



**Mehr Wert.
Mehr Vertrauen.**

Fachinformation

Geänderte Vorgaben im Brandschutz

Ein kurzer Überblick zur novellierten Landesbauordnung in Baden-Württemberg

Die Novellierung der Landesbauordnung Baden-Württemberg ist als „Gesetz für das schnellere Bauen“ benannt und gilt seit 28.06.2025. Sie dient dem grundsätzlichen Ziel, Bauvorhaben zu beschleunigen. Möglich werden soll dies durch angepasste verfahrensrechtliche Regelungen, materielle Änderungen, Verbesserungen für das Bauen im Bestand und den Wohnungsbau sowie eine Änderung der Verfahrensordnung. Zu diesem Zweck erfolgte im Rahmen der Novellierung auch die Integration der Ausführungsverordnung (LBOAVO) in die LBO (wie in der Muster-Bauordnung).

Die grundsätzliche Zielsetzung des Ministeriums für Landesentwicklung und Wohnen (MLW) lautet im Original: „Mit der Änderung der Landesbauordnung (LBO), der Verfahrensverordnung zur Landesbauordnung (LBOVVO) und des Gesetzes zur Ausführung der Verwaltungsgerichtsordnung (AGVwGO) sowie der Aufhebung der Allgemeinen Ausführungsverordnung zur Landesbauordnung (LBOAVO) werden baurechtliche Verfahren optimiert und beschleunigt.“ Im Zuge der Änderung der LBO wurden Brandschutzanforderungen angepasst und konkretisiert.

Die wesentlichen Änderungen in der neuen LBO

Ein wesentlicher Bestandteil der novellierten LBO ist der Bestandsschutz. Der übergreifende Paragraph („Bestehende bauliche Anlagen“) wurde angepasst. Es ist nun klar beschrieben, wann eine bauliche Anlage Bestandsschutz genießt. Neu in Bezug auf Bestandsbauten bzw. bestehende bauliche Anlagen wurden folgende Paragraphen aufgenommen: § 27f „Nutzungsänderungen und bauliche Änderungen im Bestand bei tragenden, aussteifenden und raumabschließenden Bauteilen und Dachgeschossausbauten oder Aufstockungen zu Wohnzwecken“ und § 28d „Nutzungsänderungen und bauliche Änderungen im Bestand bei Bauteilen in Rettungswegen“.

Geregelt wird, welche Auflagen sich aus Nutzungsänderungen und nach baulichen Veränderungen ergeben, und hier besonders im Hinblick auf geänderte und angepasste Brandschutzanforderungen. Neben den genannten Änderungen in Bezug auf bestehende Anlagen werden im Folgenden einige Änderungen beschrieben, die Umnutzung im Bestand, Aufstockung, Brandwände, Rettungswege, Treppenträume oder Flure und Laubengänge betreffen. Die neu eingeführte Typengenehmigung schafft zusätzliche Erleichterungen für wiederkehrende Bauvorhaben.

Bestandsschutz bei Umnutzung

Bei bestehenden Gebäuden ist nicht immer klar, ob sie heutigen brandschutztechnischen Anforderungen genügen. Formelle oder materielle Nachweise liegen meist nicht vor. In der Praxis zeigt sich: Bei eingehenden Untersuchungen im Bestand treten regelmäßig Differenzen zu den damals gültigen Bauvorschriften zutage, was den „Bestandsschutz“ gefährdet oder aufhebt. Eine Anpassung an die aktuellen Regelwerke ist jedoch in vielen Fällen kaum umzusetzen.

Die LBO-Reform stärkt den Bestandsschutz (§§ 27f, 28d LBO) und regelt, inwieweit bei Nutzungsänderungen und Aufstockungen bestehender Gebäude neue brandschutztechnische Anforderungen gelten. Hierbei ist insbesondere der angepasste bzw. konkretisierte § 76 hervorzuheben: „Eine bauliche Anlage genießt Bestandsschutz, soweit sie genehmigt und genehmigungskonform errichtet worden ist und den Umfang der genehmigten Nutzung nicht verlassen hat. Eine bauliche Anlage genießt auch Bestandsschutz, wenn sie zum Zeitpunkt ihrer Errichtung dem geltenden Recht entsprochen hat oder wenn die bauliche Anlage zu einem späteren Zeitpunkt hätte genehmigt werden können und die Anlage nicht zwischenzeitlich zu anderen Zwecken genutzt wird.“

Wenn sich die rechtliche Grundlage für bestehende oder genehmigte Bauvorhaben ändert, kann dies bedeuten, dass die Anlage an neue Vorschriften angepasst werden muss. Allerdings gilt dies nur, wenn Leben oder Gesundheit dadurch bedroht sind (§ 76 Abs. 2 LBO) – also eine „konkrete Gefahr“ besteht.

Wird der Bestandsschutz durchbrochen, gilt zunächst die gültige Fassung der Landesbauordnung. Das bedeutet, dass entsprechende Ertüchtigungsmaßnahmen erforderlich werden können. Darüber hinaus können nachträgliche Anforderungen gestellt werden, wenn eine konkrete Gefahr vorliegt.

Bei wesentlichen Änderungen kann sich die Anpassung auch auf angrenzende Bauteile (die mit dem Vorhaben in konstruktivem Zusammenhang stehen) auswirken. Allerdings sollen durch die Anpassungen keine unzumutbaren Mehrkosten entstehen (§ 76 Abs. 3 LBO).

Nach dem neu eingeführten § 27f müssen im Bestand tragende, aussteifende und raumabschließende Bauteile bei baulichen Veränderungen nicht angepasst werden, sofern ein rechtmäßiger Bestand gegeben ist und es sich nicht um einen Sonderbau handelt. Dies gilt auch bei Umnutzung und baulichen Änderungen, die Bauteile in Rettungswegen betreffen.

Brandwände

Die Anforderungen an Brandwände sind in der novellierten LBO differenzierter geworden (§ 27c LBO). Eine Handreichung zur Reform besagt: „Sofern Brandwände nicht 30 cm über Dach geführt werden, ist die Bedachung im Bereich der Brandwand symmetrisch auf einer Länge von 1 m von außen nach innen raumabschließend in F 90* auszubilden. Dadurch sind Dachkonstruktionen auch aus Holz möglich. In diesen Fällen ist dann eine Brandweiterleitung unter 90 Minuten konstruktiv zu verhindern.“

Ob eine Brandwand als Gebäudeabschlusswand erforderlich ist, richtet sich nach der Grundstücksgrenze. In früheren Fassungen war dieser Bezugspunkt die Nachbargrenze. Auch bereits bestehende Gebäude auf demselben Grundstück können als Bezugspunkt dienen.

Aufstockungen und Gebäudeklassen

Dachausbauten oder Aufstockungen bedeuten oftmals den Wechsel in eine höhere Gebäudeklasse (in GK 4 oder GK 5) und damit gelten formal höhere Brandschutzanforderungen. Der eingeführte § 27f lässt nun bei rechtmäßig bestehenden Gebäuden Erleichterungen für neu geschaffene Wohnräume bei Aufstockungen und Dachgeschossausbauten zu. Der unberührte Bestandsbau muss weiterhin den zum Bauzeitpunkt geltenden Bauvorschriften entsprechen.

Rettungswege

Auch die Anforderungen an Rettungswege, insbesondere „Zweite Rettungswege“ (§ 15 Abs. 5 LBO) sind in der neuen LBO präzisiert und vereinfacht worden. Ein zweiter Rettungswege ist für ebenerdig erschlossene Nutzungseinheiten mit Aufenthaltsräumen nicht vorgeschrieben. Die Regelung gilt auch für mehrgeschossige Gebäude mit einer ebenerdigen Erschließung (z. B. durch Hanglage).

Treppenräume

Die Vorschriften in Bezug auf notwendige Treppenräume (§ 28a LBO) werden flexibler gestaltet. So darf z. B. die lichte Breite des Ausgangs aus einem Treppenraum nun geringfügig (laut einer Handreichung des MLW maximal 10 %) von der der Treppenläufe abweichen.

Flure und Laubengänge

Neue brandschutztechnische Anforderungen gelten für offene Flure und Laubengänge, etwa bei den Öffnungsabschlüssen und Umwehrungen. Wenn es zwei Fluchrichtungen gibt, bestehen keine Anforderungen an die Öffnungen. Gleiches gilt, wenn die Tiefe mindestens 1,50 m beträgt und ein feuerhemmender Boden vorhanden ist.

Typengenehmigung

Eine weitere erhebliche Vereinfachung dürfte die neu eingeführte Typengenehmigung für wiederholt ausgeführte bauliche Anlagen und Maßnahmen darstellen (§ 68 LBO). Die Typengenehmigung ersetzt das bauaufsichtliche Verfahren zwar nicht, allerdings entfällt die Pflicht zur erneuten Prüfung bereits genehmigter Aspekte. Mit einer Gültigkeit von fünf Jahren, die auch verlängert werden kann, entlastet sie Bauherren und Behörden bei wiederkehrenden Bauvorhaben deutlich.

Unabhängige Unterstützung zur Einhaltung der LBO

Welcher rechtliche Rahmen gilt und welche Vorgaben einzuhalten sind, bedarf schon beim Neubau einer gründlichen Prüfung. Umso mehr gilt dies für den Baubestand, wenn Änderungen geplant sind. Unabhängige Sachverständige haben aktuell den Überblick über die Gesetzeslage und stehen allen Beteiligten zur Seite.

TÜV SÜD unterstützt bei der schutzzielorientierten Bewertung von Bestandsbauten. Dazu werden Untersuchungen am Bau- und Tragwerk vorgenommen, anlagentechnische Bewertungen durchgeführt und mit rechnergestützten Verfahren ergänzt. Eine enge Abstimmung mit den Behörden kann den Umgang mit Abweichungen, zum Beispiel beim Material, erleichtern. Innovative Brandschutzkonzepte oder -nachweise werden leichter anerkannt. So wird für jedes Bauvorhaben im Bestand individuell ermittelt, welche Erleichterungen und baurechtlich geforderte Brandschutzmaßnahmen wirklich erforderlich sind. Diese können dann gezielt und wirtschaftlich realisiert werden.

Fazit

Die Novellierung der LBO schafft Erleichterungen, vor allem in Bezug auf die Schaffung von Wohnraum in bestehenden Anlagen. Wesentlich ist die Integration der LBOAVO und in diesem Zuge die Anpassung der Brandschutzanforderungen. TÜV SÜD unterstützt bei der individuellen Planung und Umsetzung der Bauvorhaben und trägt so dazu bei, Abläufe zu erleichtern und zu beschleunigen.

Das Besondere an Bestandsbauten

Das ausdrückliche Ziel der neuen Regelung ist es, baurechtliche Verfahren zu optimieren, sprich zu beschleunigen und zu vereinfachen. Entlastung verspricht hier ein vereinfachtes Genehmigungsverfahren. Dabei sollen gleichzeitig Bestandsbauten geschützt werden. Um dies zu erreichen, muss es eine Möglichkeit geben, die brandschutztechnischen Anforderungen sowohl pragmatisch als auch risikoorientiert auszugestalten und umzusetzen.

Sanierungen, Umnutzungen oder Aufstockungen in Bestandsbauten stellen Bauherren, Architekten, Planer und Errichter sowie andere ausführende Gewerke regelmäßig vor die entscheidende Frage, welche Regeln und Normen für die Baumaßnahme gelten. Für Neubauten ist diese Frage vergleichsweise einfach zu beantworten, wenn nach den aktuell gültigen Vorgaben geplant und gebaut wird. Jetzt ist in der aktuellen LBO für Baden-Württemberg konkret beschrieben, dass jedes Gebäude, das zum Zeitpunkt der Abnahme den geltenden Bestimmungen entspricht und genehmigungskonform betrieben wird, Bestandsschutz genießt. Damit ist der Umgang mit Bestandsbauten – zumindest im Baurecht – klar definiert. Die zum Zeitpunkt der Errichtung maßgeblichen Anforderungen gelten weiter, solange keine baurechtlich relevanten Änderungen vorgenommen werden.

Wir informieren Sie gern. Sprechen Sie uns an.

Haftungsausschluss

Wir haben uns bemüht die Inhalte auf Qualität, Zuverlässigkeit und Korrektheit hin zu überprüfen. Trotz sorgfältiger Bearbeitung bleibt eine Gewährleistung oder Haftung für die Richtigkeit der in der Publikation verwendeten Informationen ausgeschlossen, soweit uns kein vorsätzliches oder grob Fahrlässiges Handeln nachgewiesen werden kann. Unser Angebot enthält unter Umständen Links zu externen Webseiten Dritter, auf deren Inhalte wir keinen Einfluss haben. Für die Inhalte der verlinkten Seiten ist stets der jeweilige Anbieter oder Betreiber der Seiten verantwortlich. Für die Inhalte und die Richtigkeit der Informationen verlinkter Websites fremder Informationsanbieter wird keine Gewähr übernommen. Die vorliegende Publikation beinhaltet allgemeine Informationen zu einem bestimmten Thema bzw. zu bestimmten Themen und hat nicht den Anspruch vollständig zu sein. Dementsprechend können die Informationen aus dieser Publikation keine Beratung oder fachliche Empfehlung darstellen. Wenn Sie eine Beratung zu bestimmten Inhalten der Publikation wünschen, dann sollten Sie uns – wenn möglich – direkt mit Ihrem Anliegen kontaktieren oder den Rat eines Fachmanns suchen. Die Inhalte auf diesen Seiten unterliegen dem deutschen Urheberrecht. Die Vervielfältigung, Bearbeitung, Verbreitung und jede Art der Verwertung außerhalb der Grenzen des Urheberrechtes bedürfen der schriftlichen Zustimmung des jeweiligen Autors bzw. Erstellers. Streitigkeiten in Zusammenhang mit der Nutzung der in dieser Publikation enthaltenen Informationen unterliegen der ausschließlichen Gerichtsbarkeit der Gerichte in München sowie den Gesetzen der Bundesrepublik Deutschland. Alle Rechte vorbehalten. © 2025 TÜV SÜD.

TÜV SÜD Industrie Service GmbH
Center of Competence Brandschutz
Benzstraße 17
89079 Ulm
tuvsud.com/is-brandschutz

Jakob Geis, M.Eng.
Sachverständiger für vorbeugenden
Brandschutz (DİvB-Richtlinie 100 § 7.1)
+49 151 73024758
jakob.geis@tuvsud.com