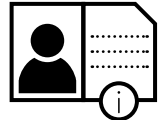


Immobilie und Bestandsschutz

VOR BÖSEN ÜBERRASCHUNGEN GEFEIT

Frühzeitige Prüfung des Brandschutzes beim Kauf oder Mieten einer Immobilie ersparen später viel Ärger und unnötige Kosten.



Autor:

Hans-Jörg Werth,
Freier Journalist,
Scheessel

**FEUERFESTE
SPINDELTREPPE**
als zweiter Fluchtweg
für Zweigeschosser

Wechselt eine Immobilie ihren Nutzer, ist zu klären, ob vorhandener Brandschutz noch ausreicht. Die Tücken liegen meist im Detail. Denn bei Bestandsimmobilien ist der Brandschutz aufgrund verschiedener Verordnungen und Erlasse schwer zu durchschauen. Gerade bei Vermietungen oder Verkäufen zeigt sich das. Vor allem wenn sich dazu noch die Nutzung ändert. Spätestens dann stellt sich die Frage nach notwendigen Maßnahmen und kostengünstigen Lösungen.

OBJEKT FRÜHZEITIG UNTER DIE LUPE NEHMEN

Zweifelsohne ist das Thema „Immobilie und Bestandschutz“ mit einigen Risiken versehen. „Es herrscht häufig die Ansicht, dass man als Investor aufgrund des einmal genehmigten Bestandschutzes (§ 14, Abs. 1) immer auf der sicheren Seite ist und nichts tun muss“, weiß Matthias Boelsen, Geschäftsführer der Immobilienvermögensbewertung und Management GmbH, Bremen. Das könne sich allerdings als teurer Trugschluss herausstellen, so Boelsen. Der Immobilienberater der Hansestadt rät daher generell zur frühzeitigen Prüfung des Objektes.

... ”

Die technische Due Diligence sollte allemal die Regel sein, das erspart am Ende unnötige Investitionen.

MATTHIAS BOELEN

Geschäftsführer der Immobilienvermögensbewertung und Management GmbH, Bremen

TÜV-SOFTWARE FÜR BRANDSIMULATION

Brandschutz im Bestand ist auch ein heikles Thema. § 14 Abs. 1 GG gewährt passiven Bestandsschutz. Das heißt: Ein Gebäude, das in zulässiger Weise errichtet wurde, darf laut Gesetz nicht aufgrund nachträglicher Veränderungen mit bauordnungsrechtlichen Maßnahmen überzogen werden. Ein Team an Sachverständigen ist tagtäglich beim TÜV Rheinland hinsichtlich Sicherheit im Einsatz. →



www.projekt-brandschutz.de

Projekt Brandschutz
Gemeinsam starten

Planung und Umsetzung
Rauch- und Wärmeabzüge
Oberlichter-Brandschutzkonzepte
Sanierungslösungen



Brandschutzlösungen retten Leben. Damit Sie die optimalen Voraussetzungen für mehr Sicherheit in Gebäuden schaffen können, erarbeiten unsere Experten zusammen mit Ihnen Konzepte, die Menschen und Sachwerte schützen und maximale Effizienz gewährleisten.

Gemeinsam. Partnerschaftlich. Auf Augenhöhe – das ist unser Projekt.

Lassen Sie uns das Projekt Brandschutz gemeinsam angehen.
Sprechen Sie uns an.


Kingspan
Light+Air

www.kingspanlightandair.de



SICHERHEITSMÄNGEL führen zu großen Schäden

Dabei geht es im Immobilienbereich insbesondere um die technische Gebäudestruktur und den Brandschutz, aber auch um das Überwachen der Klima- und Lüftungsanlagen. Dafür wird eine eigens entwickelte Software zur Simulation von Bränden angewendet. Das Motto der TÜV-Spezialisten – ein Team aus einigen hundert Mitarbeitenden mit Expertise zur Gebäudesicherheit – lautet, „frühzeitig prüfen erspart unnötige Kosten“.

BRANDSCHUTZ HAT WENIG SEXAPPEAL

Das Thema Brandschutz, meint Boelsen, habe wenig Sexappeal und ist außerdem erstmal mit erheblichen Kosten verbunden. Es ist jedoch nicht nur gesetzlich verankert, sondern sorgfältiger Brandschutz kann im Ernstfall die unternehmerische Existenz sichern. Boelsen: „Eine Immobilie ‚lebt‘, da sie im Laufe ihrer Nutzung oft umgebaut und zudem baulich angepasst wird. Ist das vor dem Kauf nicht ausreichend dokumentiert worden, kann es später zu Schwierigkeiten kommen.“

Ob die Sprinkleranlage (ab etwa 4.500 Quadratmetern Hallengröße) nötig oder eine Brandschutzwand, die übers Dach führt, ausreichend ist, hänge zum Beispiel nicht zuletzt von der jeweiligen Landesbauordnung ab. Im Stadtstaat Bremen wird nach Aussage Boelsens beispielsweise das Thema anders behandelt als bei den niedersächsischen Nachbarn.

Für eine Lagerhalle ab 10.000 Quadratmetern ist der Einbau von Sprinklern in der Regel zwingend vorgegeben (versicherungstechnisch und laut nationaler DIN EN 12845). Die Kosten belaufen sich schnell auf etwa 500.000 Euro und mehr, inklusive Wassertanks und Leitungen. Wichtig sei immer das jeweilige Nutzungsverhalten. So kam es in der Praxis schon vor, dass man für eine größere Lagerhalle (Spirituosen) keine Sprinkleranlage brauchte, da diese Ware – so die Begründung – als schwer entzündbar gilt.

KÄUFER UND MIETER HAFTEN

Grundsätzlich ist es ratsam, den Brandschutz bei Bestandsimmobilien aktiv zu managen. Mängel beim Brandschutz können unter anderem schnelle Nutzungsänderungen sein, wie der zum Kopierraum umfunktionierte Büroraum, wo dann der Brandbereich nicht mehr eindeutig zuzuordnen ist.

„Im Ernstfall können bei einer Neunutzung je nach Einzelfall Käufer und Mieter in Haftung genommen werden“, so Boelsen. Bei groben Nutzungsänderungen ohne Anpassen der Brandmeldeanlagen an die neuen baulichen Gegebenheiten, ist Vorsicht geboten. Denn dann stimmen die ehemals erteilten Baugenehmigung überein. Laut Angaben des TÜV Süd können dann schnell zusätzliche Kosten von 100 bis 350 Euro pro Quadratmeter entstehen.

FALSCHEN DEAL VERMEIDEN

Boelsens weist auch darauf hin, dass Sprinkleranlagen zum Beispiel nach deutschem oder amerikanischem Standard unterschieden werden. Manche angelsächsische Investoren würden letzteren bevorzugen. Aber nicht

jeder Versicherer übernimmt den Versicherungsschutz. Es müsse also immer individuell geprüft werden.

Die Gutachten von unabhängigen Prüfinstitutionen wie dem TÜV beleuchten zum Beispiel den Lebenszyklus einer Immobilie. Eine vorgenommene Nutzungsänderung kann dann von Investoren frühzeitig mit eingepreist werden. Das Feststellen eines „falschen Deals“, der weitere Investitionen nach sich zieht, lasse sich auf diese Weise vermeiden.

ANGEPASSTE MASSNAHMEN

Grundsätzlich gilt: Brandschutz muss ganzheitlich betrachtet werden. Liegt keine Nutzungsänderung vor, gilt der bisherige Bestandsschutz der Bestandsimmobilie. Maßgeblich ist, was zum Zeitpunkt der Baugenehmigung der Antragsgegenstand und der damalige „Stand der Technik“ war. Gibt es Veränderungen, wie neue Stapelhöhen, Umnutzungen in der Schnittstelle zwischen Hallenlogistik und der obligatorischen 400 Quadratmeter-Büronutzung, oder auch neue Fahrwege bzw. Feuerwehrezufahrten, muss laut Boelsen der Brandschutz unbedingt angepasst werden. Oder: Nutzung und Bestandsschutz müssen aufeinander abgestimmt werden. Manchmal reichten dabei auch kleinteilige, pragmatische Lösungen.

BESTAND UND NEUBAU IM VERGLEICH

Man nehme eine stark frequentierte und daher aufgekeilte Brandschutztür. Sie könne einfach durch eine Tür mit Bewegungssensor ersetzt werden. Das gleiche gelte für die Installation von Hallentrennwänden. Im Zweifelsfall könne eine digitale Brandsimulation Klarheit schaffen. Beim Neubau sind die Möglichkeiten vielfältiger und individuell einfacher umzusetzen. Die Lübecker AWB Ingenieure bauten beispielsweise bei zwei Papierlagerhallen in der Hansestadt mit etwa 25.000 Quadratmetern Hallenflächen für die städtische Port Authority Lübeck keine inneren Brandwände ein. Sie konzipierten eine Hochleistungslöschanlage mit Wasserentnahme aus der Trave und eigenständigem, unterirdischem Pumpenbauwerk.

PLAUSIBILITÄT SCHAFFEN

Gute Dokumentationen, klare Konzepte und Vollständigkeit sowie Plausibilität schaffen gerade in der Ankaufsprüfung einer Bestandsimmobilie Klarheit und Vertrauen. Sie vermeiden spätere unliebsame Preisgespräche oder Vertragsabbrüche. Im Sinne der Rechtssicherheit empfiehlt sich, neben Baugenehmigungsunterlagen, Prüfprotokolle und Dokumentationen anzufertigen, die Wartungsintervalle zu kennen (und einzuhalten) und vor allem alle Daten gesammelt zu dokumentieren. ←



Engineering progress
Enhancing lives

Brandschutz: Schnell und normgerecht

Auch wenn es auf der Baustelle schnell gehen muss, dürfen beim Brandschutz keine Fehler passieren. Unsere Brandschutzlösungen sind konzipiert für einfache Planung, simple Montage und unkomplizierte Bauabnahme.

Unsere Brandschutzlösungen sind bauaufsichtlich zugelassen und erfüllen eine Feuerwiderstandsdauer von mindestens 90 Minuten.

www.rehau.de/raupiano

 **REHAU**