

INFO



Landeshauptstadt
München
Kreisverwaltungsreferat

Branddirektion
Einsatzvorbeugung



LEITFADEN
FEUERBESCHAU ZUM
UMGANG MIT
BESTANDSBAUTEN

1 ANWENDUNGSBEREICH

Der Leitfaden soll dazu dienen, dass bei der Durchführung der Feuerbeschau die Bestandsschutzbelange gewürdigt werden und in der Ausbildung für den Vollzug der Feuerbeschauverordnung eine abschließende Prüfliste zur Verfügung steht. Die Verordnung über die Feuerbeschau (FBV) dient dazu, Gefahren für Leben, Gesundheit, Eigentum oder Besitz, die durch Brände entstehen können, zu verhüten. Hierfür werden bestehende Gebäude und sonstige bauliche Anlagen, bei denen Brände erhebliche Gefahren für Personen oder außergewöhnliche Sach- und Umweltschäden zur Folge haben können, wiederkehrend überprüft. Die Feuerbeschau beschränkt sich somit auf Gebäude, die ein objektiv erhöhtes Risiko aufweisen. Über einen bauaufsichtlichen Brandschutznachweis wird bei Neubauten oder bei genehmigungspflichtigen Umbaumaßnahmen die Einhaltung der derzeit aktuellen Brandschutzanforderungen des Baurechts nachgewiesen. Sowohl aufgrund der unterschiedlichen Zielsetzung als auch der verschiedenen Schutzniveaus ist es wesentlich, klar zwischen einer Feuerbeschau und einem bauaufsichtlichen Brandschutznachweis zu unterscheiden. Die Feuerbeschau betrifft bestehende Gebäude, die in der Regel Bestandsschutz aufweisen, während ein Brandschutznachweis das derzeit geltende Baurecht als Grundlage hat.

2 BEGRIFFE

Standardbauten	Standardgebäude sind Gebäude, die keine Anlagen oder Räume besonderer Art oder Nutzung nach Art 2 Abs. 4 Bayerische Bauordnung (BayBO) enthalten. Sie dürfen mit Mittel- oder Großgaragen verbunden sein.
Sonderbauten	Sonderbauten sind Anlagen und Räume besonderer Art oder Nutzung, die einen der Tatbestände des Art. 2 Abs. 4 BayBO erfüllen.
Garagen	Garagen sind Gebäude und Flächen, die in den Geltungsbereich der Garagen- und Stellplatzverordnung (GaStellV) fallen.
Gebäudeklassen (GK)	<p>Gebäudeklasse 1:</p> <ul style="list-style-type: none">a) freistehende Gebäude mit einer Höhe bis zu 7 m und nicht mehr als zwei Nutzungseinheiten von insgesamt nicht mehr als 400m² undb) land- oder forstwirtschaftlich genutzte Gebäude <p>Gebäudeklasse 2:</p> <p>Gebäude mit einer Höhe bis zu 7 m und nicht mehr als zwei Nutzungseinheiten von insgesamt nicht mehr als 400 m²</p> <p>Gebäudeklasse 3:</p> <p>sonstige Gebäude mit einer Höhe bis zu 7 m</p> <p>Gebäudeklasse 4:</p> <p>Gebäude mit einer Höhe bis zu 13 m und Nutzungseinheiten oder Teilen von Nutzungseinheiten mit jeweils nicht mehr als 400m²</p> <p>Gebäudeklasse 5:</p> <p>sonstige Gebäude einschließlich unterirdischer Gebäude</p>

Gefahrengruppen Nach der Feuerwehr-Dienstvorschrift FwDV 500 „Einheiten im ABC – Einsatz“ werden Bereiche mit ABC-Gefahrstoffen entsprechend den durchzuführenden Maßnahmen in drei Gefahrengruppen eingeteilt:

Gefahrengruppe I:

Bereiche, in denen die Einsatzkräfte ohne Sonderausrüstung tätig werden dürfen.

Zur Vermeidung einer Inkorporation soll jedoch Atemschutz getragen werden.

Allgemeine Verhaltensregeln für den Einsatz in Industrieanlagen oder Laboratorien sind zu beachten.

Gefahrengruppe II:

Bereiche, in denen die Einsatzkräfte nur mit Sonderausrüstung und unter besonderer Überwachung und Dekontamination/Hygiene tätig werden dürfen.

Gefahrengruppe III:

Bereiche, in denen Einsatzkräfte nur mit Sonderausrüstung und unter besonderer Überwachung und Dekontamination/Hygiene tätig werden dürfen und deren Eigenart die Anwesenheit einer fachkundigen Person (siehe Teil II) notwendig macht, die während des Einsatzes die entstehende Gefährdung und die anzuwendenden Schutzmaßnahmen beurteilen kann.

Diese drei Gefahrengruppen werden je nach Zugehörigkeit des Gefahrstoffes mit dem Buchstaben A für radioaktive (IA, IIA, IIIA), B für biologische (IB, IIB, IIIB) und C für chemische Gefahrstoffe (IC, IIC, IIIC) unterschieden.

3 NOTWENDIGE BRANDSICHERHEIT VON GEBÄUDEN, VERKEHRSBAUTEN UND SONSTIGEN BAULICHEN ANLAGEN

Die Frage, was ausreichend sicher und gleichzeitig wirtschaftlich ist, wird weitgehend durch Rechtsnormen beantwortet. Bei Beachtung eines gesellschaftlich akzeptierten Restrisikos kann dabei der Aufwand für Brandschutzmaßnahmen massiv reduziert werden. Die Feuerbeschau-Verordnung basiert auf Art. 38 Abs. 1 Nr. 1, Abs. 2 und 3 des Landesstraf- und Ordnungsgesetzes (LStVG). Art. 8 des Gesetzes enthält als wesentliche Voraussetzung den Grundsatz der Verhältnismäßigkeit. Die Brandsicherheit ergibt sich aus einem unmittelbaren Zusammenwirken von baulichen, technischen und betrieblichen Brandschutzmaßnahmen in Kombination mit den vorbereitenden und operativen Maßnahmen des abwehrenden Brandschutzes. Zu den vorbereitenden Maßnahmen des abwehrenden Brandschutzes gehört etwa die Objektversorgung im Einsatzleitreechner der Integrierten Leitstelle, die Erstellung von Einsatzplänen auf Basis vorgelegter Feuerwehrpläne des Betreibers oder Ortsbegehungen im Rahmen von Übungsdiensten der örtlich zuständigen Feuerwehr.

Aus der Rechtsprechung ergibt sich, dass an die Wahrscheinlichkeit eines Schadenseintritts umso geringere Anforderungen zu stellen sind, je größer und folgenschwerer der möglicherweise eintretende Schaden ist. Hinsichtlich der brandschutzrechtlichen Anforderungen gelten indes Besonderheiten bei der Wahrscheinlichkeits- und Gefahrbeurteilung, da jederzeit mit der Entstehung eines Brandes gerechnet werden muss und der Umstand, dass in vielen Gebäuden über Jahrzehnte kein Brand ausgebrochen ist, lediglich einen „Glücksfall“ darstellt, dessen Ende jederzeit möglich ist.

4 NEUBAUMASSNAHMEN UND GENEHMIGUNGSBEDÜRFTIGE UMBAUTEN UND NUTZUNGSÄNDERUNGEN

Relativ klar sind die Brandschutzerfordernisse bei Neubauten, genehmigungsbedürftigen Umbauten und Nutzungsänderungen.

Die Einhaltung der aktuellen bauordnungsrechtlichen Anforderungen ist mittels eines Brandschutznachweises oder Brandschutzkonzeptes nachzuweisen. Nur bei verfahrensfreien Bauvorhaben sind Brandschutznachweise nicht erforderlich. (Art. 62 Abs. 1 BayBO).

5 GEBÄUDEBESTAND

Bauliche Anlagen sind so anzuordnen, zu errichten, zu ändern und instand zu halten, dass der Entstehung eines Brandes und der Ausbreitung von Feuer und Rauch (Brandausbreitung) vorgebeugt wird und bei einem Brand die Rettung von Menschen und Tieren sowie wirksame Löscharbeiten möglich sind. (Art. 12 BayBO).

Das bedeutet aber nicht, dass die Gebäude stets an aktuelle Vorschriften angepasst werden müssen. Bei bestandsgeschützten baulichen Anlagen können Anforderungen durch die Bauaufsichtsbehörde nur dann gestellt werden, wenn das im konkreten Fall zur Abwehr von erheblichen Gefahren für Leben und Gesundheit notwendig ist.

6 ZUSTÄNDIGKEIT

Die Durchführung der Feuerbeschau obliegt grundsätzlich den Gemeinden, sie können Vertreter der örtlichen Feuerwehr hinzuziehen. Die Vertreter der örtlichen Feuerwehr sollen in diesem Fall allein die Belange des abwehrenden Brandschutzes beurteilen.

In Städten mit Berufsfeuerwehren nimmt diese die Aufgaben der Gemeinde im vorbeugenden Brandschutz wahr, soweit dem nicht andere Rechtsvorschriften entgegenstehen. (Art. 14 BayFwG).

Wird die Durchführung der Feuerbeschau auf externe Dienstleister übertragen, muss darauf geachtet werden, dass diese eine Überprüfung nach der Feuerbeschau-Verordnung durchführen. Wird hingegen ein brandschutztechnisches Gutachten im Sinne eines „Brandschutznachweises“ oder eines „Brandschutzkonzeptes“ analog Art. 62 BayBO und der Bauvorlagenverordnung (BauVorIV) beauftragt, dann erfolgt automatisch ein Abgleich des Bestandsgebäudes mit den aktuellen Vorschriften. Dies ist jedoch nicht Zweck der Feuerbeschau und kann zu massiven Kostenaufwänden bei der Anpassung bestehender Gebäude an die aktuelle Rechtslage führen.

Nicht verwechselt werden sollten anderweitige Begehungen von Objekten mit der Durchführung der Feuerbeschau, da auch diese anderen Zielsetzungen dienen.

- Baurechtliche Überprüfung nach der Versammlungsstättenverordnung: Diese Überprüfung obliegt der Bauaufsichtsbehörde. Den Ordnungsbehörden, der Gewerbeaufsicht und der Brandschutzdienststelle ist Gelegenheit zur Teilnahme zu geben.
- Tunnelverkehrsschauen nach den Richtlinien für die Ausstattung und den Betrieb von Straßentunneln der Tunnelkommission: Den Vorsitz bei dieser Überprüfung hat die Straßenbaubehörde. Die Brandschutzdienststellen sind u. a. Mitglied der Tunnelkommission.

- Überwachung nach Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) der jeweils zuständigen Behörde.
- Arbeitsschutzbegehungen durch den Betreiber/Unternehmer, die Gewerbeaufsicht oder die Berufsgenossenschaften.

Ist die Gemeinde (z. B. Ordnungsbehörde, Feuerwehr) bei diesen Begehungen beteiligt, so sollte bereits im Vorfeld mit den jeweils zuständigen Dienststellen eine Rollenklärung erfolgen. Soll gleichzeitig eine Feuerbeschau durchgeführt werden, ist es notwendig, diese aufgrund der eigenen Rechtsgrundlage auch mit einem eigenen Verwaltungsverfahren zu vollziehen.

7 ZWECK DER FEUERBESCHAU

Die Feuerbeschau dient dazu, Gefahren für Leben, Gesundheit, Eigentum oder Besitz, die durch Brände entstehen können, zu verhüten. Nach örtlicher Festlegung kann sie darüber hinaus auch dem Schutz bedeutender Kulturgüter und der Umwelt dienen. Wesentliche Punkte der Feuerbeschau sollten die Überprüfung der objektspezifischen Einsatzplanungen, die Verbesserung der Objektkennnisse der Feuerwehr und die arbeitsschutzrechtlichen Aspekte bezogen auf die Sicherheit der Einsatzkräfte an möglichen zukünftigen Brandobjekten sein.

Es sind dabei vornehmlich die betrieblichen Mängel zu beseitigen und die organisatorischen Brandschutzvorkehrungen zu überprüfen. Soweit die Gemeinden im Rahmen der Feuerbeschau bei offensichtlichen baulichen oder technischen Defiziten, die eine Gefahr darstellen, die Änderung baulicher Anlagen oder deren Nutzung im genehmigten oder geduldeten Umfang für erforderlich halten, unterrichten sie die zuständige Bauaufsichtsbehörde.



Foto 1: Durch Bewuchs nicht mehr erkennbare und nutzbare Aufstellfläche für Hubrettungsfahrzeuge (betrieblicher Mangel)



Foto 2: Fehlerhafte Notleiteranlage ohne gesichertes Leiterende; diese stellt eine Gefahr für die Gebäudenutzer und die Einsatzkräfte dar (baulicher Mangel)

8 PRÜFOBJEKTE

Die Feuerbeschau soll sich auf bauliche Anlagen (insbesondere Sonderbauten nach BayBO) erstrecken, bei denen Brände erhebliche Gefahren für Personen oder außergewöhnliche Sach- und Umweltschäden zur Folge haben können. Sie ist auch erforderlich, wenn konkrete Anhaltspunkte auf gefährliche Zustände hinweisen. Unterschieden werden hierbei:

- Bauten mit Menschenansammlungen
- Bauten mit ortsfremden schlafenden Personen
- Bauten mit besonders schutzbedürftigen Personen
- Bauten mit besonderen Gefahren
- Unterirdische Großgaragen (aufgrund der erhöhten Gefährdung für Einsatzkräfte)
- Tunnelbauten (Schienen- und Straßenverkehr)
- Standardbauten mit erhöhten Risiken

9 ÜBERPRÜFUNGSFRISTEN

Über die Durchführung der Feuerbeschau entscheiden die Gemeinden nach pflichtgemäßem Ermessen. Es werden in den Anhängen 2 und 3 zwei etablierte Alternativen zur Ermittlung konkreter Fristen vorgeschlagen. Diese wurden vom Fachausschuss Vorbeugender Brand- und Gefahrenschutz der deutschen Feuerwehren (FA VB/G) als gemeinsames Gremium der Berufsfeuerwehren im Deutschen Städtetag und des Deutschen Feuerwehrverbandes erarbeitet und sind für Bayern mit dem Bayerischen Staatsministerium des Innern, für Sport und Integration abgestimmt. Bei konkreten Anhaltspunkten für gefährliche Zustände, z. B. durch Anzeigen, besteht allerdings kein Ermessensspielraum. In diesem Fall ist die Feuerbeschau zeitnah durchzuführen.

10 PRÜFUMFANG

Um den Zweck der Feuerbeschau zu erreichen, sind nach der Feuerbeschau-Verordnung insbesondere die Brandmeldeanlagen, die Rettungs- und Einsatzwege, die Löschwasserentnahmestellen, die Entrauchungseinrichtungen sowie die organisatorischen Vorkehrungen zu überprüfen.

Die Prüfliste nach Anhang 4 konkretisiert den Prüfumfang und soll diesen möglichst auch abschließen. Die Inhalte entsprechen der Fachempfehlung des FA VB/G der deutschen Feuerwehren. Auch hier wird nochmals darauf hingewiesen, dass der Maßstab für die Bewertung die Einhaltung der Schutzziele bzw. das Vorhandensein von Gefahren ist – nicht zwingend die umfängliche Umsetzung der derzeit geltenden baurechtlichen oder arbeitsschutzrechtlichen Bestimmungen. Nur bei Vorliegen einer erheblichen Gefahr für Leben und Gesundheit kann die Bauaufsichtsbehörde bei bestandsgeschützten Gebäuden bauliche oder technische Anpassungen einfordern, wobei auch dann nicht das derzeit geltende Schutzniveau erreicht werden muss, sondern nur die Beseitigung der erheblichen Gefahr.

Verordnung über die Feuerbeschau (FBV) vom 5. Juni 1999, die zuletzt durch Verordnung vom 16. Mai 2019 (GVBl. S. 315) geändert worden ist

Auf Grund des Art. 38 Abs. 1 Nr. 1, Abs. 2 und 3 des Landesstraf- und Verordnungsgesetzes (BayRS 2011-2-1), zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 12. April 1999 (GVBl. S. 130), erlässt das Bayerische Staatsministerium des Innern folgende Verordnung:

§ 1 Zweck

Die Feuerbeschau dient dazu, Gefahren für Leben, Gesundheit, Eigentum oder Besitz, die durch Brände entstehen können, zu verhüten.

§ 2 Gegenstände der Feuerbeschau

Die Feuerbeschau erstreckt sich auf Gebäude, insbesondere Sonderbauten nach Art. 2 Abs. 4 der Bayerischen Bauordnung und sonstige Anlagen und Gegenstände, bei denen Brände erhebliche Gefahren für Personen oder außergewöhnliche Sach- oder Umweltschäden zur Folge haben können oder bei denen konkrete Anhaltspunkte auf erhebliche Gefahren hinweisen.

§ 3 Zuständigkeit, Durchführung der Feuerbeschau

(1) Die Feuerbeschau obliegt den Gemeinden.

(2) ¹Über die Durchführung der Feuerbeschau entscheiden die Gemeinden nach pflichtgemäßem Ermessen.

²Die Feuerbeschau ist durchzuführen, wenn konkrete Anhaltspunkte für gefährliche Zustände vorliegen.

(3) Zur Durchführung der Feuerbeschau können die Gemeinden Vertreter der örtlichen Feuerwehr hinzuziehen.

(4) ¹Die Gemeinden können die Durchführung der Feuerbeschau auf Betriebe und sonstige Einrichtungen, für die nach Art. 15 des Bayerischen Feuerwehrgesetzes Werkfeuerwehren bestehen, übertragen. ²Die Gemeinden können Nachweise über die Durchführung und das Ergebnis der Feuerbeschau verlangen.

§ 4 Gemeindefreie Gebiete

¹In gemeindefreien Gebieten wird die Feuerbeschau vom Landratsamt als Staatsbehörde durchgeführt.

²§ 3 Abs. 2, 3 und 4 gelten sinngemäß.

§ 5 Prüfungsgegenstände

Zur Verhütung der in § 1 genannten Gefahren sollen insbesondere die Brandmeldeanlagen, die Rettungs- und Einsatzwege, die Löschwasserentnahmestellen, die Entrauchungseinrichtungen sowie die organisatorischen Vorkehrungen überprüft werden.

§ 6 Mängelbeseitigung

- (1) Zur Beseitigung der bei der Feuerbeschau festgestellten und trotz Aufforderung nicht innerhalb einer angemessenen Frist beseitigten Mängel treffen die Gemeinden die erforderlichen Anordnungen.
- (2) ¹Sie können insbesondere anordnen, dass
1. brennbare Stoffe in bestimmten Räumen nicht oder nur unter besonderen Vorkehrungen gelagert oder verwendet werden dürfen,
 2. bestimmte Gefahrenquellen zu beseitigen sind,
 3. geeignete organisatorische Vorkehrungen für den Brandfall zu treffen sind.
- ²Soweit die Gemeinden die Änderung baulicher Anlagen oder deren Nutzung im genehmigten oder geduldeten Umfang für erforderlich halten, unterrichten sie die zuständige Bauaufsichtsbehörde.
- (3) ¹Anordnungen nach Absatz 1 sind gegen den Inhaber der tatsächlichen Gewalt zu richten. ²Sie können auch gegen den Eigentümer oder den sonst dinglich Verfügungsberechtigten gerichtet werden, wenn nicht die tatsächliche Gewalt über die Sache gegen den Willen des Eigentümers oder des sonst dinglich Verfügungsberechtigten ausgeübt wird. ³Soweit eine andere Person auf Grund besonderer Rechtspflicht verantwortlich ist, sind die Maßnahmen in erster Linie gegen sie zu richten.

§ 7 Einschränkung des Geltungsbereichs

- (1) Diese Verordnung gilt nicht für Anlagen, die der Bergaufsicht unterliegen und für Gebäude und Anlagen in militärischen Sicherheitsbereichen.
- (2) ¹ § 6 gilt nicht, soweit Maßnahmen gegen den Bund oder den Freistaat Bayern zu richten wären. ²In diesen Fällen teilen die Gemeinden die bei der Feuerbeschau festgestellten Mängel der grundbesitzverwaltenden Dienststelle mit.

§ 8 Aufwendungen, Auslagen

- ¹Die durch die Feuerbeschau entstehenden Aufwendungen tragen die Gemeinden, in gemeindefreien Gebieten die Landkreise. ²In den Fällen des § 3 Abs. 4 tragen die Betriebe und sonstigen Einrichtungen ihre Aufwendungen selbst. ³Vertreter der örtlichen Feuerwehr erhalten Ersatz ihrer Auslagen.

§ 9 Inkrafttreten, Außerkrafttreten

- (1) ¹Diese Verordnung tritt am 1. Juli 1999 in Kraft. ²Sie tritt mit Ablauf des 30. Juni 2039 außer Kraft.
- (2) Mit Ablauf des 30. Juni 1999 tritt die Verordnung über die Feuerbeschau (FBV) vom 12. Dezember 1980 (BayRS 215-2-4-I) außer Kraft.

Feste Fristen nach Objektart (als Grundlage einer Empfehlung für die Gemeinden)

	Objektart	Frist (Jahre)	
1.1	Bauten mit Menschenansammlungen	3	
1.2			Versammlungsstätten nach VStättV
1.3			Nicht ebenerdige Veranstaltungs- und Gasträume größer 100 Personen
1.4			Bahnhöfe und Flughäfen größer 200 Personen
1.5			Allgemeinbildende Schulen
1.6		5	Verkaufsstätten nach VkV
1.7			Berufsbildende Schulen größer 100 Personen
1.8			Museen größer 800 m ²
1.9			Freizeit- und Vergnügungsparks größer 1.000 Personen
1.10			Kirchen größer 200 Personen
1.11			Hochhäuser
		Gebäude mit Grundfläche größer 1.600 m ² , ausgenommen Wohngebäude	
2.1	Bauten mit ortsfremden schlafenden Personen	3	
2.2			Beherbergungsbetriebe nach BStättV (größer 30 Betten)
2.3			Sammelunterkünfte (Obdachlose, Asylbewerber, Flüchtlinge etc.) größer 12 Betten
		Schiffe mit Dauerliegeplatz größer 12 Betten	

Objektart		Frist (Jahre)	
3.1	Bauten mit besonders schutzbedürftigen Personen	3	
3.2			Krankenhäuser, Heime
3.3			Sonstige Einrichtungen zur Unterbringung oder Pflege von Personen größer 12 Personen im Gebäude oder größer 6 Personen in der Nutzungseinheit
3.4		Tageseinrichtungen für Kinder, behinderte und alte Menschen größer 10 Personen	
3.4	Justizvollzugsanstalten	5	
4.1	Bauten mit besonderen Gefahren	5	
4.2			Gebäude mit Gefahrgruppen II A und III A (atomare Gefahren)
4.3			Gebäude mit Gefahrgruppen II B und III B (biologische Gefahren)
4.4			Gebäude mit Gefahrgruppen II C und III C (chemische Gefahren)
4.5			Hochregallager
4.6			Störfallbetriebe
5.	Kraftwerke, Müllverbrennungsanlagen	5	
5.	Unterirdische Großgaragen	5	
6.	Unterirdische Verkehrsbauten (Schienen- und Straßenverkehr)	5	

Nach örtlicher Festlegung kann auch die wiederkehrende Überprüfung von einzelnen Prüfkriterien bei Standardbauten erforderlich sein, da insbesondere betriebliche Defizite erhebliche Auswirkungen auf die Personengefährdung nach sich ziehen. Hierunter können z. B. fallen:

- Standardgebäude der Gebäudeklassen 4 und 5, insbesondere Baudenkmäler
- Standardgebäude mit Notleiteranlagen, die nicht bis auf Erdgleiche geführt sind
- Landwirtschaftlichen Betriebe und Gärtnereien mit Objekt bezogener Löschwasserversorgung
- Standardgebäude mit Aufstellflächen für Hubrettungsfahrzeuge auf Privatgrund

Fristenermittlung über Gebäuderisikoeffizient (Alternativ zur Anlage 2)

In Bayern enthält die Feuerbeschauverordnung keine verbindlichen Fristen, es wird auf das pflichtgemäße Ermessen der Gemeinde hingewiesen. Es kann daher alternativ eine dem Risiko angepasste Frist je Objekt ermittelt werden. Das alternative Verfahren kann aber auch dazu dienen, bei Fristüberschreitungen nach der vorgenannten Tabelle das am nächsten zu überprüfende Objekte zu priorisieren.

Zur Ermittlung des Gebäuderisikos werden verschiedene Kriterien im Rahmen der Feuerbeschau ermittelt. Jedes dieser festgestellten Kriterien erhält eine definierte Punktzahl. Die Summe aller Punkte ergibt das relative Gebäuderisiko zum ermittelten Zeitpunkt. Die Werte können zwischen 1 (faktisch kein Risiko) und maximal 144 Punkten (sehr hohes Risiko) variieren. In der Folge ergibt sich über eine Rechenoperation eine Frist für die nächste Feuerbeschau von 4 Monaten (rein theoretische Minimalfrist) bis zu 25 Jahren (Maximalfrist).

Faktoren	Punkte	tatsächlich
Gebäudegröße		
Gebäudeklasse nach BayBO (GK) 1 (bei Standardgebäuden keine Feuerbeschau in der Gebäudeklasse 1)	0	
GK 2 (bei Standardgebäuden keine Feuerbeschau in der Gebäudeklasse 2)	0	
GK 3 (bei Standardgebäuden keine Feuerbeschau in der Gebäudeklasse 3)	4	
GK 4	6	
GK 5	12	
GK 5 über 22 m Fußbodenoberkante über Gelände (FOK)	14	
Mehr als ein Untergeschoss (Zusatzpunkte)	2	
Sonderbau		
Ja	10	
Nutzung		
Übernachtung bei GK 1 oder 2	7	
Übernachtung bei GK 3, 4 oder 5	14	
Besondere Gefahren durch Gefahrstoffe (z. B. BImSchG, Gefahrgruppe II und III)	10	
Gewerbliche Nutzung in Kellergeschossen	1	
Kritische Infrastruktur	1	
Kulturgutschutz gesondert zu betrachten	2	

Faktoren	Punkte	tatsächlich
Nutzer		
Hilfsbedürftige Personen (über übliche Wohnnutzung hinaus)	4	
Mobilitätseingeschränkte Personen (über übliche Wohnnutzung hinaus)	8	
Ortsunkundige Personen	4	
Hohe Anzahl an Personen (größer 30 Personen) in mind. einer Nutzungseinheit	4	
Betriebliche Mängel (der letzten Feuerbeschau)		
Geringfügige Mängel mit geringen Auswirkungen	2	
Schwerwiegende Mängel	6	
Große Anzahl an Mängeln	6	
Wiederholt festgestellte Mängel	8	
Betrieblicher Brandschutz fehlt bzw. nicht umgesetzt	10	
Defizite für den Feuerwehreinsatz		
Fassadenzustand (beschädigt, brennbar, etc.)	2	
Erster Rettungsweg mit gravierendem Mangel	10	
Zweiter Rettungsweg fehlt oder nicht nutzbar	10	
Zweiter Rettungsweg als Ersatzfluchtweg vorhanden	8	
Sonstige bauliche Mängel vorhanden/unkompensierte Abweichungen	6	
Holztreppe GK 4 und GK 5	3	
Tragwerk erkennbar mit Mängeln im Brandschutz	2	
Zugänglichkeit erschwert (z. B. über 50 Meter von Anfahrtsstelle entfernt)	2	
Löschwasserversorgung		
Nächster Hydrant über 100 m entfernt	2	
Erschöpfliche Löschwasserentnahmestelle (z. B. Zisterne, Behälter)	2	
Nächster Hydrant über 300 m entfernt	4	
Sonstiges		
Mehrere Brandeinsätze innerhalb der letzten 2 Jahre	4	
Gebäuderisiko		0

Je nach ermitteltem Gebäuderisiko ergibt sich durch Anwendung der folgenden Rechenoperation die Frist für die nächste Beschau in Monaten:

$$\text{Frist}_{(\text{in Monaten})} = 300 \times e^{-0,03 \times \text{Gebäuderisiko}}$$

$e = 2,7182$ (gerundet – Eulersche Zahl) | Gebäuderisiko = Summenwert der Punkte der Einzelfaktoren als ganze Zahl (1 bis 144)

Prüfliste

I. Löschwasserversorgung und Einrichtungen zur Löschwasserversorgung

- A. Hydranten
 - 1. Beschilderung und Erkennbarkeit
 - 2. Zugänglichkeit
 - 3. Test oder Wartungsnachweis bei Objektschutzversorgung
- B. Unabhängige Löschwasserversorgung
 - 1. Beschilderung und Erkennbarkeit
 - 2. Zugänglichkeit
 - 3. Sauganschluss
 - 4. Wartungsnachweis bei Objektschutzversorgung (z. B. Brunnen)

II. Zugänglichkeit für die Feuerwehr

- A. Hausnummerierung
- B. Durchgänge, Zufahrten, Bewegungsflächen
- C. Beschilderung
- D. Zugangsmöglichkeit, bei notwendigen Brandmeldeanlagen auch Erkennbarkeit der BMZ und des FSD

III. Flucht- und Rettungswege

- A. Erster Rettungsweg
 - 1. Ausführung
 - 2. Kennzeichnung
 - 3. Nutzbarkeit
 - 4. Rettung mobilitätseingeschränkter Personen (Anforderungen nur bei einer über die übliche Wohnnutzung hinausgehenden Nutzung)
- B. Zweiter Rettungsweg
 - 1. Ausführung
 - 2. Kennzeichnung
 - 3. Nutzbarkeit
 - 4. Aufstellmöglichkeit für Hubrettungsfahrzeuge
- C. Absturzgefahr für Einsatzkräfte (wenn im Einsatz nicht erkennbar)
- D. Automatische Schiebetüren(-tore) (sofern nicht leicht öffnbar)
- E. Elektrische Verriegelungen von Türen in Rettungswegen
 - 1. Zugänglichkeit für Feuerwehr
 - 2. Funktionsfähigkeit
 - 3. Nutzbarkeit
- F. Feuerwehraufzug (Schließung, Funktionsprüfung)
- G. Ausführung der Brandfallsteuerung von Aufzügen (sofern keine Bescheinigung vorliegt)

IV. Brand- und Brandbekämpfungsabschnitt, Rauchabschnitte

- A. Augenscheinliche Mängel an Bauteilen, wie Brandwanddurchbrüche, nicht vorhandene Abschlüsse ¹⁾
- B. Offensichtlich fehlerhafte Ausführung, wie PV-Anlage ohne ausreichend Abstand zu Brandwänden ¹⁾

V. Lagerungen

- A. Ausfall von Rettungswegen durch brennbare Lagerungen
- B. Feuerbrücken bei Brandabschnitten durch Lagerungen im Freien

VI. Brandgefahren durch Nutzung (z. B. ABC-Gefahren)

VII. Löschwasserrückhaltung

- A. Erforderlich und vorhanden
- B. Bedienbarkeit

VIII. Brandbekämpfungsanlagen und -einrichtungen

- A. Feuerlöscher (vorhanden, kein Vollzug Arbeitsschutzvorgaben)
- B. Steigleitungen
 - 1. Wandhydranten
 - 2. Trockene Steigleitungen
- C. Halbstationäre Löschanlagen
- D. Automatische Löschanlagen
 - 1. Zugang Löschanlage
 - 2. Gefährdung durch Löschgase

IX. Technische Brandschutzeinrichtungen

- A. Steuerungsmatrix für anlagentechnischen Brandschutz erforderlich und nachvollziehbar
- B. Rauchableitungsöffnungen und natürliche Entrauchungsanlagen
 - 1. Rauchableitungsöffnungen Treppenträume
 - 2. Bedienstellen Rauch- und Wärmeabzugsanlagen
 - 3. Zuluftöffnungen
- C. Mechanische Entrauchungsanlagen
 - 1. Bedienstellen
 - 2. Nutzbarkeit der Rettungswege bei Auslösung
 - 3. Zuluftführung
- D. Anlagen zur Rauchfreihaltung
 - 1. Bedienstellen
 - 2. Nutzbarkeit der Rettungswege bei Auslösung
 - 3. Zuluftführung
- E. Brandmelde- und Gefahrenmeldeanlage
 - 1. Beschilderung Brandmeldezentrale
 - 2. Feuerwehr-Laufkarten (in Stichproben)
 - 3. Auslösung Gefahrenmeldeanlage
 - 4. Schließung aus Feuerwehrschrüsseldepot (in Stichproben)

X. Kommunikation für die Feuerwehr

- A. Objektfunkversorgung
- B. Sprechverbindung Löschzentrale-BMZ
- C. Abschaltmöglichkeit Gefahrenmeldeanlage

XI. Betriebliche Brandschutzmaßnahmen

- A. Brandschutzordnung
- B. Feuerwehrpläne
- C. Brandschutzorganisation
- D. Flucht- und Rettungswegpläne
- E. Evakuierungspläne bei Störfallbetrieben

XII. Einsatzplanung der Feuerwehr

- A. Datenversorgung Leitstelle
- B. Aktualität Feuerwehr-Einsatzplan
- C. Alarm- und Ausrückeordnung

Prüfliste für die Durchführung der Feuerbeschau insbesondere bei Sonderbauten. Weitere Prüfinhalte, die sich allein aus dem Stand der Technik (z.B. DIN-Normen) und nicht aus Rechtsnormen ergeben, sind grundsätzlich nicht Gegenstand der Feuerbeschau

Standardbauten unterliegen in der Regel nicht einer umfassenden Feuerbeschau. Sind bei Bränden im konkreten Objekt erhebliche Gefahren für Personen anzunehmen, so kann dennoch eine Überprüfung erforderlich sein. Diese umfasst dann jedoch nicht die gesamte Prüfliste der Feuerbeschau, sondern bezieht sich je nach örtlicher Festlegung z. B. auf folgende Prüfkriterien:

- Rettungswege der Gebäudeklassen 4 und 5
- Zugänglichkeit von Notleiteranlagen, die nicht bis auf Erdgleiche geführt sind
- Löschwasserversorgung des Objektschutzes bei landwirtschaftlichen Betrieben und Gärtnereien
- Aufstellflächen für Hubrettungsfahrzeuge auf Privatgrund

¹⁾ Soweit die Gemeinden im Rahmen der Feuerbeschau bei offensichtlichen baulichen oder technischen Defiziten, die eine Gefahr darstellen, die Änderung baulicher Anlagen oder deren Nutzung im bauaufsichtlich genehmigten oder geduldeten Umfang für erforderlich halten, unterrichten sie die zuständige Bauaufsichtsbehörde.

Verfasser: Peter Bachmeier

Leitender Branddirektor | Einsatzvorbeugung | bfm.vb-leitung.kvr@muenchen.de

Abgestimmt mit dem Beauftragten für Bürokratieabbau der Bayerischen Staatsregierung
und dem Bayerischen Staatsministerium des Innern, für Sport und Integration

