

## **Rechtliche Rahmenbedingungen für Erst-Vermieter**

Sie überlegen eine Ferienwohnung, ein Ferienhaus oder Privatzimmer an Urlaubsgäste zu vermieten?

Dann gibt es einige Regeln zu beachten. Neben den gesetzlichen Rahmenbedingungen sollten Sie auf jeden Fall überlegen, was Sie mit der Vermietung erreichen und wie Sie Ihr Angebot später verkaufen möchten.

### **Baugenehmigung**

Sowohl für den Neubau von Beherbergungsbetrieben wie für den Umbau und die Nutzungsänderung bestehender Gebäude benötigen Sie in der Regel eine Baugenehmigung.

Ob Ihr Vorhaben genehmigt 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.

Auskünfte zum Baugenehmigungsverfahren erteilt die Baubehörde Ihres Landratsamtes bzw. Ihrer Stadt.

Grundsätzlich gilt: ein Einzelzimmer muss mindestens 8 m<sup>2</sup> und ein Doppelzimmer mindestens 12 m<sup>2</sup> groß sein (ohne Bad und Toilette).

### **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**

Darüber hinaus ist vor Betriebseröffnung grundsätzlich eine gaststättenrechtliche Erlaubnis einzuholen. Dies gilt jedoch nicht für Gästeunterkünfte mit bis zu 8 Betten. Diese sind von der Erlaubnispflicht befreit. Dabei spielt es keine Rolle, ob diese acht Betten sich in Privatzimmern, Ferienwohnungen oder -häusern befinden.

### **Abgabe von Frühstück u. 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. Häufig wird diese Belehrung von den Landratsämtern angeboten.

Je nach Umfang des Speisen- und Getränkeangebotes sind verschiedene lebensmittelrechtliche Bestimmungen bezüglich der Abgabe, der Zubereitung, der Kennzeichnung und der Lagerung von Lebensmitteln zu beachten.

### **Finanzamt**

Bei der Vermietung von Gästeunterkünften ist grundsätzlich der Überschuss der Einnahmen über die Ausgaben zu versteuern, da Gewinnerzielungsabsicht vorliegt.

Ob ein Gewerbebetrieb vorliegt bzw. Gewerbesteuer abgeführt werden muss, hängt von verschiedenen Faktoren ab.

### **Versicherungsschutz**

Die Versicherungswirtschaft empfiehlt den Abschluss einer Betriebs-, Haus- und Grundbesitzerhaftpflichtversicherung. Generell ist der Versicherungsschutz individuell zu klären. Nähere Auskünfte erteilen die Versicherungsagenturen.

### **Preisangaben**

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

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. Ebenso die von vornherein festgelegten Kosten für Bettwäsche und Endreinigung, soweit die Inanspruchnahme dieser Leistungen nicht von vornherein freigestellt ist.