



Bundesministerium  
des Innern, für Bau  
und Heimat

Bundesministerium  
der Verteidigung

# Bestandsdokumentation des Bundes

Grundsatz der Abgrenzung zwischen der Gebäude- und der Liegenschaftsbestandsdokumentation





## Inhalt

1. Einleitung.....	1
2. Begriffsbestimmung Gebäude.....	1
3. Inhaltliche Abgrenzung der Bestandsdokumentationen .....	1
4. Gebäudehülle.....	2
5. Erweiterte Regeln für die Zuordnung.....	3
5.1. Objekte außerhalb der Gebäudehülle .....	3
5.2. Objekte innerhalb der Gebäudehülle .....	4
5.3. Objekte auf Dachflächen .....	4
6. Verknüpfung der Datenbestände.....	5
Impressum.....	7



## 1. Einleitung

Die Aufgaben und Zielsetzung der Bestandsdokumentation sind in den Richtlinien für die Durchführung von Bauaufgaben des Bundes (RBBau) Abschnitt H2 geregelt. Die Bestandsdokumentation umfasst die Gebäudebestands- und die Liegenschaftsbestandsdokumentation. Sie ist grundsätzlich digital zu führen. Bei der Durchführung der Bestandsdokumentation sind die in den jeweiligen Baufachlichen Richtlinien aufgestellten Regelungen anzuwenden. Maßgeblich sind dafür:

- die Baufachlichen Richtlinien Gebäudebestandsdokumentation (BFR GBestand) als institutionsübergreifendes und anforderungsbasiertes Regelwerk zur Bestandsdokumentation von Gebäuden in Liegenschaften des Bundes sowie
- die Baufachlichen Richtlinien Liegenschaftsbestandsdokumentation (BFR LBestand) als institutionsübergreifendes und anforderungsbasiertes Regelwerk zur Bestandsdokumentation von Außenanlagen in Liegenschaften des Bundes.

Es gilt der Grundsatz, dass ein Objekt prinzipiell nur in einem Datenbestand der Bestandsdokumentation geführt werden soll, um Doppelarbeiten in der Erhebung und Pflege zu vermeiden. Es ist daher notwendig, die Abgrenzung zwischen Gebäudebestandsdokumentation und Liegenschaftsbestandsdokumentation festzulegen.

Die Abgrenzung zwischen Gebäudebestandsdokumentation und Liegenschaftsbestandsdokumentation verläuft grundsätzlich entlang der Außenhülle der Gebäude. Hierzu wird zunächst die Definition des Begriffs Gebäude im Sinne der Bestandsdokumentation festgelegt. Anschließend werden der jeweilige Dokumentationsumfang und die damit verbundenen Erfassungsregeln erläutert.

## 2. Begriffsbestimmung Gebäude

Gebäude sind selbständig benutzbare, überdeckte bauliche Anlagen, die von Menschen betreten werden können und geeignet oder bestimmt sind, durch räumliche Umschließung dem Schutz von Menschen, Tieren oder Sachen zu dienen. Ein Gebäude besitzt nicht zwingend einen Keller, jedoch immer ein Dach, ist in der Regel von allen Seiten von Wänden umgeben und besitzt mindestens einen Eingang mit Tür/Tor. In diesem Sinne fallen auch erdüberdeckte Bauwerke und Gebäude in Containerbauweise unter den Begriff Gebäude. Freistehende Überdachungen sind dagegen nach DIN 276 „Kostengruppen im Bauwesen“ den Baukonstruktionen in Außenanlagen zugeordnet.

Die Einstufung als Gebäude hängt auch davon ab, ob ein Mensch die bauliche Anlage in aufrechter Haltung betreten und sich darin aufhalten kann. Einhausungen wie z. B. Transformatorenhäuschen, die ausschließlich Raum für die darin befindliche technische Anlage bieten und eine niedrige Raumhöhe aufweisen, fallen nicht unter den Gebäudebegriff.

## 3. Inhaltliche Abgrenzung der Bestandsdokumentationen

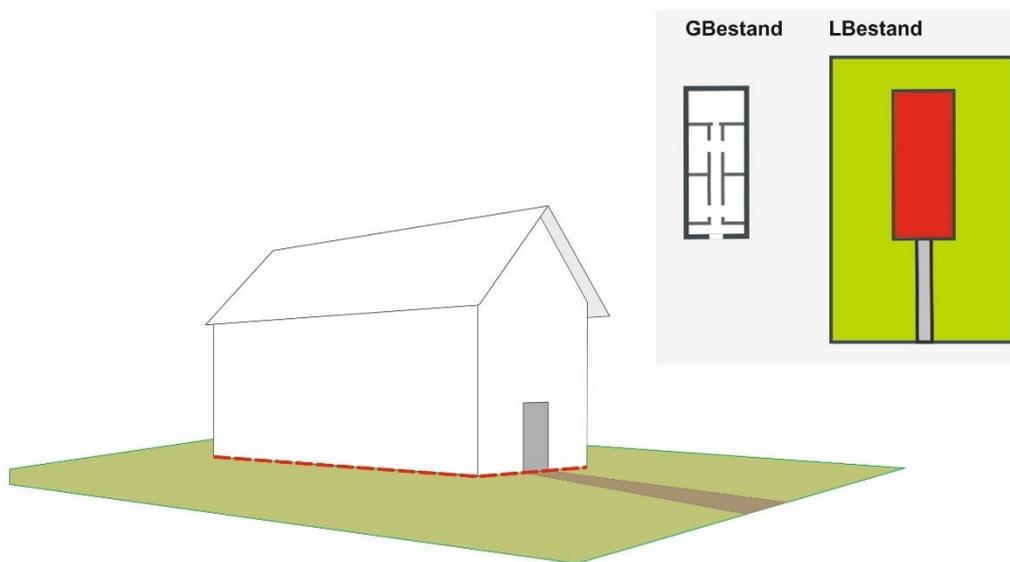
In der Gebäudebestandsdokumentation wird die Konstruktion sowie die bauliche und technische Ausstattung innerhalb der Außenhülle des Gebäudes in Form von Plänen zusammen mit weiteren bestandsrelevanten alphanumerischen Daten nachgewiesen. Objekte außerhalb der Gebäudehülle werden nur in solchen Fällen dokumentiert, in denen sie als untrennbarer Bestandteil des Gebäudes verstanden werden. In Grenzfällen entscheidet der Maßnahmenträger, ob eine bauliche An-

lage als Gebäude im Sinne der Gebäudebestandsdokumentation zu behandeln ist. Die Abstimmung erfolgt in der Regel zu Beginn der Maßnahme im Rahmen des projektspezifischen Abstimmungsgespräches.

In der Liegenschaftsbestandsdokumentation werden alle baulichen Anlagen nachgewiesen. Ein Gebäude wird durch den Gebäudeumring abgebildet, der dem Verlauf der aufsteigenden Außenwand im Erdgeschoss entspricht. Eine Begehung der Gebäude ist dafür nicht erforderlich.

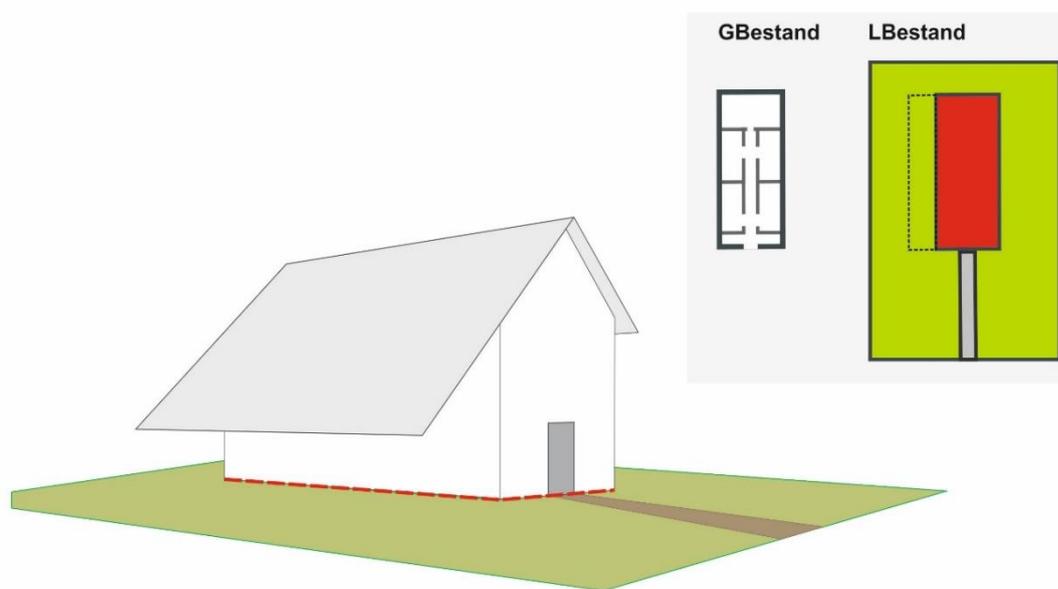
## 4. Gebäudehülle

Maßgeblich für die Gebäudehülle ist die aufsteigende Außenwand an der Gebäudeaußenseite. In Abbildung 1 ist die sich nach dieser Definition ergebende Grenze an einem Beispielgebäude in rot markiert und der sich daraus ergebende Inhalt in der Gebäude- bzw. Liegenschaftsbestandsdokumentation beispielhaft dargestellt.



**Abb. 1:** Dokumentation eines Gebäudes in der Gebäude- bzw. der Liegenschaftsbestandsdokumentation

Zu beachten ist darüber hinaus, dass Flächen unter einem Schleppdach zum Außenbereich zählen und daher ausschließlich in der Liegenschaftsbestandsdokumentation nachgewiesen werden. Die Begrenzung des Schleppdachs wird zusätzlich zum Gebäudeumring in der Liegenschaftsbestandsdokumentation grafisch nachgewiesen (vgl. Abbildung 2).



**Abb. 2:** Dokumentation eines Gebäudes mit Schleppdach

## 5. Erweiterte Regeln für die Zuordnung

Die Gebäude- und Liegenschaftsbestandsdokumentation sollen sich gegenseitig ergänzen und möglichst keine Schnittmengen aufweisen. Damit sollen Doppelerfassungen und Doppelbilanzierungen vermieden werden. Von der allgemeinen Regel, dass der jeweilige Dokumentationsbereich an der Außenseite der Gebäudehülle beginnt bzw. endet, wird in einigen Fällen abgewichen, die im Folgenden beschrieben sind.

### 5.1. Objekte außerhalb der Gebäudehülle

Objekte, die sich außerhalb der Gebäudehülle befinden, sind zunächst der Liegenschaftsbestandsdokumentation zuzuordnen. Baukonstruktionen und technische Einrichtungen, die außerhalb der Gebäudehülle liegen, können aber auch unmittelbar mit dem Gebäude und seiner Funktion bzw. Nutzung zusammenhängen. In diesem Fall sind sie zusätzlich auch in der Gebäudebestandsdokumentation nachzuweisen. Hierzu zählen beispielsweise:

- Lichtschächte
- Außentreppen und Rampen
- Überdachungen am Gebäudeeingang
- Technische Anlagen, freistehend im Außenbereich (z. B. Rückkühleinheit einer Klimaanlage, Luft-/Wasser-Wärmepumpe)
- Hausbriefkästen, freistehend im Außenbereich

Objekte, die direkt an der Außenhülle (Außenwand) des Gebäudes befestigt sind, befinden sich somit im Außenbereich und wären der Liegenschaftsbestandsdokumentation zuzuordnen. Ist ihre Funktion aber ausschließlich dem Gebäude zugeordnet, d. h. sie haben ohne das Gebäude keinen Nutzen, werden sie ausschließlich in der Gebäudebestandsdokumentation nachgewiesen. Hierzu zählen beispielsweise:

- Leuchten zur Beleuchtung des Gebäudeeingangs

- Hupen/Hörner, Alarm/Signalleuchten, wenn die Auslöser innerhalb des Gebäudes liegen
- Not-Aus-Schalter, die zum Abschalten einer technischen Anlage im Gebäudeinneren dienen
- Verteiler/Schaltkästen, wenn sie der Verteilung/Steuerung von Leitungssystemen im Gebäudeinneren dienen
- Rückkühleinheiten einer Klimaanlage, die an der Außenwand befestigt sind
- Hausbriefkästen, die an der Außenwand befestigt sind

Objekte, die direkt an der Außenhülle (Außenwand) des Gebäudes befestigt sind, und in ihrer Funktion ausschließlich dem Außenraum zuzuordnen sind, werden immer ausschließlich in der Liegenschaftsbestandsdokumentation nachgewiesen. Hierzu zählen beispielsweise:

- Straßenlaternen, zur Beleuchtung des Straßenraums
- Leuchten, die zur Beleuchtung der Außenanlagen dienen (Nutzung nicht für ein Gebäude, sondern für die Außenanlagen)

## 5.2. Objekte innerhalb der Gebäudehülle

Objekte, die sich innerhalb der Gebäudehülle befinden, sind zunächst der Gebäudebestandsdokumentation zuzuordnen. Eine Ausnahme kann dann bestehen, wenn Messeinrichtungen oder technische Anlagenteile, die Teil eines Ver- oder Entsorgungsnetzes sind, zum Schutz durch eine Einhausung umbaut sind, die als Gebäude zu bewerten ist. In diesem Fall kann es zur Dokumentation des Aufbaus von Messeinrichtungen oder der Netztopologie von Versorgungsnetzen sinnvoll sein, auch Leitungen und weitere technische Ausstattungen innerhalb von Gebäudehüllen auch in der Liegenschaftsbestandsdokumentation zu führen. Hier ist innerhalb von Gebäuden eine geringere geometrische Genauigkeit, d. h. eine geometrische Abstraktion der Objekte zulässig. Hierzu zählen beispielsweise:

- Hauptabsperrschieber inkl. zugehöriger Leitung ab der Hauseinführung
- eingehauste Umweltmessstationen (Pegel, Luftdruckmesser etc.)

Im Regelfall enden Ver- und Entsorgungsleitungen eines Gebäudes in der Liegenschaftsbestandsdokumentation grundsätzlich an der Gebäudeaußenhülle. Zu beachten ist, dass Grundleitungen nicht innerhalb der Gebäudehülle verlaufen, sondern unterhalb der Gebäudesohle. Sie verlaufen damit in der Liegenschaftsbestandsdokumentation bei ausschließlicher Betrachtung der Lage innerhalb des Gebäudeumrings.

## 5.3. Objekte auf Dachflächen

Bewirtschaftete Dachflächen wie z. B. Dachterrassen, Pflanzflächen (Dachbegrünung), Technikräume und weitere Räume mit Überdachung gehören in erster Linie zur Gebäudebestandsdokumentation. Dachbegrünungen sind zusätzlich in der Liegenschaftsbestandsdokumentation nachzuweisen, da diese Objekte relevant für den Prozessablauf des Liegenschaftsbetriebs (Geländebetreuung) sind.

Solar- und PV-Anlagen auf und an Gebäuden werden gemäß BFR GBestand in der Gebäudebestandsdokumentation nachgewiesen (Technische Anlagen). Ein Nachweis in der Liegenschaftsbestandsdokumentation ist nicht erforderlich.

## 6. Verknüpfung der Datenbestände

Zwischen den Gebäude-Objekten in der Gebäudebestandsdokumentation und der Liegenschaftsbestandsdokumentation besteht eine 1:1-Beziehung. Als verknüpfender Identifikator zwischen beiden Datenbeständen dient die Gebäude-ID, die durch den Maßnahmenträger vergeben wird.

Der Maßnahmenträger entscheidet auch darüber, ob eine Aufteilung einer zusammenhängenden Gebäudehülle in Teilflächen erforderlich ist, um der 1:1-Beziehung zwischen Gebäude- und Liegenschaftsbestandsdokumentation zu entsprechen. Dies ist bei der Objektbildung in beiden Bestandsdokumentationen zu berücksichtigen. Näheres regeln die BFR GBestand bzw. BFR LBestand.



# Impressum

## Herausgeber

Bundesministerium des Innern, für Bau und Heimat  
Alt-Moabit 140  
10557 Berlin

Bundesministerium der Verteidigung  
Fontainengraben 150  
53123 Bonn

## Redaktion/Gestaltung/Ansprechpartner

Landesamt GeoInformation Bremen  
Leitstelle des Bundes für das Liegenschaftsbestandsmodell  
Lloydstraße 4 | 28217 Bremen  
info@liegenschaftsbestandsmodell.de

## Mitwirkung

Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung  
Geschäftsstelle der Baufachlichen Richtlinien Gebäudebestandsdokumentation  
Straße des 17. Juni 112 | 10623 Berlin

Niedersächsisches Landesamt für Bau und Liegenschaften  
Geschäftsstelle der Baufachlichen Richtlinien Liegenschaftsbestandsdokumentation  
Waterloostraße 4 | 30169 Hannover

Bundesanstalt für Immobilienaufgaben  
Zentrale · Sparte Facility Management  
Fasanenstraße 87 | 10623 Berlin

Bundesamt für Infrastruktur und Dienstleistungen in der Bundeswehr  
Fontainengraben 200 | 53123 Bonn

## Stand

April 2021

## Bildnachweis

Titelblatt:  
© Dipl.-Ing. Klemens Ortmeyer / Staatliches Baumanagement Niedersachsen,  
© Staatliches Baumanagement Lüneburger Heide 2018,  
© GeoBasis-DE / BKG 2018

## aktuelle Informationen

[www.fib-bund.de](http://www.fib-bund.de)  
[www.bfribestand.de](http://www.bfribestand.de)  
[www.liegenschaftsbestandsmodell.de](http://www.liegenschaftsbestandsmodell.de)

