

**Erläuterungen und Argumentationshilfe  
zur Klassifizierung von Ferienhäusern/-wohnungen nach den  
Kriterien des Deutschen Tourismusverbandes**

# Inhaltsverzeichnis

|  |           |
|--|-----------|
| <b>A Deckblatt .....</b>   | <b>5</b>  |
| 1. Maximale Belegung .....   | 5         |
| 2. Berechnung der Wohnfläche nach der Wohnflächenverordnung – WoFIV .....                    | 5         |
| 3. Hinweise zu besonderen Wohnungsarten .....  | 6         |
| 3.1 Teilkellerwohnungen über 2 Etagen .....  | 6         |
| 3.2 Souterrainwohnungen .....  | 6         |
| <b>B Mindestkriterien .....</b>  | <b>7</b>  |
| 1. Allgemeine Mindestkriterien .....   | 7         |
| 2. Mindestkriterien der Sternekategorien .....   | 9         |
| 2.1 Kategorie 2-Sterne .....   | 9         |
| 2.2 Kategorie 3-Sterne .....   | 9         |
| 2.3 Kategorie 4-Sterne .....   | 9         |
| 2.4 Kategorie 5-Sterne .....   | 10        |
| <b>C Kriterien .....</b>   | <b>11</b> |
| 1. Infrastruktur des Objektes .....  | 11        |
| 1.1 Angebotene Wohngröße .....   | 11        |
| 1.3 Nicht fest installierte Heizquelle .....   | 11        |
| 1.4 Unterhaltungselektronik .....  | 12        |
| 1.4.1.b Ein der Raumgröße angemessener Bildschirm .....                                      | 11        |
| 1.4.3. DVD-/Blu-ray-Player/ Sky, Watchever, Netflix u. ä. ....                               | 12        |
| 1.4.4. Stereoanlage .....  | 12        |
| 1.4.4.a Stereoanlage .....   | 12        |
| 1.4.4.b Mobile Stereoanlage .....  | 13        |
| 1.4.7. Telefon mit Direktwahl/Mobiltelefon .....   | 13        |
| 1.5 Sonstige Einrichtungen .....   | 13        |
| 1.5.1. Waschmaschine .....   | 13        |
| 1.5.2. Elektrischer Trockner .....   | 13        |
| 1.5.4. Bügeleisen und Bügelbrett .....   | 13        |
| 1.5.6. Klimaanlage .....   | 14        |
| 1.5.8. Schallschutzfenster ab Schallschutzklasse 4 .....                                     | 14        |
| 1.5.9. Fest installierter Safe im Objekt .....   | 14        |
| 1.5.10. Alternative Verschlussmöglichkeit .....  | 14        |
| 1.5.11. Türöffner mit Gegensprechanlage .....  | 15        |
| 2. Räumlichkeiten des Objektes .....   | 15        |
| 2.1 Allgemein .....  | 15        |
| 2.1.4. Steile Treppe .....   | 15        |
| 2.1.5. Weitere Räumlichkeiten .....  | 16        |
| 2.1.6. Zusätzliche Essgelegenheit/Frühstücksbar .....  | 16        |
| 2.1.7. Arbeitsplatz .....  | 16        |
| 2.2 Wohnzimmer (muss immer ausgefüllt werden) .....  | 16        |
| 2.2.1. Wohnzimmeregröße .....  | 17        |
| 2.2.2. Kamin(-ofen)/Kachelofen .....   | 17        |
| 2.2.7. Das Wohnzimmer dient auch als Schlafzimmer .....                                      | 17        |
| 2.2.9. Gesamtbewertung Wohnzimmer/Küche/Schlafzimmer/Badezimmer .....                        | 17        |
| 2.2.9.1 Qualität/ 2.2.9.2 Zustand .....  | 18        |
| 2.2.9.3 Besonderheiten .....   | 20        |
| 2.2.9.4 Gesamtbild .....   | 20        |
| 2.2.10. Bodenbelag Wohnzimmer/Küche/Schlafzimmer .....                                       | 20        |
| 2.3 Küche .....  | 22        |
| 2.3.1. Das Objekt verfügt über .....   | 22        |
| 2.3.1.a Eine separate Küche oder eine Küche, die offen zum Wohnraum ist ..                   | 22        |
| 2.3.1.b Eine Küche, die offen zum Schlafraum oder zum kombinierten Wohn/Schlafraum ist ..... | 22        |

|  |    |
|--|----|
| 2.3.1.c Eine Kochnische/Küchenzeile .....  | 22 |
| 2.3.1.d Eine Pantryküche.....  | 22 |
| 2.3.2. Beim Küchenmobilier handelt es sich um eine Einbauküche mit durchgehender Arbeitsfläche.....      | 22 |
| 2.3.3. Nicht eingebaute bzw. nicht zusammenhängende und passende Küchenelemente .....                    | 23 |
| 2.3.5. Behälter für Mülltrennung im Quartier .....   | 23 |
| 2.3.7. Kein Gefrierfach im Kühlschrank.....  | 23 |
| 2.3.8. Backofen .....  | 23 |
| 2.3.12. Spülmaschine .....   | 23 |
| 2.3.13. Kaffeevollautomat mit eigenem Mahlwerk .....   | 24 |
| 2.3.15. Sonstige elektrische Küchengeräte .....  | 24 |
| 2.3.16. Gesamtbewertung Küche .....  | 24 |
| 2.3.17. Bodenbelag Küche .....   | 24 |
| 2.4 Schlafzimmer .....   | 24 |
| 2.4.2. Mindestens ein Schlafzimmer ist ein Durchgangszimmer .....  | 25 |
| 2.4.3. Ganzkörperspiegel .....   | 25 |
| 2.4.6. Gesamtfläche des Schlafzimmers.....   | 25 |
| 2.4.9. Wechselschalter am Bett.....  | 25 |
| 2.4.10. Kleiderschrank mit ausreichend Stauraum .....  | 25 |
| 2.4.12. Verdunklungsmöglichkeiten.....   | 25 |
| 2.4.15. Größe der Schlafstätten pro Person .....   | 25 |
| 2.4.16. Erhöhte Betten – ab 0,55 m.....  | 25 |
| 2.4.20. Boxspring- oder Wasserbetten .....   | 25 |
| 2.4.23. Gesamtbewertung Schlafzimmer .....   | 26 |
| 2.4.24. Bodenbelag Schlafzimmer.....   | 26 |
| 2.5 Badezimmer.....  | 26 |
| 2.5.1. Anzahl Badezimmer .....   | 26 |
| 2.5.2. Die Größe des Badezimmers ist unter 4 qm .....  | 26 |
| 2.5.5. Bademäntel .....  | 26 |
| 2.5.6. Verbandkasten .....   | 26 |
| 2.5.7. Ausstattung Badezimmer .....  | 26 |
| 2.5.7.6 Duschpaneel.....   | 26 |
| 2.5.7.8 Duschkopf ist nicht über Kopfhöhe fixierbar .....  | 27 |
| 2.5.8. Ausreichend Ablagefläche und ein Handtuchhalter pro Person .....                                  | 27 |
| 2.5.12. Ein verstellbarer Kosmetikspiegel .....  | 27 |
| 2.5.13. Ein Badezimmerhocker oder eine entsprechende Sitzmöglichkeit.....                                | 27 |
| 2.5.14. Zusätzliches Waschbecken .....   | 27 |
| 2.5.16. Einen Handtuchwärmer .....   | 27 |
| 2.5.22. Eingeschränkte Warmwasserversorgung .....  | 27 |
| 2.5.23. Gesamtbewertung Badezimmer (inkl. Bodenbelag) .....  | 28 |
| 4. Serviceleistungen .....   | 28 |
| 4.1 Handtücher .....   | 28 |
| 4.3 Bettwäsche .....   | 28 |
| 4.10 Hausprospekt.....   | 28 |
| 4.11 Internetpräsenz .....   | 29 |
| 4.12 Systematische Anregung von Gästebewertungen .....   | 29 |
| 4.13 Online-Buchbarkeit über elektronische Buchungssysteme .....   | 29 |
| 4.15 Aktuelle und ansprechende Information über Region und Veranstaltungen – Infomappe .....             | 29 |
| 4.16 Zertifikat eines bundesweit anerkannten Qualitätssiegels .....                                      | 30 |
| 5. Freizeiteinrichtungen.....  | 30 |
| 5.5 Naturbadestelle (privater/s Zugang/Gelände) .....  | 30 |
| 5.8 Saunabereich/Saunalandschaft.....  | 30 |
| 5.9 Eingebaute Saunen .....  | 30 |
| 5.9.1 zusätzliche Wellnesseinrichtungen zur eingebauten Sauna .....                                      | 30 |
| 5.10 Separater Fitnessraum .....   | 30 |
| 5.11 Tischtennis, Tischfussball, Billard, Bolzplatz (mit Tor) etc. .....                                 | 31 |
| 5.12 Hauseigener Kinderspielplatz mit fest installierten Kinderspielgeräten oder Kinderspielzimmer ..... | 31 |
| 5.13 Fahrradverleih.....   | 31 |
| 5.15 Abstellraum für Sportgeräte.....  | 31 |
| 6. Art des Objektes .....  | 31 |
| 6.1 Das Ferienhaus/die Ferienwohnung ist ein/eine .....  | 31 |

|   |    |
|---|----|
| 6.4 Massive Lärmbelästigung .....                           | 32 |
| 7. Balkon und Terrasse (je Wohneinheit) .....               | 32 |
| 7.1 Balkon und Terrasse.....                                | 32 |
| 7.3 Freisitz oder Sitzmöglichkeit im Garten .....           | 32 |
| 7.5 Die Terrasse/Balkon/Freisitz ist fest Überdacht .....   | 32 |
| 7.6 Markise .....   | 32 |
| 9. Zufahrt/Zugang zum Gebäude sowie Parkmöglichkeiten ..... | 32 |
| 9.4 Parkmöglichkeiten für den Gast.....                     | 32 |

# A Deckblatt

## 1. Maximale Belegung

Die Maximalbelegung wird entsprechend der vorhandenen Betten inklusive Schlafcouch und Schrankbetten aber ohne Zustellbetten festgelegt.

In der Rubrik Maximalbelegung der Klassifizierung von Ferienwohnungen und -häusern wird kein Unterschied zwischen Kindern, Jugendlichen und Erwachsenen gemacht. Kinder und Jugendliche gelten also genau wie Erwachsene als Person. Davon ausgenommen sind Babys/Kleinkinder, die im Baby- bzw. Kleinkinderbett mit einer maximalen Matratzenlänge bis 1,40 m schlafen, da dieses i. d. R. ein Zustellbett ist.

**Kind:** Nach deutschem Recht ist Kind, wer noch nicht 14 Jahre alt ist (siehe §1 Jugendschutzgesetz). Jugendlicher ist, wer 14, aber noch nicht 18 Jahre alt ist.

## 2. Berechnung der Wohnfläche nach der Wohnflächenverordnung – WoFIV

Die Wohnfläche einer Wohnung und eines Hauses ist von der Grundfläche zu unterscheiden. So werden Flächen unter Dachschrägen und Balkone/Terrasse nicht in voller Quadratmeterzahl bei der Berechnung der Wohnfläche einer Wohnung berücksichtigt. Zur Wohnfläche werden alle Räume, die innerhalb der Wohnung liegen und ausschließlich zu ihr gehören - also auch Toilette, Bad, Flure, Speisekammer angerechnet.

Die Fläche der Räume ist voll anzurechnen, wenn die Höhe der Räume bzw. Raumteile mindestens 2 m beträgt. Die Fläche von Raumteilen mit einer geringeren Höhe von 1-2 m (z. B. Räume mit Dachgeschoss) wird zur Hälfte angerechnet. Nicht zur Wohnfläche gehören Raumteile mit einer Höhe von unter 1 m.

Der Balkon/Terrasse kann zu 25 % der Fläche angerechnet werden.

Die Wohnfläche von Räumen mit Schrägwänden wird wie folgt ermittelt:

- Grundfläche ermitteln
- Davon abzuziehen sind:
  - 50 % der Fläche, deren Höhe weniger als 2 m beträgt,
  - 100 % der Fläche, deren Höhe weniger als 1 m beträgt.

Waschräume, Fahrradkeller, Keller, Garage usw. zählen nicht zur Wohnfläche eines Hauses. Grundlage zur Ermittlung der Wohnfläche ist in Deutschland die Wohnflächenverordnung (WoFIV).

### **3. Hinweise zu besonderen Wohnungsarten**

#### **3.1 Teilkellerwohnungen über 2 Etagen**

Diese Ferienobjekte sind nur zur DTV-Klassifizierung zugelassen, wenn folgende Merkmale vollständig erfüllt sind:

1. Es liegen nicht mehr als 50% der Wohnfläche im Keller.
2. Wohnzimmer und Küche befinden sich nicht im Keller.
3. Aus den Räumen im Keller gibt es einen zweiten Fluchtweg (Sicherheitsaspekt).
4. In allen Räumen, die im Keller liegen, sind Rauchmelder vorhanden.
5. Der Gastgeber hat in allen seinen Werbemitteln und -maßnahmen darauf hinzuweisen, dass sich Teile des Ferienobjektes im Keller befinden. Diese **Kommunikations- und Informationspflicht** ist zwingend.

#### **3.2 Souterrainwohnungen**

Souterrain ist das Untergeschoss eines Gebäudes. Von einer Ferienwohnung im Souterrain wird allgemein nur dann gesprochen, wenn die entsprechenden Räume zum Wohnen, bzw. dem dauernden Aufenthalt von Personen dienen und entsprechend ausgelegt sind.

Wichtig ist dabei die Ausstattung mit Tageslichtfenstern. Souterrainwohnungen müssen mindestens 1,20 m über die Geländeoberfläche hinausragen (vgl. die jeweiligen Bauordnungsrechte der einzelnen Länder). Sie sind in der Regel nicht durch den Keller des Vermieters zu erreichen, sondern verfügen über einen eigenen Eingang von außen.

Der Gastgeber hat in allen Werbemitteln darauf hinzuweisen, dass es sich um eine Souterrainwohnung handelt. Die **Kommunikations- und Informationspflicht** ist zwingend.

## B Mindestkriterien

### 1. Allgemeine Mindestkriterien

#### 1. Sauberer und gepflegter Zustand des Objektes

Gäste möchten sich in der Unterkunft wohl fühlen können. Die Grundvoraussetzung dafür ist einwandfreie Sauberkeit und Funktionalität der Ausstattung und zwar, unabhängig vom Sterne-Standard. Es handelt sich um ein Qualitätsmerkmal, wofür die Klassifizierung in erster Linie steht. Darauf sollen sich Gäste, die sich für eine Sterne-Unterkunft entscheiden, verlassen können.

Gästebeschwerden zeigen hin und wieder, dass Funktionalität und Sauberkeit für Vermieter nicht immer selbstverständlich sind. Deshalb muss den Gastgebern bewusst gemacht werden, dass mit dem Erhalt der Sterneauszeichnung nicht alles getan ist. Sondern, dass solange sie mit Sternen werben, sprich für die Gültigkeitsdauer von drei Jahren, sie ein Versprechen abgeben, welches die Erwartungen von Gästen enorm beeinflusst.

Alles was die Gäste sehen und in Anspruch nehmen und worauf ein Vermieter Einfluss nehmen kann, unterliegt regelmäßiger Reinigung und Pflege. Damit sind neben der eigentlichen Unterkunft z. B. auch das Grundstück des Objektes und zur Verfügung gestellte Freizeiteinrichtungen gemeint. Unter Pflege ist dabei zu verstehen, dass alles funktional instand gehalten werden, also regelmäßige Grundreinigungen und Wartungen stattfinden.

#### 6. Eine für jeden Raum regulierbare Heizquelle

**Anerkennung von Nachtspeicheröfen:** Bei weniger geläufigen Heizgeräten ist darauf zu achten, dass die Wärme individuell zu jeder Zeit vom Gast reguliert werden kann. Bei Nachtspeicheröfen ist das häufig nicht der Fall, da die am nächsten Tag bereitzustellende Wärme vorab geschätzt bzw. geplant werden muss. Das Mindestkriterium ist dann nicht erfüllt und eine Alternative können lediglich mobile Heizgeräte wie Radiatoren, Heizlüfter oder Heizstrahler darstellen (siehe 1.3 Nicht fest installierte Heizquelle)

#### 7. Küchenausstattung und -utensilien

Eine Orientierung gibt folgender Überblick zu Küchenutensilien, die sich i. d. R. mindestens in einer Küche befinden und sinnvoll sind.

- Töpfe, Pfannen, Formen und Bleche
- Kannen (Teekanne)
- Schüsseln, Behälter, Schalen u. Ä.
- Abtropfsieb oder Durchschlag
- Handwerkzeuge, wie Quirl, Schneebesen, Kellen, Pfannenwender, Kartoffelpresse und -schäler etc.
- Messer (Koch-, Brot-, Tomaten-, Allzweckmesser etc.) und Schneidebretter
- Messbecher und/oder Waage
- Küchenreibe
- Dosenöffner, Korkenzieher, Flaschenöffner
- Spülbürste, Topfschwämme, Geschirrtücher, Topflappen
- Haushaltsschere

**Kaffeemaschine:** Grundsätzlich ist darunter eine handelsübliche Kaffeefiltermaschine zu verstehen. Unter Berücksichtigung der Maximalbelegung können je nach Größe und Fassungsvermögen auch andere Kaffeeaufbereitungsgeräte, z. B. Pad- und Kapselsysteme, Pressstempel- oder Espressokannen anerkannt werden.

Wenn Gastgeber in der Werbung das Kaffeeaufbereitungsgerät unter Ausstattung mit angeben, können sich Gäste bei Ihren Reisevorbereitungen, beim Einkauf von Kaffee und Zubehör darauf einstellen.

Bei Pad- und Kapselsystemen sollte es zum Service des Gastgebers gehören, dass eine kleine Erstausstattung an Kaffeepads bzw. -kapseln im Objekt bereit steht. Zudem müssen Pads und Kapseln in unmittelbarer Umgebung und ohne große Umstände für Gäste erhältlich sein.

## **12. Ferienwohnung nicht komplett im Keller**

Siehe Erläuterungen zu Punkt 3.1 Teilkellerwohnungen über 2 Etagen.

## **13. Betten, Matratzen, Oberbetten, Kopfkissen und Hygienebezüge**

Hygienebezüge sind Schutzbezüge für die Matratze, die wischdesinfiziert oder gewaschen werden können und den Gast vor möglichen Allergenen, Bakterien, Keimen und Viren schützen. Für Kopfkissen und Oberbetten müssen keine Hygienebezüge vorhanden sein. Gängige Moltonauflagen sind ausreichend. Sogenannte Encasings, Bezüge, die die Matratze komplett umschließen, sind nicht notwendig.

Oberbetten, Kopfkissen und Hygienebezüge müssen in regelmäßigen Abständen gewaschen werden. Die Matratzen müssen stetig gelüftet und gewendet werden (gleichmäßige Abnutzung).

## 2. Mindestkriterien der Sternekategorien

### 2.1 Kategorie 2-Sterne

#### 14. Informationsmappe

Siehe Erläuterungen zum Kriterium 4.14 Aktuelle und ansprechende Information über Region und Veranstaltungen – Infomappe.

### 2.2 Kategorie 3-Sterne

#### 18. Ganzkörperspiegel

Siehe Erläuterungen zum Kriterium 2.4.3. Ganzkörperspiegel.

#### 20. Backofen oder Mikrowelle

Siehe Erläuterungen zum Kriterium 2.3.8. Backofen.

### 2.3 Kategorie 4-Sterne

#### 21. Kein kombinierter Wohn- und Schlafraum

Das Wohnen und Schlafen erfolgt getrennt, d. h. in separaten und verschließbaren Räumen. Ist das Schlafzimmer nicht verschließbar, wird eine Kombination mit dem benachbarten Raum angenommen. Ist der anliegende Raum ein Wohnzimmer, wird ein kombinierter Wohn-/Schlafraum bewertet, siehe 2.2.7. Das Wohnzimmer dient auch als Schlafzimmer.

Sind die Räumlichkeiten bis zu einer Maximalbelegung von **zwei Personen** durch definierte bauliche Gegebenheiten offen gestaltet (offene Architektur, Schnitt), ist eine Einstufung mit 4 und mehr Sternen möglich.

Das Schlafen findet in einem klar als Schlafzimmer definierten und erkennbaren, abgetrennten Bereich statt. Hierzu zählt das Wohnen/Schlafen auf zwei Ebenen (Maisonette), Trennungen durch feste Wände (Glaselemente, geschlossene Wände) sowie außergewöhnlich weitläufige Räume (z.B. Loft). Findet das Wohnen und Schlafen in einem Raum ohne abgegrenzten Bereich statt, genügt dies den Anforderungen nicht.

Vorhänge und einfachste Schiebetüren/Paravents sowie eine Schlafcouch im Wohnzimmer erfüllen das Kriterium offene Bauweise nicht.

#### 22. Stereoanlage

Siehe Erläuterungen zum Kriterium 1.4.4.a Stereoanlage.

#### 23. Internetpräsenz

Siehe Erläuterungen zum Kriterium 4.11 Internetpräsenz.

#### 24. Verdunkelungsmöglichkeit im Schlafzimmer

Siehe Erläuterungen zum Kriterium 2.4.12. Verdunklungsmöglichkeiten.

#### 25. Erstausstattung Handtücher und Bettwäsche

Die Kriterien 4.1.a Handtücher sind vorhanden und 4.3.a Betten sind bezogen sind erfüllt.

#### 26. Spülmaschine

Siehe Erläuterungen zum Kriterium 2.3.12. Spülmaschine.

## **2.4 Kategorie 5-Sterne**

### **28. Waschmaschine**

Gilt auch für Waschmaschinen zur Mitnutzung

Siehe auch Erläuterungen zum Kriterium 1.5.1. Waschmaschine.

### **29. Fest installierter Safe/Alternative Verschlussmöglichkeit**

Das Kriterium 1.5.9. Fest installierter Safe im Objekt ist erfüllt.

### **30. Kein Schlafzimmer als Durchgangszimmer**

Bei familienfreundlichen Betrieben (mit Zertifizierung) behält sich der DTV die Entscheidung vor.

Siehe Erläuterungen zum Kriterium 2.4.2. Mindestens ein Schlafzimmer ist ein Durchgangszimmer.

## **C Kriterien**

Bitte beachten Sie, dass die Ausstattungsmerkmale (z. B. Elektrogeräte, Garderobe, Spielplatz etc.) und einzelne bzw. zusätzliche Räumlichkeiten in voll funktionsfähigem und einwandfreiem Zustand sein müssen, um positive Bewertungen zu erhalten.

Beispiele:

Ein mit sämtlichen Gastgebergegenständen zugestellter Abstellraum auf dem Grundstück oder eine ungepflegte Sauna in Gemeinschaftsräumen, mögen zwar vorhanden sein, werden bei der Bewertung jedoch nicht berücksichtigt, da Sinn und Zweck nicht einwandfrei erfüllt werden und aus Gästesicht mit Beschwerden gerechnet werden kann.

Ebenso wird ein angerosteter Toaster nicht unter „Sonstige elektrische Küchengeräte“ mit Pluspunkten anerkannt. Der Austausch oder die Beseitigung des Gerätes muss in diesem Fall vom Gastgeber gefordert werden.

Die Anerkennung von Ausstattungen zur Mitnutzung liegt im Ermessen des Prüfers. Er muss die Erreichbarkeit (kurze Wege) und das Verhältnis von Anzahl und Wohneinheiten in Erwägung ziehen, bspw. kann eine Waschmaschine für etwa zehn Wohneinheiten zur Mitnutzung nicht gewertet werden. Generell gilt aber, dass Einrichtungen zur Mitnutzung jederzeit für die Gäste frei zugänglich sein müssen und eigenständig genutzt werden können.

### **1. Infrastruktur des Objektes**

#### **1.1 Angebotene Wohngröße**

Die Wohngröße wird nach der Wohnflächenverordnung – WoFIV ermittelt. Siehe Erläuterungen unter Punkt 2. zum Deckblatt.

#### **1.3 Nicht fest installierte Heizquelle**

Eine Heizquelle stellt eines der wichtigsten Ausstattungs- bzw. Komfortmerkmale dar. Sie kann in Deutschland auch im Sommer erforderlich sein, so dass eine saisonbedingte Vermietung keine Begründung für das Fehlen einer Heizquelle ist.

Ersatz bieten Geräte wie Radiatoren, Heizlüfter oder Heizstrahler, die in der Regel nicht fest installiert werden. Damit ist durch die Verwendung dieser Geräte das Mindestkriterium Nr. 7, eine für den Raum regulierbare Heizquelle, erfüllt. Es gibt aber Abzugspunkte, da es sich um mobile Geräte handelt, die im Raum keinen festen Platz einnehmen und als nicht fest integrierter Bestandteil des Objektes oder des Hauses zu verstehen sind.

Deren Nutzung geht einher mit der Belegung von Steckdosen und herumliegendem Kabel. Selbst, wenn sie in einem Abstellraum (im Objekt) zeitweise untergestellt werden, müssen die Gäste darüber informiert sein und das Gerät bei Bedarf heranschaffen und aufstellen. Daneben ist, anders als bei einer baulich geplanten und fest installierten Heizung, eine ausreichende Heizleistung im Verhältnis zur Raumgröße nicht immer sichergestellt.

## 1.4 Unterhaltungselektronik

### 1.4.1.b Ein der Raumgröße angemessener Bildschirm

| Abstand    | Bildschirm       |
|------------|------------------|
| ca. 1,40 m | 22 Zoll / 56 cm  |
| ca. 2,00 m | 32 Zoll / 81 cm  |
| ca. 2,30 m | 37 Zoll / 94 cm  |
| ca. 2,50 m | 40 Zoll / 102 cm |
| ca. 2,60 m | 42 Zoll / 107 cm |
| ca. 2,90 m | 46 Zoll / 117 cm |
| ca. 2,90 m | 47 Zoll / 119 cm |
| ca. 3,10 m | 50 Zoll / 127 cm |
| ca. 3,30 m | 52 Zoll / 132 cm |
| ca. 3,40 m | 55 Zoll / 140 cm |
| ca. 3,60 m | 58 Zoll / 147 cm |
| ca. 3,80 m | 60 Zoll / 152 cm |

### 1.4.3. DVD-/Blu-ray-Player/ Sky, Watchever, Netflix u. ä.

Wird ein moderner Fernseher mit CD-Player auch als Stereoanlage anerkannt, wird die Funktion DVD/Blu-ray-Player nicht mehr zusätzlich bepunktet.

### 1.4.4. Stereoanlage

#### 1.4.4.a Stereoanlage

Die Stereoanlage besteht mindestens aus Verstärker, Lautsprecherboxen (zwei oder mehr), Radio, CD-Spieler oder MP3/USB-Anschluss. Sind all diese Funktionen bei einem modernen Fernseher integriert, wird neben dem TV auch die Stereoanlage anerkannt. Es muss berücksichtigt werden, dass die Stereoanlage dem Anspruch von 4 Sternen gerecht wird (Mindestkriterium). Ein portables Multifunktionsgerät genügt den Anforderungen nicht.

Beispiele:



Hi-Fi-System mit CD-Spieler und USB-Anschluss



Kompaktanlage mit USB/MP3-Anschluss

#### 1.4.4.b Mobile Stereoanlage

Es handelt sich um ein tragbares Kleingerät (Microanlagen) oder auch um eine Dockingstation für MP3-Player, die im Vergleich zu einem Hi-Fi-Turm oder einer Kompaktanlage geringerwertig einzuschätzen sind (z. B. Leistung und Klangqualität). Im Vordergrund steht zumeist die Radiofunktion.

MP3- oder CD-Spieler für die Tasche mit angeschlossenen Miniboxen werden nicht als Stereoanlage gewertet.

Beispiele:



Mobiles CD-Player-Radio



Mobile Boombox



Mobile iPhone-iPod-Dockingstation

#### 1.4.7. Telefon mit Direktwahl/Mobiltelefon

Das Telefon mit Direktwahl (separate Nummer) muss sich in den einzelnen Quartieren befinden. Ein zur Verfügung gestelltes mobiles Telefon oder Handygerät für die Dauer des Aufenthaltes wird anerkannt, wenn es sich dabei nicht um das Telefon des Vermieters handelt. Das Kriterium muss schriftlich fixiert sein.

### 1.5 Sonstige Einrichtungen

#### 1.5.1. Waschmaschine

Ein **Waschtrockner** kombiniert Waschen und Trocknen in einem Gerät. Die jeweiligen Punkte für Waschmaschine und Trockner werden vergeben.

##### 1.5.1 a Alleinige Nutzung im einzelnen Objekt

Das Gerät steht nur den Gästen des jeweiligen Ferienobjektes zur Verfügung. Das Gerät wird weder von anderen Gästen noch vom Vermieter genutzt.

Anstelle einer „Waschmaschine zur alleinigen Nutzung im Objekt“ kann ein **24-Stunden-Waschservice mit Trocknen und Bügeln**, der den Gästen **jederzeit** zur Verfügung steht, akzeptiert werden. Dies ist oft der Fall, wenn eine Ferienwohnung einem Hotelbetrieb angeschlossen ist, d. h. der Waschservice im Hotel steht den Gästen der Ferienwohnung ebenfalls zur Verfügung. Man beachte, dass Privatvermieter selten einen vergleichbaren Service jederzeit gewährleisten können.

Es werden keine Zusatzpunkte für die Kriterien „Elektrischer Trockner“ oder „Bügeleisen und Bügelbrett“ vergeben, wenn ein 24-Stunden-Waschservice mit 16 Punkten bewertet wird und diese Geräte nicht vorhanden sind.

#### 1.5.2. Elektrischer Trockner

##### 1.5.2 a Alleinige Nutzung im einzelnen Objekt

Das Gerät steht nur den Gästen des jeweiligen Ferienobjektes zur Verfügung. Das Gerät wird weder von anderen Gästen noch vom Vermieter genutzt.

#### 1.5.4. Bügeleisen und Bügelbrett

Anstatt eines Bügelbrettes kann auch eine Bügeldecke bewertet werden, wenn diese folgendes Kriterium erfüllt: Die Bügeldecke muss auf der Unterseite beispielsweise mit

Aluminium oder Teflon beschichtet sein. Einfache Bügelunterlagen, Decken, Handtücher oder Bügeltücher dürfen nicht bewertet werden.

### 1.5.6. Klimaanlage

Eine **Kontrollierte Wohnraumlüftung** (KWL) darf als Klimaanlage bewertet werden, solange die Temperatur in den einzelnen Räumen individuell regelbar ist und die Anlage die Leistung einer Klimaanlage erbringen kann (Temperaturreinstellung).

Kühlung und leichte Entfeuchtung der Außenluft im Sommer, sowie Vorwärmung der Luft im Winter mit Erdwärmetauscher – eine KWL ist zwar keine Klimaanlage, dennoch kann sie im Sommer die Raumtemperatur leicht absenken und die Zuluft etwas entfeuchten, was als sehr erfrischend empfunden wird, vor allem wenn gerade schwüles Sommerwetter herrscht, oder bei starken Temperaturschwankungen im Winter.

### 1.5.8. Schallschutzfenster ab Schallschutzklasse 4

Der Schalldämmwert von Fenstern ist unterteilt in sechs Schallschutzklassen:

| Die Schallschutzklassen nach VDI-Richtlinie 2719 |  |
|--|--|
| Schallschutzklasse                               | Schalldämmung des eingebauten Fensters |
| 1  | 25 – 29 dB                             |
| 2  | 30 – 34 dB                             |
| 3  | 35 – 39 dB                             |
| 4  | 40 – 44 dB                             |
| 5  | 45 – 49 dB                             |
| 6  | 50 dB oder mehr                        |

Ab 40 Dezibel (dB) ist laut einer Spezialfirma eine wahrnehmbare Schalldämmung erkennbar. Aus diesem Grund können die Punkte für Schallschutzfenster ab der Schallschutzklasse 4 bis Schallschutzklasse 6 vergeben werden. Fenster, die nicht die erforderliche Schalldämmung erreichen, können nicht als Schallschutzfenster gewertet werden. Der Vermieter muss dem Prüfer nachweisen, dass die Fenster die angegebene Schalldämmung erreichen. Dies kann er sich vom Hersteller bestätigen lassen (Rechnung oder Produktbeschreibung).

### 1.5.9. Fest installierter Safe im Objekt

Gemeint ist mindestens ein Kleintresor, der zumeist in ein Möbelstück gestellt und mit dem dahinter liegenden Mauerwerk fest verankert ist. Er sollte groß genug sein, um Wertsachen, wie Personalausweis, Reisepass, Geldbörse, wichtige Dokumente und ggf. Fotoapparat, Handy/Smartphone, MP3-Player u. Ä. darin verstauen zu können und sie gegen Einbruchdiebstahl zu sichern.

### 1.5.10. Alternative Verschlussmöglichkeit

Damit ist keine alternative Verschlussmöglichkeit im Objekt, z. B. ein abschließbares Schrankfach gemeint. Anerkannt wird die Möglichkeit der Hinterlegung von wertvollen Habseligkeiten außerhalb des Objektes, z. B. im Tresor oder in Schließfächern bei der Anmeldung oder Rezeption, wozu die Gäste jederzeit einen Zugang haben.

### 1.5.11. Türöffner mit Gegensprechanlage

Das Klingelschild ist gekennzeichnet.

## 2. Räumlichkeiten des Objektes

### 2.1 Allgemein

#### 2.1.4. Steile Treppe

Eine steile oder enge Treppe bzw. eine Galerie muss gesichert und alle Geländer müssen stabil sein. In Betracht werden die Treppen gezogen, die zum Objekt selbst und zu einzelnen Räumen führen, die von den Gästen genutzt werden und zum Angebot des Vermieters gehören. Ein Abzug von **48 Minuspunkten** erfolgt, sobald einer der folgenden drei Punkte zutrifft:

1. Die nutzbare **Laufbreite** der Treppe beträgt **weniger als 80 cm**. Sie wird waagerecht zwischen Wand und Innenkante Handlauf bzw. Pfosten gemessen.

2. Die **Treppenneigung ist größer als 45°**. Je geringer die Neigung, desto bequemer ist die Treppe zu begehen. (Eine Treppenneigung von 45° entspricht einem Verhältnis zwischen Treppengesamthöhe und Treppengrundlänge von 1.)

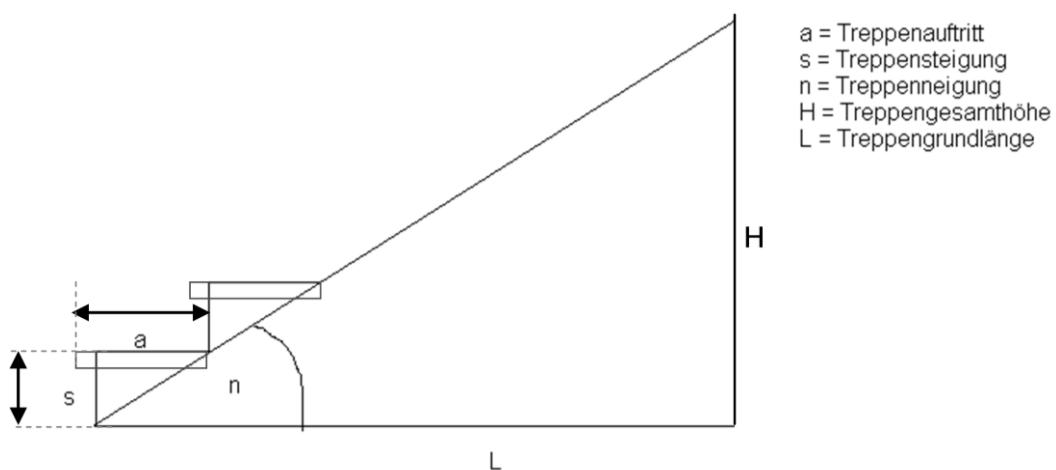
3. Das **Steigungsverhältnis (Schrittmaßregel)** gemäß DIN 18065 beträgt **weniger als 59 cm oder mehr als 65 cm**. Die Schrittmaßregel berücksichtigt die durchschnittliche Schrittmaßlänge des Menschen.

$$2 * s + a = > 59 \text{ cm oder } < 65 \text{ cm}$$

Zusatz: Das optimale Steigungsverhältnis von  $a = 29 \text{ cm}$  und  $s = 17 \text{ cm}$ , erfüllt sowohl die Schrittmaß-, die Bequemlichkeits-, als auch die Sicherheitsregel.

Regel für die bequeme Begehbarkeit gilt  $a - s = 12 \text{ cm} (+/- 1 \text{ cm})$

Regel für die sichere Begehbarkeit gilt  $a + s = 46 \text{ cm}$ .



Treppenauftritt  $a$  wird waagerecht von der Vorderkante einer Treppenstufe bis zum Beginn der Vorderkante der folgenden Treppenstufe in der Lauflinie gemessen.

Als **Lauflinie** bezeichnet die theoretische Verbindungsline zwischen dem Mittelpunkt der Laufbreite der ersten Treppenstufe und dem Mittelpunkt der Laufbreite der letzten Treppenstufe. Diese Linie ist maßgeblich für die Bemessung und Kontrolle des Steigungsverhältnisses bei kreisförmigen und gewendelten Läufen, da an deren Innenwange

die Trittstufen verkürzt und an der Außenwange verbreitert sind.

Der Auftritt darf bei **Wendeltreppen** an der **schmalsten Stelle nicht weniger als 5 cm** sein.

### **2.1.5. Weitere Räumlichkeiten**

Anerkannt werden z. B. ein separates Esszimmer, eine weitere Küche, ein Arbeitszimmer usw. Wichtig ist, dass der Raum einem Zweck dient, der den Gästen einen echten Vorteil bietet.

Ein Esszimmer erhält an dieser Stelle Zusatzpunkte, wenn sich darüber hinaus eine bestehende Essgelegenheit, an der alle Personen Platz haben, im Objekt befindet (MK 8).

Ein Arbeitszimmer muss die Voraussetzungen eines Arbeitsplatzes nach Kriterium 2.1.7. Arbeitsplatz erfüllen. Eine doppelte Punktvergabe von Arbeitszimmer und -platz ist nicht möglich.

Unabhängig von der Anzahl weiterer Räumlichkeiten, werden nicht mehr als 16 Punkte vergeben.

### **2.1.6. Zusätzliche Essgelegenheit/Frühstücksbar**

Damit ist keine Sitzgruppe mit Couchtisch gemeint.

### **2.1.7. Arbeitsplatz**

Ein Arbeitsplatz sollte mindestens über zwei freie Steckdosen, ausreichende Beleuchtung und Arbeitsfläche (ca. 120x80 cm) verfügen. Der Arbeitsplatz kann ein stabiles Stehpult oder Schreibtisch sein, wobei bei einem Schreibtisch ein dazugehöriger Stuhl und ausreichende Beinfreiheit gegeben sein muss. Sind elektrische Geräte untergebracht, wie z. B. ein Internet-PC und ein Drucker sollte wegen eventueller Überhitzung eine gute Belüftung möglich sein, ebenfalls ist auf eine ordentliche Kabelführung zu achten.

## **2.2 Wohnzimmer (muss immer ausgefüllt werden)**

Wenn kein Wohnzimmer im Objekt vorhanden ist, wird der Raum zu Grunde gelegt, der dem Zweck eines Wohnzimmers dient. Das bedeutet, dass auch bei kombinierten Wohn-/Schlafräumen oder Wohnküchen stets ein Wohnzimmer angelegt und bewertet wird.

Folgende Beispiele geben vor, wie bei der Bewertung mit einem nicht vorhandenen Wohnzimmer als separaten Raum, umgegangen werden kann:

Beispiel: Kein Wohnzimmer, 2 DZ, separate Küche mit Esstisch

**1. In der Küche befinden sich ein Sofa und ein Fernseher.**

Bewertung: Wie Wohnzimmer mit Küchenzeile (separate Küche wird nicht anerkannt sondern als Küchenzeile bewertet). Die integrierte Wohnküche/Küchenzeile wird pauschal mit 4 qm von der Gesamtfläche des Wohnzimmers abgezogen.

**2. In einem Schlafzimmer befinden sich eine Sitzgruppe und ein Fernseher.**

Bewertung: Eines der Schlafzimmer wird als kombinierter Wohn-/Schlafraum (ähnlich Ein-Raum-Appartement) bewertet. Die Küche wird als separate Küche gewertet. Bei der Bewertung wird jeweils die Gesamtfläche des Raumes berücksichtigt.

### **2.2.1. Wohnzimmergröße**

Je nach Anzahl der Personen ergeben sich unterschiedliche Anforderungen an den Platzbedarf (Sitzplätze, Bewegungsfreiraum etc.) im Wohnzimmer. Deshalb wird eine Flächengröße

von 10 bis 15 qm bei einer Belegung bis 3 Personen und  
von 15 bis 20 qm bei einer Belegung ab 4 Personen

als Standard betrachtet. Zusatz- bzw. Minuspunkte gibt es bei Über- bzw. Unterschreitung.

### **2.2.2. Kamin(-ofen)/Kachelofen**

Hier werden nur Punkte vergeben, wenn der Kamin(-ofen)/Kachelofen funktionstüchtig und betriebsbereit ist und somit genutzt werden kann. Als Brennstoffe können u. a. Holz, Pellets und Brenngel verwendet werden.

Hinweis zum Versicherungsschutz:

Gastgeber sollten sich direkt und umfassend bei Ihrem Versicherer (Feuerschutz) erkundigen, welche Auswirkungen Einzelfeuerstätten in Ferienunterkünften haben.

Viele Versicherungen (Feuerschutz) beziehen sich in ihren AGB auf die Richtlinien der VdS. Die VdS (VdS Schadenverhütung GmbH) gibt u. a. Brandschutzrichtlinien heraus. Dort heißt es unter Punkt 4.1.3, dass Einzelfeuerstätten in Räumen von Hotels und Beherbergungsbetrieben unzulässig sind.

Der Begriff des Beherbergungsbetriebes ist hierbei aber an den baurechtlichen Begriff angelehnt, so dass Ferienunterkünfte unter 12 Betten nicht unbedingt darunter zu verstehen sind. Dennoch können die Versicherungen festlegen, dass die Richtlinien auch für kleinere Betriebe mit weniger als 12 Betten gelten.

### **2.2.7. Das Wohnzimmer dient auch als Schlafzimmer**

Das Wohnzimmer dient auch als Schlafzimmer bzw. es handelt sich um einen kombinierten **Wohn-/Schlafraum**. Bei der Eingabe der Anzahl der Schlafzimmer in die Software muss der Wohn-/Schlafraum berücksichtigt und als Schlafzimmer angelegt werden, das eigenständig bewertet wird. Es wird jeweils die Gesamtfläche des Raumes zu Grunde gelegt.

Beispiel: Es existiert 1 Schlafzimmer und der kombinierte Wohn-/Schlafraum.

In diesem Fall legen Sie insgesamt 2 Schlafzimmer an. Sie bewerten den kombinierten Wohn-/Schlafraum also einmal unter der Rubrik Wohnzimmer und einmal als Schlafzimmer mit allen schlafzimmerrelevanten Aspekten.

Bitte beachten Sie, dass keine Doppelbewertungen vorgenommen werden, bspw. ist ein Couchtisch keine Nachttischablage und ein Sessel bzw. ein Stuhl am Esstisch ist nicht als Kleiderablage zu verstehen. Ebenso ist ein ausreichender Stauraum im Wohnzimmer auch nicht mit dem Stauraum im Kleiderschrank gleichzusetzen. Nur wenn diese Dinge in ihrer Funktion separat vorhanden sind, können sie jeweils Punkte erhalten.

### **2.2.9. Gesamtbewertung Wohnzimmer/Küche/Schlafzimmer/Badezimmer**

Erreicht ein Objekt im Abschnitt zur Gesamtbewertung der jeweiligen Räumlichkeit (Qualität, Zustand, Besonderheiten, Gesamtbild) mindestens einmal -32 Punkte, so wird das Objekt im Gesamtergebnis um eine Sternekategorie zurückgestuft.

Das ist dann der Fall, wenn sich in der Summe der Punkte mindestens -32 Punkte oder mehr ergeben oder alleinig für das Kriterium „Veraltet und/oder renovierungsbedürftig“ -32 Punkte vergeben werden.

### 2.2.9.1 Qualität/ 2.2.9.2 Zustand

Die Gesamtbewertung des Raumes erfolgt im Wesentlichen nach Qualität und Zustand der Einrichtungsbestandteile. Den Großteil nimmt dabei die Funktionalität und Beschaffenheit der Möblierung ein, aber auch Dekoration, Tischdecken, Bilder, Gardinen, Tapeten, Lampen usw. fließen in die Gesamtbewertung mit ein. Bei der Bewertung des Zustandes sind Abnutzungen auch als Gebrauchsspuren zu verstehen.

Folgende Orientierungspunkte geben Hilfestellung für die Bewertung von Qualität und Zustand der Möblierung:

#### Kastenmöbel

Alle Schrankmöbel, die kastenförmig gefertigt sind, z. B. Kleiderschränke, Wohnwände, Vitrinen, Sideboards, Kommoden, Buffets, Sekretäre, Unterschränke, Hänge- oder Oberschränke.

#### Qualitäts- und Komfortmerkmale:

- Das Möbelstück ist außen und innen sauber verarbeitet.
- Ecken und Kanten sind möglichst gerundet und sauber verarbeitet, es gibt keine sichtbaren Fugen an den Rändern.
- Türen und Schubläden liegen gleichmäßig an, bzw. alle Fronten liegen plan an.
- Türen, Auszüge, Schubladen etc. lassen sich leicht, sicher und leise öffnen und schließen, sie öffnen sich nach dem Schließen nicht von selbst.
- Schubladen lassen sich vollständig ausziehen, Sicherungen verhindern ein Herausfallen.
- Besonderen Komfort bietet die Selbsteinzug-Mechanik, d. h. durch leichtes antippen zieht sich die Schublade selbstständig und fast geräuschlos zurück.
- Komfort bieten eingebaute Ordnungssysteme, z. B. Schuhhalter, CD- oder Besteckeinteilungen, Handtuch- oder Hosenhalter, Mülltrennsysteme etc.
- Türen mit großem Öffnungswinkel ( $> 90^\circ$ - $170^\circ$ ) erleichtern den Zugriff auf das Innere und integrierte Leuchten erleichtern den Überblick.
- Fachbodenträger, meist kleine Stifte, sollten zumindest einen Metallkern (und bei Glasböden eine weiche Umhüllung) haben. Aussparungen in den Unterseiten der Fachböden, sorgen dafür, dass man beim Hervorziehen schwerer Gegenstände den Fachboden nicht mit herauszieht.
- Versteckte Kabelführungen (Medienschrank) vermeiden Stolperfallen.
- Die Kanten von Spiegel- und Glasoberflächen sollten verdeckt und sauber abgeschliffen sein.
- Arbeitsplatten Küche:
  - Kunststoffgebundene Mineralplatten (Harzmaterial) sind sehr widerstandsfähig und pflegeleicht
  - Natursteinplatten (Hartgesteine) sind sehr hitzebeständig, schnittfest und härter als Stahl. Bei Marmor können Säuren und farbige Flüssigkeiten hässliche Flecken bilden.
  - Holzarbeitsplatten sind empfindlich, durch Flüssigkeiten können Flecken oder Ränder zurückbleiben.

#### Zustand:

- Abnutzungs- und Gebrauchsspuren zeigen sich bei naturbelassenem Holz (Massiv-/Vollholz, Furnier) eher, da dieses empfindlicher ist.
- Bei zu wenig Luftfeuchtigkeit kann sich ein Massivholzmöbelstück verzieren; Rissbildung, Schwund oder Verwerfungen des Holzes können auftreten (Unebenheiten bei Massivholzplatten sind dagegen Warentypisch).
- Glasplatten sind kratzanfällig, auch wenn es sich um gehärtetes Glas handelt.
- Befinden sich Kratzer und Schleifspuren auf Holz, Glas oder in Lacken (von Naturstein z. B.)?
- Metalle können an beschädigten Stellen korrodieren (Rost).

- Lücken in der Oberflächenbeschichtung von Spanplatten, z. B. an Kanten oder Scharnieren führen speziell in Nassräumen zur Aufnahme von Feuchtigkeit und Aufquellen der Platte.
- Wassertropfen oder Lachen können speziell bei Holz trotz Lackierung zu hellen Flecken führen.

## Polstermöbel

Die durchschnittliche Nutzung beträgt in etwa vier Stunden pro Tag.

### Qualitäts- und Komfortmerkmale:

- Stabiles Gestell und gute Handhabung von Funktionen (Schlafcouch, Lehnenverstellung).
- Pflegefreundliche, Strapazierfähige (z. B. Velours), abziehbare Bezüge.
- Nähte, Absteppungen etc. sollten sauber verarbeitet sein und einen haltbaren Eindruck machen.
- Bei sorgfältiger Verarbeitung ist der Spannstoff an Rück- und Unterseite sauber umgelegt.
- Probesitzen – bleibende Sitzmulden, können bei qualitativ hochwertigen Kissen nach Benutzung durch Aufschütteln, Ausklopfen und Glattstreichen des Bezuges schnell wieder ausgeglichen werden.
- Formstabilität (je höher das Raumgewicht bzw. die Dichte des Schaumes, desto höher sind Qualität und auch Preis) – nach Nutzung erfolgt ein leichtes Zurückbilden in die Ausgangsform (z. B. durch Kaltschaum).
- Sitzkomfort – Stützen von Becken und Rücken, Festigkeit der Polsterung, Neigung und Höhe von Arm- und Rückenlehne, Höhe der Sitzfläche und Sitztiefe werden subjektiv unterschiedlich empfunden und sind deshalb kein Merkmal.
- Textilbezüge: Grundsätzlich ist Stoff aus synthetischen Fasern (Viskose, Webvelours, Wirbelvliese oder Flockvelours) am strapazierfähigsten. Naturfasern (Baumwolle, Flachs, Leinen, Wolle, Mohair) sind empfindlicher, aber sie „atmen“, können Feuchtigkeit aufnehmen und abgeben.
- Das goldene „M“, ein RAL-Gütezeichen für Möbel, kennzeichnet hohe Beständigkeit eines Stoffes gegen Scheuern, Abrieb, Verfärben etc.



### Zustand:

- Teure, hochwertige und aufwändig verarbeitete Polsterungen (z. B. Seidenstoff oder naturbelassenes Leder) sind meist sehr empfindlich und weisen bei häufiger Nutzung durch Familien mit Kindern eher Gebrauchsspuren auf.
- Durch Körperwärme, -feuchtigkeit und mechanische Beanspruchung bekommt jeder Bezug im Lauf der Zeit Wellen, Mulden oder Scheuerstellen, egal ob Stoff oder Leder.
- Standort Fenster: durch direkte Lichteinwirkung von Sonne oder Halogenstrahlern kann sich der Bezug verfärben.
- Farbwanderung, bei mehreren Farben kann dunklere auf hellere Farbe abfärben.
- Bei direkter Heizungsluft kann Leder austrocknen und leichter brechen oder reißen.
- Abfärbungen können auf hellen Polsterungen, z. B. durch Jeansstoff oder farbige T-Shirts auftreten.
- Achtung, legere Polsterung, Wellen oder Faltenwurf können gewolltes Gestaltungselement sein, die einen lässigen Stil kennzeichnen. Geht es um einen geradlinigen und aufgeräumten Stil, ist die Polsterung straff.

### 2.2.9.3 Besonderheiten

#### **Außergewöhnlich**

Bei diesem Kriterium werden Zusatzpunkte vergeben, wenn die Einrichtung insgesamt bemerkenswert außergewöhnlich ist und für den Prüfer eine Art „Wow-Effekt“ entsteht. Diese Außergewöhnlichkeit kann gekennzeichnet sein: Durch ein besonderes Design bzw. das Vorhandensein von Designer-Elementen, durch Stilrichtungen oder thematische Gestaltung, wie z. B. Vintage- oder Landhausstil, 50er-Jahre- oder Rock 'n' Roll-Stil, eine Einrichtung nach maritimer oder Toskana Art.

#### **Antik und wertvoll**

Zusatzpunkte erhalten echte Antiquitäten (Epoche bestimmbar, z. B. Jugendstil, Barock, etc.), wenn sie das Bild der Einrichtung bestimmen. Gemeint sind alte, sammelnswerte Gegenstände, meist künstlerischer oder kunsthandwerklicher Art (Möbel, Lampen, Vasen, Gemälde, Bildhauerei usw.). Die Objekte wurden oft qualitativ, sehr hochwertig (meist in Handarbeit) hergestellt.

#### **Spartanisch und/oder nicht mehr zeitgemäß**

Die Einrichtung ist zweckmäßig, aber spartanisch und/oder entspricht nicht mehr dem Stand der Zeit (nicht modern). Der Raum wirkt leer. Die Wohnlichkeit fehlt.

#### **Veraltet und/oder renovierungsbedürftig**

Die Einrichtung ist stark veraltet oder nicht funktionstüchtig, sie liegt in etwa mindestens zwei Generationen zurück. Es erfolgt eine Rückstufung in der Sterne-Kategorie.

### 2.2.9.4 Gesamtbild

Bei diesem Kriterium werden Auffälligkeiten im Gesamtbild bewertet.

#### **Klares Designkonzept**

Durch die Kombination von Art und Farben der Einrichtung entsteht eine beachtenswerte Harmonie im Gesamteindruck.

#### **Keine klare Linie**

Die Ausstattung ist zusammengewürfelt. Eine klare Linie im Gesamtbild ist nicht erkennbar.

### 2.2.10. Bodenbelag Wohnzimmer/Küche/Schlafzimmer

Das Spektrum reicht von Böden aus Parkett, Dielen, Laminat, Kunststoff-, Linoleum-, Korkbelägen und Teppichböden bis hin zu Fliesen und Steinböden. Er sollte hygienisch, pflegeleicht, wohnlich, strapazierfähig, belastbar und besonders in Nassbereichen rutschfest sein.

Der Bodenbelag wird nach Qualität und Zustand bewertet. Wird die Qualität bewertet, muss auch darauf geachtet werden, wie sauber die Verarbeitung ist. Teppiche sollten z. B. keine Dellen aufweisen und Fliesen und Steinböden müssen gut verfugt und plan verlegt sein. Auch Scheuerleisten und die Übergänge von einem zum anderen Raum sind zu berücksichtigen.

Die folgenden Informationen geben einen Überblick zu Bodenarten und Eigenschaften.

#### **Textile Bodenbeläge, wie Teppichboden und „Auslegware“**

Merkmale:

- Rückläufiger Trend für Auslegware im Wohnbereich, weniger zeitgemäß
- Weiches Laufgefühl, rutschfest, fußwarm und schalldämpfend

- Empfindlich, nicht leicht zu reinigen und daher pflegeintensiv
- Hausstaub und Milbenbefall möglich
- Seltens unter „Hochwertig“ einzustufen. Im Test (Stiftung Warentest 2007) konnten nur zwei Wohnraumteppiche im Gesamurteil mit „gut“ bewertet werden (der Kunstfaservelours dura Candy von duraAir 42,50 €/qm und der Vorwerk Cosa 41,50 €/qm; der Naturfaserteppich Geysira Fjall von Oschwald erhielt die beste Bewertung mit dem Urteil „befriedigend“).
- Kunstfaser (meist Polyamid) ist strapazierfähiger als Naturfaser (meist Wolle), sowohl bei der Farbechtheit als auch beim Verschleiß.
- Je dicker und dichter, desto weicher, wärmender und schalldämmender, aber auch umso teurer.
- Zu den sehr strapazierfähigen Teppichböden gehört Nadelfilz (auch Nadelvlies)
- Orientierung gibt das ETG-Teppichsiegel „Certificate of Quality“, das qualitätsgeprüfte Teppichböden (Haltbarkeit, Komfort etc.) im Sternensystem (je mehr Sterne, desto hochwertiger) kennzeichnet.

Bei der Zustandsbewertung ist auf Verschleißspuren, z. B. Laufstraßen oder Abrieb zu achten. Zudem kann der Teppich an einigen Stellen ausgeblieben sein. Dies tritt häufiger bei dunkleren ungefärbten Wollteppichen auf und zeigt sich, wenn z. B. Möbel umgestellt wurden. Kommen Flecken vor, dann sollten sie höchstens kaum sichtbar sein. Bei Flecken im Teppich ist abzuwegen, ob das Mindestkriterium „Sauberkeit“ noch erfüllt ist.



und

### **Bodenbeläge aus Holz und Holzwerkstoffen, wie Parkett und Laminat**

Merkmale:

| Laminat  | Parkett   |
|--|---|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>• Geeignet für beanspruchte Böden</li> <li>• Harte Oberflächen, härter und strapazierfähiger als Parkett</li> <li>• Stoß- und rutschfest</li> <li>• Fleckunempfindlich, damit pflegeleicht</li> <li>• Weniger für Nassbereich geeignet</li> <li>• Nicht abschleifbar</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Für repräsentative Böden</li> <li>• Hygienisch</li> <li>• Langlebig, da abschleifbar</li> <li>• Verbessert Raumklima, da feuchtregulierend</li> <li>• Fußwarm, da gute Wärmedämmegenschaft</li> <li>• Weniger für Nassbereich geeignet</li> <li>• Überträgt Schall und Trittgeräusche</li> </ul> |

Der Glanzeffekt der Oberflächen leidet unter vielen kleinen Kratzern. Matte Oberflächen können ein Indiz dafür sein. Zudem können sich mit der Zeit Risse oder Fugen bilden. Wegen Nässeempfindlichkeit sind Erscheinungen, wie Schwinden und Quellen möglich.

### **Elastische Bodenbeläge, wie Linoleum, Kork-, Gummi-, PVC- und andere Kunststoffbeläge**

Merkmale:

- Pflegeleicht, strapazier- und widerstandsfähig
- Schallschluckend, trittschall- und wärmedämmend
- Elastisch

- Kork ist dazu antistatisch, fußwarm und isolierend

Gegebenenfalls sind Verformungen, Verfärbungen oder Druckstellen sichtbar.

**Mineralische Bodenbeläge, wie Keramik- und Tonfliesen (geringere Bruchfestigkeit) oder Natursteine, z. B. Marmor, Granit, Sandstein und Schiefer.**

Merkmale:

- Besonders für stark frequentierte Bereiche und Feuchträume geeignet
- Hohe mechanische Festigkeit gegen Abrieb und Eindruck
- Lange Lebensdauer
- Hygienisch
- Wirken nicht trittschallverbessernd und sind fußkalt

Bei der Bewertung des Zustandes ist auf Kratzer, Bruchstellen und Verfugung zu achten.

## 2.3 Küche

### 2.3.1. Das Objekt verfügt über

#### 2.3.1.a Eine separate Küche oder eine Küche, die offen zum Wohnraum ist

Eine separate Küche befindet sich in einem abgeschlossenen Raum mit schließbarer Tür oder eine Küche, die offen zum Wohnraum ist, befindet sich in einem separaten Küchenraum ohne schließbare Tür und/oder in einem Küchenraum, der durch eine halbhöhe Wand oder einen Arbeits-/Esstresen zum Wohnraum abgetrennt ist.

#### 2.3.1.b Eine Küche, die offen zum Schlafräum oder zum kombinierten Wohn/Schlafräum ist

Eine Küche, die offen zum Schlafräum bzw. kombinierten Wohn/Schlafräum ist, befindet sich in einem separaten Küchenraum ohne schließbare Tür und/oder in einem Küchenraum, der durch eine halbhöhe Wand oder einen Arbeits-/Esstresen abgetrennt ist.

#### 2.3.1.c Eine Kochnische/Küchenzeile

Eine Kochnische/Küchenzeile ist eine im Wohnraum oder Flur des Ferienobjektes integrierte Kochgelegenheit bzw. Küchenzeile. Beachten Sie die Angabe zur Gesamtgröße des Wohnzimmers: Eine integrierte Kochnische/Küchenzeile im Wohnzimmer wird mit 4 qm pauschal von der Gesamtgröße des Wohnzimmers abgezogen.

#### 2.3.1.d Eine Pantryküche

Eine Pantryküche ist eine Kleinst- oder Miniküche in Kompaktformat. Häufig ist sie als Schrankküche zu finden. Sie kann auch transportabel sein (auf Rollen).

### 2.3.2. Beim Küchenmobiliar handelt es sich um eine Einbauküche mit durchgehender Arbeitsfläche

Das kann auch eine moderne/hochwertige Modulküche sein. Die Größe der Arbeitsfläche sollte eine unproblematische Zubereitung jeglicher Speisen ermöglichen. Die Küchengeräte, Elemente wie Spülmaschine, Spüle und sehr häufig auch Herd und Kühlschrank etc. sind eingebaut (kein Muss). Ist keine vernünftige, durchgehende Arbeitsfläche vorhanden, werden keine Punkte vergeben.

### **2.3.3. Nicht eingebaute bzw. nicht zusammenhängende und passende Küchenelemente**

Es handelt sich um keine Einbauküche mit einer durchgehenden Arbeitsplatte. Die Geräte und Küchenschränke sind nicht einheitlich oder gar zusammengewürfelt. Häufig sind es Einzelteile, die beliebig im Raum zusammengestellt wurden und nicht oder nur scheinbar zusammenpassen.

Hochwertige, moderne Modulküchen (Einzelteile), die zurzeit gerne eingesetzt werden, bilden hier eine Ausnahme. Sie können aufgrund ihrer hohen Qualität als Einbauküche gewertet werden.

### **2.3.5. Behälter für Mülltrennung im Quartier**

Die korrekte Mülltrennung muss in einer Information für den Gast erläutert sein! Der Gast muss schon im Ferienobjekt selbst die Möglichkeit haben, seinen Müll entsprechend der Vorgaben zu trennen, z. B. durch verschiedene Behälter oder Mülleimer mit Kammern, die beschriftet sein müssen. Eine Mülltrennung außerhalb des Ferienhauses/der Wohnung (in Garten, Garage, Hof etc.) reicht zur Bewertung dieses Kriteriums nicht aus.

### **2.3.7. Kein Gefrierfach im Kühlschrank**

Abzug, wenn nur ein 1-Sterne Gefrierfach und zusätzlich keine Tiefkühltruhe vorhanden ist.

### **2.3.8. Backofen**

Ein vollwertiger Backofen hat ein Garraumvolumen von mindestens in etwa 20 Liter und eine Einschubbreite von ca. 26 cm. Ein Minibackofen ist nicht ausreichend.

Diese Kriterien muss ein Backofen erfüllen, um in der Kategorie "Küche" gewertet zu werden:

- Temperatur frei wählbar bis ca. 250 °C.
- Einschubbreite ca. 26 cm
- Garraumvolumen mind. ca. 20 Liter

### **2.3.12. Spülmaschine**

Generell sollte eine vernünftige, vollwertige Geschirrspülmaschine in angemessener Größe und am besten eingebaut vorhanden sein.

Für einige Vermieter mit kleinen Unterkünften ist es oft schwer, rein baulich für die bestehende sehr kleine Küche einen Geschirrspüler nachzurüsten. Als Ausweichlösung kann in solchen Fällen und bei einer Belegung von höchstens zwei Personen ein Kompakt- bzw. Tischgeschrirrspüler bewertet werden.

Qualität und Komfort einer solchen kleinen Küche ist dann im Bereich der Gesamtbewertung kaum unter „hochwertig“ und nie unter „sehr hochwertig, luxuriös“ einzustufen.

Beispiel: Tisch-Geschirrspüler



### **2.3.13. Kaffeevollautomat mit eigenem Mahlwerk**

Ein Kaffeevollautomat ist ein komplexes Gerät, das nach der Espresso-Methode vollautomatisch diverse Kaffeevarianten produzieren kann. Im Vergleich zu anderen Methoden der Kaffeezubereitung reduziert sich die Bedienung eines Vollautomaten auf wenige Knopfdrücke.

Ein Vollautomat besteht für gewöhnlich aus den Komponenten Mahlwerk, Pumpe, Durchlauferhitzer und/oder Boiler sowie dem Herzstück, der Brühgruppe. Je nach Hersteller ist die Brühgruppe dauerhaft im Gerät installiert oder kann zu Reinigungs- und Wartungszwecken einfach aus dem Gerät entnommen werden.

Die Steuerung des Vollautomaten erfolgt über ein Bedienteil, welches den aktuellen Betriebszustand optisch (Leuchtdioden oder Textdisplay) darstellt. Je nach technischer Ausstattung lassen sich Wassermenge, Pulvermenge und Mahlgrad pro Bezug verändern oder dauerhaft einer Taste zuweisen.

Die meisten Geräte bieten zusätzlich zur Möglichkeit Kaffee zuzubereiten, die Option, mit Hilfe von heißem Wasserdampf Milch aufzuschäumen. Espressomaschinen mit Mahlwerk können hier gewertet werden.

Kaffeemaschinen oder -systeme, wie Dolce Gusto, Nespresso, Tassimo, Cafissimo, Senseo oder Ähnliches, bei denen vorportionierte Kaffeepads oder -kapseln für die Kaffeezubereitung verwendet werden, sind hier nicht gemeint!

### **2.3.15. Sonstige elektrische Küchengeräte**

Dem Zustand und der Qualität entsprechend können pro Gerät max. 8 Punkte vergeben werden. Insgesamt sind je nach Vielfalt max. 16 Punkte möglich.

Empfehlungen für die Bewertung von elektrischen Küchengeräten (je nach Zustand und Ausführung):

| <b>2 Punkte</b>  | <b>4 Punkte</b>          | <b>6 Punkte</b> | <b>8 Punkte</b>      |
|------------------|--------------------------|-----------------|----------------------|
| Toaster          | Eierkocher               | Standmixer      | Brotschneidemaschine |
| Wasserkocher     | Pürierstab               | Sandwichmaker   | Küchenmaschine       |
| Milchaufschäumer | Elektr. Messer           | Waffeleisen     | Brotbackmaschine     |
|                  | Elektr. Dosenöffner      |                 | Minibackofen         |
|                  | Elektr. Entsafter        |                 | Raclette/Fondue-Set  |
|                  | Elektr.<br>Handrührgerät |                 |                      |

### **2.3.16. Gesamtbewertung Küche**

Siehe Erläuterungen zu Gesamtbewertung Wohnzimmer.

### **2.3.17. Bodenbelag Küche**

Siehe Erläuterungen zu Bodenbelag Wohnzimmer.

## **2.4 Schlafzimmer**

Einbezogen werden alle vorhanden Schlafzimmer, inklusive Wohn-/Schlafräume.

## **2.4.2. Mindestens ein Schlafzimmer ist ein Durchgangszimmer**

Ausgenommen sind kombinierte Wohn-/Schlafräume. Das Kriterium gilt ab zwei vorhandenen Schlafzimmern. Die Gäste sind im Vorfeld über ein Durchgangszimmer zu informieren. Es erfolgt keine Rückstufung in der Kategorie.

## **2.4.3. Ganzkörperspiegel**

Der Spiegel muss so groß und in der Höhe angebracht sein, dass der Gast sich von Kopf bis Fuß darin betrachten kann.

Der Spiegel kann sich in jedem Raum der Ferienwohnung befinden z. B. im Flur, Badezimmer, Schlafzimmer.

## **2.4.6. Gesamtfläche des Schlafzimmers**

Einzelzimmer bzw. Doppelzimmer mit einer Gesamtfläche von mindestens 8 qm sind keine Mindestvoraussetzungen mehr für eine bestimmte Sternekategorie. Dennoch werden kleine Schlafzimmer (< 8 qm) weiterhin negativ bewertet. Davon ausgenommen sind klassische Kinderschlafzimmer (auch mit Stockbett), die ausschließlich als solche angeboten und vermietet werden, d. h. sie werden in sämtlichen Werbemitteln als Kinderzimmer beworben.

## **2.4.9. Wechselschalter am Bett**

Von einem Wechselschalter wird gesprochen, wenn man im Schlafzimmer das Licht an einem Ende (Tür) ein- und am anderen Ende (Bett) ausschalten kann.

## **2.4.10. Kleiderschrank mit ausreichend Stauraum**

Kann sich bei guter Lösung auch außerhalb des betrachteten Schlafräumes, aber nicht in einem anderen Schlafzimmer befinden.

## **2.4.12. Verdunklungsmöglichkeiten**

Als Verdunklungsmöglichkeit gelten Rollläden, Fensterläden, blickdichte Übervorhänge sowie Rollovorrichtungen, die das Tageslicht stark dämpfen und das Zimmer so weit verdunkeln, dass lichtempfindliche Personen problemlos (ein-)schlafen können.

## **2.4.15. Größe der Schlafstätten pro Person**

Die Größe 0,90 x 2,00 m wird als Standardgröße gesehen und deshalb nicht bewertet.

## **2.4.16. Erhöhte Betten – ab 0,55 m**

Ab einer Höhe von 55 cm wird ein Bett als erhöht bewertet (gemessen wird vom Boden bis zur Oberkante der Matratze).

## **2.4.20. Boxspring- oder Wasserbetten**

### **Boxspringbett**

Ein Boxspringbett ist ein zusammenhängendes System aus Matratze und Unterfederung. Die (Federkern-) Matratze liegt auf einer matratzenähnlichen (Federkern-) Unterkonstruktion. Beides ist zum Teil fest miteinander verbunden und bildet auch optisch eine Einheit. Boxspringbetten sind sehr komfortabel, da sie im Vergleich zum Lattenrost eine höhere Punktelastizität aufweisen. Diese unterstützt die Anpassungsfähigkeit der Matratze an die Körperkonturen. Boxspringbetten gibt es auch mit höhenverstellbaren Kopf- und Fußteilen.

### **Wasserbett**

Es handelt sich im Wesentlichen um eine mit Wasser gefüllte Matratze. Wasserbetten werden meist elektrisch beheizt und die gewünschte Temperatur kann reguliert werden. Sie sind auch höhenverstellbar, mit flexiblem Kopf- und Fußteil erhältlich.

Auf der beliebig nachgebenden Wassermatratze kann die Wirbelsäule ihre physiologische

Form einnehmen und wird in dieser Lage unterstützt. Durch die gleichmäßige Belastung werden Druckstellen beim Liegen reduziert, was eine gute Durchblutung fördert. Zudem ist eine Verformung auf Grund dauerhafter Belastung („Durchliegen“) der Matratze nicht möglich.

Das nächtliche Wenden und Drehen ist durch das relativ tiefe Einsinken in die Matratze gewöhnungsbedürftig und kann manche Menschen irritieren. Für Menschen, die nachts stark schwitzen kann es unangenehm werden, da Körperfeuchtigkeit nur nach oben entweichen und sich bei mangelnder Lüftung auf dem Bett sammeln kann.

Wasserbetten sind gut geeignet für Hausstauballergiker, da die Matratzen abgewischt und die Auflagen gewaschen werden können und dadurch ein einwandfreier hygienischer Zustand erhalten bleibt. **Es besteht Kommunikationspflicht!**

#### **2.4.23. Gesamtbewertung Schlafzimmer**

Siehe Erläuterungen zu Gesamtbewertung Wohnzimmer.

#### **2.4.24. Bodenbelag Schlafzimmer**

Siehe Erläuterungen zu Bodenbelag Wohnzimmer.

### **2.5 Badezimmer**

#### **2.5.1. Anzahl Badezimmer**

Bei einer Maximalbelegung bis 4 Personen wird ein Bad als Standard zu Grunde gelegt und neutral mit Null Punkten bewertet. Plus- bzw. Minuspunkte gibt es bei Über- bzw. Unterschreitung des Standards.

#### **2.5.2. Die Größe des Badezimmers ist unter 4 qm**

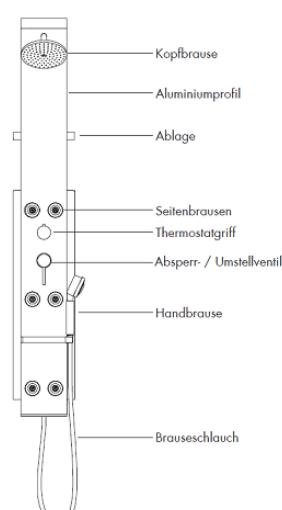
Sind zwei Bäder vorhanden, von denen eins größer als 4 qm ist, wird der Punktabzug nicht vorgenommen. Eine Negativbewertung erfolgt ebenfalls nicht, wenn das vorhandene WC separiert ist und sich in unmittelbarer Nähe des Bades befindet.

#### **2.5.5. Bademäntel**

Für jeden Erwachsenen wird kostenlos ein Bademantel zur Verfügung gestellt (auch auf Anfrage möglich). Das Kriterium muss schriftlich fixiert sein.

#### **2.5.6. Verbandkasten**

Er ist sichtbar und frei zugänglich unterzubringen. Außerdem ist dem Gast eine Information zu geben, wo sich der Verbandkasten befindet. Der Verbandkasten muss vollständig sein und der Inhalt darf die mögliche Nutzzeit nicht überschreiten. Es muss sich um einen DIN-geprüften Verbandkasten handeln, wobei es keine Rolle spielt, nach welcher DIN-Norm geprüft wurde.



#### **2.5.7. Ausstattung Badezimmer**

##### **2.5.7.6 Duschpaneel**

Beispiele:  
Duschpaneel

Showerpipe

Duschpaneel sind längliche Ganzkörperduschen, die auf unterschiedlichen Höhen mit Düsen ausgestattet sind. Der Druck des ausströmenden Wassers kann variabel reguliert werden und Massagefunktionen übernehmen. Das System vereint Kopf- und Seitenbrausen und wird oft durch eine Handbrause ergänzt.

Anstelle eines Duschpaneels kann auch eine hochwertige Showerpipe bewertet werden. Die Showerpipe besteht aus einem Thermostat, einer großflächigen Kopfbrause (Regenbrause) und einer komfortablen Handbrause mit Massagefunktion.

#### **2.5.7.8 Duschkopf ist nicht über Kopfhöhe fixierbar**

Die Bewertung erfolgt bei Dusche oder Badewanne mit Duschmöglichkeit.

#### **2.5.8. Ausreichend Ablagefläche und ein Handtuchhalter pro Person**

Gemeint sind Handtuchhalter oder Haken.

#### **2.5.12. Ein verstellbarer Kosmetikspiegel**

Der Kosmetikspiegel sollte über einen Vergrößerungsspiegel und einen Spiegel mit normaler Ansicht verfügen.

#### **2.5.13. Ein Badezimmerhocker oder eine entsprechende Sitzmöglichkeit**

Ein Sitz in der Dusche wird nicht bewertet.

#### **2.5.14. Zusätzliches Waschbecken**

Ein zusätzliches Waschbecken im zusätzlichen WC zählt nicht.

#### **2.5.16. Einen Handtuchwärmer**

Damit sind fest installierte oder mobile elektrische Handtuchwärmer und keine auf Heizkörper montierbare Drahtgestelle oder Ähnliches gemeint.

#### **2.5.22. Eingeschränkte Warmwasserversorgung**

Können Gäste im Ferienobjekt nicht über ausreichend warmes Wasser verfügen, ist dies mit einem wichtigen Komfortverlust verbunden und kann zu Beschwerden führen. Es erfolgt die Vergabe von 32 Minuspunkten wenn mind. einer der folgenden Punkte zutrifft (angelehnt an Urteile aus dem Mietrecht):

1. Die erforderlichen Temperaturen von über 36,5 bis 50 Grad werden nicht erreicht.
2. Das warme Wasser steht nicht innerhalb von 10 Sekunden Wasserverbrauch zur Verfügung.
3. Ein vorhandener Warmwasserspeicher fasst weniger als 80 Liter bei einer Maximalbelegung ab 3 Personen.

Beispiel: Es stehen bei einem Warmwasserspeicher von 80 Litern und eingestellter Warmwassertemperatur von 65°C 157 Liter Mischwasser von 38°C zur Verfügung. 5 Minuten Wassergebrauch während des Duschens wird mit ca. 45 L verrechnet. D. h. es könnte mit der Mischwassermenge (MW) in etwa 3,5 Mal geduscht werden. Das Wiederaufheizen beginnt während des ersten Duschvorgangs.

Bei einer Standardanschlussleistung von 6 KW benötigt der Speicher 52 Min. um die vollen 157 Liter a 38° wieder zur Verfügung zu stellen (soweit die vollen 157 Liter verbraucht wurden, sonst schneller). Je höher die eingestellte Warmwassertemperatur ist, desto höher ist die Mischwassermenge (z. B. bei 90°C = 229 Liter).

4. Ein vorhandener Warmwasserspeicher fasst weniger als 50 Liter bei einer Maximalbelegung von 2 Personen.

Beispiel: Es stehen bei einem Warmwasserspeicher von 50 Litern und eingestellter Warmwassertemperatur von 65°C 98 Liter Mischwasser von 38°C zur Verfügung. Mit dieser Mischwassermenge (MW) könnte in etwa 2 Mal geduscht werden (bei 90°C = 143 L MW für ca. 3 Duschen, bei 80 °C = 125 L MW für 1 Vollbad).

Bei einer Standardanschlussleistung von 6 KW benötigt der Speicher 33 Min. um die vollen 98 Liter a 38°C wieder zur Verfügung zu stellen (soweit die vollen 98 Liter verbraucht wurden, sonst schneller).

5. Warmwasser kann nicht gleichzeitig aus dem Badewanneneinlass und der Dusche entnommen werden.
6. Ein Durchlauferhitzer kann nicht ausreichend Wasser erwärmen, so dass eine Person duscht und eine andere gleichzeitig Geschirr abspült oder mit warmem Wasser kocht.

### **2.5.23. Gesamtbewertung Badezimmer (inkl. Bodenbelag)**

Siehe Erläuterungen zu [Gesamtbewertung Wohnzimmer](#).

## **4. Serviceleistungen**

Serviceleistungen müssen grundsätzlich schriftlich fixiert sein, z. B. über Hausprospekt, Internetseite oder Infoblatt.

### **4.1 Handtücher**

#### **4.1. a Handtücher sind vorhanden**

Pro Person werden mindestens ein Handtuch (ca. 50x100 cm) und ein Bade- bzw. Duschtuch (ca. 70x140 bzw. 100x150 cm) kostenlos zur Verfügung gestellt.

### **4.3 Bettwäsche**

#### **4.3. a Betten sind bezogen**

Im Mietpreis enthalten sind Bettwäsche und bezogene Betten.

#### **4.3. b Bettwäsche ist vorhanden**

Wird die Bettwäsche kostenlos zur Verfügung gestellt, die Betten sind aber nicht bezogen, ist das **Mindestkriterium für die Kategorie 4-Sterne nicht erfüllt!**

### **4.10 Hausprospekt**

Das Hausprospekt ist ein Informationsblatt bzw. eine Broschüre in dem/der über die jeweilige Unterkunft Auskunft gegeben wird.

Ein einfacher Ausdruck der eigenen Internetseiten wird nicht als Hausprospekt anerkannt. Wohl aber ein gestaltetes (PDF-/Word-) Dokument, dass zusätzlich zum Internetauftritt als repräsentatives Hausprospekt (farbig), ausgedruckt und gefaltet, auch versandt werden kann.

Üblicherweise sind neben der Kontaktadresse des Gastgebers mindestens eine Außenansicht des Hauses/Objektes und mehrere Innenaufnahmen abgebildet. Ein Grundriss des Objektes hat sich als hilfreich erwiesen. In einer textlichen Beschreibung werden die wichtigen Daten wie Bettenanzahl, Art der Betten, Raumbeschreibungen und eingeschlossene Leistungen, wie z. B. Handtücher und Bettwäsche, dargestellt.

**WICHTIG:** Es ist darauf zu achten, dass alle angebotenen Leistungen, die durch die DTV-Klassifizierung schriftlich fixiert sein müssen, um bewertet zu werden, im Hausprospekt aufgeführt werden.

Weitere Angaben über Besonderheiten, wie das Mitbringen von Haustieren, Nichtraucher, etc. sollten ebenfalls enthalten sein.

#### **4.11 Internetpräsenz**

##### **Mindestkriterium 4 Sterne:**

Für 4 Sterne ist eine eigene Domain oder die Präsentation auf einem Internetportal erforderlich.

Das Objekt ist per Suchmaschine, z. B. Google, Bing, direkt auffindbar.

Mögliche Angaben:

- Objektadresse
- Direkte Kontaktinformation für Anfragen und Buchungen
- Mindestens ein Bild
- Wichtige Daten/Grundeigenschaften der Unterkunft, wie Größe, Art, Belegung, Art und Anzahl der Räumlichkeiten (z. B. Schlafzimmer, Wohnzimmer, kombinierte/s Wohn-Schlafzimmer, Bad/Bäder, Küche/n etc.)
- Nähere Objektbeschreibung mit Angaben zu
  - Ausstattung (z. B. TV, Internetanschluss, Waschmaschine, Parkplatz, Terrasse, Kinderspielplatz etc.),
  - Leistungen (z. B. Handtücher und Bettwäsche, Brötchen-, Getränkeshire etc.) und
  - Besonderheiten (z. B. Nichtraucher, Familienfreundlich, Haustiere erlaubt, Allergikergeeignet etc.)
- Grundriss
- Preise, Vakanzen, Belegungskalender
- Anreise-/Abreisetage, Saisonzeiten
- Lage-, Umgebungs- und Regionsinformationen
- Freizeitmöglichkeiten
- Kundenbewertungen

#### **4.12 Systematische Anregung von Gästebewertungen**

Gewertet werden vorgefertigte Rückmeldebögen, die im Objekt ausliegen müssen, bzw. Online-Formulare auf der Website.

Online-Portale, die eine direkte Bewertung zulassen, werden ebenfalls gewertet.

Schriftlich fixieren!

#### **4.13 Online-Buchbarkeit über elektronische Buchungssysteme**

Die Onlinebuchung ist eine für Gastgeber und Gast verbindliche Buchung in Echtzeit über das Internetbuchungssystem einer touristischen Organisation, einer Internetbuchungsplattform oder eines einzelnen Anbieters, die ohne zusätzlichen Telefon-, E-Mail- oder sonstigen Kontakt zustande kommt.

Die Buchung erfolgt automatisiert im Buchungssystem: Die Buchungsbestätigung wird im Moment der Buchung für den Gast und den Gastgeber vom System erstellt und in der Regel per E-Mail oder Fax versendet. Grundvoraussetzung ist ein jederzeit gepflegter Vakanzzkalender. Die Möglichkeit einer direkten E-Mail-Anfrage erfüllt die Anforderungen an die Onlinebuchbarkeit nicht.

#### **4.15 Aktuelle und ansprechende Information über Region und Veranstaltungen – Infomappe**

Eine lose Blatt- und Flyersammlung wird nicht bewertet (siehe Checkliste Infomappe). Eine Muster-Informationsmappe finden Sie im DTV-Kundencenter unter „Downloads“. Diese kann an die Gastgeber weitergeleitet werden.

#### **4.16 Zertifikat eines bundesweit anerkannten Qualitätssiegels**

Beispiel: ServiceQualität Deutschland ist ein dreistufiges, innerbetriebliches Qualitätsmanagementsystem, das auf Dienstleistungsbetriebe rund um die touristische Servicekette ausgerichtet ist. Vorrangiges Ziel der Initiative ServiceQualität Deutschland ist die nachhaltige und kontinuierliche Verbesserung der Servicequalität von Dienstleistern. Dem Vermieter werden in Schulungen die Grundlagen und die nötigen Instrumente zur Implementierung des Systems in seinem Betrieb vermittelt. Mehr Informationen unter [www.q-deutschland.de](http://www.q-deutschland.de).

Weitere Zertifizierungsmöglichkeiten sind zum Beispiel:

Bett+Bike [www.bettundbike.de](http://www.bettundbike.de)

Wanderbares Deutschland [www.wanderbares-deutschland.de](http://www.wanderbares-deutschland.de)

### **5. Freizeiteinrichtungen**

Die Einrichtungen müssen zum Objekt gehören und grundsätzlich schriftlich fixiert sein. Die Nutzung der Freizeiteinrichtungen ist auch gegen Gebühr möglich.

#### **5.5 Naturbadestelle (privater/s Zugang/Gelände)**

Dabei handelt es sich um eine private Naturbadestelle, einen Strandabschnitt oder ein Seegrundstück, das sich im Besitz des Vermieters befindet und dessen Eigentum ist. Den Gästen steht die Naturbadestelle zur Nutzung zur Verfügung.

#### **5.8 Saunabereich/Saunalandschaft**

**Sauna:** Eine Sauna ist ein beheizter Raum mit sehr hoher Temperatur, worin ein Schwitzbad genommen wird.

Alternativ auch gleichwertige Infrarotkabine oder Dampfbad.

##### **5.8.1 Zusätzliche Wellnesseinrichtungen im Saunabereich**

**Der Saunabereich/die Saunalandschaft kann z. B. beinhalten:**

**Dampfbad:** Das Dampfbad zeichnet sich durch 100% Luftfeuchtigkeit und nicht zu heiße Temperaturen (ca. 45-50° C) aus.

**Whirlpool:** Der Whirlpool ist auch als Jacuzzi-Bad bekannt. Eine Sprudelanlage in einer gewöhnlichen Badewanne (im Badezimmer des Ferienobjektes) zählt nicht als Whirlpool.

**Infrarotkabine:** Infrarotwärmekabinen sind eine Alternative zur Sauna. Sie erwärmen den Körper nicht über heiße Raumluft wie z.B. bei einer finnischen Sauna, sondern über Infrarotstrahlung.

#### **5.9 Eingebaute Saunen**

##### **5.9.1 zusätzliche Wellnesseinrichtungen zur eingebauten Sauna**

Siehe Erläuterungen zum Kriterium [5.8.1 Zusätzliche Wellnesseinrichtungen im Saunabereich](#)

#### **5.10 Separater Fitnessraum**

Ein zur Verfügung gestellter Raum mit einer ausreichenden Größe, in dem sich mindestens 3 Fitnessgeräte befinden, wie z. B. Laufbänder, Stepper, Kraftgeräte, Rudergerät, Hantelbank usw. Funktionstüchtigkeit und Sicherheit sind hierbei ebenfalls zu beachten. Ein

Außenfenster oder eine anderweitige Belüftungsmöglichkeit muss gegeben sein.

### **5.11 Tischtennis, Tischfussball, Billard, Bolzplatz (mit Tor) etc.**

Die Tischtennisplatte sollte einen festen Standort in einem dafür vorgesehenen Raum/Standort haben, der für die Gäste jederzeit ohne Probleme frei zugänglich ist. Pro Angebot maximal 3 Punkte. Insgesamt sind maximal 12 Punkte möglich.

### **5.12 Hauseigener Kinderspielplatz mit fest installierten Kinderspielgeräten oder Kinderspielzimmer**

Mindestens 3 hochwertige und fest installierte Geräte. Ein extra für Kinder vorgesehener Platz im Freien, der zum Ferienhaus/-wohnung, Privatzimmer gehört und mit Spielvorrichtungen wie Sandkasten (der Sandkasten muss wegen Tieren abdeckbar sein), Schaukel, Rutsche etc. ausgestattet ist. Weitere Geräte können sein: Eine Wippe, ein Rundlauf, eine Rutschbahn, ein Klettergerüst etc. Die **Funktionstüchtigkeit und Sicherheit** sind hierbei ebenfalls **zu beachten**.

### **5.13 Fahrradverleih**

Für die mit dem Angebot verbundene notwendige Haftpflicht ist der Gastgeber selbst verantwortlich. Diese wird nicht überprüft sondern vorausgesetzt.

### **5.15 Abstellraum für Sportgeräte**

Ein Abstellraum ist ein separater, den Gästen zur Verfügung gestellter Raum, für Dinge, die nicht jeden Tag vom Gast verwendet werden.

Grundsätzlich zählt die Garage des Vermieters, in der auch das Auto abgestellt wird und nur wenig Raum zum Abstellen von Sportgeräten ist, nicht als Abstellmöglichkeit für den Gast. Garagen zählen nur als Abstellraum, wenn kein Auto darin geparkt wird!

## **6. Art des Objektes**

Die einzelnen Definitionen/Kategorien gelten auch für Bauernhöfe/-häuser!

### **6.1 Das Ferienhaus/die Ferienwohnung ist ein/eine**

#### **6.1.e Penthouse-Ferienwohnung (mit großer Dachterrasse)**

Penthousewohnungen liegen im obersten Geschoss eines Gebäudes. Sie sind in ihrer Grundfläche kleiner als die Grundfläche des Gebäudes, da ihre Fassade gegenüber dem übrigen Gebäudekörper zurückspringt. Dadurch entsteht – rundum laufend – eine Fläche, die oftmals als Dachterrasse genutzt werden kann, was als Charakteristikum für Penthousewohnungen gilt.

#### **Ferienhaus/-wohnung in historischem Orts- oder Stadt kern:**

Das Objekt ist umgeben von einer Fülle denkmalgeschützter Gebäude, die gemeinsam ein historisches Ensemble darstellen.

#### **6.1.f Ferienwohnung in einem Mehrfamilienhaus, in einem Ferienhaus/Gästehaus mit mehreren Wohnungen, Ferienwohnung in einem Einfamilienhaus (Einliegerwohnung):**

Gilt auch, wenn neben Feriengästen Dauermieter/Besitzer im Haus wohnen.

Gilt auch für Ferienwohnungen in Ferienparks.

## **6.4 Massive Lärmbelästigung**

Von massiver Lärmbelästigung wird dann gesprochen, wenn aufgrund dauerhafter Geräusche die Erholung behindert wird. Ein solches Geräusch kann z. B. durch in der Nähe befindliche/n Eisenbahngleise, Hauptverkehrsstraßen, Flughafen, Diskotheken, Freizeitanlage, öffentliche Parkplätze, Industriesiedlung etc. verursacht werden.

## **7. Balkon und Terrasse (je Wohneinheit)**

### **7.1 Balkon und Terrasse**

Eine Terrasse ist eine Plattform (aus Holz, Beton-, Natursteinplatten oder anderen Materialien) im Erdgeschoss, die von der Unterkunft durch eine Terrassentüre direkt aus dem Ferienobjekt heraus erreichbar ist.

#### **7.1. e Das Objekt besitzt keine Terrasse oder Balkon oder die Möglichkeit, diese mit zu nutzen.**

### **7.3 Freisitz oder Sitzmöglichkeit im Garten**

Als Freisitz ist ein ebenerdiger Platz mit einem festen Bodenbelag anzusehen, der einem angrenzenden Ferienobjekt zugeordnet und zum Aufstellen von Tischen und Stühlen geeignet ist. Einige Freisitze verfügen zudem über einen Sichtschutz (wie Umfassungswände, Sichtblenden oder Bepflanzung), wobei eine Überdachung nicht erforderlich ist.

### **7.5 Die Terrasse/Balkon/Freisitz ist fest überdacht**

Eine feste Überdachung z. B. aus Glas oder Kunststoff (keine Markise, keine einfache Wellblechabdeckung) ist erforderlich. Die Überdachung soll sich mindestens über 3/4 der gesamten Terrassen-/Balkon/Freisitzfläche ziehen. Ein Gartenschirm oder eine Markise zählen nicht als feste Überdachung.

### **7.6 Markise**

Es werden nur befestigte Markisen bewertet.

## **9. Zufahrt/Zugang zum Gebäude sowie Parkmöglichkeiten**

### **9.4 Parkmöglichkeiten für den Gast**

#### **9.4. c Carport:**

Ein Carport ist ein überdachter Abstellplatz für Autos. Der Carport wird ohne Gebühr angeboten. Eine Duplexgarage kann auch gegen Gebühr angeboten werden. Die Angebote stehen ausschließlich dem Gast zur Verfügung.