

Rechtliche Hinweise – Vermietungsverbot für Ferienwohnungen ohne genehmigte Nutzungsänderung

[Teilen/Tweet](#)



[Kristina Dreiling](#)

[Startseite](#)

[Eigentümer von Ferienwohnungen](#)

Sie besitzen eine Wohnung, die Sie nicht selbst nutzen, und spielen mit dem Gedanken, diese stattdessen in eine Ferienwohnung umzuwandeln? Dann sollten Sie sich neben der richtigen Ausstattung und der Vermarktung Ihrer Unterkunft als allererstes über die rechtlichen Grundlagen für die Vermietung von Ferienwohnungen informieren.

Denn das deutsche Recht ist sehr kompliziert und teilweise unüberschaubar. Aus diesem Grund möchten wir Ihnen mit diesem Artikel eine Übersicht über die wesentlichen rechtlichen Bestimmungen in der Ferienvermietung geben.

Wir haben für Sie die Pflichten sowie die Rechte für Sie als Vermieter zusammengefasst. Beiden Kategorien beinhalten Rechtliche als auch Gesetzlich festgelegte Informationen, damit Sie im Fall der Fälle abgesichert bei der Vermietung Ihrer Ferienwohnung richtig abgesichert sind.

Bitte beachten Sie, dass dies lediglich allgemeine Informationen sind und Sie Ihre individuelle Situation immer mit einem Rechtsanwalt oder Steuerberater besprechen sollten.

Erhalten Sie sofort Zugriff auf unsere

FeWo Muster-Mietvertrag

Inhalt [Anzeigen](#)

Ferienwohnung vermieten: Rechtliches

Bevor wir auf die Rechte und Pflichten des Vermieters zu sprechen kommen, ist es wichtig, dass Sie grundlegende Bestimmungen der Ferienvermietung kennen.

So können Sie eine Wohnung nur dann an Gäste vermieten, wenn Sie selbst Eigentümer sind, oder gemäß [§ 540 BGB](#) eine ausdrückliche Genehmigung für eine wiederholte, vorübergehende Untervermietung des Eigentümers eingeholt haben. Andernfalls droht Ihnen eine Abmahnung oder sogar eine fristlose Kündigung des Mietvertrags.

An dieser Stelle möchten wir außerdem noch einmal das [Zweckentfremdungsverbot](#) und die Wohnraumschutzgesetze erwähnen, die in einigen Städten und Kommunen Deutschlands herrschen. Um hohe Strafen zu vermeiden, sollten Sie sich bei den örtlichen Behörden darüber informieren, inwieweit Ihr Vermietungsgeschäft betroffen ist.

Auch die Frage, ob Sie für Ihre Ferienvermietung gesetzlich als [Gewerbe anmelden](#) müssen oder ob Sie Ihre Ferienwohnung [privat vermieten](#) spielt eine wichtige Rolle. Beide haben nämlich große Differenzen. Da sich das auf rechtliche Bestimmungen und die Steuerpflicht auswirkt, muss es unbedingt in Erfahrung gebracht werden.

Beachten Sie zudem, dass das Mietrecht für Ferienwohnungen gilt. Sobald Sie aber zusätzliche Dienstleistungen wie z.B. Ausflüge anbieten, wird aus der Vermietung gemäß [§ 651 BGB](#) eine Pauschalreise. Somit werden Sie rechtlich gesehen zu einem Reiseveranstalter und es zählt das Reiserecht, welches eine viel strengere Haftung des Vermieters vorsieht.

Pflichten des Vermieters

Als Vermieter haben Sie einige Pflichten zu erfüllen, ganz gleich, ob Sie Ihre [Ferienwohnung privat](#) oder gewerblich vermieten. Es ist wichtig, dass Sie sich über diese informieren und ihnen nachkommen, da Ihr Ruf ansonsten erheblich beschädigt werden kann, der Gast einen Schadensersatzanspruch gegen Sie haben kann oder Sie eine Strafe zahlen müssen.

Die richtigen Informationen zur Pflicht für Sie als Vermieter zu erlangen, kann zur Herausforderung werden. Deshalb haben wir für Sie die wichtigsten Informationen zusammengefasst.

Informationspflicht

Für Vermieter in der gesamten EU gilt die Informationspflicht. Dabei spielt es keine Rolle, ob Sie Ihre Ferienwohnung nach Gesetz gewerblich oder privat vermieten. Die Informationspflicht bedeutet, dass Sie Ihre Gäste über wichtige Merkmale Ihrer Unterkunft und die vertraglichen Konditionen informieren müssen – und zwar unaufgefordert und vor Abschluss des Mietvertrags. Diese Informationen sollten bestenfalls präzise, transparent und verständlich für alle Beteiligten sein.

Zunächst ist es wichtig, dass der Gast Ihren vollständigen Namen und gegebenenfalls die Gesellschaftsform Ihres Unternehmens kennt. Außerdem müssen Sie ihm Ihre offizielle Anschrift und Kontaktdaten, wie Telefonnummer oder E-Mail-Adresse, mitteilen.

Wenn Sie ein Gewerbe angemeldet haben, müssen Sie zusätzlich die Eintragung in das Handelsregister aufführen.

Auch die Einzelheiten der Dienstleistung müssen angegeben werden: Umfasst der Vertrag lediglich die Übernachtung oder beinhaltet er auch eine [Reinigung](#) oder Verpflegung? Hierzu zählt auch die Angabe des Übernachtungspreises.

Wenn Sie Ihrer Pflicht nicht ausreichend nachkommen, kann für Sie ein Bußgeld in Höhe von 1.000 Euro anfallen.

Formale Grundlagen

Die oben genannten Informationen sind in der jeweiligen Landessprache anzugeben, und zwar in einem klaren und verständlichen Wortlaut. Ob Sie diese auch ins Englische oder andere Sprachen übersetzen, steht Ihnen frei. Wenn Sie allerdings öfters internationale Gäste empfangen, kann dies für Sie sehr hilfreich sein.

Meistens werden diese Informationen über Broschüren, auf der [Homepage](#) oder per E-Mail zur Verfügung gestellt, in den Geschäftsräumen ausgehängt oder dem Mietvertrag beigelegt. Um auf Nummer sicher zu gehen, ist das Aufsetzen einer [Hausordnung](#) sehr zu empfehlen. So sind Sie sicher, dass der Gast alle Informationen erhält und Sie jederzeit nachlesen kann.

Aber auch eine mündliche Überlieferung im persönlichen Gespräch oder per Telefon ist möglich, ist aber nicht zu empfehlen. Wichtig ist, dass der Gast ohne Weiteres darauf zugreifen kann. Wenn Sie diese Informationen also in Ihren Geschäftsräumen aushängen, dann muss der Gast diese Räume auch betreten können.

Verkehrssicherungspflicht

Als Vermieter unterliegen Sie der [Verkehrssicherungspflicht](#). Das bedeutet, dass Sie verpflichtet sind, alle erforderlichen und zumutbaren Maßnahmen und Vorkehrungen zu treffen, um Ihre Gäste vor Schäden an Körper und Gesundheit zu schützen. Dies ist ein absolutes Muss, um die Sicherheit der Gäste zu gewährleisten.

Aus diesem Grund sollten Sie Ihre Unterkunft regelmäßig prüfen und Gefahrenquellen, wie zum Beispiel ein beschädigtes Treppengeländer, sofort beseitigen. Gut zu wissen ist es, dass es bei der Verkehrssicherungspflicht nicht Pflicht ist, gegen sämtliche möglichen Schadensfälle abgesichert zu sein, sondern nur dazu verpflichtet, Vorkehrungen gegen Gefahren zu treffen, welche vorhersehbar sind und durch eine gewöhnliche Benutzung eintreten könnten.

Wenn Sie dies nicht tun und Ihr Gast dadurch zu Schaden kommt, hat er einen Schadensersatzanspruch gegen Sie gemäß [§ 823 BGB](#). In diesem Fall haften Sie mit Ihrem gesamten Privat- bzw. Betriebsvermögen.

Bauvorschriften und Brandschutz

Als Vermieter müssen Sie außerdem die Bauvorschriften der Länder beachten. Allerdings gibt es zwischen den Bundesländern erhebliche Unterschiede. Darüber hinaus gibt es rechtliche Vorgaben zu Mindestgröße der Zimmer. Dies unterscheiden sich zwischen Einzel und Doppelzimmer. Werden die Zimmergrößen nicht eingehalten, so kann der Gast eine Minderung der Zimmerkosten einklagen. Deswegen empfehlen wir auch hier, dass Sie sich bei den zuständigen Behörden beraten lassen, um die genauen Größen für Ihre Unterkunft zu erfahren.

Aber auch Brand- und Feuerschutz ist wichtiger Bestandteil der Bauvorschriften. Hier werden unter anderem die Maßnahmen geregelt, wie Sie eine Entstehung und die Ausbreitung eines Brandes verhindern und Menschen und [Tiere](#) retten können. Da die Vorschriften auf

Landesebene durchgesetzt werden, müssen Sie sich auch hierzu ausführlich bei Ihrer zuständigen Behörde informieren. Dass Sie gezeichnete Fluchtwege haben sollten, die zur jederzeit frei sind, versteht sich von selbst.

Fakt ist aber, dass in allen 16 Bundesländern gesetzlich verankert ist, dass der Eigentümer bzw. der Vermieter für die Installation eines Rauchmelders an Decke und Wand verantwortlich ist.

Bundsmeldegesetz

In Deutschland muss jeder Einwohner zu jedem Zeitpunkt für die Behörden auffindbar sein. Deshalb müssen Einwohner nicht nur mit ihrem Wohnort gemeldet sein, sondern auch bei Übernachtungen in Hotels und Ferienwohnungen.

Sie müssen als Vermieter Ihre Gäste lückenlos protokollieren und für jeden Gast einer Ferienwohnung einen gesetzlichen [Meldeschein](#) ausfüllen, den Sie an die Behörden übermitteln. Wenn Sie das nicht tun, droht Ihnen auch hier eine Strafe von bis zu 1.000 Euro.

Im November 2015 ist das neue Bundsmeldegesetz in Kraft getreten, welches auf alle Vermieter zutrifft, unabhängig davon, ob Sie Ihre Ferienwohnung privat oder gewerblich vermieten. Dank dieses Gesetzes ist es außerdem möglich, die Meldebescheinigungen digital auszufüllen. Das erspart Vermietern viel Zeit und Aufwand.

Beim Ausfüllen des Meldescheins stehen die persönlichen Daten des Hauptmieters im Fokus und müssen im Meldeschein angegeben werden. Hierzu zählen:

- An- und Abreisedatum
- Vor- und Nachname
- Anschrift des Gastes
- Geburtsdatum und -ort
- Staatsangehörigkeit
- Gültige Adresse

Reist der Gast [zusammen mit Familienangehörigen](#) oder in einer Gruppe, wird die Anzahl der Angehörigen im Meldeschein des Hauptmieters notiert. Die persönlichen Daten und separate Meldescheine sind seit dem Bundsmeldegesetz nicht mehr notwendig. [Internationale Gäste](#) müssen zusätzlich einen Ausweis oder Reisepass vorlegen.

Wahrheitsgemäße Angaben

Ehrlich währt am längsten. Das gilt auch für die Inserate und [Beschreibungen Ihrer Ferienwohnung](#). Wenn Sie bei einem Merkmal eindeutig lügen (z.B. Lage der Unterkunft) hat der Gast das Mietrecht auf eine fristlose Kündigung des Vertrags und einen Anspruch auf Schadensersatz. Beschreiben Sie Ihre Unterkunft also immer aufrichtig und ehrlich.

Auch wenn Sie sich erhoffen durch „kleine Notlügen“ mehr Gäste in Ihre Unterkunft zu locken, führen solche Unwahrheiten zu [negativen Bewertungen](#), einem schlechten Ruf und unter Umständen zu erheblichen Kosten. Um Ihre Gäste im Vorhinein eine Übersicht über Ihre Ferienwohnung zu vermitteln, können Sie [Fotos](#) als Nachweis nutzen.

Preisangabenverordnung

Gemäß [§ 1 der Preisangabenverordnung \(PAngV\)](#) sind Sie als Vermieter dazu verpflichtet, bei der Angabe von Preisen immer den Gesamtpreis der Übernachtung anzugeben. Hierzu zählen Preisbestandteile wie Nebenkosten (Strom, Wasser, Gas, Heizung), Reinigungskosten, Servicegebühren und sofern Sie umsatzsteuerpflichtig sind auch die Umsatzsteuer. Dies müssen immer der Preisklarheit und Preiswahrheit entsprechen.

Bei Nichteinhaltung der Preisangabenverordnung können Sie mit einer kostenpflichtigen Abmahnung rechnen. Und denken Sie immer daran: Unwissenheit schützt nicht vor Strafe!

Keine Doppelbuchungen

Falls Sie sich schon mal mit einer Doppelbuchung auseinandersetzen mussten, dann wissen Sie, dass das keiner schöner Prozess ist. Nicht nur machen Sie Ihre Gäste unglücklich, sondern verlieren auch mal Geld. Vermeiden Sie um jeden Preis [doppelte Buchungen Ihrer Unterkunft](#). Wenn Sie eine Buchung bestätigen, ist diese verbindlich. Wenn also später zwei Gäste gleichzeitig vor Ihrer Tür stehen, weil Sie beide Buchungsanfragen bestätigt haben, und Sie einen abweisen müssen, hat dieser einen Schadensersatzanspruch gegen Sie. Sie könnten sogar des Betrugs verdächtigt werden.

Wenn Sie Ihre Ferienwohnung über mehrere [Buchungsportale](#) vermieten, kann es schnell dazu kommen, dass Sie den Überblick über die Verfügbarkeiten verlieren. Aus diesem Grund lohnt es sich einen [Channel Manager](#) zu nutzen, der alle Ihre externen [Belegungskalender](#) synchronisiert.

Steuer- und Impressumspflicht

Wir haben bereits darüber gesprochen, dass Sie als Vermieter grundsätzlich [steuerpflichtig](#) sind. Es ist Ihre Pflicht, die Einnahmen aus Vermietung und Verpachtung dem Finanzamt zu melden und in Ihrer Steuererklärung anzugeben. Allerdings können Sie einige Kosten, die bei Ihrer Ferienvermietung anfallen, [steuerlich absetzen](#).

Beachten Sie, dass, wenn Sie ein Gewerbe angemeldet haben, zusätzlich zur Umsatzsteuer noch die Gewerbesteuer hinzukommt.

Wenn Sie eine [eigene FeWo Homepage](#) haben, beachten Sie zudem, dass Sie in Deutschland, Österreich und der Schweiz gemäß [§ 5 des Telemediengesetzes](#) verpflichtet sind ein Impressum anzugeben.

Zu den Pflichtangaben im Impressum zählen Name, Anschrift, E-Mail-Adresse und Telefonnummer des Seitenbetreibers. Bei Unternehmen gehört obendrein die Rechtsform (GmbH, GbR etc.), die Vertretung, und falls vorhanden der Registereintrag und die Umsatzsteuer-ID in das Impressum.

Rechte des Vermieters

Neben den Pflichten, die Vermietern gesetzlich vorgeschrieben sind, haben Sie natürlich auch einige Rechte und Ansprüche Ihren Gästen gegenüber. Es lohnt sich in jedem Fall Ihre Mietrechte der Vermietung Ihrer Ferienwohnung zu kennen, falls es zu Streitigkeiten mit Ihren Gästen kommt.

Fragen wie: Darf der Vermieter einer Ferienwohnung ohne Erlaubnis in die Wohnung? Was passiert, wenn der Gast mehr Personen mitbringt, als angegeben? Dürfen Sie als [Vermieter eine Buchung stornieren](#)? Dies sollten sie in der Erläuterung Ihre Ferienwohnungs Rechte miteinbeziehen.

Ihre Mietrechte sollten bestenfalls auch sichtbar aufgelistet sein, damit der Gast bei eventuellen nicht Einigungen nicht behaupten kann er hatte von nichts gewusst.

Vertragserfüllung

Wenn ein Gast eine Buchungsanfrage für Ihre Unterkunft stellt und Sie diese bestätigen, dann ist die Buchung rechtskräftig und ein Vertrag ist rechtlich zustande gekommen, selbst wenn der [Mietvertrag](#) noch nicht unterzeichnet ist. Das gilt übrigens auch für mündliche Zusagen.

Es ist als Vermieter Ihre Pflicht Ihren Teil des Vertrags einzuhalten, also die Dienstleistung genauso anzubieten, wie mit dem Gast vereinbart wurde. Auf der anderen Seite ist es Ihr Recht, dass der Gast seinen Beitrag, wie zwischen beiden Parteien besprochen, ebenfalls leistet.

Dazu gehört die Zahlung des Übernachtungspreises, ein ordentlicher Umgang mit der Mietsache, ein angemessenes Verhalten und das Einhalten der Hausordnung.

Wenn sich ein Gast trotz verbindlicher Zusage umentscheidet, und sich weigert den Mietvertrag zu unterzeichnen und den Übernachtungspreis zu zahlen, so haben Sie einen Anspruch auf Schadensersatz. Das gilt natürlich auch dann, wenn der Gast Ihre Unterkunft oder Einrichtung beschädigt, oder Sie einen Mietausfall haben, weil Sie dem Gast wegen eines [Verstoßes gegen den Mietvertrag](#) fristlos kündigen müssen.

Es ist definitiv ratsam, sich über Ihre Rechte und Schadensersatzansprüche bei einem Rechtsanwalt beraten zu lassen.

Anzahlung und Mietkaution

Um sich gegen das plötzliche [Zurücktreten des Vertrages](#) zu schützen, dürfen Sie als Vermieter eine Anzahlung des Übernachtungspreises verlangen. So können Sie außerdem Buchungen von Betrüger vorbeugen.

Die Anzahlung können Sie bereits bei der Buchung verlangen, dabei spielt es keine Rolle wann der tatsächliche Aufenthalt stattfindet. In der Regel liegt der Betrag zwischen 10 und 30 Prozent des Gesamtpreises, obwohl es hierzu keine gesetzlichen Vorgaben bei Ferienwohnungen gibt. Es empfiehlt sich, die Höhe der Anzahlung auch an die Aufenthaltsdauer anzupassen und nicht eine zu hohe Summe zu verlangen, da Sie so potenzielle Gäste abschrecken könnten. Es ist trotzdem besser gegen eventuelle Geschehnisse abgesichert zu sein als, dass zum Beispiel die Schäden auf eigene Kosten gehen.

Bucht der Gast die Unterkunft kurzfristig, also maximal 4 Wochen vor Reiseantritt, dürfen Sie sogar die Zahlung des gesamten Übernachtungspreises einfordern.

Um sich weiter abzusichern, und die Kosten für mögliche Schäden decken zu können, dürfen Sie außerdem eine [Mietkaution](#) vom Gast verlangen.

Die darf bei einer privaten Unterkunft maximal der dreifachen Monatsmiete entsprechen. Bei der gewerblichen Vermietung gibt es zur Mietkaution keine gesetzlichen Vorgaben. In diesem Fall vereinbaren Sie die Höhe individuell mit dem Gast. Aber auch hier gilt: Setzen Sie die Kautio n zu hoch an, wirkt das schnell unseriös und kann potenzielle Gäste abschrecken.

Sichern Sie sich ab

Grundsätzlich haben Sie als Vermieter einige Rechte und auch den Anspruch auf Schadensersatz gegen Gäste. Es ist trotzdem empfehlenswert, einige Maßnahmen zu ergreifen. So sollten Sie in jedem Fall einen Mietvertrag aufstellen und vom Gast unterzeichnen lassen. Sollte es zu einem Rechtsstreit kommen, haben Sie so nämlich mehr Beweise. Wenn Sie noch einen darauf setzen möchten, dann ziehen Sie als extra Absicherung eine zusätzliche Hausordnung in Erwägung. Denken Sie bei der Hausordnung daran, dass diese auf die individuelle Art der Unterkunft, wie zum Beispiel [Bauernhöfe](#), angepasst werden sollte.

Außerdem sollten Sie eine Inventarliste führen und diese bei der An- und Abreise des Gastes durchgehen. So fällt es Ihnen leichter, einen möglichen Schaden ausfindig zu machen und nachweisen zu können.

Zu guter Letzt sollten Sie zusätzlich [die notwendigen Versicherungen](#) abschließen, um sich und Ihre Mietsache im Fall der Fälle zu schützen. Neben der Haftpflichtversicherung, Hausratsversicherung oder Gebäudeversicherung, sollten Sie auch die Rechtsschutzversicherung in Betracht ziehen. Sollten Sie Probleme mit einem Gast haben und rechtliche Wege einleiten müssen, kann Ihnen diese Versicherung hohe Anwalts- und Gerichtskosten sparen.

Das waren die wichtigsten rechtlichen Grundlagen, die Sie für Ihre Ferienwohnung beachten sollten. Natürlich sollten Sie die individuellen Anforderungen und Bestimmungen Ihrer FeWo immer mit einem Rechtsexperten abklären, um Strafen und Bußgelder zu vermeiden.