



Rechtliche Informationen für Vermieter: Was muss ich beachten, wenn ich ein Zimmer oder eine Ferienwohnung vermieten möchte?

Wer ein Monteurzimmer/ eine Ferienwohnung vermieten will, sieht sich einem dichten Dschungel aus Gesetzen, Vorgaben und Regelungen gegenübergestellt. Um Ärger vorzubeugen und rechtlich immer auf der sicheren Seite zu bleiben, gilt es einige Dinge zu beachten. Wir zeigen Ihnen einen Weg durch den Paragrafen-Dschungel und haben die wichtigsten Rechte und Pflichten für Vermieter von Monteurzimmern zusammengefasst.

Rechtliche Informationen rund um das Thema Vermietung / Alles nach Recht und Ordnung: Regelungen für Vermieter



Auf alle Vermieter von Monteurzimmern oder Monteurwohnungen kommen viele rechtliche Rahmenbedingungen zu, die zwingend eingehalten werden müssen. Doch für viele Vermieter ist dieses Thema völliges Neuland und wirft zahlreiche Fragen auf. Wir möchten Ihnen Antworten auf diese Fragen bieten und klären was im Einzelnen genau zu berücksichtigen ist.

Daher haben wir für alle Vermieter von Monteurunterkünften die wichtigsten rechtlichen Informationen zusammengetragen.

Im Folgenden geben wir einen umfassenden Überblick zum rechtlichen Rahmen einer Vermietung mit diesen Themenbereichen:

- Anmeldepflicht bei Nutzungsänderungen von Wohnraum
- Bauvorschriften der Länder: Mindest-Größen der Zimmer, Brand- / Feuerschutz
- Einkommenssteuerpflicht
- Gaststättenrechtliche Erlaubnis / Lebensmittelrechtliche Unterweisung
- Gewerbeanzeigepflicht
- Gewerbesteuerpflicht
- Umsatzsteuerpflicht

INFO: Wir geben lediglich allgemeine Informationen zum rechtlichen Rahmen einer Vermietung und übernehmen dafür keine Haftung. Geht es um individuelle und konkrete Sachverhalte,

empfehlen wir Ihnen in jedem Fall einen Steuerberater oder einen Rechtsanwalt einzuschalten, der Sie darüber hinaus fachlich kompetent und zuverlässig vertreten kann.

Anmeldepflicht bei Nutzungsänderungen von Wohnraum

Zu einer Änderung der Nutzungsart von einem Wohnraum kommt es, wenn man die Absicht hat ein Zimmer oder eine Wohnung zu vermieten. Für diese Nutzungsänderung besteht eine Anmeldepflicht bei der zuständigen Behörde. Dort erhält man einen speziellen Nutzungsänderungsantrag für den bestimmten Wohnraum, der ausgefüllt und abgegeben werden muss.

Bereits vor einer Vermietung ist es empfehlenswert sich im Vorfeld darüber zu informieren, ob eine Vermietung des Wohnraumes (zum Beispiel als Monteurzimmer oder Monteurwohnung) überhaupt zulässig ist. So kann man sich viel Aufwand und Ärger ersparen.

Im Falle eines Neubaus oder Umbaus erhält man alle wichtigen Informationen zu einem Baugenehmigungsverfahren bei der zuständigen Baubehörde des jeweiligen Landkreises.



„Anmeldepflicht
bei Nutzungs-
änderung“

Für Leistungen der Verpachtung und Vermietung von Wohn- und Gewerberäumen sowie Grundstücken wird nach dem UStG grundsätzlich keine Umsatzsteuer berechnet – jedoch gibt es auch hier laut Gesetz einige Ausnahmen, auf die an dieser Stelle aber nicht weiter eingegangen werden soll.

Genauere Informationen zum Thema **Nutzungsänderung von Wohnraum** finden Sie in unserem Artikel: "[Nutzungsänderung von Wohnraum - Was Sie als Vermieter wissen sollten!](#)".

Bauvorschriften der Länder: Mindest-Größen der Zimmer, Brand- / Feuerschutz



Die Bauvorschriften der Länder regeln bei einer Vermietung per Gesetz die festgelegten Mindest-Größen eines Zimmers. So besagen sie, dass ein Einzelzimmer, das vermietet wird, mindestens 8 Quadratmeter groß sein muss. Ein Zweibettzimmer bzw. ein Doppelzimmer muss mindestens eine Größe von 12 Quadratmetern haben – ohne Badezimmer.

Wir empfehlen im Vorfeld ein persönliches Gespräch mit der zuständigen Behörde, um die exakten Größen der Zimmer abzuklären. Teilweise sind Behörden auch bereit unter bestimmten Bedingungen Ausnahmen zuzustimmen – so sind Sie später in jedem Fall auf der sicheren Seite.

Nach den Bauvorschriften der Länder ist auch der Punkt Brand-/Feuerschutz ein sehr wichtiger Bereich, mit dem man sich vor einer Vermietung intensiv beschäftigen sollte. Er beinhaltet die einzelnen Maßnahmen, durch die eine Entstehung bzw. die Ausbreitung eines Brandes / Feuers verhindert werden kann wie auch Möglichkeiten zu einer Rettung von Menschen und Tieren und einer Löschung.

Genauere Informationen zum Thema **Bauvorschriften der Länder** finden Sie in unserem Artikel: "[Bauvorschriften der Länder - Brandschutz | Feuerschutz, Mindestgröße der Zimmer](#)".

Einkommenssteuerpflicht



Für den Bereich Steuerpflicht sollte in jedem Fall der fachliche Kontakt zu einem Steuerberater aufgenommen werden, da dies ein sehr komplexer Themenbereich ist.

Generell gilt: Sobald Einnahmen und Gewinne erwirtschaftet werden, die einen gewissen Freibetrag übersteigen, ist man dazu verpflichtet Einkommensteuer zu zahlen. Dazu zählen selbstverständlich auch die Einnahmen und Gewinne aus der Vermietung von Zimmern oder Wohnungen.

Genauere Informationen zur **Einkommensteuer** finden Sie in unserem Artikel: "[Die Einkommensteuer - Rechte & Pflichten für Vermieter von Monteurzimmern/ Ferienwohnungen](#)".

Gaststättenrechtliche Erlaubnis / Lebensmittelrechtliche Unterweisung

Grundsätzlich gibt es inzwischen keine Pflicht mehr für eine gaststättenrechtliche Erlaubnis. Als Vermieter darf man seinen Gästen, die man auch beherbergt, also ohne weiteres Getränke und Essen anbieten.

Erst wenn man Getränke und Essen für „Dritte“ anbietet, also für Gäste, die man nicht beherbergt, ist nach dem Infektionsschutzgesetz eine „Lebensmittelrechtliche Unterweisung“ notwendig. Diese erhält man beim jeweiligen örtlichen Gesundheitsamt. In diesem Zusammenhang werden verschiedene lebensmittelrechtliche Bestimmungen vermittelt, die in Bezug auf die Zubereitung, die Lagerung, die Kennzeichnung und die Abgabe von Lebensmitteln beachtet werden müssen.

„Vermieter brauchen keine Erlaubnis mehr“

Findet in der zu vermietenden Unterkunft eine Prüfung durch das Gesundheitsamt statt, muss die Teilnahme an dieser Unterweisung nachgewiesen werden können – ansonsten kann eine Strafe drohen.

Genauere Informationen zur **gaststättenrechtlichen Erlaubnis / lebensmittelrechtlichen Unterweisung** finden Sie in unserem Artikel: "[Gaststättenrechtliche Erlaubnis/ lebensmittelrechtliche Unterweisung - Wer braucht eine Erlaubnis?](#)".

Gewerbeanzeigepflicht



Die Vermietung einer Unterkunft – egal ob ein Zimmer oder mehrere – wird als gewerbliche Nutzung gesehen, die beim Gewerbeamt der zuständigen Stadt bzw. Gemeinde angemeldet werden muss. Vorlagen für eine Gewerbeanmeldung sind in jeder Gemeinde- oder Städteverwaltung erhältlich. Die Meldung hängt von keinen sonstigen Voraussetzungen oder Bedingungen ab, sondern ist ausschließlich eine Information an die zuständige Behörde.

Von dort wird die Gewerbe-Anmeldung an weitere wichtige Stellen weitergeleitet, zum Beispiel an die zuständige Handelskammer und das Finanzamt, die sich im Anschluss daran mit dem Vermieter in Verbindung setzen. In der Regel erhält der Vermieter verschiedene Unterlagen, die er ausfüllen muss. Anhand derer werden die genauen Abgaben und Steuern berechnet, die der Vermieter in Zukunft zahlen muss. Durch diese Vorgehensweise wird der individuelle Umfang der Vermieter-Tätigkeit bestimmt.

Genauere Informationen zur **Gewerbeanmeldung** finden Sie in unserem Artikel: "[Wie man die Vermietung von Monteurzimmern als Gewerbe anmeldet / Rechtliche Informationen zur Gewerbevermietung](#)".

Gewerbesteuerpflicht



Grundsätzlich gilt: Gewerbebetriebe unterliegen der Gewerbesteuer. Stellt eine Vermietung also einen Gewerbebetrieb dar, ist der Vermieter dazu verpflichtet eine Gewerbesteuer zu zahlen.

Die Gewerbesteuer hängt vom Gewerbesteuerhebesatz ab und kann zum Beispiel mit einem Gewerbesteuer-Rechner ermittelt werden. Sie muss aufgrund eines Gewerbesteuerfreibetrages allerdings erst ab einem Gewinn von 24.500 Euro gezahlt werden.

Genauere Informationen zur **Gewerbsteuer** finden Sie in unserem Artikel:

["Die Gewerbsteuer - Wann Sie Gewerbsteuer zahlen müssen und wann nicht!"](#).

Umsatzsteuerpflicht

Grundlage für die Entscheidung, ob eine Umsatzsteuerpflicht besteht oder nicht, ist der Jahresumsatz aus der gewerblichen Tätigkeit. Im Falle eines Vermieters bezieht sich der Umsatz in einem Jahr auf die Vermietung seiner Unterkunft / Unterkünfte: Beträgt der Jahresumsatz mehr als 17.500 Euro, wird die Umsatzsteuer im darauffolgenden Jahr fällig. Zu beachten ist, dass eine Umsatzsteuer auch rückwirkend verlangt und eingefordert werden kann, sofern man seine Umsatzsteuerpflicht nicht rechtzeitig bemerkt.



„Jahresumsatz
ist höher als
17.500,00€“

Ist der Vermieter zu einer Umsatzsteuer verpflichtet, muss er von da an die Mehrwertsteuer in den Rechnungen an seine Gäste / Mieter aufführen. Vorteilhaft ist dafür die Tatsache, dass ein Vermieter bei seinen eigenen Rechnungen die Vorsteuer geltend machen kann.

Weitere Informationen zum Thema **Umsatzsteuer** erhalten Sie in unserem Artikel:

[„Informationen zur Umsatzsteuer bei der Vermietung von Monteurzimmern & Ferienwohnungen“](#).

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.