Checkliste: Der Recht- und Sicherheitscheck für deutsche Gastgeber

Die rechtlichen Rahmenbedingungen für Ferienwohnungen in Deutschland sind in den letzten Jahren deutlich strenger geworden. Diese Liste hilft dir dabei, die wichtigsten gesetzlichen Vorgaben, steuerlichen Pflichten und Sicherheitsvorschriften für das Jahr 2026 im Blick zu behalten. Hinweis: Dieser Inhalt dient als Orientierungshilfe für dich und ersetzt keine Rechts- oder Steuerberatung. Da Baurecht und Zweckentfremdungsgesetze Ländersache bzw. kommunale Sache sind, informiere dich bitte immer bei deiner zuständigen Gemeinde.

1. Das rechtliche und bürokratische Fundament

- [ ] **Baugenehmigung & Nutzungsänderung:** Liegt eine offizielle Genehmigung zur Nutzung des Wohnraums als Ferienwohnung vor? (Besonders in reinen Wohngebieten ist die Nutzungsänderung baurechtlich zwingend erforderlich).
- [ ] **Zweckentfremdungsverbot & Registriernummer:** Falls deine Unterkunft in einer Stadt mit Zweckentfremdungsverbot liegt (z. B. Berlin, München, Hamburg, Köln): Hast du die obligatorische Registriernummer beantragt? (Diese muss zwingend in allen Online-Inseraten sichtbar sein).
- [ ] **Steuerliche Erfassung & Gewerbe:** Ist die Vermietung beim Finanzamt angemeldet? Falls du hotelähnliche Zusatzleistungen (wie Frühstück oder tägliche Reinigung) anbietest, hast du ein Gewerbe beim Gewerbeamt angemeldet?
- [ ] **WEG-Teilungserklärung (bei Eigentumswohnungen):** Hast du geprüft, ob die Teilungserklärung deiner Wohnungseigentümergemeinschaft die Kurzzeitvermietung erlaubt oder ob ein mehrheitliches Verbot vorliegt?

2. Energieeffizienz & Gebäudeenergiegesetz (GEG)

- [ ] **Energieausweis-Pflicht:** Liegt ein gültiger Energieausweis für die Immobilie vor? (Ausnahme: Ferienhäuser, die für weniger als 4 Monate im Jahr genutzt werden oder deren zu erwartender Energieverbrauch unter 25 % des Ganzjahresverbrauchs liegt, sind von der Pflicht befreit).
- [ ] **GEG-Konformität:** Erfüllt die Heizungsanlage die aktuellen gesetzlichen Anforderungen des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) für das Jahr 2026?

3. Sicherheit und Verkehrssicherungspflicht

- [ ] **Rauchmelderpflicht:** Sind in allen Schlafzimmern, Kinderzimmern und Fluren, die als Rettungswege dienen, funktionierende Rauchmelder installiert? (Achtung: Dies ist mittlerweile in allen 16 Bundesländern gesetzliche Pflicht für Wohnräume).
- [ ] **Verkehrssicherung:** Ist die Unterkunft frei von Gefahrenquellen? Sind Treppengeländer fest, Balkone sicher und ist die Räum- und Streupflicht (Winterdienst) vertraglich eindeutig geregelt?
- [ ] **Erste Hilfe & Brandschutz:** Gibt es einen leicht zugänglichen Erste-Hilfe-Kasten und einen funktionierenden Feuerlöscher?
- [ ] **Notfall-Infos:** Sind wichtige Notrufnummern (Feuerwehr 112, Polizei 110, ärztlicher Notdienst) sowie der Standort des Hauptgashahns und Sicherungskastens für den Gast gut sichtbar ausgehängt oder in deiner Digitalen Gästemappe hinterlegt?

4. Verträge, Kurtaxe und Meldepflicht

- [ ] **Rechtssicherer Gastaufnahmevertrag:** Nutzt du einen schriftlichen Mietvertrag oder rechtssichere Allgemeine Geschäftsbedingungen (AGB) bei Buchung, die Stornierungsgebühren und Kautionsregelungen eindeutig klären?
- [ ] **Bundesmeldegesetz (Beherbergungsstätten):** Hast du einen Prozess zur Erfassung des gesetzlich vorgeschriebenen „besonderen Meldescheins“ (§ 29 BMG) für deine Gäste eingerichtet?
  (Tipp: Der Meldeschein muss von jedem Gast handschriftlich oder per zertifizierter digitaler Signatur unterzeichnet werden – das lässt sich komplett über dein Property Management System (PMS) automatisieren).
- [ ] **Kurtaxe & Tourismusabgabe:** Ist die Unterkunft bei der lokalen Gemeinde/Tourismuszentrale angemeldet, um die Kurtaxe oder Bettensteuer korrekt einzuziehen und abzuführen?

Notes