

Forum-Gewerberecht | Stehendes Gewerbe (allgemein) | Vermietung von Appartements

Autor	Beitrag
Steege 09.09.2025 10:17	Hallo, ich möchte noch einmal das Thema Vermietung von Appartements - Gewerbe ja oder nein - aufgreifen. Der Steuerberater ist der Meinung, dass es sich hierbei um Verwaltung eigenen Vermögens handelt und eine Gewerbeanmeldung nicht erforderlich ist. Ich bin da anderer Meinung. Folgender Sachverhalt: Es werden 4 Appartements kurzzeitig und regelmäßig an wechselnde Gäste vermietet. Die Appartements werden aktiv bei booking.com und Airbnb beworben. Die Unterkünfte sind nicht Teil ihres selbstgenutzten Wohnraums. Als Zusatzleistungen bzw. Ausstattung werden die Reinigung und die Bereitstellung von Bettwäsche und Handtücher angeboten. Wie seht ihr das?
Ella 10.09.2025 16:07	Hallo, wenn der Steuerberater eine Gewerbemeldung nicht für nötig hält, wer hat sich dann gemeldet bzw. wie sind Sie darauf gestoßen? Das muss im Einzelfall betrachtet werden, ob eine Gewinnerzielungsabsicht vorliegt oder die Vermietung nur die (Un-)Kosten des Eigentums decken soll. Befinden sich die Zimmer/Appartements im eigenen Haus, kann es eher auf Verwalten eigenen Vermögens hindeuten. Wenn es sich um eine FeWo handelt, die nur zeitweise vermietet, aber auch selbst genutzt wird, dann deutet das natürlich eher auf Verwaltung eigenen Vermögens hin. Definitiv gewerblich wird es, wenn Zusatzleistungen wie Frühstück, Zimmer-/Wäscheservice angeboten werden und grundsätzlich alle Tätigkeiten, die eine besondere Organisation oder die Beschäftigung von Angestellten zur Erbringung dieser Dienstleistungen erfordern. Aber "Ein täglicher Zimmerservice, ein Frühstücksangebot oder die Bereithaltung von jederzeit ansprechbarem Personal könnte für gewerbliche Einnahmen sprechen. Eine Endreinigung oder die Bereitstellung von Bettwäsche und Handtüchern macht die Vermietung noch nicht zu einem Gewerbe (FG Berlin-Brandenburg, 20.10.2010, Az. 14 K 1355/06 B). Quelle: https://www.finanztip.de/untermiete/vermietung-airbnb/). Auch wenn Gesellschaften gegründet oder extra Räumlichkeiten für die Ausübung der Vermögensverwaltung angemietet werden, können das Indizien sein, dass es sich um ein Gewerbe handelt. Pauschal lässt sich das leider nicht direkt beantworten.
Steege 11.09.2025 08:26	Hallo Ella, vielen Dank für die Antwort. Kenntnis über die Vermietung der Appartements habe ich über einschlägige Werbung im Internet erlangt. Es handelt sich hierbei um eine GbR. Ich hatte mich auch schon mit den einschlägigen Urteilen befasst. Bin aber noch zu keinem endgültigen Ergebnis gekommen.

Autor	Beitrag
Thomas Mischner 11.09.2025 08:48	Das Bundesverwaltungsgericht sagt dazu: „Durch das Abgrenzungsmerkmal "Verwaltung und Nutzung eigenen Vermögens" werden solche Betätigungen ausgenommen, die nicht oder nur geringfügig die Schutzzwecke der Gewerbeordnung berühren, so dass ihre Einbindung in den gewerberechtlichen Ordnungsrahmen nicht erforderlich ist. Die Notwendigkeit, die Allgemeinheit und Beschäftigte in dieser Weise zu schützen, ist zwar grundsätzlich gegeben, wenn sich jemand im Rahmen einer auf Erwerb gerichteten selbständigen Tätigkeit an Verbraucher wendet und/oder Beschäftigte heranzieht. Sie ist aber um so geringer, je mehr sich die Betätigung im Bereich des "Privaten" abspielt, hingegen um so größer, je mehr sie sich "nach außen" entfaltet. ... Je stärker und häufiger Dritte mit der auf Erwerb gerichteten Tätigkeit des Betreibers in Berührung kommen, desto mehr stellt sich das Erfordernis der persönlichen Zuverlässigkeit; je mehr Anlagen zum Betrieb eingesetzt werden, desto stärker rückt das Erfordernis ihrer Geeignetheit in den Vordergrund.“ (Urt. v. 26.01.1993, 1 C 25/91). Das OVG Schleswig entschied z. B., dass die Vermietung von 6 Ferienwohnungen mit 30 Betten in einem Ferienpark als Gewerbe anzusehen sind (Urt. v. 19.02.2002, 12 A 291/01). Vor diesem Hintergrund spricht in dem geschilderten Fall schon einiges für ein Gewerbe (natürlich unter dem Vorbehalt, dass man bei so einer „Ferndiagnose“ nie alle Einzelheiten kennt).
Julia 13.11.2025 09:25	Ich hatte gerade einen Anrufen. Die Frau hat in Ihrem Haus eine komplette Etage frei (ca 80-100m²) und möchte diese auf Airbnb anmelden. Muss Sie dafür ein Gewerbe anmelden?
Pitti81 13.11.2025 15:48	:moin: Ohne jegliche Nebenleistungen? In Ihrem selbst bewohnten Haus? Da tendiere ich eher zur Vermögensverwaltung. Grüße
Stadtverwaltung Frankenthal 13.11.2025 16:33	also für mich wäre es eher ein Gewerbe, da mit der Vermietung über airbnb doch ein höher Aufwand besteht als bei einer Dauervermietung....

Autor	Beitrag
Roesje 13.11.2025 16:53	Ich hoffe und denke, dass dieses Thema in den nächsten Jahren irgendwann dem Gesetzgeber aufploppen wird. Diese Einzelfallprüfung und Abgrenzung ist in der Praxis mehr als schwierig und in ihrem Aufwand auch kaum praktikabel leistbar, da wir von Ams wegen kaum richtig prüfen können. Die Gesamtheit an Immobilien- bzw. Ferienwohnungseigentum, Eigentumsverhältnisse, Nebenleistungen, Werbung etc. sind uns regelmäßig nicht bekannt und wir sind dahingehend auch auf die Auskünfte der Betreiber angewiesen. Diese verweisen sehr gerne auf Steuerberater und pauschale Behauptungen von eigener Vermögensverwaltung. Die häufig unbekannten Unterschiede von Steuer- u. Gewerberecht und die jeweils teils andere rechtliche Bewertung tun ihr Übriges dazu, die SV-Aufklärung zu erschweren, weil gerne Land und Leute immer nur vom Steuerrecht reden. Der Trend liegt jedenfalls vor. Es werden massiv Wohnungen zu Ferienwohnungen umgenutzt und auf solchen Plattformen angepriesen. Nicht selten mit entsprechenden Nebenleistungen. Die jur. Personen, die da immer bloß "Verwaltung eig. Vermögens" als Gegenstand haben, sind nicht immer in diesem Feld unterwegs. Oft ergeben sich bei näherer Betrachtung plötzlich völlig andere Tätigkeiten, insb. bei Immobilien auch mal gerne erlaubnispflichtige Tätigkeiten des § 34c GewO (hatten wir hier schon bzgl. Bauträger). Aktuell ist meine Erfahrung, dass viele Unternehmungen dieser Art das Label "Vermögensverwaltung" tragen, damit völlig durch das Raster der Gewerbeüberwachung rutschen, jedoch in der Realität das Ausmaß einer gewerblichen Betätigung (und je nach Konstellation auch erlaubnispflichtige Betätigung) schon längst erreicht ist. Etabliert und gängig ist jedoch die Annahme "Einmal Verwaltung eigenen Vermögens, immer Verwaltung eig. Vermögens". Will heißen: Warum die Vermögensverwaltung ausgenommen ist und das damit nur die "bloße" gemeint ist und diese Betätigung nicht generell und pauschal kein Gewerbe ist, sondern es auf das Ausmaß ankommt, ist relativ unbekannt. Ich halte es daher für erforderlich, dass der Gesetzgeber nachsteuert und konkretisiert.

Autor	Beitrag
Pitti81 14.11.2025 08:51	quote----- Original von Stadtverwaltung Frankenthal also für mich wäre es eher ein Gewerbe, da mit der Vermietung über airbnb doch ein höher Aufwand besteht als bei einer Dauervermietung.... ----- Moin, auch diese Sichtweise kann vertreten werden. :) Allerdings kenne ich aus meinem Bekanntenkreis grob die Höhe des Aufwandes, und der hält sich echt in Grenzen. Eine Buchung mit Buchungsbestätigung und ein paar Emails gehört bei diesen Vorgängen immer mit dazu, da sehe ich persönlich noch nicht die Grenze zur Gewerblichkeit. Nebenleistungen sind für mich da eher einschlägiger. Aber....man kann die und die Sichtweise vertreten. :) Grüße
Hinterwäldler 14.11.2025 09:00	Hallo Julia, die Angaben sind leider noch etwas zu vage, um eine klare Antwort geben zu können. Interessant wäre, wie viele Betten das insgesamt wären und auf wie viele "Wohneinheiten" sich die verteilen. Wie bereits öfters diskutiert ist die Grenze zwischen Vermögensverwaltung und Gewerbe dann überschritten, wenn entweder Zusatzleistungen (z. B. Frühstück, Zimmerreinigung etc.) angeboten werden oder die Wohnungs- oder Bettenzahl ein gewisses Maß überschreitet. Auf welchem Wege die Wohnungen angeboten werden, ist. m. E. nicht entscheidend. Bei uns als Fremdenverkehrsgemeine ist es normal, dass auch die Leute, die 1 oder 2 Ferienwohnungen im Haus haben, diese auf den einschlägigen Plattformen anbieten; irgendwie müssen sie von den Kunden gefunden werden. Wir achten allerdings immer auch darauf, ob die Ferienvermietung im jeweiligen Haus baurechtlich zulässig ist und ob die Vermieter ordnungsgemäß Meldescheine für ihre Gäste ausfüllen. Beste Grüße aus dem Schwarzwald!

In diesem Thema befinden sich folgende Anhänge: