



Brandschutz in Ferienwohnungen



Brandschutz Bechtel

Organisatorisch – Baulich – Anlagentechnisch – Abwehrend



Björn Bechtel

Brandschutz Bechtel

3.1.2024

Brandschutz für die Ferienwohnung

In Deutschlandweit gibt es über 50.000 gewerbliche und private **Ferienwohnungen und -häuser**. Laut der Online-Plattform [Statista](#) war der Urlaub in einer Ferienwohnung 2021 sogar die beliebteste Beherbergungsoption der Deutschen. Brandschutz ist in diesem Bereich also auch immer ein wichtiges Thema. Egal ob es sich dabei um ein gemütliches Haus an der Nordsee, ein kleines 1-Zimmer-Apartment in Berlin oder die eigene großzügige Wohnung, die Sie per Airbnb vermieten, handelt. Denn: brennen kann es überall.

Besonders wenn Sie selbst vermieten, sollten Sie den eigenen Besitz bestmöglich schützen. Denn Mieter in der Ferienwohnung wissen oft nicht, wie genau sie die Geräte bedienen müssen oder geben im Urlaub weniger Acht auf Sicherheitsvorkehrungen. Deshalb sollten Sie sich umso mehr darum kümmern.

Brandschutz für die Ferienwohnung	1
Welche gesetzlichen Vorlagen gibt es zum Brandschutz in der Ferienwohnung? ..	2
Auflagen für die private Vermietung.....	3
Welche Brandschutzmaßnahmen sind sinnvoll?.....	3
Welcher Feuerlöscher eignet sich in der Ferienwohnung?	4
Fazit.....	4



Welche gesetzlichen Vorlagen gibt es zum Brandschutz in der Ferienwohnung?

Bei der Vermietung von Ferienwohnungen und Ferienhäusern gibt es aus brandschutztechnischer Perspektive zwei wesentliche Rechtstexte zu betrachten:

- [Landesbauverordnung \(LBO\)](#), die unter Umständen **Beherbergungsstätten** als Sonderbauten definieren
- die [Beherbergungsstättenverordnung \(MBeVO BW\)](#)

Insbesondere erstere schafft eine wichtige Unterteilung. Denn die jeweils gültige Landesbauverordnung stuft in der Regel Unterkünfte mit mehr als 12 Gästebetten als Sonderbau ein. Wenn die Grenze von 12 Betten überschritten wird, gilt die Muster Beherbergungsstättenverordnung (MBeVO) und damit die vorgegebenen Brandschutzmaßnahmen. Das bedeutet, dass dann zum Beispiel Anzahl der Rauchmelder und Feuerlöscher genau vorgegeben sind und eine unangekündigte Prüfung dessen jederzeit möglich ist.

Entsprechend unterliegt man wesentlich stärkeren Auflagen und einem höheren bürokratischem Aufwand. Unter 12 Gästebetten gibt es hingegen weniger klare und umfangreiche Richtlinien. Insbesondere **privat vermietete Ferienunterkünfte** verfügen meist über weniger als 12 Betten, so werden wir auch darauf unseren Fokus legen. Dafür sind in jedem Fall die Sicherheitsrichtlinien der oben genannten Bauordnung zu befolgen.

Dabei gibt es allerdings eine Ausnahme: das Bundesland Rheinland-Pfalz nimmt keine Unterteilung bei der Anzahl der Betten vor. Laut § 50 Bauliche Anlagen und Räume besonderer Art oder Nutzung (Sonderbauten), können in Rheinland-Pfalz ein Brandschutzkonzept und ein Brandschutzbeauftragter verlangt werden. Es lohnt sich daher Absprache mit einem lokalen Brandschutzberater zu halten, da es in diesem Kontext zu sehr vielen lokalen Abweichungen kommen kann.

Auflagen für die private Vermietung

Grundsätzlich gibt es keine gesetzlichen Auflagen für die private Vermietung von Ferienunterkünften mit weniger als 12 Betten.

Vorgegeben ist nur:

- Dass Sie gewisse "in Ihrer Macht stehenden" Maßnahmen zur Brandvorbeugung treffen müssen.

Eine genauere Definition dessen gibt es jedoch nicht.

Eine Besonderheit ist außerdem die **Vermietung Ihres Wohnraums** über Airbnb. Laut den Allgemeinen Informationen zum Anbieten von Unterkünften über Airbnb:

*„Müssen in der Wohnung bzw. im Haus jederzeit funktionierende **Rauch- und Kohlenmonoxid-Melder** vorhanden sein. Darüber hinaus muss sich dort ein Feuerlöscher befinden und jederzeit funktionstüchtig sein. Dafür muss man den Feuerlöscher in regelmäßigen Abständen von zwei Jahren warten lassen. Auch das Löschmittel muss dann alle sechs bis acht Jahre gewartet werden.“*

Was in Deutschland teilweise über die LBO und MBO Gesetzlich geregelt ist.

Welche Brandschutzmaßnahmen sind sinnvoll?

Der Brandschutz in privaten Ferienunterkünften ist teilweise vorgeschrieben, und zu empfehlen. Das beginnt schon bei der Inneneinrichtung. Da ist es sinnvoll, sich für schwer entzündliche Möbel zu entscheiden. Außerdem sollte man elektrische Geräte wählen, die leicht zu bedienen sind.

Viele Vermieter legen eine Übersicht mit Hausregeln und ähnlichem bereit. Hier eignet es sich, eine Seite mit Informationen zu Flucht- und Rettungswegen und dem richtigen **Verhalten im Brandfall** (verkleinerte Brandschutzordnung) hinzuzufügen. Als Vermieter ist es auch Ihre Aufgabe, diese Fluchtwege nach Möglichkeit freizuhalten. Das bedeutet, dass hier keine Möbel stehen dürfen. Denn das würde die Flucht und Rettung im Ernstfall erschweren.

Rauchwarnmelder sind in allen Aufenthaltsräumen eines Gebäudes oder Wohnung seit 2014 Pflicht, fällt die FeWo unter die MBeVO, sogar eine Brandwarnanlage nach §38 LBO.

Außerdem lohnt es sich, einen A/B/F **Feuerlöscher** bereitzustellen. Ergänzend dazu können Sie noch die **richtigen Anwendungshinweise** schriftlich bereitlegen.

Welcher Feuerlöscher eignet sich in der Ferienwohnung?

Wodurch kann es in der Ferienwohnung zum Brand kommen? Meistens spielt der Herd und somit eine kleine Menge an Öl oder Fett, eine große Rolle. Aufgrund dessen eignet sich ein Fettbrandlöscher am besten. Denn damit ist man in der Lage, nicht nur "gewöhnliche" Brände der Brandklasse A und B zu löschen, sondern eben auch Fettbrände der Brandklasse F. Daher ist der optimale Löscher für Sie ein 6l A/B/F Auflade Löscher.

Dieses Löschmittel hat den Vorteil, dass es sich nach dem Auslösen einfach abwischen lässt und keine größeren Schäden an der Inneneinrichtung entstehen.

Die Wartung ist bei jedem Feuerlöscher allerdings gleich und beträgt zwei Jahre. Zusätzlich dazu, muss das Löschmittel im Abstand von sechs bis acht Jahren ausgetauscht werden, um ein erfolgreiches Löschen zu garantieren.

Fazit

Mit **Ferienunterkünften** sollte man umgehen, wie mit dem eigenen Zuhause und besser. Das gilt auch beim Brandschutz, denn es kann immer mal was passieren. So eignen sich vor allem Brandschutzmaßnahmen für kleine Brände und Entstehungsbrände, wie ein Handfeuerlöscher. Nd Rauchwarnmelder die Sie fernüberwachen können, wie unsere Lupus IOT mit Cloud und Überwachung durch uns als Fachfirma. Außerdem haben wir eine [Checkliste](#) erstellt, die alle Maßnahmen für einen optimalen Brandschutz aufführt.

Haben Sie noch weitere Fragen oder Anmerkungen? [Kontaktieren](#) Sie uns gerne!

Impressum:

Brandschutz Bechtel
Im Rauns 23, 72393 Burladingen
Tel.: 0176/64437199
Internet:
www.brandschutz-bechtel.de

Autor: Björn Bechtel
© Titelbild: stock.adobe.com – engel.ac, Brandschutz Bechtel

Alle Angaben wurden mit äußerster Sorgfalt ermittelt und überprüft. Sie basieren jedoch auf der Richtigkeit uns erteilter Auskünfte und unterliegen Veränderungen. Eine Gewähr kann deshalb nicht übernommen werden. Vervielfältigungen jeder Art sind nur mit Genehmigung des Autors gestattet.

Diese Publikation richtet sich gleichermaßen an weibliche und männliche Leser. Aus Gründen der Lesbarkeit ist diese in **Generischem Maskulinum** verfasst (z. B. Unternehmer, Mitarbeiter). Diese schließt stets alle Geschlechterformen mit ein.

© 2023 by Brandschutz Bechtel

Mitglied im

VDSI

Verband für Sicherheit,
Gesundheit und Umweltschutz
bei der Arbeit

