



# Bauvorschriften der Länder: Mindest-Größen der Zimmer, Brandschutz / Feuerschutz - Die Bauvorschriften der Länder – wichtige Regelungen für Vermieter

Das Vermieten von Ferienwohnungen und Monteurzimmern liegt ganz im Trend der Zeit. Wer die eine oder andere Räumlichkeit besitzt, diese aber nicht für eigene Zwecke verwendet, kann zumindest die Haushaltskasse ein wenig aufbessern. Zugleich verzeichnen gewerbliche Vermieter steigende Gästezahlen. Denn insbesondere Touristen und Berufsreisende | Geschäftsreisende finden hier immer wieder günstige Angebote, die preislich deutlich unter den Forderungen der Hotels liegen. Doch beim Einrichten eines solchen Zimmers, einer Wohnung oder eines Hauses sind immer auch die baurechtlichen Maßgaben zu beachten. Wer gegen ihre Vorgaben handelt, riskiert empfindliche Strafen.

## Das Baurecht ist Ländersache



Ehe jedoch auf die grundlegenden Besonderheiten etwa der einzuhaltenden Mindestgröße einer Wohnung oder die Inhalte des Brandschutzes eingegangen werden kann, muss ein besonderes Problem verdeutlicht werden: Das Baurecht wird gegenwärtig von den einzelnen Bundesländern erlassen. Und

das bedeutet im Umkehrschluss, dass es zuweilen bereits zwischen zwei aneinandergrenzenden Ländern zu erheblichen Unterschieden in der Ausformungen kommt. Was in der einen Stadt rechtlich zulässig ist, muss daher nicht auch in einem wenige Kilometer entfernten Ort gelten. Jeder Vermieter hat sich daher in seinem Bundesland nach den jeweiligen Gesetzen zu informieren und diese auch als solche einzuhalten. Der Verweis auf die Möglichkeiten in anderen Bundesländern ist rechtlich nicht zulässig.

Erschwerend kommt hinzu, dass es auch innerhalb eines Landes zu Differenzen kommen kann. Das ist immer dann der Fall, wenn einzelne Kommunen die Regelungen selbstständig formulieren. Sofern sie dafür die Befugnis besitzen, ist ein solches Vorgehen auch nicht zu beanstanden. Für den Vermieter bedeutet dieser Umstand jedoch, dass er sehr genau prüfen sollte, welche juristischen Grundlagen er zum Bereitstellen der Ferienwohnung beachten muss. Hier wäre es also ratsam, sich durch einen Fachanwalt unterstützen zu lassen. Zuwiderhandlungen gegen die jeweils geltenden

Normen können nämlich mit drastischen Strafen verbunden sein, die neben der Zahlung von Ordnungsgeldern auch den Entzug zur Berechtigung der Zimmervermietung vorsehen.

Daneben sollte bei rechtlichen Zweifeln immer geschaut werden, ob in einem vergleichbaren Sachverhalt bereits höchstrichterliche Urteile der deutschen Gerichte ergangen sind. Viele Länderbestimmungen des Baurechts basieren direkt auf den dabei getroffenen Entscheidungen. Inwieweit die erlassenen Grundsätze aber auf den Einzelfall anwendbar sind, muss stet individuell überprüft werden. Denn auch hier gilt, dass sich die meisten Urteile an dem jeweils in einem Bundesland geltenden Baurecht orientieren – sie können daher nicht ohne weitere Gründe auf ein anderes Bundesland angepasst werden. Auch in solchen Situationen empfiehlt sich daher die Beratung durch einen Fachjuristen des Miet- und Baurechts.

## Mögliche Sanktionen im Falle des Rechtsbruchs



Die Bauvorschriften haben in einigen Bundesländern in den letzten Jahren insbesondere mit Blick auf die zunehmende Zahl der Vermietungen von Monteurzimmern und von Ferienwohnungen eine strengere Ausformulierung erfahren. Denn der Gast gilt als schützenswert. Sein Aufenthalt in der Unterkunft muss daher immer auch mit speziellen Maßnahmen der Sicherung seiner Gesundheit, seines Leibes und seines Lebens verbunden sein. Entsprechend strikt reagiert der Gesetzgeber immer dann, wenn diese Vorgaben durch den Vermieter nicht eingehalten werden. Auch die dabei fälligen Sanktionen bestimmen die jeweiligen Bundesländer konkret für sich – hierbei gilt nur, dass mögliche Strafen verhältnismäßig sein müssen.

Üblicherweise wird im Falle des Verstoßes gegen die Bauvorschriften ein Ordnungsgeld verhängt. Je nach Intensität des Vergehens ist also mit einer Zahlung in Höhe von bis zu 1.000 Euro zu rechnen. Zwar sehen die Regelungen einiger Bundesländer auch deutlich empfindlichere Strafgebühren vor, diese werden aber lediglich in solchen Situationen verhängt, die bereits an sich eine entsprechende Schwere aufweisen. Insbesondere private Vermieter sind von derartigen Sanktionen daher nur selten einmal betroffen. Dennoch ist es ratsam, den Gesetzesverstoß möglichst bereits im Vorfeld zu vermeiden. Die Einhaltung der Normen dient nämlich nicht alleine dem rechtlich einwandfreien Auftreten des Gastgebers – sondern immer auch der Sicherheit des Gastes.

Wird diese Sicherheit in grobem Maße oder wiederholt gefährdet, sehen viele Bauvorschriften der Bundesländer zudem den Entzug der Lizenz zur Vermietung von Zimmern und Wohnungen vor. Auch hier gilt allerdings, dass die dafür einschlägigen Erfordernisse nur selten einmal erreicht werden. Vergleichbare Fälle lassen sich folglich bundesweit nur in geringer Anzahl finden. Meist handelt es sich dabei um Sachlagen, in denen der Vermieter auch nach mehrfacher Aufforderung durch die kommunalen Behörden eine Anpassung der Räumlichkeiten an die gesetzlichen Vorschriften verweigert hat – und ihm eine weitere mögliche Gefährdung der Mieter nicht mehr

zugestanden werden konnte. Der Entzug der Genehmigung stellt mithin aber eine schwerwiegende Sanktion dar und muss entsprechend rechtlich unumgänglich sein.

## Die Mindestgröße für Einzelzimmer



Rund zwei Drittel aller ermittelten Rechtsverstöße thematisieren die Größe der Unterkunft. Diese muss den rechtlichen Vorgaben des Gesetzgebers genügen. In den Bauvorschriften der Bundesländer lassen sich daher immer auch Aussagen finden, welche Maße die Ein- und Doppelzimmer aufzuweisen haben. Allerdings kann häufig vergleichend festgestellt werden, dass diese Forderungen durchaus voneinander abweichen. Dennoch haben sich die höchstrichterlichen Spruchkörper in den vergangenen Jahren bemüht, eine weitgehend einheitliche Regelung zu erlassen. Sie könnte künftig den Eingang in alle Bauvorschriften der Bundesländer finden, insofern also übereinstimmend gelten.

Ein Einzelzimmer muss nunmehr die Grundfläche von acht Quadratmetern besitzen. Dabei handelt es sich um den reinen Wohnraum, der also nicht durch Schrägen, Hindernisse oder andere bauliche Einschränkungen vermindert werden darf. In diesem Ausmaß ist das Badezimmer noch nicht einbezogen worden, müsste also separat bewertet werden. Kochnischen hingegen sind üblicherweise ein fester Bestandteil der Zimmer, können daher entsprechend vorhanden sein – sofern eine eigenständige Gemeinschaftsküche auf dem Flur oder in anderen Teilen des Gebäudes nicht vorliegt. Hier geben also üblicherweise auch die Raumbeschreibungen und der abzuschließende Vertrag eine genaue Auskunft darüber, wie groß die Wohnfläche ausfällt und in welchem Rahmen sie eingeschränkt wird.

Erreicht der Raum dagegen nicht die im Mindestmaß geforderten acht Quadratmeter, kann der Mieter die Minderung seiner Zimmerkosten einklagen. So hat das Amtsgericht Bad Homburg im Jahre 2007 eine Entscheidung getroffen, die die Senkung der Mieten immer dann vorsieht, wenn die Raumgröße den gesetzlichen Ansprüchen nicht genügt. Hierbei ist es somit auch zweitrangig, welche Absprachen zwischen dem Gastgeber und seinem Gast im Mietvertrag vereinbart wurden oder welche Aussagen die jeweilige Werbung für das Zimmers trifft. Sobald der Raum weniger als acht Quadratmeter aufweist, sind die Mietkosten anzupassen. Auch dieser Schritt sollte jedoch erst nach einer anwaltlichen Beratung erfolgen.

## Die Mindestgröße für das Doppelzimmer



Weitergehend werden die Regelungen der Einzelzimmer auch für alle Räumlichkeiten angepasst, die von zwei Personen bewohnt werden. Hier ist darauf zu achten, dass eine Grundfläche vorliegt, die wenigstens 12 Quadratmeter erreicht – und die erneut nicht durch Schrägen oder Nischen verringert werden darf. Im Gegensatz zum Einzel- wird bei Doppelzimmern aber bereits davon

ausgegangen, dass eine raumeigene Toilette oder ein Badezimmer vorliegt. Auch das Vorhandensein einer zumindest kleinen Küche darf wohlwollend unterstellt werden, sofern die Prospekte des Vermieters nicht gegenteilige Aussagen treffen. Hier wäre im Vorfeld also genau zu überprüfen, mit welchen Eigenschaften des Zimmers der Gast rechnen darf.

Allerdings regt sich Widerstand gegen die Regelung, die Mindestgröße der Doppelzimmer bei 12 Quadratmetern zu belassen und diese durch ein Bad zusätzlich einzuschränken. Im Vergleich zum Einzelzimmer verringert sich der Wohnraum jeder Person drastisch – und auf ein Maß, das selbst die gesetzlichen Vorgaben unterschreiten dürfte. Immer mehr Experten des Miet- und Baurechts fordern daher eine Ausweitung der Mindestgröße auf wenigstens 15 Quadratmeter. Zwar steht eine höchstrichterliche Entscheidung in diesem Anliegen noch aus. Ein Urteil wird jedoch für die kommenden Jahre erwartet und sollte durch alle Vermieter wachsam verfolgt werden. Es steht zu befürchten, dass anschließend eine Anpassung des Wohnraums vorgenommen werden muss.

Unterbleibt diese oder ist das Doppelzimmer bereits jetzt zu klein, so besitzt der Gast abermals einen rechtlichen Anspruch auf Minderung der Raummiete. Selbst dann, wenn er keine Senkung seines Wohlbefindens verspürt und er in seiner Freiheit nicht eingeschränkt wird. Für die Vermieter ist es daher ratsam, den Wohnraum im Zweifelsfall etwas größer zu gestalten, alle Barrieren und Schrägen – wenn möglich – zu entfernen und dem Mieter ein ungestörtes Wohnen zu gewährleisten. Denn immer wäre neben der Mietminderung auch mit Ordnungsgeldern durch die Baubehörde zu rechnen. Ein finanzielles Risiko, das sich bei sorgfältiger Planung der Räume vermeiden lässt.

## Die Ferienwohnung als Sonderbau



Zugegeben, die Frage der Mindestgröße der Zimmer lässt sich im Regelfall noch relativ simpel beantworten. Anders sieht es dagegen bei den vorzunehmenden Maßnahmen des Brandschutzes aus. Denn welche Schritte konkret ergriffen werden müssen, hängt von unterschiedlichen Faktoren ab. So etwa von dem Umstand, ob es sich bei der Unterkunft um einen sogenannten Sonderbau handelt – für ihn wären striktere Regeln einschlägig, wogegen für ein kleines und privat geführtes Monteurzimmer weitaus lockere Normen gelten. Auch hier lohnt es sich, die kommunalen Bestimmungen zu überprüfen und sich bei vorliegenden Zweifeln durch einen Fachanwalt beraten zu lassen.

Von einem Sonderbau ist immer dann die Rede, wenn der Beherbergungsbetrieb mindestens mit 12 Betten bestückt ist, die für die Vermietung vorgesehen sind. Wird diese Zahl nicht erreicht, ist von einer geringfügigen privaten Zimmervermietung auszugehen, die nicht an allzu strenge Regeln des Brandschutzes geknüpft ist. Sobald diese 12 Betten aber bestehen, behält sich die zuständige Baubehörde das Recht vor, die Immobilie regelmäßig und auch unangekündigt auf die Einhaltung aller der Sicherheit dienenden Maßnahmen hin zu kontrollieren. Sowohl für das Amt als auch für

den Vermieter wächst damit der bürokratische Aufwand. Letztgenannter muss ebenso das Erfordernis einhalten, Brände so gut wie möglich zu verhindern.

Der Gesetzgeber unterteilt alle Beherbergungsbetriebe jedoch nach ihrer Größe. So gelten für Häuser mit 20 oder mit 60 Betten noch einmal deutlich strengere Regelungen. Auch dabei kommt es zwischen den Bundesländern und zuweilen sogar zwischen den einzelnen Kommunen zu gravierenden Abweichungen. Der Vermieter sollte daher vor der Vermittlung seiner Räumlichkeiten den Kontakt zur regionalen Baubehörde suchen und sich die für ihn einschlägigen Bestimmungen ganz konkret erläutern lassen – gerne auch mit der Unterstützung durch einen Juristen. Bleibt ein solcher Schritt aus, werden die falschen Maßnahmen gegen den Brandschutz ergriffen und kommt es letztlich zu einem Feuer, so drohen neben allen ohnehin auftretenden Schäden auch hohe Strafzahlungen.

## Der Brandschutz in privaten Ferienwohnungen



Wie aber sind die vorgenannten Regelungen auf den Einzelfall umzulegen? Hier wäre zunächst zu ergründen, ob die Immobilie privat oder gewerblich vermietet wird. Handelt es sich um einen privaten Anbieter, der sogar über weniger als 12 Betten verfügt, so präsentieren sich die Bestimmungen zum Brandschutz

vergleichsweise milde. Denn in diesen Fällen wäre der Eigentümer der Räumlichkeiten zwar angehalten, die in seiner Macht stehenden Möglichkeiten zur Verhinderung eines Feuers wahrzunehmen. Rechtlich gesehen kann von ihm aber nicht die Umsetzung konkreter Maßnahmen verlangt werden – diese würden wirtschaftlich als unzumutbar gelten.

Liegen mindestens 12 Betten vor, so kann dagegen auf das Vorhandensein von Feuerlöschern, Brandschutztüren und Rauchmeldern gedrängt werden. Insbesondere dann, wenn das Haus über mehrere Etagen sowie über unterschiedliche Ein- und Ausgänge verfügt. Für den Notfall ist dem Gast der schnellste Weg in die Freiheit aufzuzeigen. Einige Kommunen verlangen daher für einen Beherbergungsbetrieb mit wenigstens 12 Betten, dass in jedem begehbaren Flur auch ein Lageplan der gesamten Immobilie aushängt. Ebenso sollten die Mieter beim Einchecken auf die Frühwarnsysteme aufmerksam gemacht werden, um die im Ernstfall auftretenden Anzeichen auch als solche deuten zu können. Eine vollumfängliche Belehrung der Anwesenden muss dagegen nicht erfolgen.

Anders sieht dieses Erfordernis mit Blick auf das Personal aus. Verfügt die privat betriebene Unterkunft über Servicekräfte, so sind alle Angestellten mit den Brandschutzmaßnahmen zu betrauen. Der Eigentümer der Immobilie sollte ihnen gegenüber somit regelmäßig die vorhandenen Fluchtwege besprechen oder das Verhalten für den Ernstfall erproben. Rechtlich sinnvoll ist es, über diesen Austausch ein Protokoll zu führen und somit schriftlich zu vermerken, wann die Belehrung vorgenommen wurde und welche Personen dabei anwesend waren. Es sollte bei

dauerhaftem Betrieb der Herberge folglich immer wenigstens ein Angestellter vor Ort sein, der mit allen Schritten des Brandschutzes vertraut ist und der den Gästen den sicheren Weg aus dem Haus aufzeigen kann.

## Der Brandschutz in gewerblichen Ferienwohnungen



Strengere Ausformungen sehen die Brandschutzbestimmungen dagegen immer dann vor, wenn es sich bei der Herberge um eine gewerbliche Unterkunft handelt. In diesen Fällen kann dem Vermieter sehr wohl das Umsetzen auch unwirtschaftlicher Maßnahmen abverlangt werden – wobei hierfür immer wieder Fördergelder durch die Kommunen und die Bundesländer zur Verfügung stehen. Häuser mit weniger als 12 Betten sind zumeist aber von der Förderung ausgenommen, sofern nicht besondere Gründe vorliegen, die die Bewilligung eines solchen Antrages notwendig werden lassen. Die Erfordernisse dafür liegen regelmäßig aber vergleichsweise hoch.

Sobald jedoch mindestens 12 Betten zur Vermietung in der Monteurunterkunft oder Ferienimmobilie vorhanden sind, steht der Eigentümer in der gesetzlichen Pflicht, bestimmte Vorgaben des Brandschutzes zu erfüllen. So müssen Fluchtwege geschaffen und diese entsprechend ausgeschildert werden. Die Installation selbsttätig schließender Feuerschutztüren ist zwingend vorgesehen. Auch Rauchmelder müssen sich an Decken und Wänden befinden. In den Treppenhäusern und auf den Fluren ist das Abstellen von Hindernissen nunmehr untersagt – im Ernstfall darf der Gast nicht an einem sicheren Beschreiten des Weges gehindert werden. Alle Etagen sind zudem barrierefrei zu gestalten, sodass auch Gäste mit körperlichen oder geistigen Beeinträchtigungen ohne Mühen den nächsten Ausgang finden können. Sämtliche der Maßnahmen werden zudem regelmäßig durch das Bauamt überprüft.

In Häusern mit mindestens 12 Betten ist das Personal – wie bereits im privat geführten Ferienbetrieb – auf die Einhaltung der Brandschutzbestimmungen aufmerksam zu machen. In größeren Hotels finden darüber hinaus sogar Schulungen statt, um die Servicekräfte gezielt für das richtige Verhalten im Ernstfall zu sensibilisieren. Hierbei kann ein betriebseigener Brandschutzbeauftragter ernannt und mit den dabei anfallenden Aufgaben betraut werden. Aber auch die Gäste werden in die Vermeidung eines Feuers einbezogen. Das Rauchen sollte für sie lediglich in bestimmten Arealen des Gebäudes oder außerhalb desselben gestattet sein. Offene Feuerquellen und nur unzureichend funktionierende elektrische Geräte sind dagegen gänzlich untersagt.

# Das richtige Verhalten für den Vermieter



Zusammenfassend lässt sich somit sagen, dass hinsichtlich der Raumgrößen die gesetzlichen Vorgaben stets einzuhalten sind. Wobei es diesbezüglich auch nicht zu nennenswerten Problemen kommen sollte. Der Vermieter tut gut daran, die acht Quadratmeter für das Einzel- und die 12 Quadratmeter für das

Doppelzimmer eher großzügig ausulegen. Stellt die Baubehörde bei ihren Nachmessungen nämlich einen zu geringen Wert fest, so drohen Ordnungsgelder sowie das nachträgliche Anpassen der Zimmer auf die vorgegebenen Größen. Ein Aufwand also, der sich im Vorfeld sehr gut vermeiden lässt und bei dem der Eigentümer der Immobilie auch keinerlei Risiken eingehen sollte.

Gleiches gilt für die Maßnahmen des Brandschutzes. Bei ihnen ist es vorab sicherlich insbesondere für Laien nicht immer ganz einfach, die für den Einzelfall zulässigen Normen zu finden. Dennoch sollte dabei der Kontakt zur Baubehörde und immer auch die Beratung durch einen Fachanwalt angestrebt werden. Je einvernehmlicher nach dem Austausch absehbar ist, welche Schritte zur Vermeidung eines Feuers zu treffen sind, desto eher kann sich der Vermieter mit ihrer Umsetzung befassen. Denn er muss alle Auflagen erfüllen, ehe das Haus die behördliche Genehmigung für den Beherbergungsbetrieb erhält. Gelingt das nicht, kann die gewünschte Lizenz nicht erteilt werden.

Auch bei den finanziellen Vorleistungen sollte der Vermieter nicht geizig sein. Einerseits, da er die meisten der Maßnahmen steuerlich absetzen kann. Ebenso, weil für sie eine Förderung durch die Bundesländer zur Verfügung steht. Andererseits aber, weil er damit der Sicherheit seiner eigenen Gäste dient. Der Ausbruch eines Feuers stellt stets die schlimmste aller Entwicklungen dar, da sie nicht alleine die Gesundheit und das Leben der anwesenden Menschen bedroht, sondern da sie zugleich wirtschaftliche Schäden in nicht geringen Ausmaßen hervorruft. Ein umsichtiger Vermieter wird diese Gefahr folglich immer zu umgehen versuchen und alle in seiner Macht stehenden Möglichkeiten des Brandschutzes wahrnehmen.

## Externe Informationsquellen zu diesem Thema:

[Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit | Baugesetzbuch \(BauGB\)](#)

---

WICHTIG: Trotz sorgfältigster Recherche zu unseren Artikeln und Berichten können wir keinerlei Haftung für die Aktualität und Richtigkeit der Angaben übernehmen. In rechtlichen Angelegenheiten sollten Sie immer Ihren Anwalt oder Steuerberater fragen.