

SÄCHSISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR INFRASTRUKTUR UND LANDESENTWICKLUNG
Archivstraße 1 | 01097 Dresden

Landesdirektion Sachsen
- Referate 35 und 37 -

Untere Bauaufsichtsbehörden
über Landesdirektion Sachsen Referat 35

nachrichtlich:
Prüfingenieure für Brandschutz und Standsicherheit
über LVPI und gemäß Verteiler
Ingenieurkammer Sachsen
Architektenkammer Sachsen
Sächsisches Staatsministerium der Finanzen
- Referate 54 und 55 -
Sächsisches Staatsministerium des Innern
- Referat 42 -

Hinweise zur Ausstattung von Gebäuden mit Rauchwarnmelder bzw. Alarmierungsanlagen

Nach § 47 Absatz 4 Satz 1 Sächsische Bauordnung (SächsBO) sind Aufenthaltsräume, in denen bestimmungsgemäß Personen schlafen, und Flure, die zu diesen Aufenthaltsräumen führen, jeweils mit mindestens einem Rauchwarnmelder auszustatten, soweit nicht für solche Räume eine automatische Rauchdetektion und angemessene Alarmierung sichergestellt sind.

Aufenthaltsräume in denen Personen bestimmungsgemäß schlafen, finden sich als Schlafzimmer, Kinderzimmer oder Gästezimmer insbesondere in Wohnungen und wohnungsähnlichen Nutzungen aber beispielsweise auch in Beherbergungsstätten mit bis zu 12 Betten. Damit sind zunächst Standardbauten geregelt.

Nach § 51 SächsBO können an Sonderbauten im Einzelfall zur Verwirklichung der allgemeinen Anforderungen nach § 3 Satz 1 SächsBO besondere Anforderungen, auch zur Brandmeldung und Alarmierung, gestellt werden. Erleichterungen können gestattet werden, soweit es der Einhaltung von Vorschriften wegen der besonderen Art oder Nutzung baulicher Anlagen oder wegen besonderer Anforderungen nicht bedarf.

Für mit Verordnungen geregelte Sonderbauten, wie Versammlungsstätten, ist das Brandschutzkonzept in der jeweiligen Sonderbauvorschrift abschließend beschrieben, so dass sich das Erfordernis bzw. der Verzicht auf Rauchwarnmelder daraus ergibt.

Für ungeregelte Sonderbauten ist nach § 12 Absatz 4 Durchführungsverordnung zur SächsBO (DVOSächsBO) im Brandschutzkonzept anzugeben, welche technischen Anlagen zur Branderkennung und Alarmierung erforderlich

Ihr/-e Ansprechpartner/-in
Nora Boeland

Durchwahl
Telefon +49 351 564 51532
Telefax +49 351 564 52901

Nora.Boeland@
smil.sachsen.de

Ihr Zeichen

Ihre Nachricht vom

Aktenzeichen
(bitte bei Antwort angeben)
53-0127/162/38-2025/64844

Dresden,
03.03.2026

**FÜR LEBENDIGE
REGIONEN**



Hausanschrift:
Sächsisches Staatsministerium
für Infrastruktur und
Landesentwicklung

Archivstraße 1
01097 Dresden

www.smil.sachsen.de

Verkehrsverbindung:
Zu erreichen mit den Straßen-
bahnlinien 3, 6, 7, 8, 13

Für Besucher mit Behinderungen
befinden sich gekennzeichnete
Parkplätze am Königsufer.
Für alle Besucherparkplätze gilt:
Bitte beim Pfortendienst melden.

Bitte beachten Sie die allge-
meinen Hinweise zur Verarbeitung
personenbezogener Daten durch
das Sächsische Staatsministe-
rium für Infrastruktur und
Landesentwicklung zur Erfüllung
der Informationspflichten nach der
Europäischen Datenschutz-
Grundverordnung auf
www.smil.sachsen.de

sind. Das betrifft beispielsweise Pflegeeinrichtungen. Für bauordnungsrechtlich notwendige technische Anlagen ist das Erfordernis der Prüfung durch Prüfsachverständige als Nebenbestimmung in die Baugenehmigung aufzunehmen (Nr. 51 Verwaltungsvorschrift zur Sächsischen Bauordnung – VwVSächsBO), sofern sich dieses nicht bereits aus der Sächsischen Technischen Prüfverordnung (SächsTechPrüfVO) ergibt. Es wird darauf hingewiesen, dass Rauchwarnmelder oder vernetzte Rauchwarnmelder nach Anhang 14 Nr. 2.1 der Verwaltungsvorschrift über Technische Baubestimmungen (VwV TB Sachsen) keine Brandmeldeanlagen bilden.

Ungeregelte Sonderbauten im Sinne des § 2 Absatz 4 SächsBO sind weder durch Verordnung noch durch Richtlinie geregelt.

Sonderbauten die nicht durch eine Verordnung, sondern durch Richtlinien geregelt sind stellen einen Sonderfall dar. Beherbergungsstätten mit mehr als 12 Betten sind als Sonderbauten nach der Beherbergungsstättenbaurichtlinie (SächsBeBauR) geregelt. In Beherbergungsräumen wird bestimmungsgemäß geschlafen, so dass diese nach § 47 Absatz 4 Satz 1 mit Rauchwarnmeldern auszustatten sind. Diese Rauchwarnmelder unterliegen jedoch nicht der Prüfpflicht nach SächsTechPrüfVO, da sie keine Brandmelde- oder Alarmierungsanlage im bauordnungsrechtlichen Sinn darstellen (siehe Anhang 14 Nr. 2.1 VwV TB Sachsen). Die Funktionsfähigkeit ist, wie in Wohnungen, durch den Betreiber zu gewährleisten.

Ergänzend ist darauf hinzuweisen, dass Beherbergungsstätten, auch mit weniger als 60 Betten, Alarmierungseinrichtungen haben müssen, durch welche im Gefahrenfall die Betriebsangehörigen und Gäste gewarnt werden können. Beherbergungsstätten mit mehr als 60 Betten müssen Brandmeldeanlagen mit automatischen Brandmeldern in den notwendigen Fluren haben. Die Ausweitung des Überwachungsumfanges automatischer Rauchmelder nach Nr. 9.1 SächsBeBauR auf die Beherbergungsräume ist bauordnungsrechtlich nicht gefordert.

Die SächsBeBauR und die Sächsische Verkaufsstättenbaurichtlinie (SächsVerkBauR) verwenden den Begriff „Alarmierungseinrichtungen“. Neuere Regelungen, wie die VwV TB, verwenden den Begriff „Alarmierungsanlage“. Beide Begriffe sind sinngemäß hinsichtlich der Art der technischen Anlage und der Prüfpflicht nach SächsTechPrüfVO gleichzusetzen.

Andrea Sippel
Referatsleiterin Bautechnik, Bauordnungsrecht, Holzbau

Das Schreiben wurde maschinell erstellt und ist ohne Unterschrift gültig.