

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 Paragraphen-Dschungel und haben die wichtigsten Rechte und Pflichten für Vermieter von Monteurzimmern zusammengefasst.

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.

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
- Gaststättenrechtliche Erlaubnis / Lebensmittelrechtliche Unterweisung

- Dienstleistungs Informationspflicht
- Gewerbevermietung an Monteure und Handwerker
- Eingehungsbetrug bei der Anmietung von Monteurzimmern und Ferienwohnungen
- Rauchverbot in Mietverträgen
- Die richtige Gesellschaftsform bei der Vermietung von Monteurzimmern
- Ferienwohnungen und Monteurzimmer in Wohnhäusern
- Das Wohnraumschutzgesetz
- Polizeiliches Gästebuch
- Verkehrssicherungspflicht
- Gewerberecht
- Das Reisevertragsgesetz für Vermieter
- Neues Bundesmeldegesetz
- Das Mietrecht bei Monteurzimmern
- Schlüsselkaution für Monteurzimmer
- Die Kündigung der Ferienwohnung
- Rundfunkgebühren und GEMA bei Unterkünften
- Informationspflichten des Vermieters
- Gewerbebeanmeldung Monteurzimmer
- Gewerbeanzeigepflicht
- Gewerbesteuerpflicht
- Umsatzsteuerpflicht
- Einkommenssteuerpflicht

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.

Für Leistungen der Verpachtung und Vermietung von Wohn- und Gewerberäumen sowie Grundstücken wird nach dem UStG grundsätzlich keine Umsatzsteuer berechnet – jedoch gibt es



„Anmeldepflicht
bei Nutzungs-
änderung“

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](#)".

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.

„Vermieter brauchen keine Erlaubnis mehr“

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.

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 zum Thema - **gaststättenrechtlichen Erlaubnis / lebensmittelrechtlichen Unterweisung** finden Sie in unserem Artikel: "Gaststättenrechtliche Erlaubnis/ lebensmittelrechtliche Unterweisung - Wer braucht eine Erlaubnis?".

Dienstleistungs Informationspflicht

Die Vermietung von Monteurzimmern und Ferienwohnungen ist keine einfache Angelegenheit. In den vergangenen Jahren haben sich immer mehr Immobilienbesitzer dazu entschlossen, ihre Häuser und Wohnungen jungen Familien oder Geschäftsreisenden zu einem günstigen Preis anzubieten. Auf diese Weise können Sie nicht nur den Wert der Immobilie erhalten, sondern sorgen ebenfalls für ein lukratives Nebeneinkommen. Darüber hinaus hat sich das Image der Branche nachhaltig verändert. Monteure und Geschäftsreisende werden nicht länger als laute, unsaubere und unangenehme Gäste wahrgenommen, sondern sind vielerorts herzlich willkommen. Heute kann sich kaum ein Eigentümer einen zuverlässigeren und besseren Mieter vorstellen.



Bevor Sie Ihre Häuser oder Wohnungen auf dem Markt anbieten, sollten Sie sich über die gültigen rechtlichen Vorschriften informieren.

Insbesondere in den vergangenen Jahren kam es zu zahlreichen gravierenden Änderungen. Erst kürzlich hat die Bundesregierung eine neue Dienstleistungs-Informationspflichten-Verordnung eingeführt.

Diese beruht auf der EU-Richtlinie 2006/123/EG. Grundsätzlich handelt es sich dabei um ein Gesetz, dass Ihnen als Vermieter mehrere Pflichten aufbürdet. Werden diese nicht restlos eingehalten, drohen hohe Geldstrafen. Betroffen sind alle Vermieter, die bestimmte Dienstleistungen anbieten, um für zusätzliche Mietanreize zu sorgen. Nachfolgend erfahren Sie, welche Regelungen das neue Gesetz beinhaltet und auf was Sie künftig bei der Vermietung von Ferienwohnungen und Monteurzimmern achten müssen.

Genauere Informationen zum Thema - **Dienstleistungs Informationspflicht** finden Sie in unserem Artikel: "Pflichten für Vermieter von Monteurzimmern und Ferienwohnungen, die sich aus der Dienstleistungs-Informationspflichten-Verordnung ergeben".

Gewerbevermietung an Monteure und Handwerker

Neben einem modernen Auto und einem großen Fernseher träumen die meisten Deutschen von einem eigenen Haus. Insbesondere in Zeiten mit niedrigen Zinssätzen entscheiden sich viele Arbeitnehmer für einen günstigen Immobilienkredit und erfüllen sich diesen lang gehegten Traum. Oftmals bedenken sie dabei nicht, dass ihre Eltern exakt den gleichen Gedanken hatten. Nach einem großen Erbe oder einer plötzlichen Veränderung der Lebensumstände verfügen viele Eigentümer über zwei oder mehr Immobilien. Häufig suchen sich ältere Ehepaare auch eine kleinere Wohnung oder besitzen ungenutzte Zimmer, wenn die Kinder das Haus bereits verlassen haben. In diesen Fällen lohnt sich meist die zeitweise Vermietung der Räumlichkeiten, um wenigstens die Kosten des Leerstands zu decken oder sogar etwas Gewinn zu erwirtschaften.

Anders als vor einigen Jahren sind heute die beliebtesten Gäste junge Arbeitnehmer, die für einige Wochen bis Monate eine Unterkunft in einer fremden Stadt benötigen. Deshalb entschließen sich die meisten Eigentümer, die leerstehenden Räumlichkeiten als Monteurzimmer oder Ferienwohnung zu vermieten. Der Gesetzgeber hat jedoch strenge Grenzen definiert, um den Immobilienmarkt in Deutschland zu regulieren. Wenn Sie Immobilien an Handwerker und Monteure vermieten, zählt das nicht immer als Vermögensverwaltung, sondern unter Umständen als gewerbliche Tätigkeit. Im Folgenden erfahren Sie, auf was Sie bei der Gewerbevermietung unbedingt achten sollten und welche rechtlichen Stolpersteine Ihnen in den Weg gelegt werden.



„Guter Zusatzverdienst durch eine gewerbl. Vermietung an Monteure und Berufsreisende möglich“

Genauere Informationen zum Thema - **Gewerbevermietung an Monteure und Handwerker** finden Sie in unserem Artikel: "[Gewerbliche Vermietung / Gewerbevermietung an Monteure und Handwerker auf Montage](#)".

Eingehungsbetrug bei der Anmietung von Monteurzimmern und Ferienwohnungen

Der Entschluss zur Vermietung leerstehender Zimmer und Häuser ist schnell gefasst. Auf diese Weise decken Sie schließlich nicht nur die laufenden Kosten, sondern können sogar einen Gewinn erwirtschaften. Häufig stellt der erste Gast eine enorme Herausforderung dar. Deshalb versuchen zahlreiche Vermieter mit günstigen Preisen und einer gemütlichen Einrichtung zusätzliche Anreize zu schaffen. In der Praxis zeigt sich jedoch häufig, dass sich nicht nur zuverlässige Gäste für

attraktive Angebote interessieren. Besonders ärgerlich ist es, wenn Sie bereits am Anfang an einen Mietnomaden geraten.



Während der vergangenen Jahre wurde in der Presse häufig von Personen berichtet, die eine Immobilie über Wochen, Monate und sogar Jahre bewohnten, ohne die vereinbarte Miete zu bezahlen. Obwohl hauptsächlich Vermieter von Privatwohnungen mit diesem Phänomen zu kämpfen haben, tritt es zunehmend auch bei

Ferienimmobilien und Monteurzimmern auf. Für Sie als Vermieter ergibt sich daraus ein großes Risiko. Wenn ein Gast die Räumlichkeiten verlässt, ohne Sie angemessen zu entlohnen, können die offenen Summen meist nur mit rechtlichen Mitteln eingetrieben werden. Eine Lösung für dieses Problem bietet jedoch der sogenannte Eingehungsbetrug. In diesem Artikel informieren wir Sie, unter welchen Voraussetzungen dieser vorliegt und wie Sie ihn vor Gericht geltend machen können.

Genauere Informationen zum Thema - **Eingehungsbetrug bei der Anmietung von Monteurzimmern und Ferienwohnungen** finden Sie in unserem Artikel: "[Eingehungsbetrug bei der Anmietung von Monteurzimmern und Ferienwohnungen Der Eingehungsbetrug – wenn der Gast die Miete nicht bezahlt](#)".

Rauchverbot in Mietverträgen

Schlechte Angewohnheiten verfolgen die meisten Menschen ein Leben lang. Wer einmal mit dem Rauchen angefangen hat, kann nur in den seltensten Fällen wieder aufhören. Diese Sucht ist nicht nur mit hohen Kosten verbunden, sondern stellt zunehmend auch eine Einschränkung im täglichen Leben dar. Nicht nur gesundheitsbewusste Personen empfinden den Geruch von abgestandenem Zigarettenrauch als äußerst unangenehm. Daher mindert das Rauchen innerhalb einer Immobilie deren Wert erheblich. Grundsätzlich ist es deshalb nur verständlich, dass die meisten Vermieter diesen Schaden umgehen wollen.

In Deutschland stellt es eine große Herausforderung dar, rechtlich wirksame Verträge zu schließen. Obwohl eine allgemeine Vertragsfreiheit besteht und Sie dadurch alles mit Ihrem Geschäftspartner vereinbaren können, ist er nur unter bestimmten Umständen tatsächlich an die Vertragsinhalte gebunden. Diesen Umstand nutzen aktuell zahlreiche Raucher aus, indem sie absichtlich einem Rauchverbot schriftlich zustimmen und dieses missachten. Im schlimmsten Fall bleibt diese Vertragsverletzung aufgrund formaler Gründe ohne rechtliche Konsequenzen. Dieser Artikel zeigt, worauf Sie achten müssen, um ein Rauchverbot gesetzlich wirksam aussprechen zu können.



Genauere Informationen zum Thema - **Rauchverbot in Mietverträgen** finden Sie in unserem Artikel: "[Rauchverbot in Mietverträgen / Rauchverbot im Zimmer: Gesetzlich erlaubt oder nicht?](#)".

Die richtige Gesellschaftsform bei der Vermietung von Monteurzimmern

Die Vermietung von Ferienwohnungen und Monteurzimmern umfasst deutlich mehr als lediglich den Wohnungsschlüssel ständig wechselnden Gästen zu übergeben. Im Gegensatz zu vielen anderen Ländern ist es Unternehmern in Deutschland nicht möglich, eine Tätigkeit spontan aufzunehmen. Bereits im Vorfeld müssen zahlreiche Vorschriften eingehalten werden, um später keine rechtlichen Konsequenzen befürchten zu müssen. Einer der wichtigsten Schritte für angehende Vermieter ist deshalb die Wahl der Gesellschaftsform.



Diese Entscheidung sollte niemals leichtfertig getroffen werden, denn sie hat nicht nur große Auswirkungen auf Ihren Unternehmenserfolg, sondern ebenfalls auf die steuerrechtliche Situation. Jede Gesellschaftsform verfügt über unterschiedliche Vor- und Nachteile. Während

einige mit besonders niedrigen Kosten verbunden sind, begrenzen andere Ihre Haftbarkeit auf das Firmenvermögen. Dadurch profitieren Sie von einer zusätzlichen Absicherung gegen Fehlentscheidungen. Die optimale Unternehmensform ist stets von mehreren Faktoren abhängig. Dazu gehören neben Ihren Ambitionen insbesondere die verfügbaren finanziellen Kapazitäten sowie die Anzahl der Gesellschafter. Erfahren Sie hier, wie Sie den größtmöglichen Nutzen aus den unterschiedlichen Rechtsformen ziehen und welche Vor- und Nachteile sich jeweils für Sie ergeben.

Genauere Informationen zum Thema - **Die richtige Gesellschaftsform bei der Vermietung von Monteurzimmern** finden Sie in unserem Artikel: "[Die richtige Gesellschaftsform bei der Vermietung von Monteurzimmern oder Ferienimmobilien](#)".

Ferienwohnungen und Monteurzimmer in Wohnhäusern

Das kurzzeitige Mieten von Wohnraum ist heute populärer als je zuvor. Vor rund 50 Jahren interessierten sich nahezu ausschließlich Handwerker und Bauarbeiter für günstige Unterkünfte mit einer geringen Mietdauer. Heute planen jedoch immer mehr Familien kurzfristige Ausflüge in entfernte Städte. Dieser Trend erfreut sich in Deutschland einer weiterhin wachsenden Beliebtheit. Da in den meisten Großstädten die Infrastruktur fortwährend ausgebaut wird, erhöht sich sogar die Relevanz von Wohnungen und Häusern in Randgebieten und Vororten.



„Ferienwohnung oder Monteurzimmer in Wohnhäusern!? Ist das erlaubt!?“

Neben den Touristen sind natürlich auch zahlreiche Monteure und Geschäftsreisende auf der Suche nach einer preiswerten Behausung. In den vergangenen Jahren sind die Hotelpreise förmlich durch die Decke geschossen. Insbesondere in Innenstädten finden die meisten Handwerker keine angemessene Unterkunft mehr. Monteurzimmer in Wohnhäusern sind hingegen preiswert und überzeugen dennoch durch ihre optimale Lage. In vielen deutschen Städten liegt jedoch schon seit mehreren Jahren eine andauernde Wohnungsnot vor. Deshalb fragen sich sowohl die Gäste als auch die Anbieter, ob die kurzzeitige Vermietung von Wohnhäusern rechtlich zulässig ist. Mit dieser Frage hat sich der Gesetzgeber intensiv auseinandergesetzt und konkrete Beurteilungskriterien erlassen. Lesen Sie weiter, um zu erfahren, worauf Sie bei der Vermietung von Monteurzimmern in Wohnhäusern achten müssen und unter welchen Bedingungen sie rechtswidrig ist.

Genauere Informationen zum Thema - **Ferienwohnungen und Monteurzimmer in Wohnhäusern** finden Sie in unserem Artikel: "[Ferienwohnungen und Monteurzimmer in Wohnhäusern – Ist das erlaubt? Ferienwohnungen in Wohnhäusern – die rechtliche Lage](#)".

Das Wohnraumschutzgesetz

In Deutschland ist bereits seit mehreren Jahren eine zunehmende Kommerzialisierung in allen Lebensbereichen zu beobachten. Sowohl große Konzerne als auch private Anbieter versuchen aus nahezu allem einen wirtschaftlichen Vorteil zu ziehen. Tierheime und Jugendzentren dienen immer häufiger als effektive Werbeflächen und auch die Hörsäle großer Universitäten werden nach einem finanzgebenden Unternehmen benannt. Dennoch liegt das Teilen wieder im Trend. Die Deutschen unterstützen sich gegenseitig, indem sie Filmprojekte gemeinsam finanzieren oder durch das Teilen ihrer Fahrzeuge eine optimale Auslastung erreichen. Dadurch sparen sie nicht nur Kosten, sondern leisten ebenfalls einen Beitrag zum Umweltschutz.



Auch auf dem Immobilienmarkt findet das Teilen Beifall. Über das Internet können Eigentümer heute innerhalb weniger Sekunden ein ungenutztes Zimmer an Feriengäste oder Monteure vermieten. Die Kosten liegen in der Regel deutlich unter denen preiswerter Hotels, sodass für jeden Beteiligten ein Vorteil entsteht. Geschäftsreisende erhalten eine preiswerte Unterkunft für ihren kurzzeitigen Aufenthalt und Vermieter können sich die Haushaltskasse aufbessern. In Deutschland sind die Dinge jedoch nur selten so einfach, wie sie sein sollten. Sowohl dem Hotelgewerbe als auch der Politik ist die private Unterkunft schon länger ein Dorn im Auge. In einigen Städten wurden deshalb bereits Wohnraumschutzgesetze erlassen, um die private Vermietung drastisch zu erschweren. Finden Sie heraus, was Sie beachten müssen, wenn Sie im Gültigkeitsbereich dieser Gesetze leben.

Genauere Informationen zum Thema - **Das Wohnraumschutzgesetz** finden Sie in unserem Artikel: "[Das Wohnraumschutzgesetz – Rechte und Pflichten für Vermieter von Monteurzimmern und Ferienwohnungen](#)".

Polizeiliches Gästebuch

Während des laufenden Betriebs sind Vermieter von Monteurzimmern und Ferienwohnungen an zahlreiche Gesetze und Vorschriften gebunden. Insbesondere das Bundesmeldegesetz spielt in Ihrem beruflichen Alltag eine zentrale Rolle. Aktuell ist es in Deutschland nicht möglich, sich unbemerkt an einem Ort aufzuhalten. Jeder Einwohner muss zu jedem Zeitpunkt für die Behörden auffindbar sein. Aus diesem Grund werden die Gäste jeder betrieblichen Herberge lückenlos protokolliert. Ebenso wie ein Hotelier oder Pensionswirt müssen Sie als privater Vermieter für jeden Gast einen gesetzlichen Meldeschein ausfüllen.

Umgangssprachlich werden diese als polizeiliches Gästebuch bezeichnet. In der Praxis werden die Personeninformationen jedoch nicht in einem gebundenen Buch zusammengetragen. Als Vermieter müssen Sie für Ihre Gäste ebenfalls den Datenschutz gewährleisten. Deshalb sind sämtliche Einträge des polizeilichen Gästebuchs an einem geeigneten



Ort aufzubewahren, der für Unbefugte nicht zugänglich ist. Die meisten Vermieter nutzen daher normierte Einzeldrucke, die von den Gästen ausgefüllt werden. Abhängig von den Regelungen des jeweiligen Bundeslands sind diese unterschiedlich gestaltet. Nachfolgend erfahren Sie, welche Daten Sie von Ihren Gästen erheben müssen und was Sie beim Führen des polizeilichen Gästebuchs alles beachten müssen.

Genauere Informationen zum Thema - **Polizeiliches Gästebuch** finden Sie in unserem Artikel: ["Polizeiliches Gästebuch / Meldeschein Gäste - was Vermieter von Monteurzimmern und Ferienimmobilien beachten sollten"](#).

Verkehrssicherungspflicht

Eine der häufigsten Ursachen für Verletzungen sind in Deutschland Unachtsamkeiten und Unfälle. In der Regel entstehen dadurch nur kleinere Schäden, die keine schweren Folgen nach sich ziehen.



„Anspruch auf Schadensersatz und Schmerzensgeld“

Als Gastgeber sind Sie jedoch verpflichtet, sämtlichen Gefahren auf angemessene Art vorzubeugen. Zahlreiche private Vermieter mussten bereits enorme Summen an Schadensgeld zahlen, weil ihre Gäste sich an instabilen Möbeln, Stolperfallen im Fußboden oder auf zugefrorenen Gehwegen verletzten.

Die gesetzliche Grundlage für den entstehenden Anspruch auf Schadensersatz und Schmerzensgeld ist die sogenannte Verkehrssicherungspflicht. Sie schreibt Ihnen Maßnahmen vor, um bestehende Gefahren auszuschalten und sogar möglichen Gefährdungen vorzubeugen. Natürlich können

Sie nicht für sämtliche Gefahren zur Verantwortung gezogen werden. Dennoch sollten Sie sich mit dieser Thematik intensiv beschäftigen, um hohe Kosten zu vermeiden. Auf diese Weise schaffen Sie ebenfalls ein angenehmes Verhältnis zu Ihren Gästen sowie praktische Mietanreize. Dieser Artikel klärt auf, welche potentiellen Gefahrenquellen von der Verkehrssicherungspflicht abgedeckt werden und wie Sie sich vor Schadensersatzansprüchen schützen können.

Genauere Informationen zum Thema - **Verkehrssicherungspflicht** finden Sie in unserem Artikel: "[Verkehrssicherungspflicht: Wichtiger Schutz für Mieter und Vermieter](#)".

Gewerberecht

Das Ausüben einer selbstständigen Tätigkeit ist in Deutschland strengen Vorschriften und Gesetzen unterworfen. Grundsätzlich wird das Vermieten von privatem Wohneigentum als Methode der Vermögensverwaltung betrachtet. Das bedeutet, dass Sie nicht zwangsläufig ein Gewerbe anmelden müssen, um eines Ihrer leerstehenden Zimmer zu vermieten. Unter bestimmten Voraussetzungen ist der Weg ins Gewerbeamt jedoch unvermeidbar. In diesem Fall kommen nicht nur deutlich höhere Steuern auf Sie zu, sondern ebenfalls viele bürokratische Aufgaben. Sobald Sie als Gewerbetreibender betrachtet werden, unterliegen Sie automatisch den Bestimmungen des Gewerberechts.



Jedes Gesetz hat hierzulande einen genau vorgegebenen Wirkungsbereich. Die Regelungen bezüglich einer Ferienwohnung müssen deshalb nur dann eingehalten werden, wenn es sich bei Ihrer Immobilie auch formal um ein Ferienhaus handelt. Darüber hinaus macht es einen großen Unterschied, ob Sie die gesetzlichen Voraussetzungen erfüllen, um als Beherbergungsbetrieb eingestuft zu werden. Als solcher unterliegen Sie wesentlich mehr Bestimmungen als private Vermieter. Lesen Sie hier, nach welchen Kriterien das deutsche Gewerberecht Ihr Unternehmen einordnet und welche Regelungen auf Sie zukommen werden.

Genauere Informationen zum Thema - **Gewerberecht** finden Sie in unserem Artikel: "[Gewerberecht Vermietung Ferienwohnungen - Das Gewerberecht und verwandte Bestimmungen für die Vermietung von Ferienhäusern](#)".

Das Reisevertragsgesetz für Vermieter

Deutschland verfügt über eines der komplexesten Rechtssysteme der gesamten Welt. Von den unzähligen Gesetzen und Vorschriften müssen Sie nicht alle tatsächlich berücksichtigen. Jeder Regelung wird ein eindeutiger Wirkungsbereich zugeordnet, der im individuellen Fall zu prüfen ist. Dadurch gibt es spezielle Vorschriften, die nur auf Ferienimmobilien oder Monteurzimmer

angewendet werden. Vermieten Sie eine bestimmte Immobilie als Monteurwohnung, unterliegt Ihre Tätigkeit völlig anderen Gesetzen als bei einem Ferienhaus. Aus diesem Grund fällt es den meisten Vermietern sehr schwer, sämtliche rechtlichen Rahmenbedingungen ihrer Tätigkeit lückenlos zu überblicken.

Entgegen der landläufigen Meinung schließen Sie mit Ihren Gästen keinen gewöhnlichen Mietvertrag ab. Im deutschen Recht handelt es sich nur dann um einen Mietvertrag, wenn eine Immobilie für einen längeren bis unbestimmten Zeitraum dem Mieter überlassen wird. Vermieter von Monteurzimmern und Ferienimmobilien schließen hingegen nur selten Verträge ab, die länger als sechs Monate andauern. Stattdessen liegt entweder ein Beherbergungsvertrag oder ein Reisevertrag vor. Entsprechend ist das Reisevertragsgesetz von großer Bedeutung für Sie. Aufgrund dieses wenig bekannten Gesetzbuchs aus dem Bereich des Verkehrsrechts mussten bereits einige Vermieter hohe Strafzahlungen leisten. Dieser Artikel zeigt auf, was Sie über die darin enthaltenen Vorschriften wissen müssen, um unnötige Kosten zu vermeiden.



Genauere Informationen zum Thema - **Das Reisevertragsgesetz für Vermieter** finden Sie in unserem Artikel: "[Das Reisevertragsgesetz für Vermieter von Monteurzimmern und Ferienwohnungen](#)".

Neues Bundesmeldegesetz

Der Gesetzgeber will zu jedem Zeitpunkt wissen, wo sich ein Bundesbürger aufhält. Daher ist jeder Deutsche rechtlich verpflichtet, seinen aktuellen Wohnort sowie seinen hauptsächlichen Aufenthaltsort den zuständigen Behörden zu melden. Die meisten Menschen glauben, dass sich diese Regelung lediglich auf den Hauptwohnsitz bezieht. Tatsächlich muss jedoch selbst ein kurzer Aufenthalt in einer anderen Stadt gemeldet und registriert werden. Daraus resultiert für Vermieter von Monteurwohnungen und Ferienimmobilien ein enormer bürokratischer Aufwand. Da der Gesetzgeber allgemeinen Widerstand gegen die dauerhafte Überprüfung des Aufenthaltsortes befürchtet, ist der Vermieter verpflichtet, die Meldung für seine Gäste vorzunehmen.

Durch das 2015 in Kraft getretene Bundesmeldegesetz wurde Ihr Arbeitsaufwand deutlich gesenkt. Es beinhaltet nicht nur formale Vorgaben zur korrekten Anmeldung der Gäste, sondern gesteht Ihnen ebenfalls eine digitale Meldescheinabwicklung zu.



Auf diese Weise reduziert sich der zeitliche Aufwand deutlich. Um von diesen Regelungen zu profitieren, sollten Sie den Inhalt des Gesetzes genau kennen. Selbst minimale Abweichen von den Vorgaben führen zu Bußgeldern. Daher stellen wir Ihnen in diesem Artikel den Inhalt des neuen Bundesmeldegesetzes sowie sämtliche zu erhebenden Meldedaten vor.

Genauere Informationen zum Thema - **Neues Bundesmeldegesetz** finden Sie in unserem Artikel: "[Neues Bundesmeldegesetz und digitale Meldescheinabwicklung bei Monteurzimmern und Ferienwohnungen Das neue Bundesmeldegesetz – Feriengäste korrekt anmelden](#)".

Das Mietrecht bei Monteurzimmern

Noch immer zählt ein Eigenheim zu den größten Wünschen der Deutschen. Beim Bau eines Hauses sorgen die meisten Menschen bereits für ihre Zukunft vor und richten ein oder mehrere Kinderzimmer ein. Im Laufe des Lebens kommt es jedoch häufig zu unvorhersehbaren Situationen. Oftmals müssen Eigentümer ihr Haus verlassen, da sie nach erneutem Nachwuchs zu wenig Platz haben oder sich nach dem Auszug der Kinder ein kleineres Heim wünschen. In diesen Fällen bietet es sich an, die eigene Immobilie an Touristen oder Geschäftsreisende zu vermieten. Dadurch vermeiden Sie die hohen Kosten des Leerstands und haben sogar die Möglichkeit, einen Gewinn zu erzielen.

Bei der Vermietung von Monteurzimmern oder Ferienwohnungen gibt es jedoch zahlreiche rechtliche Vorgaben und strenge Gesetze zu beachten. Dabei sollten Sie sich nicht nur für eine vorteilhafte Rechtsform entscheiden, sondern ebenfalls für einen geeigneten Vertrag. Grundsätzlich stehen Ihnen viele Möglichkeiten zur Verfügung. Einige Eigentümer entscheiden sich für einen sogenannten Beherbergungsvertrag. Darüber hinaus ist auch der Reisevertrag sehr weit verbreitet. Schließlich haben Sie die Möglichkeit, einen gewöhnlichen Mietvertrag mit Ihren Gästen abzuschließen. Jedes dieser Rechtsgeschäfte verfügt über Vor- und Nachteile. Wenn Sie sich für einen Mietvertrag entscheiden, sollten Sie sich ausführlich über das gültige Mietrecht informieren. Deshalb erfahren Sie in diesem Artikel, welche rechtlichen Besonderheiten aus dem Mietrecht Sie beachten müssen.



Genauere Informationen zum Thema - **Das Mietrecht bei Monteurzimmern** finden Sie in unserem Artikel: "[Das Mietrecht bei Monteurzimmern & Ferienwohnungen](#)".

Schlüsselkaution für Monteurzimmer

Nach dem Vertragsabschluss hofft jeder Eigentümer von Ferienwohnungen oder Monteurzimmern auf eine ruhige sowie ereignisfreie Vermietung. In der Praxis zeigt sich jedoch, dass nicht immer alles so läuft, wie man es sich wünscht. Kaum ein Deutscher hat noch nie seinen eigenen Haustürschlüssel verlegt. Selbst wenn die hohen Kosten des Schlüsseldienstes dank des Zweitschlüssels vermieden werden, fühlen sich die meisten Anwohner nach diesem Vorfall in ihrem eigenen Haus nicht mehr sicher. Demzufolge tauschen sie das Schloss umgehend aus, um die wertvolle Einrichtung vor Einbrechern zu schützen.



Entsprechend gehen auch bei Mietobjekten regelmäßig Wohnungs- und Haustürschlüssel verloren. Für den Mieter einer Ferienwohnung ist diese Situation besonders ärgerlich, da er hohe Kosten für ein Objekt tragen muss, dass er lediglich für eine kurze Zeit bewohnt hat. Deshalb kommt es häufig zu Streitigkeiten zwischen den Mietparteien, die nicht selten vor Gericht geklärt werden müssen. Als Vermieter sollten Sie stets auf den Ernstfall vorbereitet sein, um die Kosten für den Austausch der Schlösser nicht vorstrecken zu müssen. Dieses Risiko vermeiden Sie, wenn Sie im Beherbergungs- oder Mietvertrag eine spezielle Schlüsselkaution vereinbaren. Hier erfahren Sie, worum es sich dabei handelt und welche Vorteile sie Ihnen verspricht.

Genauere Informationen zum Thema - **Schlüsselkaution für Monteurzimmer** finden Sie in unserem Artikel: "[Kautionsrecht für Monteurzimmer: Vertrauen ist gut, Schlüsselkaution ist besser](#)".

Die Kündigung der Ferienwohnung

Ferienwohnungen und Monteurzimmer werden in den meisten Fällen nur für einen sehr kurzen Zeitraum gemietet. Aus diesem Grund sehen sowohl Vermieter als auch Mieter in der Regel über kleinere Unstimmigkeiten hinweg oder vereinbaren einen preislichen Ausgleich. Demzufolge kommt es nur sehr selten zur außerordentlichen Kündigung des Mietverhältnisses. Selbst der Gesetzgeber betrachtet die Kündigung einer Ferienwohnung als seltenen Ausnahmefall. Schließlich soll der abgeschlossene Vertrag im Interesse beider Parteien getroffen werden und bindet diese nur an ein kurzfristiges Geschäft.

Deshalb ist es nur unter bestimmten Voraussetzungen möglich, den geschlossenen Vertrag frühzeitig zu beenden. Diese sind in der Praxis nur dann gegeben, wenn sich die Mietsache in einem mangelhaften Zustand befindet oder die vereinbarte Mietzahlung nicht geleistet wurde. Liegt keiner dieser Fälle vor, sind beide Parteien an den Inhalt des Vertrags gebunden. Deutlich komplizierter ist die Situation hingegen



bei einem Reisevertrag, da er nicht nur die Beherbergung, sondern die gesamte Reise umfasst. In jedem Fall muss mit erheblichen Stornogebühren gerechnet werden. Dieser Artikel klärt, wann Ihnen ein Mieter außerordentlich kündigen kann und mit welchen rechtlichen Konsequenzen anschließend zu rechnen ist.

Genauere Informationen zum Thema - **Die Kündigung der Ferienwohnung** finden Sie in unserem Artikel: "[Die Kündigung der Ferienwohnung/ des Monteurzimmers durch den Mieter: Rechte und Pflichten im Überblick](#)".

Rundfunkgebühren und GEMA bei Unterkünften

Ein Monteurzimmer muss hohen Anforderungen gerecht werden, um auf dem Immobilienmarkt eine Chance zu haben. Heute setzen Interessenten sowohl eine gemütliche Einrichtung, einen niedrigen Preis als auch einen Fernseher bei jedem Objekt voraus. Für die meisten Monteure und Touristen ist es undenkbar, eine Immobilie zu mieten, die weder über einen Fernseher noch über ein Radio verfügt. Bereits bei der Einrichtung des Zimmers sollte Ihnen jedoch bewusst sein, dass diese Grundausstattung mit vielen Kosten verbunden ist.



Als Vermieter müssen Sie nicht nur eine monatliche Grund-Pauschale für Ihre Geräte an die GEZ zahlen, sondern ebenfalls GEMA-Gebühren. Darüber hinaus müssen Sie weiteren Organisationen Auskunft erteilen und unter Umständen zusätzliche Kosten übernehmen. Dabei handelt es sich neben der VG Media unter anderem um die GVL und die ZWF. Kommen Sie Ihrer Auskunftspflicht nicht nach, begehen Sie laut aktuellem Gesetz eine

Ordnungswidrigkeit, die mit einem Bußgeld geahndet wird. Dieser Beitrag klärt, an welche Gesellschaften Sie eine Auskunft übersenden müssen und mit welchen Kosten Sie rechnen können.

Genauere Informationen zum Thema - **Rundfunkgebühren und GEMA bei Unterkünften** finden Sie in unserem Artikel: "[Rundfunkgebühren \(GEZ\) und GEMA bei Unterkünften, Wohnungen und Zimmern für Monteure und Handwerker](#)".

Informationspflichten des Vermieters

In den vergangenen Jahren ist die Nachfrage nach günstigem Wohnraum in ganz Deutschland gestiegen. Sowohl Touristen als auch Geschäftsreisende sind nicht länger bereit, ein teures Hotelzimmer zu mieten, wenn sie ein komfortables Monteurzimmer deutlich günstiger beziehen können. Diese Entwicklung lief natürlich zugunsten der zahlreichen Eigentümer, die über leerstehende Räumlichkeiten verfügen. Sie können durch die Vermietung nicht nur die Kosten des Leerstands umgehen, sondern sogar die eigene Haushaltskasse deutlich aufbessern. Allerdings ist

die Tätigkeit als Vermieter von Ferienwohnungen oder Monteurzimmern ebenfalls mit zahlreichen Pflichten verbunden.



Unter anderem haben Sie gegenüber Ihren Mietern eine sogenannte Informationspflicht. Das bedeutet, dass Sie Interessenten vor Vertragsabschluss über wichtige Eigenschaften des Mietobjekts sowie die vertraglichen Konditionen unaufgefordert informieren müssen. Dazu gehören neben dem Übernachtungspreis auch die allgemeinen

Geschäftsbedingungen. Kommen Sie dieser Pflicht nicht ausreichend nach, wird schnell ein hohes Bußgeld von bis zu 1.000 Euro verhängt. Dieser Beitrag zeigt Ihnen, was Ihre Gäste wissen müssen.

Genauere Informationen zum Thema - **Informationspflichten des Vermieters** finden Sie in unserem Artikel: "[Informationspflichten des Vermieters von Monteurzimmern, Ferienwohnungen und Ferienhäusern – diese Angaben müssen vor Vertragsschluss übermittelt werden](#)".

Gewerbeanmeldung Monteurzimmer

Jeder Selbstständige erlebt bereits zu Beginn seiner Karriere die bürokratischen Schattenseiten Deutschlands. In diesem Land kann weder ein Unternehmen einfach gegründet noch eine Tätigkeit spontan aufgenommen werden. Auch die zeitweise Vermietung von Monteurzimmern und Ferienwohnungen muss amtlich angemeldet und in einigen Fällen sogar vorher genehmigt werden. Oft handelt es sich bei der privaten Vermietung lediglich um eine Form der Vermögensverwaltung. Dem Gesetzgeber ist nicht entgangen, dass leerstehende Immobilien und Räume dauerhafte Kosten verursachen. Wenn Sie durch Ihre Tätigkeit die Instandhaltung finanzieren wollen, müssen Sie meist keine Gewerbeanmeldung vornehmen.



„Für die Instandhaltung einer Immobilie muss kein Gewerbe bei der Stadt oder Gemeinde angemeldet werden!“

Besteht hingegen die Absicht, Gewinn zu erzielen, kann es sich unter Umständen um eine gewerbliche Tätigkeit handeln. In diesem Fall ist eine frühzeitige Anmeldung beim zuständigen Gewerbeamt zwingend erforderlich. Täglich zeigt sich, dass die korrekte Anmeldung eines Gewerbes den meisten Deutschen sehr schwerfällt. Die für viele Existenzgründer verwirrenden Formulierungen der amtlichen Formulare beziehen sich jedoch in der Regel auf einfache Sachverhalte. Vor allem Ihre Angaben bezüglich der erwarteten Umsätze können weitreichende Folgen nach sich ziehen. Lernen Sie hier, worauf Sie bei der Gewerbeanmeldung achten sollten und welche Stolperfallen sich hinter den jeweiligen Fragen verbergen.

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

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 Vermietertätigkeit bestimmt.

Genauere Informationen zum Thema - **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 Gewerbsteuer. Stellt eine Vermietung also einen Gewerbebetrieb dar, ist der Vermieter dazu verpflichtet eine Gewerbsteuer zu zahlen.

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

Genauere Informationen zum Thema - **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.

Genauere Informationen zum Thema - **Umsatzsteuer** erhalten Sie in unserem Artikel: „Informationen zur Umsatzsteuer bei der Vermietung von Monteurzimmern & Ferienwohnungen“.

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 zum Thema - **Einkommensteuer** finden Sie in unserem Artikel: "Die Einkommensteuer - Rechte & Pflichten für Vermieter 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.