

## Rechtliche Bewertung zur Vermietung von Ferienzimmer, Ferienwohnungen, Ferienhäusern

Für die Beantwortung der Frage, ob die Vermietung an Feriengästen **Gewerbe ist oder nicht**, ist nicht die Anzahl der Betten ausschlaggebend, sondern **Art und Umfang der Vermietung**.

Die weit verbreitete Annahme, dass bei einer Vermietung von weniger als 8 Betten kein Gewerbe vorliegt, ist **falsch**.

Bis zum Jahr 2005 waren Beherbergungsbetriebe mit mehr als 8 Betten nach dem Bundesgaststättengesetz erlaubnispflichtig. Kleinere Beherbergungsbetriebe waren von der Erlaubnispflicht ausgenommen, **aber nicht von der Anzeigepflicht** als Gewerbebetrieb.

Die Erlaubnispflicht wurde aufgehoben.

Gebliieben ist für alle Beherbergungsbetriebe die Anzeigepflicht als Gewerbebetrieb.

Die Pflicht zur Gewerbeanzeige begründet sich wie folgt:

Im Allgemeinen ist das Vermieten von Grundbesitz nur Verwaltung eigenen Vermögens.

Eine Dauervermietung von Zimmern, Ferienwohnungen oder Ferienhäuser an Feriengäste kann durch die **Übernahme von Nebenleistungen gewerblichen Charakter** erhalten, wenn beide Tätigkeitsbereiche wesensmäßig untrennbar miteinander verbunden sind und die Nutzung des Vermögens im Einzelfall hinter der Bereitstellung einer einheitlichen unternehmerischen Organisation zurücktritt.

Unter Nebenleistungen ist die Bereitstellung von Bettwäsche, Handtüchern, die Zimmerreinigung bzw. die Endreinigung oder das verabreichen von Frühstück zu verstehen.

Dazu kommt, dass der ständige und häufige Mieterwechsel eine unternehmerische organisatorische Tätigkeit erfordert, die das übliche Maß bei langfristigen Vermietungen (Dauervermietung von Wohnungen und Häusern) erheblich überschreitet.

Daher ist die Vermietung von Privatzimmern, Ferienwohnungen, Ferienhäusern an Feriengäste nicht mehr bloße Nutzung des eigenen Vermögens, **sondern Gewerbe**.

Auch das Bewerben der Ferienunterkünfte spricht für eine gewerbliche Tätigkeit.

Die Vermietung einer einzelnen Ferienwohnung, ohne bzw. nur geringe Erbringung von Nebenleistungen, stellt nach einem Urteil des Bundesgerichtshofes, kein Gewerbe dar.

Darüber hinaus ist auch im Zusammenhang mit der Vermietung an Feriengästen der entgeltliche Verleih von Fahrrädern oder Booten, das Durchführen von Kahnfahrten oder das Anbieten von Grillabenden mindestens eine Nebenleistungen bzw. stellt für sich selbst schon die Ausübung eines Gewerbes dar.

Die Gewerbeanzeige dient nicht nur der Übermittlung der Daten an die Finanzbehörden, sondern dient vorrangig dem Ordnungsrecht.

Der Begriff der Gewerbetätigkeit wird im Ordnungsrecht, als eine selbständige und erlaubte, auf Dauer und mit Gewinnerzielungsabsicht angelegte Tätigkeit definiert. Ausgenommen aus dieser Definition sind die Urproduktion, die freien Berufe und die Verwaltung eigenen Vermögens.

Da wie bereits vorher begründet, die Vermietung an Feriengäste nicht unter die Verwaltung eigenen Vermögens fällt, erfordert die Vermietung an Feriengäste eine Gewerbebeanmeldung.

Die Gewerbeanzeige gibt der zuständigen Behörde Aufschluss über Zahl und Art der in ihrem Bezirk vorhandenen Gewerbebetriebe die eine wirksame Überwachung der Gewerbeausübung ermöglichen soll.

Nach einer Änderung der Gewerbeordnung zum 01. August 2018 fällt die gewerbsmäßige **Verwaltung** von Ferienwohnungen und Ferienhäusern für Dritte unter die Erlaubnispflicht nach § 34 c Abs. 1 Satz 1 Nr. 4 Gewerbeordnung.

Das heißt, gibt ein Eigentümer die unternehmerische Organisation und Verwaltung seiner Ferienwohnungen oder Ferienhäuser an einen Dritten ab, ist dieser der **Wohnimmobilienverwalter**, welcher der Erlaubnispflicht unterliegt.

Die Nichterfüllung der Anzeigepflicht zur Ausübung eines Gewerbes und auch die Ausübung der Tätigkeit als Wohnimmobilienverwalter ohne Erlaubnis stellt eine Ordnungswidrigkeit dar, welche mit einer Geldbuße geahndet werden kann.

Fragen zur Anzeige- und Erlaubnispflicht können an Frau Bräsemann, Sachgebiet Gewerbeangelegenheiten, persönlich, telefonisch unter 03542/85175 oder per Mail unter [abraesemann@luebbenau-spreewald.de](mailto:abraesemann@luebbenau-spreewald.de) gerichtet werden.