



Kurzinformationen für Gastgeber

Tourismusverband Dahme-Seen e.V.

Bahnhofsvorplatz 5

15711 Königs Wusterhausen

T: 03375 25200 F: 03375 252011

info@dahme-seenland.de

www.dahme-seenland.de

Sie möchten eine Ferienwohnung, ein Ferienhaus oder Privatzimmer an Urlaubsgäste vermieten? Dann gibt es einige Regeln zu beachten.

Mindestgrößen von Zimmern

Einige Bauordnungen in den Ländern legen Mindestgrößen für Einzel- und Doppelzimmer fest. In den meisten Fällen gilt für ein Einzelzimmer eine Mindestgröße von 8 m² und für ein Doppelzimmer 12 m² (ohne Bad und Toilette).

Baugenehmigung

Die Durchmischung von Wohngebieten mit Ferienwohnungen ist in vielen Tourismusorten in Deutschland gang und gäbe. Dass diese Praxis gegen geltendes Recht – nämlich die Baunutzungsverordnung (BauNVO) – verstößt, trat erst durch Rechtsstreitigkeiten in den letzten Jahren in den Fokus. Nun ist seit dem 13. Mai 2017 bundesweit eine geänderte Baunutzungsverordnung in Kraft. Darin wird erstmals klargestellt, dass Ferienwohnungen und -häuser in allgemeinen Wohngebieten ausnahmsweise als „nicht störende Gewerbebetriebe“ oder „kleine Beherbergungsbetriebe“ erlaubt sein können. In reinen Wohngebieten können sie als „kleine Beherbergungsbetriebe“ genehmigungsfähig sein, vorausgesetzt die Wohnnutzung überwiegt.

Nicht nur für einen Neubau von Beherbergungsbetrieben sondern auch für den Umbau und die Nutzungsänderung bestehender Gebäude kann eine Baugenehmigung erforderlich sein. Ob Ihr Vorhaben genehmigungspflichtig, anzeigepflichtig oder genehmigungsbedürftig ist und ob die Genehmigung erteilt wird, hängt von der Einzelfall-Prüfung ab. Dabei sind zahlreiche individuelle Prüfungskriterien (Lage des Grundstücks, Beschaffenheit des Gebäudes, Stellplatzbedarf sowie weitere öffentliche Belange wie Arbeitsschutz, Denkmalschutz, Hygiene, Immissionsschutz) zu beachten. Vielfach ist Vermietern nicht bekannt, dass die bloße Änderung der Nutzungsart auch ohne bauliche Veränderung an einem Gebäude genehmigungspflichtig sein kann (z.B. Einrichtung von Privatzimmern zur Vermietung an Feriengäste in einem Wohnhaus, Nutzung einer Mietwohnung als Ferienwohnung). Andere Vorhaben, die ohne bauliche Änderungen vorgenommen werden können, bedürfen zwar keiner Baugenehmigung, sie müssen aber beim Bauamt schriftlich angezeigt werden. Zu beachten ist ferner, dass nicht nur beim Neubau eines Gebäudes, sondern auch eine Nutzungsänderung je nach Art der Änderung zu einem deutlich höheren Stellplatzbedarf führen kann, mit der Folge, dass die notwendigen Stellplätze für PKW nachgewiesen werden müssen. Weiterhin kann das Anbringen oder die Veränderung von Außenwerbeanlagen – je nach Gestaltung und Größe der Werbung – genehmigungspflichtig sein. Es ist daher Vermietern dringend zu empfehlen, sich vor Aufnahme des Beherbergungsbetriebes beim Bauamt zu informieren.

Gewerbeanmeldung

Die Vermietung von Gästeunterkünften stellt eine gewerbliche Nutzung dar, die bei der zuständigen Stadt- bzw. Gemeindeverwaltung angezeigt werden muss. Die Anzeige dient lediglich der Information der zuständigen Behörden und ist von keinen weiteren Voraussetzungen abhängig. Das Gewerbeamt gibt die Meldung u.a. an das Finanzamt weiter.

Genehmigung nach Gaststättenrecht

Seit dem 1. Juli 2005 ist eine gaststättenrechtliche Erlaubnis für Ferienwohnungen/ -häuser und Privatzimmer nicht mehr erforderlich. Eine Erlaubnis nach Gaststättengesetz ist nur dann einzuholen, wenn Speisen und alkoholische Getränke an Personen abgegeben werden, die keine Hausgäste sind (z.B. bei einem Hotel mit Restaurant).

Abgabe von Frühstück und sonstigen Speisen

Personen, die mit der Frühstücks- und/oder Speisenzubereitung betraut sind, müssen die wichtigsten hygienischen Regeln für den Umgang mit Lebensmitteln kennen. Dazu ist in der Regel eine Teilnahme an einer Belehrung nach dem Infektionsschutzgesetz notwendig. Die IHK oder das Gesundheitsamt bieten Schulungen an.

Finanzamt

Bei der Vermietung von Gästeunterkünften sind die Einnahmen zu versteuern. Ob darüber hinaus Umsatzsteuer- und Gewerbesteuer abzuführen sind, hängt von der Höhe der Einnahmen ab.

Eine Umsatzsteuerpflicht des Vermieters und damit die Verpflichtung zum Ausweis von Mehrwertsteuer auf der Rechnung besteht erst bei Überschreitung einer Freigrenze von 17.500 EURO Einnahmen pro Jahr; eine Gewerbesteuerpflicht bei einem Gewinn (!) von mehr als 24.500 EURO.

Versicherungsschutz

Es ist empfehlenswert, mit der Versicherung zu klären, ob eine private Haftpflichtversicherung ausreicht, um die gesetzliche Haftung für Schäden von Gästen abzudecken oder ob darüber hinaus der Abschluss einer Betriebs-, oder Haus- und Grundbesitzerhaftpflichtversicherung notwendig ist.

Preisangaben

Beim Eingang oder bei der Anmeldestelle des Gastgebers ist an gut sichtbarer Stelle ein Verzeichnis anzubringen oder auszulegen. Die Preise der angebotenen Zimmer und ggf. der Frühstückspreis müssen darauf erkennbar sein.

Wird ein konkretes Objekt beworben, so ist der Vermieter verpflichtet den konkreten Endpreis mitzuteilen. Die aufgeführten Preise müssen alle Zuschläge enthalten, d.h. alle pauschalen und in jedem Fall zu zahlenden Nebenkosten für Strom, Wasser, Gas und Heizung sind in den Preis einzubeziehen. Ist die Inanspruchnahme von Bettwäsche und Endreinigung dem Gast nicht freigestellt, sondern Teil der angebotenen Leistung, dann müssen diese Kosten ebenfalls im Vermietungspreis enthalten sein.

Bundesmeldegesetz

Nach dem Bundesmeldegesetz ist jeder Beherbergungsanbieter (egal ob Privatzimmer, Ferienwohnung oder Hotel und unabhängig von der Betriebsgröße oder der Gewerblichkeit) in Deutschland verpflichtet, für jeden Gast einen Meldeschein auszustellen, ein Jahr aufzubewahren und danach zu vernichten. (Meldescheinblöcke sind z.B. erhältlich unter www.dehoga-shop.de.) Ab zehn Betten muss auch die Meldung an das Landesamt für Statistik erfolgen.