Informationen für Erstvermieter

Sie möchten in Einbeck eine Ferienwohnung, ein Ferienhaus oder Ferienzimmer an Urlaubsgäste vermieten? Dabei gibt es einige Regeln zu beachten.

Allgemeine Informationen

Baugenehmigung

Nicht nur für einen Neubau von Beherbergungsbetrieben, sondern auch für den Umbau und die Nutzungsänderung bestehender Gebäude kann eine Baugenehmigung erforderlich sein. Ob Ihr Vorhaben genehmigungspflichtig ist und ob die Genehmigung erteilt 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 das zuständige [Bauamt](#).

Mindestgrößen von Zimmern

Einige Bauordnungen in den Ländern legen Mindestgrößen für Einzel- und Doppelzimmer fest. In den meisten Fällen gilt für ein Einzelzimmer **eine Mindestgröße von 8 m²** und für **ein Doppelzimmer 12 m²** (ohne Bad und Toilette). Dabei handelt es sich um den reinen Wohnraum, den Schrägen, Hindernisse oder andere bauliche Einschränkungen nicht vermindern.

Anmeldung als Beherbergungseinrichtung

Nutzen Sie die Ferienwohnung ausschließlich zur Vermietung, muss sie als Beherbergungseinrichtung beim zuständigen Amt oder der zuständigen Behörde angemeldet werden.

Gewerbeanmeldung

Die Vermietung von Gästeunterkünften stellt eine gewerbliche Nutzung dar, die bei der zuständigen Stadtverwaltung angezeigt werden muss. Die Anzeige dient lediglich der Information der zuständigen Behörden und ist von keinen weiteren Voraussetzungen abhängig. Das [Ordnungsamt](#) gibt die Meldung u.a. an das Finanzamt weiter. **Dies gilt in Einbeck nur für Unterkünfte, die eine Zusatzleistung wie Frühstück anbieten. Alle anderen Unterkünfte sind von dieser Pflicht entbunden.**

Finanzamt

Bei der Vermietung von Gästeunterkünften sind die Einnahmen zu versteuern. Ob darüber hinaus Umsatzsteuer- und Gewerbesteuer abzuführen sind, hängt von der Höhe der Einnahmen ab. Eine Umsatzsteuerpflicht des Vermieters und damit die Verpflichtung zum Ausweis von Mehrwertsteuer auf der Rechnung besteht erst bei Überschreitung einer Freigrenze von 22.000 EURO Einnahmen pro Jahr (bis 2019: 17.500€); eine Gewerbesteuerpflicht bei einem Gewinn von mehr als 24.500 EURO.

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. Ist die Inanspruchnahme von Bettwäsche und Endreinigung dem Gast nicht freigestellt, sondern Teil der angebotenen Leistung, dann müssen diese Kosten ebenfalls im Mietpreis enthalten und ausgewiesen sein.

Muster-Mietvertrag und Gastaufnahmebedingungen

Wir empfehlen allen Gastgebern, einen Mietvertrag schriftlich abzuschließen und die AGB an die Gäste auszuhändigen. Für Gastgeber, die einen Vermittlungsvertrag mit OBS abgeschlossen

haben, wird automatisch nach der Buchung via Tourist-Information, Einbecker Buchungsportal oder einem weiteren Buchungsportal aus dem Channelmanagement (z.B. Booking.com) eine bindende Buchungsbestätigung inkl. der AGBs online an den Gast versandt. ein eigener Mietvertrag ist dadurch nur für Buchungen außerhalb des Buchungssystems vonnöten.

Hier finden Sie Muster-Mietverträge vom DTV: » **Verträge siehe <https://www.deutschertourismusverband.de/recht/dtv-mustervertraege.html>**

Der DTV hat die Musterverträge "Mietvertrag über die Vermietung einer Ferienwohnung/Ferienhaus" und "Gastaufnahmebedingungen" juristisch prüfen und überarbeiten lassen. Gastgeber können diese Vorlagen erwerben und für ihren Betrieb anpassen.

Versicherungsschutz

Es ist empfehlenswert, mit der Versicherung zu klären, ob eine private Haftpflichtversicherung ausreicht, um die gesetzliche Haftung für Schäden von Gästen abzudecken oder ob darüber hinaus der Abschluss einer Betriebs-, oder Haus- und Grundbesitzerhaftpflichtversicherung notwendig ist.

Genehmigung nach Gaststättenrecht

Seit dem 1. Juli 2005 ist eine gaststättenrechtliche Erlaubnis für Ferienwohnungen/ -häuser und Ferienzimmer nicht mehr erforderlich. Eine Erlaubnis nach Gaststättengesetz ist nur dann einzuholen, wenn Speisen und alkoholische Getränke an Personen abgegeben werden, die keine Hausgäste sind (z.B. bei einem Hotel mit Restaurant).

Abgabe von Frühstück und 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. Die IHK oder das Gesundheitsamt bieten Schulungen an.

Informationen zur Onlinebuchbarkeit mit unserem Kooperationspartner OBS

siehe Infoblatt und Infolyer (wichtig)

Informationen zum Einbecker Buchungsportal auf www.einbeck-tourismus.de

siehe Infoblatt; nur relevant, wenn keine Onlinebuchbarkeit gewünscht ist, wird separat verschickt bei Interesse

Informationen zum Unterkunftsverzeichnis von Einbeck Tourismus

siehe Infoblatt; derzeit nicht relevant da erst wieder Neudruck ggfs. zu 2023