

## DTV-Reihe: Recht in der Praxis

### 20. Was muss ein Vermieter aus rechtlicher Sicht bei der Vermietung einer Ferienunterkunft beachten? – Teil 1

Wer Privatvermieter einer Ferienunterkunft ist oder plant eine Ferienunterkunft zur kurzfristigen Vermietung an Gäste einzurichten, sollte sich vorab über die rechtlichen Rahmenbedingungen erkundigen.

#### I. Welche Anmelde- und Genehmigungspflichten sind zu beachten?

##### 1. Gewerbeanmeldung und gaststättenrechtliche Erlaubnis

Vermieter von Privatzimmern, Ferienwohnungen und Ferienhäusern müssen die Beherbergung und Bewirtung ihrer Hausgäste beim örtlichen Gewerbeamt anzeigen. Auf die Anzahl der Betten kommt es dabei nicht an. In Verbindung mit der Beherbergung können auch alkoholischen und/oder nichtalkoholische Getränke und zubereitete Speisen an Hausgäste abgegeben werden, ohne dass hierfür eine gaststättenrechtliche Erlaubnis vorliegen muss. Eine gaststättenrechtliche Konzession ist nur dann erforderlich, wenn der Vermieter neben der Beherbergungsleistung Speisen und alkoholische Getränke an Dritte abgibt (Beispiel: BHB mit Restaurant, Weinausschank im Winzerhof).

**Die Gewerbeanzeige hat rein deklaratorischen Charakter.** Sie dient lediglich der Information des Gewerbeamtes, dass eine Privatvermietung stattfindet. Das Gewerbeamt gibt diese Meldung beispielsweise an das Finanzamt weiter, das dann prüft, inwieweit der Vermieter seine Einnahmen aus der Vermietung versteuern muss oder nicht. Unter steuerrechtlichen Aspekten ist es durchaus möglich, dass das Finanzamt die Privatvermietung einer Ferienunterkunft steuerrechtlich als Gewerbebetrieb einstuft. Dies ist vor allen dann der Fall, wenn mit der Vermietung Serviceleistungen in der Art angeboten werden, dass eine unternehmerische Organisation erforderlich wird (z.B. Rezeption, zusätzliches Personal).

Eine Umsatzsteuerpflicht des Vermieters besteht jedoch nur bei Überschreitung einer Freigrenze von 17.500 EURO Einnahmen pro Jahr; eine Gewerbesteuerpflicht bei einem Gewinn (!) von mehr als 24.500 EURO.

(Ausführlich hierzu: Beitrag Nr. 6 aus der DTV-Reihe „Recht in der Praxis“)

**Hinweis:** Die Gewerbeanzeigepflicht wird in den Bundesländern sehr unterschiedlich gehandhabt. In einigen Bundesländern wird auf eine Gewerbeanzeige von Kleinstbeherbergungsbetrieben verzichtet. Es ist daher zu empfehlen, sich beim örtlichen Gewerbeamt über die Anmeldepraxis vor Ort zu informieren.

## 2. Genehmigungspflicht bei Nutzungsänderungen

Das örtliche Bauamt ist zuständig für die Erteilung einer Baugenehmigung für Neuanlagen und bauliche Veränderungen bzw. Nutzungsänderungen für Räume und Werbeanlagen des Beherbergungsbetriebes.

Nicht nur bei einem Neubau, sondern auch bei räumlichen Veränderungen und Änderungen der Nutzungsart, die den Charakter eines Gebäudes entscheidend verändern, sollte der Vermieter sich im Vorfeld beim Bauamt erkundigen, ob sein Vorhaben genehmigungsfrei, anzeigepflichtig oder genehmigungsbedürftig ist.

Vielfach ist Vermietern nicht bekannt, dass die **bloße Änderung der Nutzungsart auch ohne bauliche Veränderung an einem Gebäude genehmigungspflichtig sein kann** (z.B. Einrichtung von Privatzimmern zu Vermietung an Feriengäste in einem Wohnhaus, Nutzung einer Mietwohnung als Ferienwohnung). Andere Vorhaben, die ohne bauliche Änderungen vorgenommen werden können, bedürfen zwar keiner Baugenehmigung, sie müssen aber beim Bauamt schriftlich angezeigt werden.

Zu beachten ist ferner, dass nicht nur beim Neubau eines Gebäudes, sondern auch eine Nutzungsänderung je nach Art der Änderung zu einem deutlich höheren Stellplatzbedarf führen kann, mit der Folge, dass die **notwendigen Stellplätze für PKW** nachgewiesen werden müssen.

Weiterhin kann das Anbringen oder die Veränderung von **Außenwerbeanlagen** –je nach Gestaltung und Größe der Werbung – genehmigungspflichtig sein.

Es ist daher Vermietern dringend zu empfehlen, vor Aufnahme des Beherbergungsbetriebes sich vorab beim Bauamt zu informieren.

## 3. Lebensmittelrechtliche Grundlagen beim Angebot von Speisen und Getränken an Hausgäste

Bietet der Vermieter seinen Hausgästen Speisen und Getränke an, so ist **kein Gesundheitszeugnis erforderlich**. Der Vermieter muss sich jedoch den **Nachweis einer Erst-Belehrung durch das Gesundheitsamt oder eines durch das Gesundheitsamt beauftragten Arztes über Tätigkeits- und Beschäftigungsverbote** erbringen.

Nach **§ 43 Infektionsschutzgesetz** muss jeder, der gewerbsmäßig direkt (mit der Hand) oder indirekt (über Bedarfsgegenstände, wie Geschirr, Besteck, etc.) mit Lebensmitteln in Kontakt kommt, vor Aufnahme seiner Tätigkeit sich einer **Erstbelehrung** unterziehen. Dies gilt für Arbeitnehmer und Arbeitgeber. Die Belehrung muss **mündlich und schriftlich** erfolgen und über die Krankheiten, ihr Auftreten und Symptome informieren, so dass der Belehrtete in der Lage ist, etwaige Infektionen zu erkennen, die eine gesundheitlich Gefährdung für Dritte darstellen können. Nach Aufnahme der Tätigkeit ist der Arbeitgeber verpflichtet, seine Angestellten regelmäßig mündlich zu belehren (Den Wortlaut von § 43 Infektionsschutzgesetz finden Sie im Internet auf der Seite: [http://bundesrecht.juris.de/ifsg/\\_43.html](http://bundesrecht.juris.de/ifsg/_43.html)).

**Nach § 4 der Lebensmittelhygiene-Verordnung ist eine Schulung zum Umgang mit leichtverderblichen Lebensmitteln erforderlich.** Personen ohne entsprechende Berufsausbildung mit lebensmittelrechtlichen Kenntnissen, die mit leichtverderblichen Lebensmitteln umgehen, müssen Fachkenntnisse zu diesen Lebensmitteln nachweisen u.a. zu: Eigenschaften und Zusammensetzung der jeweiligen Lebensmittel, hygienische Anforderungen an Herstellung und Behandlung, Haltbarkeit, Anforderungen an Kühlung und Lagerung, Reinigung und Desinfektion. Hier bieten die IHKs entsprechende Schulungen an.

#### 4. Konzessionspflicht beim Angebot von Gästebeförderung

Vielfach bieten Beherbergungsbetriebe Ihren Gästen einen Fahrservice zum Bahnhof oder Flughafen, zu Haltestellen oder Wanderparkplätzen u.ä. als unentgeltliche Serviceleistungen an. Hier stellt sich daher die Frage nach der Konzessionspflicht von Gästetransfers.

Eine **Konzession nach dem Personenbeförderungsgesetz** ist erforderlich bei einer entgeltlichen oder geschäftsmäßigen Gästebeförderung mit einem PKW (§ 1PBefG).

- Als Entgelt sind auch wirtschaftliche Vorteile anzusehen, die mittelbar für die Wirtschaftlichkeit einer auf diese Weise geförderten Erwerbstätigkeit erstrebt werden (§ 1 Abs. 1, Satz 2 PBefG).  
D.H. der Inhaber eines Beherbergungsbetriebes, der als zusätzliche Serviceleistung einen kostenlosen Gästetransfer anbietet, will mittelbar die Einnahmen seines Beherbergungsbetriebes sichern, er handelt in Gewinnerzielungsabsicht und erbringt damit mittelbar eine „entgeltliche“ Leistung im Sinne des Personenbeförderungsgesetzes.
- Geschäftsmäßige Beförderung bedeutet regelmäßige Beförderung von Personen, eine Gewinnerzielungsabsicht bzw. die Ausübung eines Gewerbes ist nicht erforderlich.

#### Ausnahmen von der Konzessionspflicht :

- a) Bei Gästebeförderungen mit einem **PKW mit bis zu 9 Sitzplätzen (einschließlich Fahrer)** entfällt die Konzessionspflicht, wenn **das Gesamtentgelt die Betriebskosten der Fahrt nicht übersteigt** (§ 1 Abs. 2, Nr. 1 PBefG).

Das bedeutet, der **Gästetransfer ist in jedem Fall genehmigungsfrei**,

- wenn der Inhaber eines Beherbergungsbetriebes **gelegentlich oder geschäftsmäßig** Gäste mit seinem PKW mit bis zu 9 Sitzplätzen (einschließlich Fahrer) befördert und die Fahrten als **reine Serviceleistung ohne Entgelt** anbietet.  
Selbst wenn davon auszugehen ist, dass der Inhaber des BHB die Fahrtkosten kalkulatorisch in die Vermietungspreise einrechnet und damit einen wirtschaftlichen Vorteil im Sinne von § 1 Abs. 1, Satz 2 PBefG erlangt, ist die Personenbeförderung dann genehmigungsfrei, wenn der kalkulatorische Preisaufschlag die Betriebskosten der Fahrt nicht übersteigt, also **die reinen Selbstkosten** darstellt.
- wenn ein **Gästetransfer zwar gegen Entgelt** erfolgt, aber das **von allen Gästen gezahlte Gesamtentgelt die Betriebskosten der Fahrt nicht übersteigt**.

- b) Nach § 1 Nr. 3 Freistellungs-Verordnung (FeV) besteht bei **geschäftsmäßigen**

**Gästabeförderungen** mit einem **PKW mit bis zu 6 Sitzplätzen** (einschließlich Fahrer) keine Konzessionspflicht nach dem Personenbeförderungsgesetz, wenn der **Gästabtransfer unentgeltlich** erfolgt.

D.h. befördert ein BHB seine Gäste regelmäßig mit einem PKW mit bis zu 6 Sitzplätzen und wird hierfür ein gesondertes Entgelt gleich in welcher Höhe auch immer verlangt, ist eine Konzession nach dem Personenbeförderungsgesetz erforderlich.

Diese Vorschrift dient dem Schutz des Taxigewerbes.

- c) Eine Besonderheit gilt hinsichtlich der Genehmigungsbedürftigkeit für sogenannte **Ferienziel-Reisen und Ausflugsfahrten (§ 2 Abs. 5a PBefG)**. Aufgrund einer Gesetzesänderung aus dem Jahre 2002 sind diese besonderen Fahrten **genehmigungsfrei, wenn die Beförderung durch einen Dritten** – zum Beispiel einen Busunternehmer - **durchgeführt wird und dieser im Besitz einer Genehmigung ist**. Erforderlich ist in einem solchen Fall nur, dass auf die Verantwortung dieses Unternehmens gegenüber den Teilnehmern der Fahrt ausdrücklich hingewiesen wird.

Um jedoch Missverständnisse mit dem zuständigen Straßenverkehrsamt zu vermeiden, sollte der Inhaber des BHB sich von diesem schriftlich die Genehmigungsfreiheit bestätigen lassen.

Eine Gästabeförderung ohne die erforderliche Konzession kann als Ordnungswidrigkeit mit einem Bußgeld von bis zu 5.000 € geahndet werden.

Um eine solche Konzession zu erlangen, muss der Antragsteller den Nachweis

- der finanziellen Leistungsfähigkeit erbringen
- deine persönliche Zuverlässigkeit nachweisen
- einen Fachkundenachweis erbringen (Personenbeförderungsschein).

Eine **Genehmigung nach dem PBefG** gilt immer nur für die konkret genehmigte Form der Personenbeförderung. Zudem ist sie unternehmens- und fahrzeugbezogen. Sie wird einem **Unternehmer für ein bestimmtes Fahrzeug erteilt**.

## 5. Personenbeförderungsschein nach der Fahrerlaubnisverordnung

Von der Konzession zur Personenbeförderung nach dem PBefG zu unterscheiden ist die **Fahrerlaubnis zur Fahrgastbeförderung – auch Personenbeförderungsschein genannt**. Während sich die Genehmigung nach dem Personenbeförderungsgesetz an den Inhaber des Beherbergungsbetriebes richtet, ist der Personenbeförderungsschein gegebenenfalls für den **Fahrer** der eingesetzten Fahrzeuge erforderlich.

Diese spezielle Fahrerlaubnis ist jedoch nicht bei jeder Beförderung, die dem Personenbeförderungsgesetz unterliegt, notwendig. Nach § 48 Abs. 1 Fahrerlaubnisverordnung (FeV) bedarf nur der **Fahrer eines Taxis, eines Mietwagens, eines Krankenkraftwagens oder eines Personenkraftwagens im Linienverkehr oder bei gewerbsmäßigen Ausflugsfahrten oder Ferienziel-Reisen einer zusätzlichen Erlaubnis der Fahrerlaubnisbehörde.**

Eine Ausnahme sieht § 48 Abs. 2, Nr. 4 FeV für Fahrzeuge im gewerbsmäßigen Ausflugs- oder Ferienziel-Reisen vor: Eine Fahrerlaubnis zur Fahrgastbeförderung ist hier nicht erforderlich, wenn der Kraftfahrzeugführer im Besitz eines Führerscheins der Klasse D oder D1 ist.

## 6. Gästebeförderung: Was ist beim Versicherungsschutz zu beachten?

Verstöße gegen die Genehmigungspflicht nach dem Personenbeförderungsgesetz und ein fehlender Personenbeförderungsschein des Fahrers können sich auf den Versicherungsschutz auswirken. Ob eine Genehmigung nach dem Personenbeförderungsgesetz vorliegt oder nicht, ist für den Versicherungsschutz direkt nicht von Bedeutung. Jedoch **muss dem Versicherer mitgeteilt werden, dass mit dem versicherten Fahrzeug Gäste im Sinne des Personenbeförderungsgesetzes befördert werden.** Grund hierfür ist, dass die Personenbeförderung einen besonderen Verwendungszweck des Fahrzeugs darstellt und damit für den Versicherer zur Beurteilung des Risikos und damit auch für die Festlegung der Versicherungsprämie maßgeblich ist.

Wird ein bereits versichertes und zuvor anderweitig verwendetes Fahrzeug zur Personenbeförderung eingesetzt, muss die Nutzungsänderung vor Einsatz des Fahrzeuges unbedingt der Versicherung mitgeteilt werden. Geschieht dies nicht und



DEUTSCHER TOURISMUSVERBAND E. V.

kommt es zu einem Unfall, so ist der Versicherer berechtigt, jegliche Leistung aus der Fahrzeugversicherung zu verweigern.

Ferner kann der Versicherer im Schadensfall den Versicherungsschutz verweigern, wenn der Fahrer die erforderliche Fahrerlaubnis nach der Fahrerlaubnisverordnung nicht besitzt.

Stand: Dezember 2010

**Hinweis:**

**Dieser Beitrag wurde mit größter Sorgfalt erstellt. Eine Gewähr für Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität des Inhalts kann jedoch nicht übernommen werden. Für Schäden, die aus der Benutzung dieses Beitrages sowie der Nutzungsvereinbarung entstehen, können wir keine Haftung übernehmen.**