VdBP Bauabschnittsweise oder vorzeitige Nutzungsaufnahme (24. 7. 2024 Lehnbachhaus München)

springl

Bauabschnittsweise oder vorzeitige Nutzungsaufnahme

Welche Maßnahmen sind bei einer bauabschnittsweisen (Teil-)Nutzungsaufnahme zu ergreifen?
Welche Maßnahmen sind bei einer vorzeitigen (Interims-) Nutzungsaufnahme zu ergreifen?

Ist ein Brandschutznachweis oder Korrekturen für Interimsmaßnahmen erforderlich?

Welche Schnittstellenprobleme treten auf?

Gliederung

1. Rechtliche Grundlagen, Verfahren
2. Mögliche Schnittstellenprobleme
3. Zu lösende Themen

1. Rechtliche Grundlagen, Verfahren

Nutzungsaufnahme

§ Gesetzestext

Art. 78 Abs. 2 BayBO:

Der Bauherr hat die beabsichtigte Aufnahme der Nutzung einer nicht verfahrensfreien baulichen Anlage mindestens zwei Wochen vorher der Bauaufsichtsbehörde anzuzeigen.

Mit der Anzeige nach Satz 1 sind vorzulegen

1.<*Standsicherheit*>

2. bei Bauvorhaben nach Art. 62b Abs. 2 Satz 1 eine Bescheinigung des Prüfsachverständigen über die ordnungsgemäße Bauausführung hinsichtlich des Brandschutzes (Art. 77 Abs. 2 Satz 1), soweit kein Fall des Art. 62b Abs. 2 Satz 1 Alternative 2 vorliegt,

3. in den Fällen des Art. 77 Abs. 2 Satz 2 die jeweilige Bestätigung.

Eine bauliche Anlage darf erst benutzt werden, wenn sie selbst, Zufahrtswege, Wasserversorgungs- und Abwasserentsorgungs- sowie Gemeinschaftsanlagen in dem erforderlichen Umfang sicher benutzbar sind, nicht jedoch vor dem in Satz 1 bezeichneten Zeitpunkt.

Nutzungsaufnahme

Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauBG) sind z. B. Kinderspielplätze, Stellplätze, Garagen

abschließende Fertigstellung (BayBO vor 1995): Fertigstellung sämtlicher Verpflichtungen aus der Baugenehmigung, z. B. komplette Freiflächengestaltung, provisorienlose Hausanschlüsse, Kinderspielplätze, untergeordnete Restarbeiten

steuerlicher Fertigstellungszeitpunkt: Bezug zumutbar, unerhebliche Restarbeiten, mind. Türen, Böden, Innenputz;
nicht: z. B. Carport, Maler- und Tapezierarbeiten, Außenputz

Exkurs abschnittsweiser Baubeginn

§ Gesetzestext

§ 15 Baubeginnsanzeige Abs. 1 Satz 2 BauVorlV:
<Standsicherheits-/Brandschutznachweis>
Wird das Bauvorhaben abschnittsweise ausgeführt, muss die Erklärung spätestens bei Beginn der Ausführung des jeweiligen Bauabschnitts vorliegen.

(keine Angaben in BayBO und BauVorlV zu abschnittsweiser Nutzungsaufnahme, außer in „Anzeige der Nutzungsaufnahme“ und Anlage-9, 10, 11, 12-Bescheinigungen)

An (untere Bauaufsichts- / Abgrabungsbehörde)	Nr. im Bau- / Abgrabungsantragsverzeichnis der unteren Bauaufsichtsbehörde	Eingangsstempel der unteren Bauaufsichtsbehörde

Zutreffendes bitte ankreuzen ☒ oder ausfüllen

Anzeige der Nutzungsaufnahme (Art. 78 Abs. 2 BayBO)

Die beabsichtigte Aufnahme der Nutzung einer nicht verfahrensfreien baulichen Anlage hat der Bauherr mindestens zwei Wochen vorher der Bauaufsichtsbehörde schriftlich mitzuteilen (Art. 78 Abs. 2 BayBO)

1. Bauherr

Name	Vorname

3. Vorhaben

Genaue Bezeichnung des Vorhabens, evtl. Bauabschnitt

Tag der Nutzungsaufnahme

4. Anlagen

☐ Eine Bescheinigung des Prüfsachverständigen über die ordnungsgemäße Bauausführung hinsichtlich der Standsicherheit liegt bei (Art. 78 Abs. 2 Satz 2 Nr. 1 BayBO).

☐ Eine Bescheinigung des Prüfsachverständigen über die ordnungsgemäße Bauausführung hinsichtlich des Brandschutzes liegt bei (Art. 78 Abs. 2 Satz 2 Nr. 2 BayBO).

☐ Eine Bestätigung der Erstellerin oder des Erstellers des Brandschutznachweises oder einer anderen nachweisberechtigten Person im Sinn des Art. 62b Abs. 1 BayBO über die mit dem Brandschutznachweis übereinstimmende Bauausführung liegt bei (Art. 78 Abs. 2 Satz 2 Nr. 3 BayBO).

Drucken Formular zurücksetzen

Anlage 12

Bescheinigung Brandschutz II
(ordnungsgemäße Bauausführung nach Art. 77 Abs. 2 BayBO i. V. m. § 19 PrüfVBau)

Bescheinigung über den Brandschutz

☒ **Teil**bescheinigung
☐ **Abschließende** Bescheinigung

Kreuzchen neu (März 2024) auch bei: /
- Anlage 9, 10 (S I, II)
- Anlage 11 (B I)

Auftragsnummer/-jahr:

I. Angaben zum Bauvorhaben

1. Bauherr

Name	Vorname
Straße, Hausnummer	PLZ, Ort
Telefon (mit Vorwahl)	Fax
E-Mail	

2. Vorhaben

Genaue Bezeichnung des Vorhabens, bei Teilbescheinigung des Bauabschnitts

Feld „Teilbescheinigung“ 1

E-Mail Andreas Bell (Referat 27 StMB) an Anna Spindler (PSV Sebastian Burandt) vom 15. 7. 2024

Mit der Neufassung des Formblatts zur Bescheinigung Brandschutz II sollte lediglich klargestellt werden, dass diese Bescheinigung – die ja im Hinblick auf die Umsetzung des bescheinigten Brandschutznachweises abschließend sein muss – auch dann ausgestellt werden kann, wenn bei einem Vorhaben, das aus mehreren Abschnitten (oder Gebäuden) besteht, ein bestimmter Abschnitt (bzw. ein Gebäude) für sich genommen bereits komplett fertiggestellt und nutzbar ist, während in anderen Abschnitten noch Arbeiten laufen. …

Feld „Teilbescheinigung“ 2

... In solchen Fällen muss mit dem Ausstellen der Bescheinigung Brandschutz II nicht abgewartet werden, bis das gesamte Vorhaben abgeschlossen ist, sondern es kann eine „Teilbescheinigung“ ausgestellt werden, die allerdings voraussetzt, dass der betreffende „Teil“ des Vorhabens eindeutig abgrenzbar und für sich genommen fertiggestellt und sicher benutzbar ist (so hatten wir uns auch bisher schon auf Einzelanfragen zu diesem Thema geäußert). Eine „vorzeitige Nutzungsaufnahme“ ist also nicht gemeint. Darüber zu befinden, ist ggf. Sache der unteren Bauaufsichtsbehörde.

Bauabschnittsweise Nutzungsaufnahme

Die BayBO schließt eine abschnittsweise Nutzungsaufnahme nicht aus (vgl. Formular „Anzeige der Nutzungsaufnahme“ Feld „ …, evtl. Bauabschnitt“ sowie Felder „Teilbescheinigung“).

Sie setzt jedoch außer den in Art. 78 Abs. 2 BayBO genannten Anforderungen keine zusätzlichen Regeln:

- (nur bei Sonderbau, Mittel-/Großgarage oder Gebäudeklasse 5 + Prüfsachverständigenverfahren) Bescheinigung Brandschutz II
- (nur bei Gebäudeklasse 4 ohne Sonderbau und ohne Mittel-/Großgaragen) Bestätigung der Übereinstimmung der Bauausführung mit dem Brandschutznachweis
- bauliche Anlage selbst, in dem erforderlichen Umfang sicher benutzbar
- (E-Mail Bell: „eindeutig abgrenzbar und für sich genommen fertiggestellt und sicher benutzbar“)

Vorzeitige Nutzungsaufnahme

Können die in Art. 78 Abs. 2 BayBO und im E-Mail von Bell genannten Anforderungen – auch für Abschnitte nicht vollständig eingehalten werden und die Nutzung soll trotzdem aufgenommen werden, bedarf es der (rechtzeitigen) Abstimmung der Aufnahme und der Aufnahmeregeln (durch Bauherr/Entwurfsverfasser) mit der Unteren Bauaufsichtsbehörde. Diese fordert erfahrungsgemäß für die vorzeitige Aufnahme der Nutzung bis zu „regulären“ Nutzungsaufnahme:

- „Unbedenklichkeitsbescheinigung“ (vorläufige Bescheinigung zur vorzeitigen Nutzung) an Stelle Bescheinigung Brandschutz II
- „Unbedenklichkeitsbestätigung“ an Stelle Bestätigung der Übereinstimmung der Bauausführung mit dem Brandschutznachweis
- Teil der baulichen Anlage, bei dem die Nutzung aufgenommen wird, in dem für die Interimsphase erforderlichen Umfang ausreichend sicher benutzbar, ggf. dazu auch Ergänzung des Brandschutznachweises
- andere – nicht unmittelbar dem Brandschutz zuordenbare - Anforderungen (z. B. ausreichend Stellplätze)

Bauabschnittsweise und vorzeitige Nutzungsaufnahme

In Art. 78 Abs. 2 BayBO und im E-Mail von Bell genannten Anforderungen können vollständig eingehalten werden? (B II, ÜE, oder dgl., eindeutig abgrenzbar, für sich fertiggestellt, sicher benutzbar?)

Ja

bauabschnittsweise Nutzungsaufnahme

Bestandsschutz für den Bauabschnitt

keine Interimsmaß-nahmen,da „abschließend“

„Ewigkeitsgedanke“

Nein

Vorzeitige Nutzungs-aufnahme

kein Bestandsschutz

ggf. Interimsmaß-nahmen

Vorläufige Bestätigung zur vorzeitigen Nutzung

eine **Übereinstimmung mit dem Brandschutznachweis (ordnungsgemäße Bauausführung nach Art. 77 Abs. 2 BayBO)** in Anlehnung an

Auftragsnummer/-jahr: 20093B / 2

I. Angaben zum Bauvorhaben

1. **Bauherr**	
Name	Vorname

3. **Prüfergebnis**	
3.1	**Bestätigung veranlasst durch**
☑	Nutzungsaufnahme eines Teilbereichs der baulichen Anlage, der nicht eindeutig abgrenzbar ist
☐	Nutzungsaufnahme für noch nicht bauaufsichtlich genehmigte oder genehmigte Teile der baulichen Anlage
☑	nicht vollständig vorhandene Baudokumentation, z. B. Verwendbarkeitsnachweise, sonstige Nachweise
☑	nicht vollständig vorhandene Bauausführung
3.2	**Prüfungsergebnis** O Nutzungsaufnahme für noch nicht bescheinigte Teile der baulichen Anlage (B I, B III) (siehe Anlage II.3.2 vom 18. 12. 2023)

☑ Die Bestätigung ist bis zum 31. 3. 2024 befristet.

3.3 Hinweise

Mit Ausstellung der vorläufigen Bescheinigung zur vorzeitigen Nutzung wird dokumentiert, dass innerhalb der bestätigten Maßnahme ein hinreichendes brandschutztechnisches Mindestsicherheitsniveau gewährleistet ist.
Eine vorläufige Nutzungsaufnahme ist aus Sicht des Brandschutzes möglich.
Die bauliche Anlage ist derzeit allerdings in brandschutztechnischer Hinsicht noch nicht fertiggestellt, da der formelle Abschluss der Maßnahme erst mit der Bestätigung der Übereinstimmung der Bauausführung mit dem Brandschutznachweis erfolgen kann.
Um diese Bestätigung ausstellen zu können, müssen jedoch nach Entfall der unter II.3.1 genannten Einschränkungen die Änderungen im Zuge einer erneuten Prüfung bestätigt werden.
Ferner ist noch eine abschließende stichprobenhafte Kontrolle erforderlich.
Hingewiesen wird ferner, dass ein formeller Bestandsschutz erst mit Vorlage der Bestätigung der Bauausführung mit dem Brandschutznachweis erreicht wird.
Die am Bau Beteiligten sollen mit Nachdruck darauf hinwirken, dass die Bestätigung der Übereinstimmung der Bauausführung mit dem Brandschutznachweis kurzfristig erfolgen kann. Die vorzeitige Nutzung ist mit der Unteren Bauaufsichtsbehörde zu regeln.

zu II.3.2 Prüfergebnis

Die Nutzungsaufnahme umfasst die Teilbereiche der baulichen Anlage:

- Einheit 1 im EG
- Einheit 4 im EG
- Einheit 5 im 1. OG
- Einheit 6 im 1. OG
- Einheit 8 im 2. OG
- Einheit 9 im 2. OG
- 6 Wohnungs-Nutzungseinheiten im DG
- Kellergeschoss, ausgenommen Einheit 3 im KG

Die Feuerstätte darf erst in Betrieb genommen werden, wenn der Schornsteinfeger den sicheren Betrieb bestätigt hat.

Die Baudokumentation ist nicht vollständig:

- allg. Unternehmererklärung für Wände, Stützen, Decken mit Brandschutzanforderungen 4
- Eintragung der allg. bauaufsichtliches Prüfzeugnis-Nr. für Dachhaut in allg. Unternehmererklärung oder Klärung, ob die gesamte Flachdachfläche kiesbedeckt sein soll 9
- Übereinstimmungserklärung für Feststellanlage Z 6.20-1989 14
- Hinweis in Erklärung für automatische Schiebetür, dass sie EltVTR entspricht 22
- Bestätigung des Schornsteinfegers zum sicheren Betrieb der Feuerstätte 25
- Unternehmererklärung zum "Frankfurter Modell" in KG Flur 8,64 m² fehlt 27

Die Bauausführung ist nicht vollständig:

- EG neben Eingang Treppenraum 1: Feuerwehrschließung beim Schlüsselrohr fehlt
- EG Löschwassereinspeisung: Fahnenschild "Löschwassereinspeisung" fehlt über Einspeisekasten

Die Bestätigung umfasst ausschließlich die Übereinstimmung mit dem bauordnungsrechtlichen Brandschutznachweis, also nicht fremdes Fachrecht wie z. B. Arbeitsschutzrecht oder Geräte- und Produktensicherheitsrecht).

Beispiele für mögl. Notwendigkeiten der vorzeitigen Nutzungsaufnahme

- Der Teilbereich ist nach Art. 78 Abs. 2 BayBO nicht eindeutig abgrenzbar (z. B. halbe Garagenfläche).
- Der abgrenzbare Abschnitt der Nutzungsaufnahme ist noch nicht bauordnungsrechtlich genehmigt (z. B. Änderung Yogastudio statt Zahnarztpraxis während der Bauphase).
- Abweichungen, die nur für eine bauabschnittsweise Nutzungsaufnahme erforderlich wären, sind noch nicht bauordnungsrechtlich genehmigt oder bescheinigt (B I, B III; z. B. Entfall notwendiger Flure).
- Die Baudokumentation ist nicht vollständig vorhanden.
- Die Bauausführung ist nicht vollständig vorhanden.

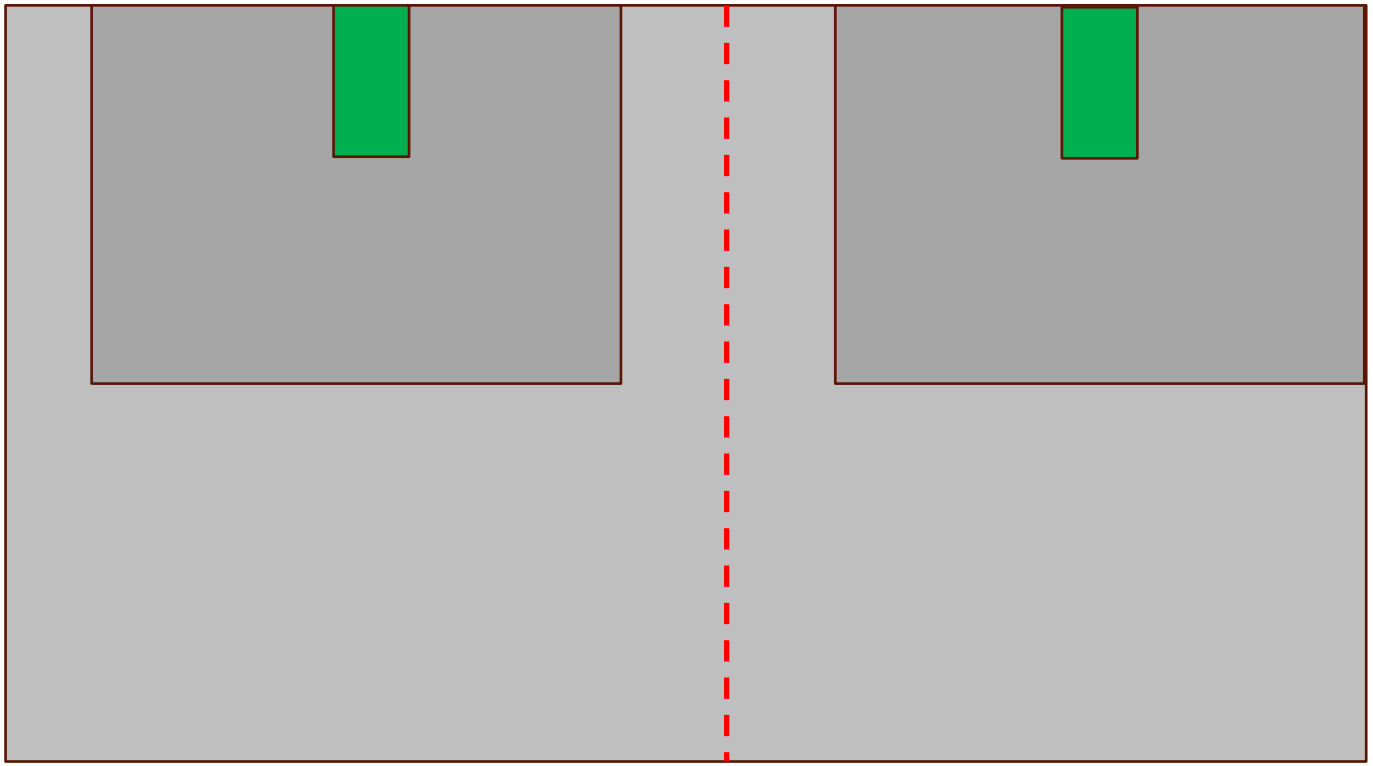
(Aufzählung ohne Würdigung der Relevanz, ob eine vorzeitige Nutzungsaufnahme zustimmungsfähig ist)

2. Schnittstellenprobleme

Beispiele von Schnittstellenproblemen

- grundsätzliche Abgrenzungsproblematik: baulicher Bauabschnitt selbst in dem erforderlichen Umfang sicher benutzbar vs. Baustelle
- „Grenze“ lässt sich in brandschutztechnischen Abschnitten ziehen vs. „Grenze“ verläuft durch einen Raum, z. B. Garage
- Umlagerung von Rettungswegen, weil noch nicht alle Rettungswege vollständig erstellt sind (z. B. Gerüsttreppenturm statt Hubrettungsfahrzeug)
- Rettungswege führen über Baustelle
- Einfachbauweisen von Feuerwehrflächen
- bauliche Bauabschnittsgrenze verläuft „durch“ sicherheitstechnische Anlage
- fehlende Anlage-16-Bescheinigungen
- nichtausgebaute Einheiten

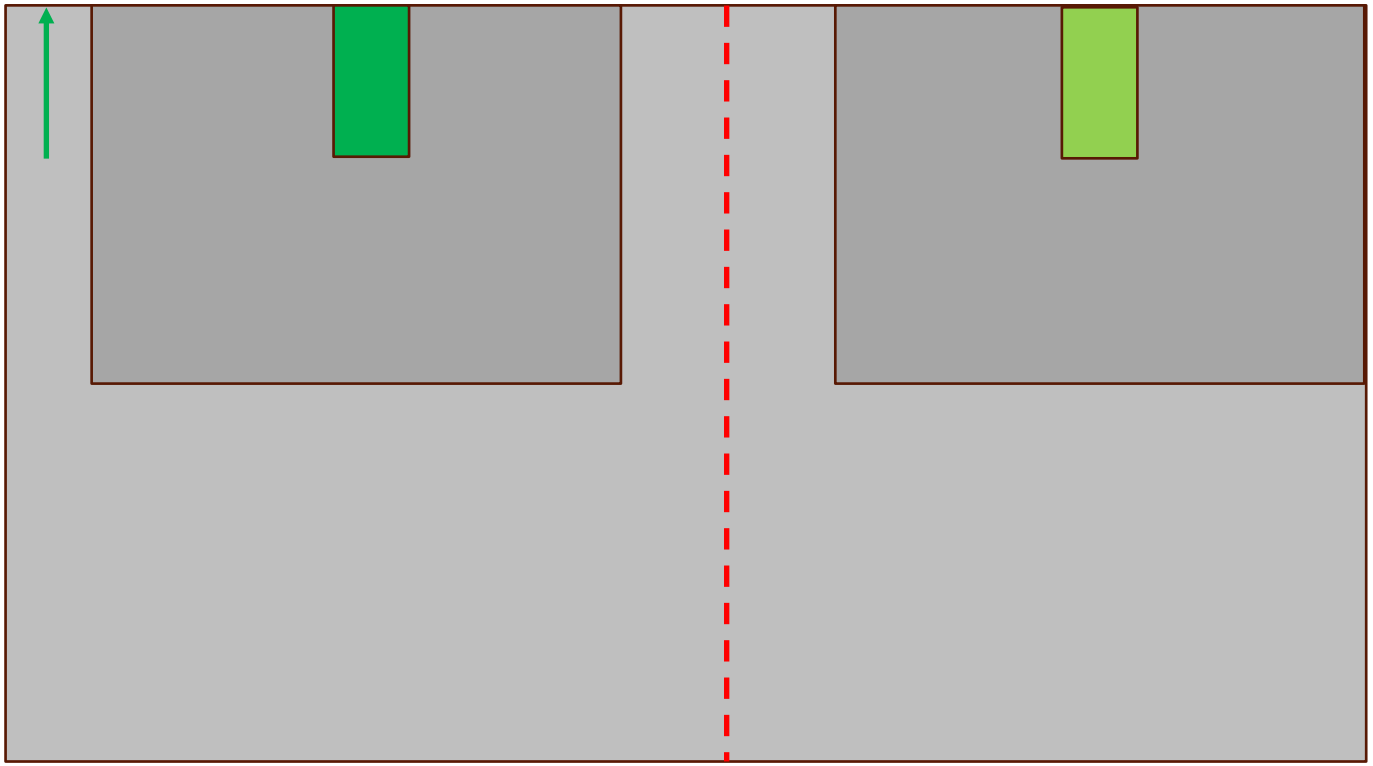
Grenze verläuft durch einen Raum, z. B. Garage



Bauabschnitt 1

Bauabschnitt 2

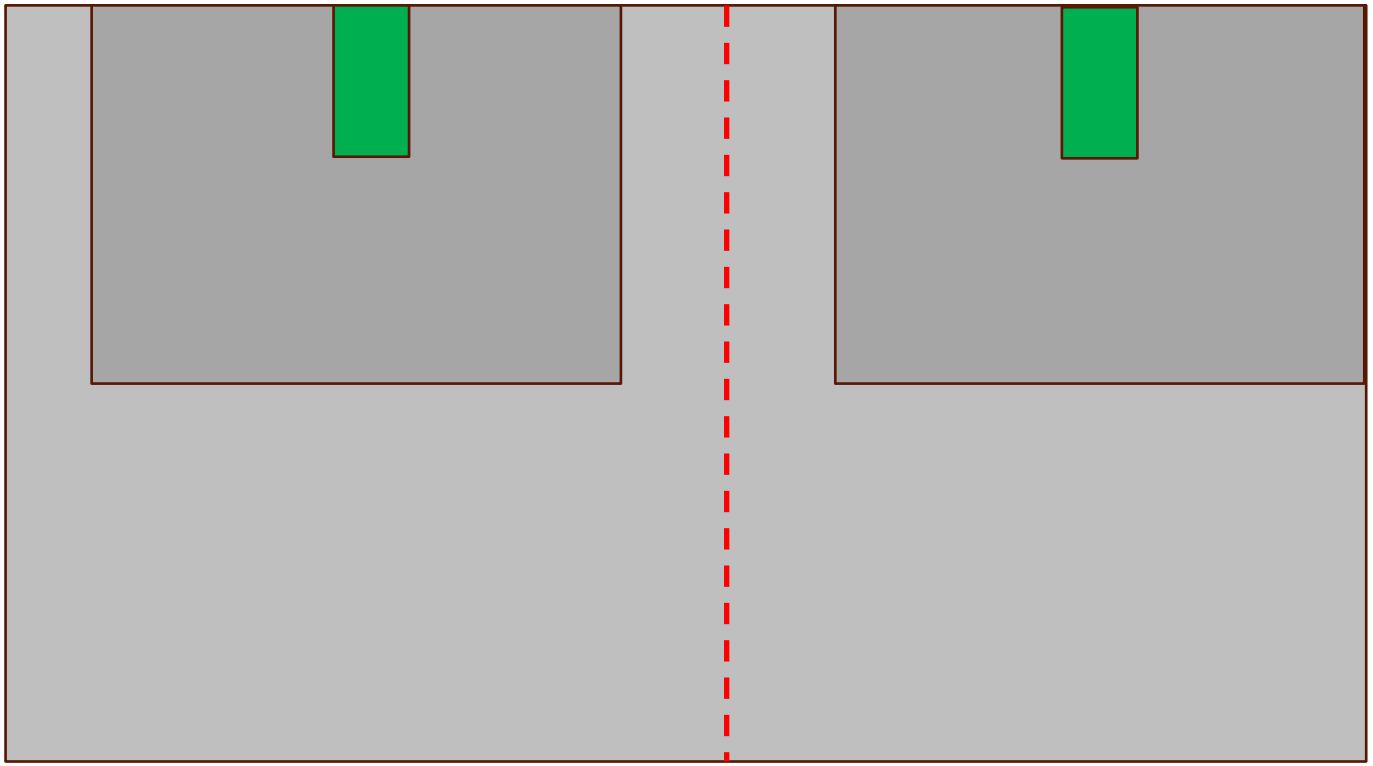
Umlagerung von Rettungswegen



Bauabschnitt 1

Bauabschnitt 2

Rettungswege führen über Baustelle



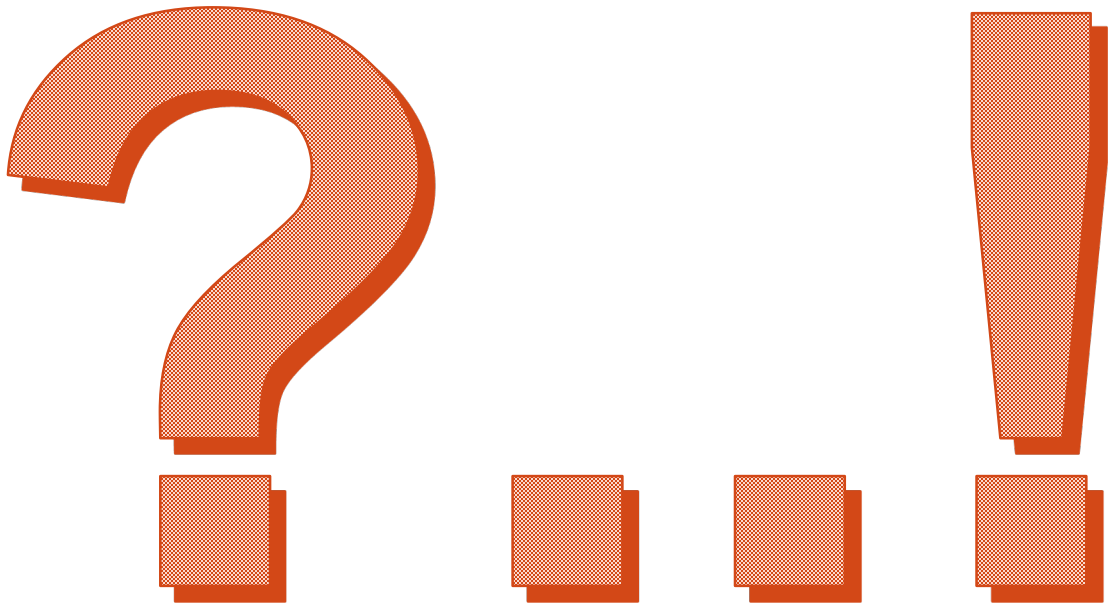
Bauabschnitt 1

Bauabschnitt 2

Abgrenzung zu „Einrichtung“, Malerarbeiten

- Abgrenzungsproblematik der „Bautätigkeit“ zu „Benutzung“ der baulichen Anlage wie z. B. bei Einrichtung (Mobiliar), Streich- und nichtausgebaute Einheiten
- „Benutzung“ bedeutet, von der Anlage bestimmungsgemäßen Gebrauch machen.
- Streich- und Malerarbeiten, Aufbau von Einrichtung (Mobiliar) kann, muss aber nicht noch der „Bautätigkeit“ zugeordnet werden und stellt nicht zwangsläufig eine „Benutzung“ dar.

3. Zu lösende Themen

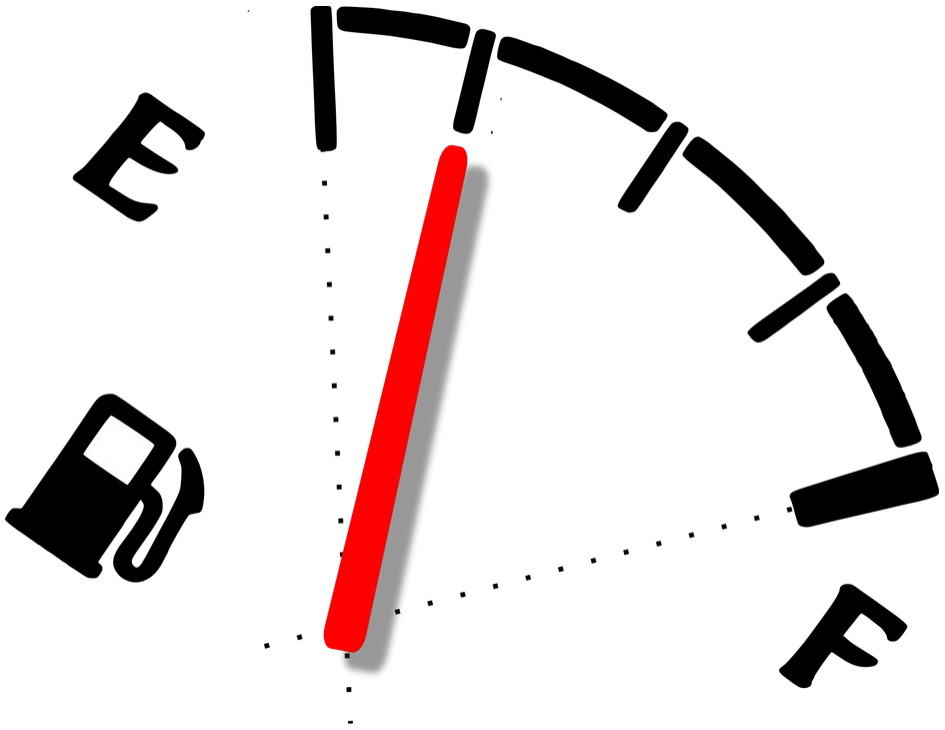


Beispiele von materiell zu lösenden Themen

- brandschutztechnisches Schottungsprinzip, Interims-Schottung
- Rettungswege Umlagerung
- Rettungswege durch Baustellen
- Einfachbauweisen von Feuerwehrflächen
- Notwendigkeit der Barrierefreiheit bei Interims-Rettungswegen
- Bestätigungen und Bescheinigungen

Beispiele von auftretenden Problemen

- Verantwortlichkeit, „Verfügungsberechtigung“ in Bezug auf Einhaltung des betriebl. Brandschutzes, z. B. Feuerwehrflächen;
  (frei zu haltenden Feuerwehrflächen werden Baustelleneinrichtung, brandlastfrei zu haltenden Flächen werden brennbar belagert
- Thema der zeitlichen Zwangsläufigkeit der Bestätigungen und Bescheinigungen (nach einer Bestätigungen oder Bescheinigung ausgeführte Arbeiten müssen erneut bestätigt oder bescheinigt werden)
- Thema des Untergangs einer bestätigten oder bescheinigten Leistung durch nachfolgende Bauausführung (z. B. Schottungen, Trockenbauwände)

Feuerwehrzufahrt
RETTUNGSWEG
Feuerwehrzufahrt
BACHER

Ende - Fragen