachweisberechtigten in entsprechenden Listen.

Bei Sonderbauten, Gebäuden der Gebäudeklasse 5 sowie Groß- und Mittelgaragen muss der Brandschutznachweis geprüft werden, entweder von der Bauaufsichtsbehörde oder einem Prüfsachverständigen für Brandschutz. Die Bayerische Architektenkammer führt die Liste der in Bayern zugelassenen Prüfsachverständigen für Brandschutz.

Beim Bauen im Bestand ist es in der Regel nicht möglich, die aktuellen Anforderungen an den Brandschutz vollumfänglich zu erfüllen. Besonders bei denkmalgeschützten Gebäuden widersprechen sich die Belange des Brandschutzes und die Belange des Denkmalschutzes oftmals. Auch im Bereich der Sonderbauten, zu denen die meisten Hotels und Gaststätten zählen, passen die Anforderungen der Bauordnung, die die Standardbauten regeln, oft konzeptionell nicht.

### Brandschutzkonzept

In diesen Fällen wird die Erstellung eines Brandschutzkonzeptes anstelle des Brandschutznachweises notwendig. Im Brandschutzkonzept werden auf der Grundlage einer Risikoanalyse die für das konkrete Bauvorhaben erforderlichen Brandschutzmaßnahmen erläutert. Auf Basis einer konkreten Zielsetzung (Was soll erreicht werden?) werden mögliche Risiken identifiziert (z. B. Mängel in den tragenden Bauteilen) und hinsichtlich der Schadenseintrittswahrscheinlichkeit und eines möglichen Schadensausmaßes bewertet. In diesem Prozess müssen auch die mit dem Brandschutz konkurrierenden Belange wie die des Denkmalschutzes untereinander abgewogen werden.

**Wichtig**

*Ist für ein bestehendes Gebäude kein Bauantrag notwendig, dann kann die Bauaufsichtsbehörde auch nicht die Vorlage eines Brandschutzkonzeptes verlangen.*



**Wichtig**

Ein Brandschutzkonzept, das erst nach Vorlage eines Bauantrags von Seiten der Bauaufsichtsbehörde verlangt wird, kann diese Anforderungen nicht erfüllen. Solch ein quasi über die Planung übergestülptes Brandschutzkonzept kann die nicht berücksichtigten konzeptionellen baulichen und nutzungsorientierten Brandschutzmaßnahmen oftmals nur durch aufwendige und teure sicherheitstechnische Anlagen kompensieren.

Können bauordnungsrechtliche Brandschutzanforderungen im konkreten Fall nicht erfüllt werden, dann müssen diese Abweichungen einzeln beschrieben und jeweils geeignete Ersatzmaßnahmen (Kompensationen), z. B. mittels sicherheitstechnischer Anlagen, dargelegt werden. Es muss dabei nachvollziehbar dargestellt werden, dass die öffentlich-rechtlichen Schutzziele mit der beschriebenen Gesamtkonzeption erreicht werden.

Die Erstellung eines Brandschutzkonzeptes erfolgt in einzelnen Planungsschritten in Analogie zur Objektplanung des Architekten. Nach einer Grundlagenermittlung, bei der bei einem Bestandsgebäude zunächst der brandschutztechnische Spielraum ermittelt wird, wird dem Bauherrn eine Vorplanung als erster Brandschutzplanungsanschlag unterbreitet. Nach Abstimmung mit den weiteren Planungsbeteiligten (z. B. Tragwerksplaner, Haustechnikplaner) sowie ggf. der Behörde und der Brandschutzdienststelle erfolgt die Entwurfsplanung mit konkreten Angaben zu den materiellen Anforderungen.

Für die Genehmigungsplanung wird ein Erläuterungsbericht verfasst, der zusammen mit den Brandschutzplänen mit Darstellung der baulichen und anlagentechnischen Maßnahmen sowie der Begründung der beantragten Abweichungen der Bauaufsichtsbehörde bzw. dem Prüfsachverständigen für Brandschutz vorgelegt wird. Ein Brandschutzkonzept stellt das Ergebnis einer unter allen Beteiligten abgestimmten Brandschutzplanung dar.

Nur bei frühzeitiger Beteiligung des Brandschutzplaners können die Belange des Brandschutzes in die Gesamtplanung einfließen. Die Genehmigungsfähigkeit hinsichtlich der öffentlich-rechtlichen Brandschutzanforderungen kann damit bereits in einer frühen Planungsphase sichergestellt werden. Daneben können die vorgesehenen Brandschutzmaßnahmen und gegebenenfalls die Ersatzmaßnahmen hinsichtlich ihrer Umsetzbarkeit und Kosten von allen Beteiligten überprüft und Konsens darüber hergestellt werden, was überhaupt erforderlich ist.

**Brandschutzgutachten**

Abzugrenzen von den Begriffen Brandschutznachweis und Brandschutzkonzept, die bautechnische Nachweise in einem Baugenehmigungsverfahren darstellen, sind Brandschutzgutachten. Zur Erstellung von Brandschutzgutachten werden Sachverständige zur Klärung bestimmter Fragestellungen z. B. im Zuge rechtlicher Auseinandersetzungen beauftragt. Ein von einem Gericht beauftragtes Gutachten wird zumeist von einem öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen (ö. b. u. v.) erstellt. Die IHK führt die Liste der ö. b. u. v. Sachverständigen, die auch die Sachverständigen für den vorbeugenden Brandschutz enthält.

## 7 Wen kann man mit einer Brandschutzplanung und -prüfung beauftragen?

**Brandschutzplaner**

Brandschutzplanung ist keine isolierte Fachplanung, sondern setzt ein hohes Maß an Koordinationsfähigkeit sowie fundierte Kenntnisse der baulichen und konstruktiven Umsetzung voraus. Im Idealfall ist der planende Architekt zugleich Brandschutzplaner. Da dies nicht immer möglich sein wird, sollte ein Brandschutzfachplaner so früh wie möglich, am besten bereits in der Entwurfsphase, in die Planung miteinbezogen werden.

Für komplexe Bauvorhaben sollte ein speziell ausgebildeter Fachplaner bzw. ein Sachverständiger für vorbeugenden Brandschutz aus dem Kreis der Bauvorlageberechtigten beauftragt werden. Der versierte Brandschutzfachplaner wird seine Erfahrung und Fachkenntnis zum konkreten Objekt durch Referenzen zu ähnlichen Bauvorhaben nachweisen können.

**Kosten- und Ausführungsplanung**

In einer ersten Abschätzung der Kosten sollte selbstverständlich auch der Aufwand für notwendige Brandschutzmaßnahmen bzw. -nachrüstungen berücksichtigt werden. Zum Zeitpunkt der Kostenberechnung sollten die erforderlichen Brandschutzmaßnahmen bereits feststehen und in den Kostenrahmen einfließen. Nur so können plausible Kostenkalkulationen durchgeführt werden, mit dem Ziel, die Finanzierung der Gesamtmaßnahme nicht durch eine unvorhergesehene Kostensteigerung zu gefährden.

Auch sollte bei komplexen Bauvorhaben die Brandschutzplanung nicht mit der Genehmigung des Bauantrags enden. Gerade in der Ausführungsplanung beginnt das Zusammenspiel der einzelnen Fachplanungsbereiche (Rohbau, Ausbau, Installationen, Sicherheitstechnik). Die Brandschutzplanung muss strukturiert und konsequent weitergeführt, korrekt ausgeschrieben und vergeben werden. Gerade die Auswahl geeigneter Bauprodukte und Bauarten stellt in Hinblick auf nationale und europäische Normen eine große Herausforderung dar.

**Tipp**

Es ist empfehlenswert, mehrere Angebote zur Brandschutzfachplanung einzuholen und diese nicht nur kostenmäßig, sondern vor allem in Hinblick auf die angebotenen Leistungen und den Nachweis der Fachkenntnisse zu vergleichen.



### Umsetzung der Brandschutzplanung

Auf der Baustelle muss die ordnungsgemäße Ausführung der Brandschutzmaßnahmen regelmäßig überprüft werden. Im Einzelfall, z. B. bei denkmalgeschützten Gebäuden, komplizierten Detailplanungen oder hoher Installationsdichte oder wenn dies im Brandschutzkonzept so vorgesehen ist, wird die Beauftragung einer Fachbauleitung für Brandschutz angesagt sein.

Der Brandschutznachweis bzw. das Brandschutzkonzept sowie die im Zuge des Bauantrags beantragten Abweichungen von bauaufsichtlichen Anforderungen können in Bayern für einen Sonderbau entweder von der Bauaufsichtsbehörde geprüft und genehmigt oder von einem Prüfsachverständigen für Brandschutz geprüft und bescheinigt werden. Der Bauherr kann das Verfahren bestimmen und den Prüfsachverständigen selbst wählen und beauftragen.

### Prüfung der Ausführung der Brandschutzmaßnahmen

Im Gegensatz zur Bauaufsicht überprüft der Prüfsachverständige die mit dem Brandschutznachweis übereinstimmende Ausführung stichprobenartig auf der Baustelle. Er kontrolliert die vorgelegten Nachweise zu den verwendeten Bauprodukten und stellt am Ende seiner Prüfung eine Bescheinigung aus, die der Bauaufsichtsbehörde vorgelegt werden muss. Die Prüfung und Bescheinigung durch den Prüfsachverständigen für Brandschutz ist zwar teurer als die Prüfung durch die Bauaufsichtsbehörde, jedoch hat dieses Vorgehen den Mehrwert, dass sichergestellt wird, dass die Bauausführung ordnungsgemäß ist.

Sicherheitstechnische Anlagen in Sonderbauten, wie z. B. Brandmelde- und Alarmierungsanlagen, Feuerlösch- und Rauchabzugsanlagen sowie bestimmte Lüftungsanlagen, müssen vor Inbetriebnahme, nach wesentlicher Änderung und wiederkehrend (i. d. R. alle drei Jahre) von einem Prüfsachverständigen für sicherheitstechnische Anlagen auf Betriebssicherheit und Wirksamkeit geprüft und bescheinigt werden. Damit wird sichergestellt, dass die sicherheitstechnischen Anlagen dauerhaft einsatzbereit sind. Die Liste der in Bayern zugelassenen Prüfsachverständigen für sicherheitstechnische Anlagen führt die Bayerische Ingenieurekammer-Bau.

## 8 Wer haftet im Schadensfall?

### Haftung der am Bau Beteiligten

Bei baulichen Maßnahmen ist der Bauherr verpflichtet, geeignete Fachleute mit der Planung und Durchführung zu beauftragen, wenn er selbst nicht die dazu erforderliche Eignung hat. Diese Fachleute (z. B. Architekt, Brandschutz-, Tragwerks-, Haustechnikplaner) haften aufgrund der vertraglichen Vereinbarung jeweils für ihre Leistungen. Die ausführenden Firmen sind für die von ihnen erbrachten Leistungen verantwortlich. Der Architekt trägt dabei eine Verpflichtung zur Koordination der verschiedenen Beteiligten und haftet darüber hinaus gesamtschuldnerisch bei Unterlassung von Überwachungspflichten.

### Haftung des Eigentümers bzw. Betreibers

Bei einem Schadenseintritt durch einen Brand stellt sich zwangsläufig die Frage, wer für den Schaden unter haftungsrechtlichen und strafrechtlichen Aspekten zur Verantwortung gezogen werden kann. Beim Schaden kann es sich um einen Sachschaden an eigenem oder fremdem Eigentum oder um einen Personenschaden handeln. „Wer vorsätzlich oder fahrlässig das Leben, den Körper, die Gesundheit, die Freiheit, das Eigentum oder ein sonstiges Recht eines anderen widerrechtlich verletzt, ist dem anderen zum Ersatz des daraus entstehenden Schadens verpflichtet.“ (§ 823 Abs. 1 BGB). Die bauordnungsrechtlichen Brandschutzvorschriften sind dazu bestimmt, diese geschützten Rechtsgüter vor Schaden zu bewahren. Zivilrechtlich haftet derjenige auf Schadensersatz, dessen Tun oder Unterlassen die Verletzung dieser Rechtsgüter schuldhaft verursacht hat oder der gegen ein Schutzgesetz verstößt. Die schadensverursachende Handlung kann z. B. in der Verletzung einer Verkehrssicherungspflicht oder in einer objektiven Pflichtverletzung bestehen. Eine Haftung setzt zudem ein schuldhaftes Handeln voraus. Schuldhaft verhält sich derjenige, der vorsätzlich oder fahrlässig handelt.

Unter Verkehrssicherungspflichten versteht man die Maßnahmen, die ein umsichtiger und verständiger, in vernünftigen Grenzen vorsichtiger Mensch für notwendig und ausreichend hält, um andere vor Schäden zu bewahren. Die Verkehrssicherungspflichten für ein bestehendes Gebäude obliegen dem Eigentümer und können auf andere Personen ganz oder teilweise übertragen werden, z. B. auf einen Hotel- oder Gaststättenbetreiber. Für die Einhaltung der Betriebsvorschriften ist der Betreiber oder der von ihm Beauftragte verantwortlich.





## 9 Welche freiwilligen Maßnahmen zur Verbesserung des Brandschutzes sind sinnvoll?

Auch wenn aufgrund des Bestandsschutzes keine Anpassungsverpflichtung besteht, sollten Verbesserungen des Brandschutzes durchgeführt werden. Dies ist gerade im Zuge von Instandhaltungsmaßnahmen sinnvoll. Die Maßnahmen, die unter vergleichsweise geringem Aufwand einen hohen Schutzwert erzielen, stellen sinnvolle Verbesserungsmaßnahmen dar. Die Verbesserung der Benutzbarkeit der Rettungswege sollte dabei im Vordergrund stehen. Alle Hotels sollten zudem mit Alarmierungseinrichtungen ausgestattet sein, durch die die Gäste im Gefahrenfall gewarnt und zum Verlassen des Gebäudes aufgefordert werden. Probealarme und Evakuierungsübungen sollten regelmäßig durchgeführt werden.

### Verbesserung der Rettungswege

Grundsätzlich sollte eine Überprüfung der Rettungswege vorgenommen und versucht werden, Mängel zu beseitigen. Brennbare Wand- und Deckenbekleidungen in Rettungswegen können auch nachträglich mit nichtbrennbaren Baustoffen bekleidet werden. Brandlasten (z. B. Mobiliar aus brennbaren Materialien) sollten aus den Rettungswegen entfernt werden. Falls in Hotels mit weniger als 60 Gastbetten noch keine Sicherheitsbeleuchtung in den Rettungswegen (Flure, Treppenträume) vorhanden ist, kann diese über batteriegepufferte Notleuchten hergestellt werden.

Ebenso können der Verlauf der Rettungswege und die Ausgänge mit selbstleuchtenden Fluchtwegzeichen eindeutig gekennzeichnet werden. Für Obergeschosse, die nicht über zwei bauliche Rettungswege verfügen, können bei ausreichenden Platzverhältnissen auf dem Grundstück Außentreppen errichtet werden, über die die Gäste und Mitarbeiter selbstständig und schnell das Gebäude verlassen können. Für solch wesentliche bauliche Maßnahmen ist zuvor jedoch die Einholung einer Baugenehmigung erforderlich.

### Betriebliche Maßnahmen und Instandhaltung

Betriebsbedingte Brandgefahren sollten lokalisiert werden. In Hotels und Gaststätten werden sich diese insbesondere in Gastronomieküchen finden, in denen Gas-kochstellen und Fritteusen betrieben werden. Hier stellen Fettbrände eine große Gefahr dar. Eine stationäre automatische Küchenlöschanlage kann z. B. im Zuge der Instandsetzung der Küche eingebaut werden. In Abstell- und Lagerräumen sind oft große Mengen an brennbaren Stoffen (Papier, Pappe, Holz, Kunststoffe, Deko) vorhanden. Nicht mehr benötigte Materialien sollten regelmäßig entsorgt und die Räume gegen das Betreten durch Unbefugte gesichert werden.

Da die meisten Brandgeschehen in Zusammenhang mit Defekten in elektrischen Leitungsanlagen und Geräten stehen, sollten Installationen regelmäßig durch einen Fachbetrieb des Elektrohandwerks überprüft und Mängel unverzüglich beseitigt werden. Feuer- und Rauchschutztüren können nur dann die Brand- und Rauchausbreitung behindern, wenn sie geschlossen sind. Falls diese Türen ständig benutzt werden müssen, wird die Selbstschließfunktion regelmäßig außer Betrieb gesetzt, z. B. durch unzulässiges Unterkeilen. In solchen Fällen sollten die Türen mit einer zugelassenen rauchmeldergesteuerten Feststellanlage nachgerüstet werden.

### Brandfrüherkennung und Alarmierung

Um Brände bereits im Entstehungsstadium zu erkennen, eignen sich automatische Brandmelder, die auf die Kenngröße Rauch ansprechen. Werden diese mit einer Brandmeldezentrale verbunden, können entweder einzelne Bereiche (z. B. die Rettungswege) oder das gesamte Gebäude flächendeckend automatisch überwacht und die Alarmierung ausgelöst werden. Gerade in Hotels mit einer Vielzahl von schlafenden Gästen stellen Brandmeldeanlagen eine effektive sicherheitstechnische Anlage dar, die zum einen dem Personenschutz und zum anderen durch Brandfrüherkennung und frühzeitige Brandbekämpfung dem Sachwertschutz dient. Ob diese beschriebenen Maßnahmen für ein Objekt in Frage kommen und sinnvoll sind, muss jedoch jeweils im Einzelfall geprüft werden.





## 10 Welchen Mehrwert können Brandschutzmaßnahmen bringen?

Durch Brandschutzmaßnahmen können die Auswirkungen eines Brandgeschehens verringert werden. Sind wirksame Abschottungen innerhalb eines Gebäudes vorhanden, wird sich das Brandgeschehen auf einen bestimmten Gebäudeteil beschränken. Es ist mit geringeren Sachschäden zu rechnen und der Betrieb kann eingeschränkt fortgesetzt werden. Brandschutzmaßnahmen tragen damit wesentlich zur Existenzsicherung des Eigentümers und Betreibers bei. Brandschutzmaßnahmen erhöhen die Sicherheit für die Gäste.

Die Ausstattung mit Sicherheitstechnik wie Brandmeldern und Fluchtwegplänen führt zu einer höheren Bewertung der Betriebe und einem besseren Image gegenüber den Mitbewerbern und sie fördert damit die Wettbewerbsfähigkeit. Brandschutzmaßnahmen, die in Abstimmung mit dem Sachversicherer umgesetzt werden, können zu einer Reduzierung der Versicherungsprämie führen, wodurch sich die Investitionskosten im Laufe der Zeit amortisieren. Brandschutzmaßnahmen zählen zu den Instandsetzungsmaßnahmen und verbessern die Substanz der Gebäude.

Sie tragen zum Werterhalt und zur Wertsteigerung einer Immobilie bei. Bei historischen und denkmalgeschützten Gebäuden sichern Brandschutzmaßnahmen zudem den Erhalt der Anlagen als Kulturgut und Baudenkmal. Durch das Verständnis zur Notwendigkeit und zum Nutzen von Brandschutzmaßnahmen wird die Eigenverantwortung im Betrieb gestärkt. Brandschutzmaßnahmen, die dem Gebäude angemessen und sinnvoll sind und in Abstimmung mit den in jedem Fall erforderlichen Erhaltungsmaßnahmen eingesetzt werden, haben einen hohen Mehrwert und tragen zur langfristigen Bestandssicherung des Hotellerie- oder Gastronomiebetriebs bei.



### Impressum

#### Herausgeber:

**IHK für München und Oberbayern**  
 Balanstraße 55-59  
 81541 München  
 ☎ 089 5116-0  
 @ ihkmail@muenchen.ihk.de  
 🌐 www.muenchen.ihk.de

#### Ansprechpartner:

Dipl.-Ing. Florian Hermesmeyer,  
 Referent für Bau- und Planungsrecht  
 @ florian.hermesmeyer@muenchen.ihk.de

#### In Zusammenarbeit mit:

**Bayerische Architektenkammer**  
 Waisenhausstraße 4  
 80637 München  
 ☎ 089 139 880-0  
 🌐 www.byak.de

#### Ansprechpartner:

Dipl.-Ing. Univ. Jutta Heinkelmann  
 Architektin und Stadtplanerin  
 Referentin Normung und Innovation  
 @ heinkelmann@byak.de  
 RAin Kerstin Grigat  
 Referentin Recht und Berufsordnung  
 @ grigat@byak.de

#### Bayerischer Hotel- und Gaststättenverband DEHOGA Bayern e. V.

Rosenheimer Straße 145 i  
 81671 München  
 🌐 www.dehoga-bayern.de

#### Ansprechpartnerin:

RAin Claudia Heim  
 Landesgeschäftsführerin  
 @ c.heim@dehoga-bayern.de

#### Autoren:

Olivia Mayr  
 Dipl.-Ing. M. Eng  
 Architektin – Stadtplanerin  
 Simon-Schmid-Straße 6  
 83714 Miesbach

Christian Steinlehner  
 Dipl.-Ing. (FH) Architekt  
 Kaiserstraße 33  
 80801 München

**Verantwortlich für den Inhalt:** Dipl. Ing. M. Eng. Architektin Olivia Mayr

#### Weiterführende Informationen:

**Vorbeugender Brandschutz, Die 10 wichtigsten Aspekte für gewerbliche Bauherren**, hrsg. von IHK für München und Oberbayern in Zusammenarbeit mit der Bayerischen Architektenkammer, 2012

**Bayerische Bauordnung (BayBO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007, Fundstelle: GVBI 2007, S. 588  
 Verordnung über den Bau und Betrieb von Beherbergungsstätten (Beherbergungsstättenverordnung – BStättV) vom 2. Juli 2007, Fundstelle: GVBI 2007, S. 538

**Verordnung über den Bau und Betrieb von Versammlungsstätten** (Versammlungsstättenverordnung – VStättV) vom 2. November 2007, Fundstelle: GVBI 2007, S. 736

**Aufgaben, Qualifikation, Ausbildung und Bestellung von Brandschutzbeauftragten**, DGUV Information 205-003, hrsg. von Deutsche Gesetzliche Unfallversicherung e.V. (DGUV), 2014

#### Zur Erstellung der Broschüre verwendete Unterlagen:

**Brandschutzkonzept für Hotel- und Beherbergungsbetriebe**, Richtlinie für die Planung und den Betrieb, VdS 2082 : 2003-02 (03), hrsg. von GDV, 2003

**Sicherheitsvorschriften für Betriebe der Gastronomie**, VdS 5026 : 2014-02 (05), hrsg. von GDV, 2014 **Brandschutz in der Hotellerie, Leitfaden für die Hoteliers und Sicherheitsbeauftragten**, hrsg. von Hotellerieuisse, Bern, 2011

**HOTREC Leitfaden: Brandschutz in Hotels**, hrsg. von Hotelverband IHA Deutschland, 2010

**DEHOGA-Zahlenspiegel IV/2014**, hrsg. von DEHOGA-Bundesverband, 2015

#### Gestaltung:

Busch Branding, München

#### Druck:

Satz & Druck Peter Molnar, Tutzing

#### Bildnachweis:

Titel: www.shutterstock.com: ©hxdbzxy;  
 Innenseiten: www.shutterstock.com:  
 ©RioPatuca, ©PerseoMedusa, ©Yuriy  
 Rudyy, ©VitCOM Photo, ©Falk Matte,  
 ©Rawpixel; www.fotolia.de: ©artfocus;

www.thinkstock.com: ©svedoliver;  
 weitere Fotos: David Matthiessen,  
 Jürgen Waffenschmied

Juli 2015



München und  
Oberbayern

### IHK für München und Oberbayern

Balanstraße 55-59

81541 München

☎ 089 5116-0

@ ihkmail@muenchen.ihk.de

🌐 www.muenchen.ihk.de

#### Folgen Sie uns online:

 [muenchen.ihk.de/newsletter](mailto:muenchen.ihk.de/newsletter)

 [facebook.com/ihk.muenchen.oberbayern](https://facebook.com/ihk.muenchen.oberbayern)

 [twitter.com/IHK\\_MUC](https://twitter.com/IHK_MUC)

 [xing.com/net/muenchenihk](https://xing.com/net/muenchenihk)



[muenchen.ihk.de](https://www.muenchen.ihk.de)