



Ratgeber: So vermieten Sie eine Ferienunterkunft rechtssicher und erfolgreich

Der Gedanke, eine Ferienunterkunft zu vermieten, kommt bei den meisten Menschen spätestens dann auf, wenn sie sich selbst in einem Ferienhaus oder einer Ferienwohnung befinden. So viel Geld, das hier für eine Woche oder vierzehn Tage bezahlt werden muss! Eine schöne Einnahmequelle, doch vor dem übereilten Start in Richtung Vermietung von Ferienunterkünften ist einiges zu beachten.

Warum Ferienunterkünfte vermieten?



Sicher, ein Immobilienbesitzer könnte die leer stehende Wohnung oder das Zimmer auch regulär langfristig an eine Familie oder eine Person vermieten. Die Einnahmen kämen regelmäßig, allerdings gehen auch viele Pflichten mit diesem Vermieter-Status einher. Warum das Objekt nicht als Ferienunterkunft vermieten? Die folgenden Gründe sprechen dafür:

- **Hohe Mieteinnahmen**
Die Mieteinnahmen für eine Ferienunterkunft sind deutlich höher als bei normal vermietetem Wohnraum. Sicherlich hat diesen Fakt schon jeder einmal durchgerechnet: Wenn ich für eine Ferienwohnung 800 Euro für zehn Tage bezahle – würde ich das für den gleichen Wohnraum auch als langfristige Miete zahlen? Immerhin wären das rund 2400 Euro im Monat für eine Wohnung, die oft bestenfalls eine Zweiraumwohnung mit 30 m² ist. Im Urlaub jedoch zahlen die Menschen gern mehr, zumal die Unterbringung hier viel individueller als in einem anonymen Hotel möglich ist. Über die Vermietungsdauer von drei bis vier Monaten können Vermieter von Ferienunterkünften genauso viel verdienen wie Vermieter von Langzeitwohnraum.
- **Befristete Mietzeiten**
Wird eine Immobilie an einen Mieter vergeben, der unsympathisch ist oder sich nicht an vertragliche Absprachen hält, kostet das Zeit, Nerven und Geld. Bei einer Ferienwohnung aber bleibt der Gast meist nur kurzzeitig – was sind schon zwei Wochen im Vergleich zu Monaten bis Jahren?
- **Leerraum sinnvoll nutzen**
Sind die Kinder aus dem Haus oder ist die ältere Generation verstorben, stehen oft ganze Etagen im Haus leer. Auf Dauer möchte sich aber so mancher keine fremden Leute ins Haus holen. Die Vermietung als Ferienunterkunft ist kurzzeitig möglich und die Wohnung steht bei plötzlichem Eigenbedarf rasch zur Verfügung.

- **Selbst keine Miete zahlen**

Befindet sich die Ferienunterkunft in einem Urlaubsgebiet oder einer Region, die einem selbst gefällt, bietet sich der Kauf des Objekts an. So ist der Urlaub im Eigentum jederzeit möglich. Gleichzeitig kann die Immobilie für die Dauer der Nichtnutzung vermietet werden und Geld bringen.

Vermietung von Ferienunterkünften: Privat oder gewerblich?

Viele Menschen kommen auf die Idee, ein Zimmer oder eine Wohnung zu vermieten. Das ist doch eine schöne Nebeneinnahme, oder? Allerdings sollte sich jeder Vermieter die Frage stellen, ob es sich um eine private oder gewerbliche Tätigkeit handelt. Dabei ist die Antwort darauf relativ einfach: Sofern die Tätigkeit auf die Erzielung eines Gewinns bzw. auf reguläre Einnahmen abzielt, ist sie als Gewerbe zu betrachten. Der verwalterische Umfang der Vermietungstätigkeit spielt dabei keine Rolle. Das Verwaltungsrecht kennt den Begriff der „Bagatellschwelle“, die erst überschritten werden muss, ehe ein Gewerbe anzumelden ist.



„**Bagatellschwelle**‘ muss erst überschritten werden, ehe ein Gewerbe anzumelden ist.“

Wer als Vermieter weitere Leistungen erbringt und beispielsweise Fahrräder verleiht, einen Brötchenservice betreibt oder eine Rezeption eingerichtet hat, weil gleich mehrere Ferienzimmer oder Ferienwohnungen zur Vermietung stehen, stellt damit seine gewerbliche Absicht außer Frage.



Im Prinzip müssen Aufwand und Nutzen gegenübergestellt werden – sind beide gering, kann die Vermietung im Rahmen einer privaten Tätigkeit, wenn nicht gar einer Liebhaberei, ausgeübt werden. Wer jedoch einen gewissen Aufwand betreibt (Bewerben der Unterkunft, Einrichten einer Internetseite, Einschalten eines Maklers, Anbieten von

Zusatzdienstleistungen etc.), wird auch einen größeren Nutzen ziehen und verfolgt in der Regel eine Gewinnerzielungsabsicht. Auch derjenige, der die Ferienwohnung ganzjährig vermietet, wird eher als Gewerbetreibender handeln. Das gilt auch, wenn die Wohnung oder das Zimmer während der Nebensaison an Monteure vermietet wird. Wer gar eine ganze Anlage von Ferienunterkünften vermietet, wird in jedem Fall als Gewerbetreibender eingestuft.

Für die letztendliche Einstufung als Gewerbebetrieb oder private Vermietung spielt zudem das Baurecht eine Rolle. Geht es um eine gewerbliche Nutzung, so muss häufig eine sogenannte Nutzungsänderung des Wohnraums beantragt werden. Für diesen Antrag sind die geplante Dauer der Beherbergung sowie die angedachten Zusatzleistungen relevant.

Steuerrechtlich gesehen liegt erst dann eine Gewerbetätigkeit vor, wenn die Vermietung eine umfassende Organisation ähnlich eines Hotels erfordert.

Rechtliche Grundlagen für die Vermietung von Ferienunterkünften



„Ab 24.500 € Gewinn im Jahr wird Gewerbesteuer fällig.“

Die Vermietung von Ferienunterkünften muss gegenüber dem Finanzamt angemeldet werden, wenn es sich um eine selbstständige Nebentätigkeit oder gar um eine hauptberufliche Selbstständigkeit handelt. Damit ist noch gesagt, dass auch ein Gewerbe angemeldet werden muss! Das Finanzamt prüft die Voraussetzungen nach Ausfüllen des Anmeldeformulars und leitet die Unterlagen gegebenenfalls an das Gewerbeamt weiter. Von diesem bekommt der Antragsteller dann die Aufforderung, die geplanten Gewinne zu übermitteln. Anhand der Daten wird festgelegt, ob Gewerbesteuer zu zahlen ist oder nicht. Möglich ist auch, sich direkt beim Gewerbeamt zu melden, dann wendet sich dieses mit der Vorankündigung an das Finanzamt. Als Faustregel gilt, dass ab einem Gewinn von 24.500 Euro im Jahr die Gewerbesteuer fällig wird.

Speisen und Getränke dürfen bedenkenlos an die Mieter gereicht werden – seit 2005 gilt das überarbeitete Gaststättengesetz und Privatvermieter benötigen keine extra Schankerlaubnis mehr. Das gilt aber nur für die Mieter, die auch im Hause wohnen. Laden diese sich Besuch ein, dürfen die Gäste nicht bewirtet werden, wenn die „Lebensmittelrechtliche Unterweisung“ nach § 43 Abs. 5 des Infektionsschutzgesetzes nicht erfolgt ist. Eine derartige Unterweisung bieten die Gesundheitsämter regelmäßig an, die Teilnahme wird mithilfe eines Nachweisheftes belegt.

Wichtig sind überdies die Vorschriften zur Größe einer Ferienwohnung. Gesetzlich vorgegeben ist, dass ein Doppelzimmer mindestens 12 m², ein Einzelzimmer mindestens 8 m² aufweisen muss. Wer diesbezüglich Fragen hat, sollte sich an die zuständige Baubehörde wenden, dort können die genauen Maße genannt und erklärt werden.

Das Thema Brandschutz muss ebenfalls bedacht werden, denn die Einhaltung der entsprechenden Vorschriften wird baurechtlich überprüft.

Wer mit der Vermietung Gewinne erwirtschaftet, muss diese in seiner Steuererklärung angeben. „Einnahmen aus Vermietung und Verpachtung“ betreffen ein eigenes Formblatt und werden in die Berechnung der Einkommenssteuer einbezogen. Wichtig: Diesen Gewinnen können auch Ausgaben gegenübergestellt werden. Der Steuerberater hilft an dieser Stelle gern weiter!

Sollten die Einnahmen höher als die Kleinunternehmergrenze von 17.500 Euro im Jahr (Umsatz, nicht Gewinn!) sein, so wird ein Vermieter im darauffolgenden Jahr umsatzsteuerpflichtig. Nun

muss die Mehrwertsteuer mit ausgewiesen werden, was einen gewissen Mehraufwand bedeutet. Außerdem sind die Umsatzsteuervoranmeldungen abzugeben. Wichtig: Die Umsatzsteuerpflicht sollte jeder Vermieter im Auge behalten, denn wer sie nicht berücksichtigt und eigentlich zahlen müsste, wird rückwirkend zur Kasse gebeten. Das kann teuer werden!

Zimmer an Monteure vermieten



In der Nebensaison ist kaum mit einer kompletten Vermietung der Ferienunterkunft zu rechnen. Was dann? Soll die Immobilie ungenutzt bleiben? In vielen Fällen ist das nicht nötig, wenn die Vermietung auch an Monteure erfolgt. Ein solcher Plan ist schon bei der Einrichtung des Objekts zu bedenken, denn diese sollte gemütlich, aber robust sein. Für die Vermietung an Monteure stellt sich die Frage, was ein Geschäftsreisender denn überhaupt möchte. Er will gemütlich schlafen – es kommt also auf ein gut ausgestattetes Schlafzimmer an. Er ist tagsüber nicht anwesend, kommt abends aber sicherlich hungrig an. Ein kleiner Kühlschrank ist sinnvoll, eventuell bietet der Vermieter einen Brötchenservice oder das Abendessen an. Viel Platz braucht der Monteur nicht, immerhin nutzt er die Unterkunft in der Regel nur zum Schlafen. Wichtig sind Fernseher und Radio, auch ein WLAN-Anschluss sollte vorhanden sein.

Eine andere Möglichkeit stellen kostenpflichtige Buchungsportale dar. Der Vorteil: Nach der Eintragung muss sich ein Vermieter hier nur noch darum kümmern, dass die Anfragen beantwortet werden, gleichzeitig ist die Reichweite groß und nicht auf eine bestimmte Zielgruppe beschränkt.

Wird die Ferienunterkunft gewerblich angeboten, kann das Einschalten einer Agentur oder eines Vermittlers sinnvoll sein. Diese betreuen das Objekt gewissenhaft und tragen für die Vermarktung Sorge. Das ist vor allem dann eine gute Vorgehensweise, wenn der Vermieter nicht selbst am Ort ist, sondern wenn die Immobilie aus der Ferne verwaltet werden müsste. Die Zusammenarbeit mit dem Makler wird vertraglich geregelt. Doch Vorsicht: Teilweise entsteht daraus ein Exklusivrecht für die Vermietung durch den Makler und der Vermieter und Eigentümer der Immobilie selbst hat keine Verfügungsgewalt mehr über die Buchungen.

Zur Vermarktung der Ferienunterkunft zählt natürlich auch das Einrichten einer eigenen Internetseite. Wer heute noch keine derartige Seite hat, verpasst wertvolle Vermittlungschancen. Denn im Netz schauen die meisten Menschen zuerst nach Vermietungsangeboten und informieren sich anhand der Bilder und beschreibenden Texte über das Objekt. Die Entscheidung für oder gegen die Unterkunft fällt in der Regel schon beim ersten Durchsehen des Vermietungsangebots.

Welche Ausstattung wählen?



Wer vor der Entscheidung steht, eine Ferienunterkunft zu buchen oder sich lieber noch ein wenig auf dem Markt zu informieren, geht dabei in der Regel auch nach der gebotenen Ausstattung. Grundsätzlich ist zu sagen, dass die Einrichtung und Ausstattung zur Umgebung passen sollte – in den Bergen will kaum jemand maritim wohnen. Wenn ein solcher „Stilbruch“ vorgenommen wird, dann muss er wenigstens so konsequent sein, dass er zum besonderen Markenzeichen wird.

Wichtig ist in erster Linie, dass die Einrichtung gepflegt und vollständig ist – kein Feriengast möchte in abgewohnten oder beschädigten Möbeln wohnen. Zumal der Zustand der Einrichtung auch für die Mietpreisfindung relevant ist!

Es sind noch ein paar Möbel auf dem Speicher? Gut, da sollten sie auch bleiben, denn sie haben in der Ferienunterkunft nichts verloren. Ein Sammelsurium an „Restmöbeln“ ist nicht gefragt. Als Faustregel kann davon ausgegangen werden, dass in die Ferienwohnung nichts gehört, was sich der Vermieter nicht auch selbst in die Wohnung stellen würde.



Auch hier gilt: Qualität macht sich im Mietpreis bemerkbar! Am einfachsten ist es, davon auszugehen, was jeder selbst in einer Ferienwohnung vorfinden möchte. Womit wäre man zufrieden? Was ist bei einer Wohnung in der hiesigen Umgebung zu erwarten?

Zu berücksichtigen ist des Weiteren die Zielgruppe, an die sich das Vermietungsangebot richtet. Monteure und Firmengäste bekommen eine eher solide Ausstattung ohne jeglichen Schnickschnack, Feriengäste mit luxuriösem Anspruch eine ebenso eingerichtete Wohnung. Wer die Unterkunft in der Hauptsaison an Feriengäste, in der Nebensaison an Monteure vermieten möchte, wählt einen Mittelweg und setzt auf Qualität, aber nicht auf Luxus. Auf behagliches Wohnen, aber nicht auf unnötigen Dekokram. Wichtig ist zudem das Thema Barrierefreiheit: Gehören zur Hauptzielgruppe auch Rentner oder eingeschränkt bewegliche Menschen, sollte sich die Ferienwohnung nicht gerade im zweiten oder dritten Stock befinden und außerdem frei von Schwellen und Kanten (Dusche, Zimmer) sein. Für die Vermietung an Familien sollte die Gestaltung des Außengeländes beachtet werden, denn diese freuen sich über einen Sandkasten und einen kleinen Spielplatz.

Inzwischen zählt zur üblichen Ausstattung einer Ferienunterkunft auch der Anschluss an das Internet. WLAN gehört heute zum Standardangebot und darf in keiner Ferienwohnung fehlen. Immerhin wollen die Gäste auch im Urlaub Zugang zu den wichtigsten Informationen im Netz haben und dafür nicht immer nur das Smartphone nutzen müssen. Wird die Wohnung auch an Monteure und andere Geschäftsreisende vermietet, ist WLAN nahezu Pflicht. Wer beruflich hier nächtigt, wird sich auch auf dem Laufenden halten wollen – Geschäftsmails müssen beantwortet, Anfragen

berücksichtigt und wichtige Schreiben gelesen werden. Der Internetanschluss zählt zu den Ausstattungsmerkmalen, auf die die Gäste den größten Wert legen.



Im Zusammenhang mit dem Angebot zur Nutzung des Internets stellt sich allerdings die Frage nach der sogenannten Störerhaftung. Hierzu sagt der Bundesgerichtshof in seinem Urteil vom 12. Mai 2010 (Az. I ZR 121/08), dass der Inhaber der ermittelten IP-Adresse für eine Rechtsverletzung haftet, auch wenn er diese nicht selbst begangen habe. Könnte das Gegenteil nicht bewiesen werden, müsse er haften. Das bedeutet aber nichts anderes, als dass der Vermieter für einen entstandenen Schaden haften muss, wenn dieser durch seinen Mieter per Internet angerichtet wurde. Die IP wird zweifelsfrei dem Vermieter zugeordnet – hat der Mieter nun zum Beispiel illegal Musik aus dem Netz heruntergeladen und kann der Rechtsverstoß nicht zweifelsfrei dem Mieter nachgewiesen werden, haftet der Anschlussinhaber – das wäre nun also der Vermieter. Er wird in die Störerhaftung genommen. Vermieter müssen daher „zumutbare Sorgfaltspflichten“ walten lassen, ansonsten droht eine Abmahnung oder sogar eine Schadenersatzklage. Zu den Sorgfaltspflichten zählt in der Regel, einen aktuellen Virenschanner und eine Firewall zu installieren, die Konten im Haus getrennt zu nutzen bzw. deren Zuordnung zu einem bestimmten Rechner oder Anschluss sicherzustellen und die Gäste über die Verhaltensweisen bei Downloads und zum Umgang mit dem Internet zu belehren.

Was muss im Mietvertrag stehen?

Sehr schön, es wurde ein Mieter gefunden. Mit diesem wird nun ein Mietvertrag geschlossen, der bestimmte Punkte beinhalten muss. Grundsätzlich regelt ein solcher Vertrag die Geschäftsbeziehung zwischen Mieter und Vermieter, daher sollte er in jedem Fall schriftlich erfolgen. Auch wenn ein mündlicher Vertrag durchaus rechtsgültig ist, so können abgemachte Verabredungen doch nicht bewiesen werden. Kommt es also zu einem Rechtsstreit, ist es immer besser, den Mietvertrag als Dokument vorliegen zu haben. Wichtig: Der Vertrag muss auch unterschrieben sein, ansonsten ist er nicht immer gültig und kann durchaus angefochten werden.



Folgende Bestandteile sollte der Mietvertrag immer haben, egal, ob er für eine Ferienunterkunft oder ein Monteurszimmer geschlossen wird:

- **Identifikation der beiden Vertragsparteien**

Hierzu gehören die vollständigen Namen und Adressen sowie eventuelle Kontaktdaten. Wird an ein Ehepaar vermietet, sollten beide namentlich erwähnt werden, damit die gesamtschuldnerische Haftung abgesichert ist.

- **Darstellung miettechnischer Daten**

Zu diesem Punkt zählt das genaue Mietdatum, die Angabe der anreisenden Personenzahl, die Zeiten, zu denen An- und Abreise erfolgen müssen sowie die optionalen Leistungen. Wird die Endreinigung mit gebucht, sollte das im Mietvertrag Erwähnung finden.

- **Haustiere**

Regelungen zu Haustieren sollten ebenfalls im Mietvertrag zu finden sein. Während die einen die Tierhaltung gänzlich verbieten, erlauben andere Vermieter das Mitbringen von Hund oder Katze.

- **Preisgestaltung**

Die verlangten Preise sollten unbedingt erklärt werden. Wichtig ist, dass die Endpreise inklusive Mehrwertsteuer angegeben werden – bezüglich der Preisgestaltung kann sich ein Vermieter an einer rechtsgültigen Rechnung orientieren. Die Daten, die hier aufgelistet sind, müssen auch im Mietvertrag aufgeschlüsselt werden (Brutto- und Nettobeträge, Mehrwertsteuer, Grundpreis, Aufschläge).

- **Reisebedingungen**

Gelten für die Übernachtung besondere Vereinbarungen, müssen diese aufgeschlüsselt sein. Das betrifft zum Beispiel die Schlüsselübergabe, die Nutzung einer besonderen Ausstattung (Pool, Sauna im Haus) und eventuell einzuhaltende Ruhezeiten.

- **Zahlungsbedingungen**

Wann ist der Mietpreis zu entrichten? Muss eine Anzahlung geleistet werden? Für die Anzahlung ist nicht nur der Betrag zu nennen, sondern im Idealfall auch der Prozentsatz, der hier angesetzt wird. Außerdem sollte das Datum, bis zu dem Anzahlung und Restzahlung zu leisten sind, vermerkt sein.

- **Reiserücktrittsbedingungen**

Damit der Vermieter nicht am Ende leer ausgeht, weil die Mieter nicht anreisen, sollten die Reiserücktrittsbedingungen geregelt werden. Bis zu welchem Zeitpunkt ist eine Stornierung möglich und welche Folgen kann diese haben? Reiserücktrittskosten können gestaffelt berechnet werden, je nachdem, wie lange vor geplanter Nutzung der Ferienunterkunft abgesagt wird.



Hat der angehende Feriengast seine Buchung getätigt, wartet er in den meisten Fällen auf eine Buchungsbestätigung. Diese ist sicherlich für die Vermietung an einen Monteur nicht nötig bzw. reicht es, hier eine Kurzform der Buchungsbestätigung auszustellen. Ansonsten gilt, dass diese Bestätigung ein rechtssicheres Dokument zur verbindlichen Buchung ist –

sowohl für den Vermieter als auch für den Mieter. Außerdem kann dieses Dokument zur Fehlerbehebung eingesetzt werden und wird sich auch bei Streitigkeiten als Beleg wiederfinden.

Für den Mieter stellt die Buchungsbestätigung eine Art Zusammenfassung der vereinbarten Reise dar – hier sind Reisezeiten, Zeiten für An- und Abreise und die gebuchte Personenzahl vermerkt. Der Mieter bekommt diese Bestätigung auch dann, wenn er keine Anzahlung leistet und wenn der gesamte Reisepreis erst bei der Ankunft in der Ferienunterkunft fällig wird. Vermieter sollten den Mieter die Buchungsbestätigung unterschreiben und zurücksenden lassen, so haben beide Seiten im Falle von Streitigkeiten einen Nachweis zu den getroffenen Vereinbarungen in der Hand. Die unterzeichnete Bestätigung stellt außerdem einen rechtssicheren Beleg dar, wenn Ansprüche gegenüber dem Mieter bestehen bzw. geltend gemacht werden sollen. Er kann sich in dem Fall nicht auf eine mündliche Vereinbarung berufen, sondern ist an die unterschriebene Bestätigung gebunden. Daher sollten auch Regelungen zu Zahlung und Stornierung auf der Buchungsbestätigung zu finden sein. Auch wenn es einen erhöhten Aufwand bedeutet – schon so mancher Vermieter musste die bittere Pille schlucken und konnte seine Rechte mangels Nachweisen zu Vereinbarungen nicht geltend machen.

WICHTIG: Trotz sorgfältigster Recherche zu unseren Artikeln und Berichten können wir keinerlei Haftung für die Aktualität und Richtigkeit der Angaben übernehmen. In rechtlichen Angelegenheiten sollten Sie immer Ihren Anwalt oder Steuerberater fragen.