

RISK-INFO

Ein- und Abstellen von Wohnmobilen

Eine Basisklausel der Versicherungsverträge gebietet die Einhaltung öffentlich-rechtlicher Vorschriften. Im Folgenden werden einschlägige Vorschriften hinsichtlich des Ein- und Abstellens von Wohnmobilen aufgezeigt.

Hinweise zum Abstellen in Räumen

NUTZUNGSÄNDERUNG DURCH DAS EINSTELLEN VON WOHNMOBILLEN

Nach bauordnungsrechtlicher Definition sind Räume, deren bestimmungsgemäße Nutzung im Abstellen von Kraftfahrzeugen besteht, „Garagen“ (es sei denn, es handelt sich um Ausstellungs-, Verkaufs-, Werk- oder Lagerräume für Kraftfahrzeuge). Das Ab- bzw. Einstellen von Wohnmobilen wird in zuvor anderen genutzten Räumen oder Gebäuden in der Regel zu einer genehmigungspflichtigen Nutzungsänderung. Es muss ein Bauantrag gestellt und genehmigt werden. Das schließt die Erstellung eines Brandschutznachweises zum Bauvorhaben ein.

Handelt es sich um ein Gebäude, das bislang landwirtschaftlich genutzt wurde, ist zu berücksichtigen, dass für solche Gebäude im Rahmen des Bauplanungsrechts und des Bauordnungsrechts Erleichterungen gelten, die bei einer nicht mehr landwirtschaftlichen Nutzung entfallen. Das kann dazu führen, dass für die neue Nutzung an dieser Stelle die Genehmigungsfrage unter Umständen anders zu beantworten ist als für die alte. Auch wenn für die neue Nutzung eine Genehmigung an sich möglich erscheint, können sich daraus höhere Bauteilanforderungen an das Gebäude ergeben.

Diese Fragen sollten rechtzeitig vorher mit der örtlich zuständigen unteren Bauaufsichtsbehörde (meist das Landratsamt oder die große Kreisstadt/kreisfreie Stadt) geklärt werden. Die Nutzungsänderung ist dem Versicherer mitzuteilen.

ANFORDERUNGEN AN DIE ABSTELLRÄUME

Grundsätzlich dürfen Kraftfahrzeuge ausschließlich in Garagen eingestellt werden. Dies bedeutet, der Raum bzw. das Gebäude in dem Kraftfahrzeuge untergebracht sind, muss den Bauteilanforderungen der Garagen- und Stellplatzverordnung (GaStellV) entsprechen.

Ausgenommen von dieser Regelung sind, gemäß § 18 Abs. 3 GaStellV, lediglich Kraftfahrzeuge,

1. die Arbeitsmaschinen oder landwirtschaftliche Zugmaschinen sind,
2. deren Batterie ausgebaut ist oder
3. die in Ausstellungs-, Verkaufs-, Werk- oder Lagerräumen für Kraftfahrzeuge stehen.

Dies bedeutet, das Abstellen von Wohnmobilen in anderen Räumen als Garagen oder den unter Nr. 3 genannten Räumen, also z. B. in landwirtschaftlichen Scheunen, ist nur zulässig, wenn die Batterie ausgebaut wird. Sind mehrere Batterien im Fahrzeug verbaut, gilt dies entsprechend.

Umgekehrt gilt:

Sollen Wohnmobile mit Batterie (oder mehreren Batterien) in anderen, als den unter Nr. 3 genannten, Räumen abgestellt werden, so sind diese als Garage zu betrachten.



Die baulichen Anforderungen an Garagen ergeben sich aus der GaStellV. Sie betreffen vor allem das Brandverhalten und die Feuerwiderstandsfähigkeit von Baustoffen und Bauteilen, Lüftung und CO-Alarmierung sowie, je nach Größe, auch den anlagentechnischen Brandschutz (ggf. Brandmeldeanlagen, Entrauchungsanlagen, Löschanlagen).

BETRIEBSVORSCHRIFTEN FÜR ABSTELLRÄUME

Neben den baulichen Anforderungen sind in Garagen auch Betriebsvorschriften einschlägig. Beispielsweise dürfen in Mittel- und Großgaragen nur unerhebliche Mengen brennbarer Stoffe gelagert werden. Es dürfen dort z. B. keine Ernterzeugnisse oder Düngemittel neben den Kraftfahrzeugen eingebracht werden.

In den meisten Wohnmobilen sind **Gasflaschen** eingebaut oder gelagert. Aus Sicherheitsgründen ist es grundsätzlich empfehlenswert, Gasflaschen auszubauen und an einem sicheren Ort zu lagern. Hierbei ist zu beachten, dass Gasflaschen nicht in Kellerräumen, Flucht- und Rettungswegen, Treppenhäusern, Fluren, Durchgängen und Durchfahrten oder Arbeitsräumen gelagert werden dürfen. Werden Gasflaschen in anderen Räumen gelagert, greifen darüber hinaus die Bestimmungen zur Lagerung von Gefahrstoffen (z. B. TRGS 510, DVFG-TRF 2021). Auch in Garagen sollten Gasflaschen aus Sicherheitsgründen nicht gelagert werden.

Brandgefährlich –
Die Lagerung von Sperrmüll in Mittel- und Großgaragen ist unzulässig und erhöht im Ernstfall die Brandgefahr.



Werden Wohnmobile in Räumen eingestellt, darf in diesen in keinem Fall gewohnt oder übernachtet werden. Garagen sind keine Aufenthaltsräume. Die Anforderungen der GaStellV sind nicht darauf ausgelegt, dass Menschen sich dort für längere Zeit aufhalten.

Hinweise zum Abstellen im Freien

Hierbei ist zu unterscheiden, ob die Wohnmobile nur kurzfristig geparkt oder längerfristig (z. B. mehrere Monate) abgestellt werden. In diesem Fall wird faktisch ein Abstellplatz geschaffen. Plätze, die speziell zu diesem Zweck angelegt werden, sind bereits mit ihrer Errichtung als Abstellplatz zu bewerten.

Für das **Parken** liegt keine Baugenehmigungspflicht vor.

Dagegen sind **Abstellplätze** baugenehmigungspflichtig. Unter welchen Voraussetzungen solche Plätze auf landwirtschaftlichen Betrieben im Außenbereich privilegiert sein können, kann der Gemeinsamen Bekanntmachung „Bauen im Rahmen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe“, die im Bayerischen Ministerialblatt 2021 Nr. 523 veröffentlicht wurde, entnommen werden (dort Ziffer 3.4.1 Satz 11 ff).

Ab vier Stellplätzen handelt es sich um einen **Campingplatz**, der gemäß Art. 2 Abs. 4 Nr. 15 BayBO ein Sonderbau ist. Das bedeutet, auch hier müssen die erforderlichen Brandschutzmaßnahmen, wie z. B. Verkehrswege oder Abstände im Rahmen eines Brandschutzkonzepts individuell geplant werden. Eine Spezialverordnung (Campingplatzverordnung) existiert seit Ende der 90er Jahre nicht mehr. Daneben besteht die Pflicht zur Einholung einer gemeindlichen Erlaubnis nach Art. 25 Abs. 2 Gesetz über das Landesstrafrecht und das Verordnungsrecht auf dem Gebiet der öffentlichen Sicherheit und Ordnung (LStVG).

Im eigenen Interesse sollte in Wohnmobilen nur dann übernachtet werden, wenn diese im Notfall gefahrlos verlassen werden können.



Wesentlicher Unterschied –
Parken oder Abstellen.



Bei der Konzeption von **Stellplätzen für Wohnmobile** ist darauf zu achten, dass

- › die Zufahrten für Feuerwehr und Rettungsdienste nicht beeinträchtigt werden,
- › die Flächen für die Feuerwehr gemäß „Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr“ frei bleiben,
- › Hydranten oder sonstige Wasserentnahmestellen nicht blockiert werden und
- › Ausgänge, d. h. Flucht- und Rettungswege in und aus den Gebäuden ins Freie nicht verstellt oder behindert werden.
- › Abstandsflächen und Flächen zwischen Gebäuden dürfen nicht zugeparkt werden, da dadurch die Gefahr besteht, dass im Brandfall das Feuer weitergeleitet wird.