

Wohnraum für Flüchtlinge

Merkblatt für interessierte Vermieter von Wohnungen und Wohnhäusern im Landkreis Günzburg

Herzlichen Dank, dass Sie Überlegungen anstellen, Ihre leerstehende Wohnung oder Ihr leerstehendes Wohnhaus, zur Unterbringung von Flüchtlingen zur Verfügung zu stellen. Um Ihnen die Entscheidung für eine Vermietung zu erleichtern und um Sie vor zusätzlichen Risiken zu schützen, wollen wir Ihnen aus baurechtlicher Sicht folgende Informationen und Hilfestellungen mit auf den Weg geben und auf häufig gestellte Fragen antworten.

Wieviele Personen darf ich in meinem Wohnhaus unterbringen?

Die Anzahl der unterzubringenden Personen ist begrenzt, da sich der Bestandschutz Ihres Wohnhauses auf das (familiäre) Wohnen bezieht.

Das familiäre Wohnen kann nicht in strikten Personenzahlen beziffert werden. Von einem familiären Wohnen ist jedoch bsp. bei der Unterbringung einer Großfamilie oder zweier unterschiedlicher Familien auszugehen. Der Begriff der Familie ist hier nicht zwingend auf Familie ersten Grades abzustellen, sondern kann durchaus weiter gefasst werden. Bei familienähnlichen Verhältnissen kann man von Fürsorgeverbindungen ausgehen, dass die Bewohner beispielsweise einander Hilfe leisten, sich gegenseitig vertrauen und im Notfall warnen.

Im Gegensatz dazu stehen Gemeinschaftsunterkünfte, die von vielen unterschiedlichsten Personen und Personengruppen bewohnt werden, wobei zwischen den Einzelpersonen in der Regel keine gegenseitige moralische oder familiäre Verantwortung besteht. Gemeinschaftsunterkünfte verfügen über zentrale Einrichtungen wie z.B. Gemeinschaftsküche und Gemeinschaftsbäder, üblicherweise erhält jede/r Bewohner/in Schließgewalt über ihr Zimmer.

Warum sind Sicherheitsmaßnahmen erforderlich?

Es ist davon auszugehen, dass Brände immer und überall entstehen können und durch den entstehenden Rauch und Feuer das Leben der Bewohner gefährdet werden kann. Insbesondere wenn Menschen zu Schaden kommen, würde die Einhaltung der Sicherheitsmaßnahmen überprüft werden, um Haftungsfragen zu klären. Wir schätzen Ihr ehrenamtliches Engagement sehr und wollen Sie unterstützen und Sie gleichzeitig vor möglichen weitreichenden Folgen im Brandfall schützen. Daher haben wir als Hilfestellung die wesentlichen Mindestanforderungen aufgeführt, die in der Bayerischen Bauordnung definiert sind.

Was sind die Mindestanforderung an Wohnhäuser?

Wohnhäuser sind so herzurichten, dass der Entstehung eines Brandes und der Ausbreitung von Feuer und Rauch vorgebeugt wird und bei einem Brand die Rettung von Menschen und Tieren möglich sind. Darüber hinaus müssen wirksame Löscharbeiten möglich sein.

Wenn Sie Wohnungen anbieten, müssen Sie die Einhaltung dieser Grundvoraussetzungen eigenverantwortlich kritisch hinterfragen oder sich fachlichen Rat einholen.

Für die Rettung sind grundsätzlich in jedem Gebäude und in jeder Wohnung zwei Rettungswege erforderlich. Diese werden oberhalb des Erdgeschosses üblicherweise durch die Treppe und durch die Ausbildung eines Rettungsfensters bewerkstelligt.

An was muss ich im Zusammenhang mit möglichen Bränden denken?

Stellen Sie sich ein mögliches Brandereignis vor, bsp. einen Brand, der durch einen defekten Akku eines Handys verursacht wird. Folgendes Verhalten ist dann wichtig:

- Brand erkennen, Ruhe bewahren
- Brand melden
- In Sicherheit bringen
- Löschversuch unternehmen

Was kann/muss ich tun, um dieses Verhalten im Brandfall zu unterstützen?

Brand erkennen:

Eine sichere Methode für die Brand- und Rauchererkennung stellt das Anbringen von Rauchmeldern dar. Diese sind für Wohnungen seit einiger Zeit in Bayern verpflichtend in Schlafräumen, Kinderzimmern und Fluren, die zu Aufenthaltsräumen führen, einzubauen. Der Einbau von vernetzten

Rauchwarnmeldern empfiehlt sich jedoch, da mit verhältnismäßig geringem Aufwand gleichzeitig alle im Haus befindlichen Personen alarmiert werden und sich rechtzeitig in Sicherheit bringen können.

Brand melden:

Zur Meldung eines Brandes ist ein amtsberechtigtes Telefon im Haus bzw. in der Wohnung vorzuhalten. Eine Brandschutzordnung (möglichst mehrsprachig) ist auszuhängen. Die Notrufnummern sind anzugeben.

Löschversuch starten:

Das Vorhalten von Feuerlöschern (Wasser- oder Schaumlöscher) in ausreichender Größe und Anzahl und einer Feuerlöschdecke wird empfohlen.

In Sicherheit bringen:

Die Flucht- und Rettungswege müssen sicher genutzt werden können. Sofern die Treppe nicht mehr passiert werden kann, muss die Entfluchtung über das/die Fenster mit Hilfe der örtlichen Feuerwehr erfolgen. Die Hilfsmöglichkeiten der Feuerwehr sind im Hinblick auf die zu rettende Personenzahl (s. erster Absatz) begrenzt. Mit der Feuerwehrleiter können Fenster mit maximal 8 m Höhe über dem Erdniveau angeleitet werden. Die Fenster müssen eine Größe (Breite x Höhe) von 0,60 x 1,0 m aufweisen und maximal 1,20 m über dem Fußboden angeordnet sein.

Die Türen zu dem Raum mit anleiterbarem Fenster müssen stets frei zugänglich sein und dürfen nicht verschlossen werden.

Die oben genannten Maßnahmen stellen die Mindestanforderung dar, die Maßnahmen dürfen gerne ausgeweitet werden.

[Was muss ich tun, wenn mein Wohnhaus als Gemeinschaftsunterkunft genutzt werden soll?](#)

Die Unterscheidung Wohnhaus – Gemeinschaftsunterkunft ist eingangs beschrieben. Die Umwandlung eines Wohnhauses in eine Gemeinschaftsunterkunft stellt eine genehmigungspflichtige Nutzungsänderung dar. Eine Gemeinschaftsunterkunft ist ein Sonderbau, bei dem der Brandschutz im Vier-Augen-Prinzip geprüft werden muss. Hierfür ist ein Bauantrag erforderlich. Es empfiehlt sich einen brandschutz erfahrenen Planer zu beauftragen.

30.03.2022

Fachbereich Bauen und Wohnen