

# Brandschutz in Ferienwohnungen, Ferienhäusern und Monteurzimmern

Möchten Sie Ferienwohnungen und/oder Monteurzimmer vermieten, dürfen Sie auch den Brandschutz nicht außer Acht lassen. Unterschiedliche Regulierungen, die teilweise von Kommune zu Kommune variieren, erschweren die gesetzlich geforderte Einhaltung des Brandschutzes. In diesem Artikel erfahren Sie, wie Sie den Brandschutz in Ihren Zimmern einhalten und wen Sie bei Bedarf nach Unterstützung in dieser schwierigen Angelegenheit befragen können.

## Monteurzimmer, Ferienwohnung, Sonderbau?



Zuerst gilt es zu klären, was Sie überhaupt vermieten. Denn: Welche Schritte wirklich zur Einhaltung des Brandschutzes führen, hängt davon ab, in welche Kategorie die Wohnung fällt. Der sogenannte Sonderbau verlangt nach der Einhaltung strikterer Regeln, während Sie deutlich lockerer an die ganze Sache herangehen können, wenn es sich „nur“ um ein Monteurzimmer handelt.

Leider können Sie selbst selten sagen, was Sie da überhaupt vermieten möchten. Die Bestimmungen greifen nämlich nicht immer auf Landes- oder gar Bundesebene, hin und wieder sind dafür die Kommunen selbst verantwortlich. Die schwammige Formulierung „hin und wieder“ ist leider notwendig, denn mitunter kocht hier jede Verwaltung ihr eigenes Süppchen. Möchten Sie wirklich sichergehen und genau wissen, welche Form von Objekt Sie vermieten, fragen Sie einen Fachanwalt aus der Region. Suchen Sie nicht nach Informationen im Internet, die nicht auf Ihre bestimmte Situation vor Ort eingehen.

Trotzdem können Sie sich die folgenden Faustregeln ansehen, um ein grobes Maß für die Orientierung zu erhalten:

- **Sonderbau**  
Der erwähnte Sonderbau ist meist ein professionell geführter Betrieb für den ausdrücklichen Zweck, eine Herberge für Feriengäste oder Monteur bereitustellen. Hier finden sich mindestens zwölf Betten. Zusätzlich melden Sie ein Gewerbe an und hegen den ausdrücklichen Wunsch, in der Regel die Bettenanzahl vollständig auszulasten. Dieser Sonderbau käme somit einem kleinen Hotel gleich.
- **Ferienwohnung und Monteurzimmer**  
Kommen Sie nicht auf die geforderten zwölf Betten, handelt es sich in der Regel um eine private Zimmervermietung im geringfügigen Rahmen. Dieses Anwaltsdeutsch heißt

übersetzt, dass es sich um eine gewöhnliche Ferienwohnung oder ein Monteurzimmer handelt. Hier gelten deutlich laschere Brandschutzvorschriften, wodurch Sie letztendlich vor allem Geld sparen.



„Rauchmelder, die miteinander über Funk verbunden sind, sind sicherer!“

Sie sollten hier nicht versuchen, die Behörden durch irgendwelche Tricks übers Ohr zu hauen: Sobald Sie die geforderte Anzahl von zwölf Betten erreichen haben, kommt die Baubehörde gelegentlich bei Ihnen vorbei und prüft, ob Sie die strengen Vorschriften auch einhalten. Die Mitarbeiter der Behörde kontrollieren dann auch technisches Equipment, veraltete Brandschutzmelder oder ähnliche Geräte sollten Sie dann nicht im Einsatz haben.

Letztendlich ist die Einteilung in einen Sonderbau für beide Seiten unschön: Für Sie und auch die erwähnten Behörden wächst der Aufwand in bürokratischer Sicht deutlich. Zusätzlich müssen Sie dafür sorgen, die Wohnungen auch anderweitig bestmöglich gegen Brände zu schützen – wie etwa durch die Verwendung schwer entzündlicher Gegenstände und Möbel in Ihren Ferienwohnungen. Dies erhöht die Kosten noch einmal, außerdem haben Sie dann weniger Freiheiten bei der Gestaltung der Innenräume.

## Die Größe bestimmt die Regeln

Ebenfalls wichtig: Sprengen Sie auch die genannten zwölf Betten für Ihre Ferienwohnungen deutlich, verschärfen sich auch die Regeln noch einmal. Ein weiterer wichtiger Schnitt entsteht bei 20 Betten, noch schlimmer wird es ab 60 Betten (wobei dann schon von einem Hotel gesprochen werden darf). Wie bereits gesagt, sollten Sie sich über die Einhaltung dieser Brandschutzvorschriften aber bei jeder Kommune direkt informieren, gerne kann dies auch im Beisein eines Anwalts geschehen.

Folgen Sie diesem Ratschlag nicht, ergreifen Sie möglicherweise die falschen Schritte (wenngleich sie auch gut gemeint waren). Kommt es dann zu einem Brand, tragen Sie nicht nur die Schäden, die dadurch ohnehin auftreten. Es drohen außerdem hohe Strafzahlungen durch die Nichteinhaltung der örtlichen Brandschutzbestimmungen. Dazu bekommen Sie möglicherweise Schwierigkeiten mit der Versicherung: Diese könnte sich darauf berufen, dass Sie eine Teilschuld tragen, da Sie die erwähnten Vorschriften nicht eingehalten haben. Wenn Sie nicht gerade im Geld schwimmen, werden spätestens jetzt harte Zeiten auf Sie zukommen.

- Daher gilt: Fragen Sie unbedingt die Baubehörden und Kommunen vor Ort und holen Sie sich einen kompetenten Anwalt ins Boot! Alles andere wäre fahrlässig.

# Brandschutz im Detail



In den folgenden Punkten sehen wir uns an, wie Brandschutz in der Praxis umgesetzt wird. Dabei betrachten wir sowohl die Vorschriften in privaten Wohnungen – also Monteurzimmern und Ferienwohnungen – als auch in gewerblichen Einrichtungen. Die Unterschiede fallen teils gravierend aus, sodass Sie nicht blind von einer Variante auf die andere schließen sollten.

## Monteurzimmer und Ferienwohnungen: private Räume und der Brandschutz

Generell können Sie davon ausgehen, dass es sich um eine private Ferienwohnung handelt, wenn das Objekt weniger als zwölf Betten bietet. Für Sie wäre dies von Vorteil: Die Brandschutzvorschriften sind hier deutlich weniger streng. Das geht soweit, dass es finanziell sogar besser sein kann, ein Bett zu entfernen, wenn Sie genau auf der Grenze von zwölf Betten liegen. Indem Sie einen Schlafplatz weniger anbieten, sparen Sie extrem viel bürokratischen Aufwand.

Beispielsweise sind Sie in dieser Räumlichkeit zwar verpflichtet, alle Maßnahmen zur Verhinderung eines Feuers ausbruchs zu ergreifen die „in Ihrer Macht stehen“. Was genau das heißt, ist jedoch nicht definiert. Das führt dazu, dass Sie in einem Schadensfall nichts zu befürchten hätten. Die meisten Maßnahmen gelten für private Vermieter als wirtschaftlich nicht umsetzbar, sodass Ihnen die Anwälte auch keinen Strick daraus drehen. Sehr wohl möglich und vorgeschrieben ist jedoch die Installation einfacher Maßnahmen – wie etwa in Form von Rauchmeldern.

Das Blatt wendet sich, wenn Sie die genannte Grenze von zwölf Betten überschreiten. Hier können Sie sich auf einige Ausgaben gefasst machen:

- Je nach Kommune wird Sie die Baubehörde wahrscheinlich dazu anleiten, Feuerlöscher, Brandschutztüren (teuer!) und – falls noch nicht vorhanden – auch die erwähnten Rauchmelder zu installieren. Die Kosten dafür haben natürlich Sie selbst zu tragen.
- Gibt es mehrere Ein- und Ausgänge in das Haus, müssen Sie gut sichtbar anzeigen, wie die Mieter im Brandfall fliehen können. Permanent beleuchtete Schilder in den Fluren sind dann ebenfalls vorgeschrieben.
- Ebenfalls mitunter notwendig ist der Aushang von Schildern und Fluchtplänen. Diese müssen in jedem Stockwerk installiert werden und bei Nacht über eine ausreichende Beleuchtung verfügen.
- Ein wenig zusätzlichen Aufwand haben Sie auch beim Einzug neuer Mieter zu befürchten: Sie sollten diese Personen über eventuelle Frühwarnsysteme informieren, damit die Mieter im Brandfall schnell reagieren und das Feuer möglicherweise sogar selbst löschen können.

Zusätzlich werden Sie etwas organisatorischen Aufwand durchlaufen müssen, wenn Sie über Personal wie etwa Reinigungskräfte verfügen. Unabhängig von der Größe des Monteurzimmers müssen Sie diese Personen über die von Ihnen getroffenen Brandschutzmaßnahmen informieren. Dies betrifft unter anderem das Aufzeigen von Fluchtwegen und wie diese am schnellsten von allen Orten im Haus erreichbar sind. Auch die Probe für den Ernstfall kann nicht schaden, um im tatsächlichen Brandfall nichts zu riskieren.

Aus rechtlicher Sicht ist es ratsam, diese Informationsstunden in einem Protokoll festzuhalten. Legen Sie dar, was Sie genau mit Ihrem Personal besprochen haben und welche Personen vor Ort waren. Um ganz sicherzugehen, sollten Sie beim Betrieb einer größeren Ferienwohnung immer darauf achten, dass eine der Reinigungskräfte vor Ort genauso gut wie Sie über die Brandschutzvorschriften informiert ist. Das hat weniger einen rechtlichen Hintergrund als viel mehr den Vorteil, dass Gäste im Brandfall dann wirklich eine Person haben, auf die Sie sich verlassen können.

## Monteurzimmer und Ferienwohnungen: gewerblich genutzte Einrichtungen und der Brandschutz

Jetzt wird es etwas komplizierter: Der Brandschutz ist in gewerblich genutzten Monteurzimmern und Ferienwohnungen natürlich schwieriger einzuhalten. Hier stehen Sie zuerst vor dem Problem, dass die Baubehörde auch von Ihnen verlangen kann, eigentlich unwirtschaftliche Brandschutzmaßnahmen umzusetzen. Für kleinere Betriebe kann das bereits ein KO-Kriterium sein, da sich diese Aufwendungen mitunter gar nicht finanzieren lassen. Bevor Sie also planen, aus dieser Vermietung eine gewerbliche Tätigkeit zu machen, sollten Sie die Machbarkeit dieses Unterfangens finanziell prüfen lassen. Anwalt, Steuerberater und Sachverständige vor Ort werden Ihnen dabei helfen.

**Immerhin:** Meistens bekommen Sie für die Umsetzung dieser Maßnahmen Fördergelder zugesprochen. Die Kommunen und Bundesländer sind hier direkt für die Bereitstellung der Summen verantwortlich. Wie viel das sein wird, hängt am Ende von der Art der Maßnahmen und auch der jeweiligen Region in Deutschland ab.

- Wie bereits erwähnt, liegt die Grenze für die gewerbliche Nutzung als Faustregel bei zwölf Betten. Mitunter können Sie jedoch auch im kleineren Rahmen von diesen Förderungen profitieren. Damit das funktioniert, müssen jedoch besondere Gründe vorliegen, die der Baubehörde anzeigen, dass Sie auf eine Förderung angewiesen sind. Welche Anforderungen das genau sind, hängt wie immer von der jeweiligen Kommune ab. Stellen Sie sich jedoch darauf ein, dass Sie eine Förderung nicht „einfach so“ erhalten. Generell haben Sie mit einer Bettenanzahl von unter zwölf schlechte Karten.



„Fluchtwege  
niemals  
zustellen“

Zurück zum gewerblichen Fall mit zwölf (oder mehr) Betten:  
Bestimmte Vorgaben müssen Sie jetzt erfüllen, andernfalls drohen  
Strafzahlungen, eine eventuelle Strafverfolgung und ähnliche  
unangenehme Begleiterscheinungen. Damit das nicht passiert,  
achten Sie auf einige landesweit gültigen Vorschriften:

„Ausreichend  
Feuerlöscher  
zur Verfügung  
stellen“

- Schaffen Sie Fluchtwege und schildern Sie diese aus. Es versteht sich von selbst, dass diese Beschilderung auch nachts oder bei anderen schlechten Sichtverhältnissen (Rauchbildung) einwandfrei sichtbar sein muss. Beleuchtete Schilder und Warnhinweise sind daher Pflicht.
- Zusätzlich müssen Sie Feuerschutztüren installieren, die auch selbstständig schließen. Im Brandfall wird die Ausbreitung des Brands damit effektiv eingedämmt, bis die Feuerwehr eintrifft. Achtung: Natürlich sind diese Türen nicht gerade günstig. In größeren Einrichtungen müssen Sie also auch hohe Ausgaben einplanen.
- Rauchmelder benötigen Sie ebenfalls. Wie viele das sind, hängt von der Kommune und der Größe der Ferienwohnungen und Monteurzimmer ab. Gelegentlich reicht ein Rauchmelder pro Wohnung, mitunter ist aber auch ein Exemplar pro Zimmer vorgesehen. Informieren Sie sich vor dem Kauf, um nicht zu viel Geld auszugeben.
- Auch, wenn es vielleicht nett und dekorativ aussieht: Auf den Fluren dürfen jetzt keine Hindernisse mehr stehen. Hübsche Schränkchen, praktische Mülleimer und andere Möbel und Utensilien sind untersagt. Bilder dürfen Sie weiterhin aufhängen. Ausnahmen gibt es nur für Geräte, die Sie nur temporär dort aufstellen (wie vielleicht einen Staubsauger, um einen Hausflur zu reinigen). Nach getaner Arbeit muss das Gerät natürlich wieder zurück in den Schrank. Hintergrund dieser Maßnahme ist es, den Gästen beim Verlassen eines brennenden Hauses den Weg so frei wie möglich zu gestalten.
- Alle Etagen müssen barrierefrei erreichbar sein. In den meisten mehrstöckigen Häusern bedeutet dies, dass Sie einen Fahrstuhl bieten müssen. Andernfalls könnte eine Person im Rollstuhl das Haus nicht verlassen oder wäre auf große Hilfe anderer fliehender Menschen angewiesen (was wiederum viel Zeit kostet). Diese Maßnahme betrifft nicht nur körperlich, sondern auch geistig behinderte Gäste. Monteure fallen darunter zwar selten, in einer Ferienwohnung sind Menschen mit Behinderungen jedoch an der Tagesordnung.

Ignorieren dürfen Sie diese Anordnungen auf keinen Fall. Das Bauamt prüft regelmäßig und natürlich, nach Möglichkeit, unangekündigt. Wenn es in einem Bereich eine nur kleine Unstimmigkeit gibt, wird dies keine Konsequenzen haben. Ignorieren Sie eine der Vorschriften aber absichtlich, wird es sehr schnell sehr teuer.

Einige Anforderungen decken sich auch: Beispielsweise müssen Sie Ihr Personal ebenfalls auf den Brandschutz aufmerksam machen. Je nach Größe des Betriebs kann es außerdem sein, dass Sie auch Schulungen über den Brandschutz einplanen müssen. Diese sind notwendig, damit auch einfaches Servicepersonal im Brandfall weiß, wie sich Ihre Gäste zu verhalten haben. Zusätzlich

kann es sich lohnen, einen Brandschutzbeauftragten zu ernennen: Diese Person entlastet Sie von den genannten Aufgaben, wodurch Sie sich um „das Wesentliche“ kümmern können.



Beachten Sie außerdem, dass nicht nur Sie und Ihr Personal dafür zu sorgen haben, dass Ihre Ferienwohnung oder die Monteurzimmer gegen Brände geschützt sind. Auch die Gäste müssen Ihren Teil beitragen. Beispielsweise können Sie Areale definieren, die für Raucher geeignet sind (Balkons bieten sich dafür an). Innerhalb von geschlossenen Räumen sollten Sie das Rauchen komplett untersagen. Möchten Sie besonders viel Sicherheit, sprechen Sie einfach ein generelles Rauchverbot aus und zwingen Ihre Gäste damit, vor die Haustür zu gehen. Beachten Sie, dass dieser Schritt unter Umständen Auswirkungen auf die Zufriedenheit der Gäste und langfristig auch Ihren Umsatz haben kann.

Ebenfalls nicht gestattet sind elektrische Geräte, die einen sichtbaren Defekt aufweisen. Kurzschlüsse, Kabelbrände & Co. können von diesen Geräten ausgehen, wodurch ein großer Brand natürlich sehr viel wahrscheinlicher wird. Der Vollständigkeit halber sollte auch erwähnt sein, dass offene Feuerquellen natürlich nicht gestattet sind. Das gilt in Innenräumen, aber auch draußen – wie vielleicht bei einem Lagerfeuer im Garten – benötigen Sie eine Genehmigung, um ein Feuer zu entfachen. Weiterhin müssen Sie hier Mittel und Wege bereitstellen, um ein eventuell ausbrechendes, unkontrolliertes Feuer sofort zu bekämpfen.

## Kommunikation und Protokollierung!

Abschließend weisen wir noch einmal darauf hin, dass es ohne Absprache mit den Behörden nicht funktioniert. Reden Sie mit den Baubehörden vor Ort und engagieren Sie einen Anwalt. Lassen Sie sich alle Zusagen und Verbote schriftlich bestätigen. Sind die Formalitäten geklärt, können Sie sich um die Umsetzung der Brandschutzmaßnahmen kümmern.

Danach wird die zuständige Behörde prüfen, inwieweit Sie die vereinbarten Maßnahmen eingehalten haben. Ist das geschehen, bekommen Sie die notwendige Lizenz, um Wohnungen für Feriengäste und Monteure bereitzustellen. Wir wünschen viel Glück!

---

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.