



Expertenratgeber

Erfolgreich Ferienunterkünfte vermieten



Inhaltsverzeichnis

EXPERTENRATGEBER

Wertvolle Tipps für Ihren Erfolg

Wie verwandeln Sie Anfragen in Buchungen? Welches sind die beliebtesten Ausstattungsmerkmale? Was ist beim Thema Steuern bei einem Ferienhaus oder einer Ferienwohnung zu beachten? Unsere Experten geben Rat zu diesen und weiteren Themen in diesem Expertenratgeber.

Viel Spaß beim Lesen!

1. WICHTIGE TIPPS FÜR EINE ERFOLGREICHE VERMARKTUNG

- Die 5 goldenen Regeln bei der Vermietung von Ferienunterkünften.....S.5
- Die wichtigsten Unterlagen für Ihre Buchung.....S.7
- So verwandeln Sie Ihre Anfragen in Buchungen.....S.8
- Die wichtigsten Tipps und Regeln zur Steuer.....S.9
- "Heißen Sie Ihre Gäste willkommen" S.11

2. CHECKLISTEN

- Checkliste Ausstattungsmerkmale.....S.14
- Checkliste Reinigung.....S.16

3. MUSTERMietVERTRÄGE

- Mustermietvertrag deutsch..... S.18
- Mustermietvertrag englisch.....S.22

Ihre Experten von Ferienhausmiete.de

“ Über Ferienhausmiete.de



Ferienhausmiete.de gehört seit 2004 zu den größten deutschsprachigen Reiseportalen. Mit jährlich über 14 Millionen Besuchern und über 1 Million Buchungsanfragen sind wir der richtige Partner für Sie, wenn Sie Ihre Ferienimmobilie erfolgreich und problemlos vermieten möchten. Wir bieten Ihnen eine hervorragende Positionierung in Suchmaschinen und stehen für ein faires Preis-Leistungsverhältnis. Profitieren auch Sie von unserem langjährigen Know-How und unserer Erfahrung!

Daniel Ziolkowski

Gründer & Geschäftsführer, Ferienhausmiete.de

Ihre Experten im Überblick



DANIEL ZIOLKO

Geschäftsführer & SEO-Experte



TANJA ARGÜELLES

Senior Marketing
Managerin



CORINNA IMÖHL

Kundensupport



EWA GRUGEL

Kundensupport



MAGDALENA ZIOLKO

Digital Marketing
Managerin

EXPERTENRATGEBER
ERFOLGREICH FERIENUNTERKÜNFTE
VERMIETEN

1

*Wichtige Tipps
für eine
erfolgreiche
Vermarktung*

Die 5 goldenen Regeln bei der Vermietung von Ferienunterkünften



1

Beantworten Sie Buchungsanfragen schnell!

Viele Urlaubsgäste schreiben parallel mehrere Vermieter an. Erhöhen Sie Ihre Chance, die Anfrage in eine Buchung zu verwandeln, indem Sie auf die Buchungsanfrage schnell reagieren.



Tipp:

Um Zeit und Arbeit zu sparen, können Sie für die Beantwortung von Buchungsanfragen im Messengerbereich bereits vorformulierte Vorlagen verwenden oder eigene Vorlagen erstellen, die Sie auch zukünftig für Ihre Kommunikation mit Urlaubern nutzen können.

2

Halten Sie Ihren Belegungskalender aktuell!

Ein tagesaktueller Belegungskalender ist der Grundstein für eine erfolgreiche Vermietung! Nichts ist enttäuschender für einen Gast, als einen freien Belegungszeitraum anzufragen und eine Absage zu erhalten.



Tipp:

Mit unserem System können Sie den Belegungskalender ganz leicht aktuell halten und via iCal-Schnittstelle automatisch synchronisieren.

3

Halten Sie sich an Ihre Mietpreise!

Die Besucher Ihres Inserats benutzen in der Regel den Preisrechner, um den Endpreis zu ermitteln. Sollten Sie einen dazu abweichenden Mietpreis fordern, könnten Sie eine Buchung verlieren.



Tipp:

Hinterlegen Sie immer die aktuellsten Preise in Ihrem Inserat, so enttäuschen Sie keinen potenziellen Gast!

Die 5 goldenen Regeln bei der Vermietung von Ferienunterkünften

4

Versenden Sie die wichtigsten Informationen immer schriftlich!

Ein Gast fühlt sich bei Ihnen gut aufgehoben, wenn er alle wichtigen Informationen schriftlich erhält. Deswegen: Senden Sie dem Gast eine Buchungsbestätigung, einen Mietvertrag und schließlich eine Rechnung. So kommen im Nachhinein keine Missverständnisse auf und Sie vermeiden Konflikte.



Tipp:

Gerne können Sie hierfür unsere Vorlagen wie z. B. unseren Mustermietvertrag verwenden. Lesen Sie auch unsere Tipps zum Erstellen von wichtigen Unterlagen.

5

Statten Sie Ihre Ferienunterkunft bestmöglich aus!

Der Urlauber bucht ein Ferienhaus oder eine Ferienwohnung, weil er im Urlaub gerne alle Annehmlichkeiten hat, von denen er auch im eigenen Zuhause profitiert. Überlegen Sie sich deshalb genau, was Sie Ihren Gästen bieten möchten.



Tipp:

Kleine Extra-Leistungen steigern die Zufriedenheit und damit die Chance auf ein Wiederkommen und die Weiterempfehlung Ihrer Unterkunft. Nutzen Sie für Ideen zur Ausstattung auch unsere Ausstattungs-Checkliste!

Die wichtigsten Unterlagen für Ihre Buchung

1. Die Buchungsbestätigung

Senden Sie Ihren Gästen nach erfolgreicher Buchung eine Buchungsbestätigung. Eine erfolgreiche Buchung kommt entweder nach Eingang der Anzahlung zustande oder nachdem der Mietvertrag von beiden Seiten unterschrieben wurden.

2. Der Mietvertrag

Bereiten Sie in jedem Fall einen Mietvertrag vor, den Sie sich vom Gast gegenzeichnen lassen. Gerne können Sie auch unseren Mustermietvertrag nutzen! Im Mietvertrag können Sie die genauen Mietbedingungen festlegen. Wichtig ist es die Zahlungsmodalitäten, sowie Stornierungsbedingungen zu nennen. Zusätzlich können Sie Angaben zur An- & Abreisezeiten nennen und weitere wichtige Informationen das Objekt und den Aufenthalt betreffend.

3. Die Rechnung

Es empfiehlt sich, die Zahlung in zwei Raten zu teilen. Eine Anzahlung von 20 bis 30% wird empfohlen, die Restzahlung können Sie vor Ort annehmen oder 2 bis 4 Wochen vor Reiseantritt.



Tipp:

Bestätigen Sie dem Gast jede getätigte Zahlung schriftlich.

4. Benötigte Informationen

Folgende Informationen benötigen Sie von Ihren Gästen, um die Unterlagen zusammenzustellen:

- Name und Adresse
- Kontaktinformationen wie Festnetz/Handy-Nummer und E-Mail
- Anzahl der Erwachsenen/Anzahl der Kinder
- Art und Anzahl der Haustiere
- An- und Abreisedatum
- Erwartete Ankunftszeit
- Anreise (Flugzeug/Auto/Schiff)
- Besondere Wünsche (z. B. bestimmte Anforderungen für das Baby, etc.)
- Zahlungsart



Tipp:

Schicken Sie Ihren Gästen die Unterlagen im PDF-Format. Dieses Format kann leicht geöffnet werden, zudem können Gäste nur sehr schwer den Inhalt der Dokumente ändern.



So verwandeln Sie Ihre Anfragen in Buchungen



Der erste Kontakt mit dem Urlauber ist meist entscheidend. Wenn Sie seine Sympathie wecken können und ihm die Unterkunft gut verkaufen, dann ist Ihnen die Buchung schon fast sicher. Nutzen Sie unsere Tipps, um möglichst viele Anfragen in Buchungen zu verwandeln.

1. Die Beantwortung der Anfrage

Beantworten Sie Ihre Anfragen möglichst schnell. Die meisten Urlauber stellen ihre Anfrage an mehrere Unterkünfte. Wenn Sie hier schnell reagieren, kommen Sie vielleicht einem anderen Vermieter zuvor. Sollten Sie schon ausgebucht sein, schlagen Sie einen Alternativzeitraum vor und machen Sie dem Urlauber Lust auf Ihre Unterkunft!.



Expertentipps:



Wenn Sie es nicht schaffen, Ihr E-Mail-Postfach regelmäßig zu prüfen, nutzen Sie doch unseren kostenlosen SMS-Service. So erhalten Sie bei jeder Anfrage eine SMS und können schnell reagieren.



Bereits fertige Textbausteine können Ihnen helfen, Anfragen schneller und ohne viel Aufwand zu beantworten. Denken Sie aber daran, auch immer etwas Persönliches, auf den Gast bezogenes, einfließen zu lassen



Geben Sie dem Gast alle nötigen Informationen und beantworten Sie seine Fragen. Möchte der Gast zum Beispiel wissen, ob es einen Brötchenservice gibt, bieten Sie Ihre Hilfe an oder berichten Sie ihm von dem tollen Bäcker, der direkt um die Ecke liegt. Möchte der Gast wissen, was die Umgebung für Kinder zu bieten hat, geben Sie ihm einen Geheimtipp, wie den kleinen Streichelzoo beim Bauernhof nebenan. .

2. Seien Sie für den Gast da!

Geben Sie dem Gast Ihre kompletten Kontaktdaten. So hat dieser das Gefühl, dass Sie für ihn da sind und bei jeder Frage schnell zu erreichen. Sollte der Gast eine Telefonnummer angegeben haben, rufen Sie ihn doch einfach an. Er freut sich sicher darüber, dass Sie sich Zeit für ihn nehmen. Sollte der Gast Ihnen nicht innerhalb weniger Tage antworten, fragen Sie doch nochmals freundlich nach.



Tipp:

Seien Sie stets freundlich und zuvorkommend – so klappt es auch mit der Vermietung!

Die wichtigsten Tipps und Regeln zur Steuer

1. Grundsätzliches zur Besteuerung von Ferienimmobilien

Durch die Vermietung einer Ferienimmobilie erzielt der Vermieter regelmäßig Einkünfte, und ist somit verpflichtet diese im Rahmen seiner Einkommenssteuererklärung in der Anlage V (Vermietung und Verpachtung) dem Finanzamt anzuzeigen. Wenn ein Vermieter mit diesen Einkünften allerdings die Grenze zur Gewerblichkeit überschreitet, fallen die erzielten Mieteinnahmen nicht mehr unter den Punkt Vermietung und Verpachtung, sondern unter gewerbliche Einkünfte.

Ab wann spricht man von Gewerbe?

Dieses hängt von unterschiedlichen Faktoren ab. Wichtig ist zunächst, ob eine Gewinnerzielungsabsicht besteht. Hierbei ist nicht relevant, ob wirklich Gewinn erzielt wird. Die reine Absicht ist ausreichend. Zudem muss die gewerbliche Betätigung auch für Dritte sichtbar und auf Dauer angelegt sein. Wer somit nur einmalig oder gelegentlich vermietet, muss kein Gewerbe anmelden. Allerdings bedeutet es auch nicht, dass die Immobilie ununterbrochen vermietet sein muss. Wer ein Gewerbe anmeldet ist allerdings auch erst ab einem Gewinn von 24.000 Euro gewerbsteuerpflichtig. Wer unter diesem Gewinn bleibt, gibt die Einkünfte in der Lohn- bzw. Einkommenssteuererklärung an.



Die Beurteilung, ob tatsächlich ein Gewerbe vorliegt, kann im Einzelfall schwierig sein. Somit empfehlen wir einen Steuerexperten zu Rate zu ziehen und sich mit dem örtlichen Gewerbeamt in Verbindung zu setzen. Das Gewerbeamt informiert dann das Finanzamt. Dort wird dann entschieden, ob der Vermieter und wenn ja, wie er steuerlich veranlagt wird.



2. Umsatzsteuerregelungen bei der Vermietung von Ferienimmobilien

Grundsätzlich gilt die Umsatzsteuerpflicht bei der Vermietung einer Ferienunterkunft. Dieses ist unabhängig davon, ob eine Gewerbe angemeldet wurde oder nicht. Die Umsatzsteuer entfällt allerdings bis zu einem Umsatz von maximal 17.500 Euro (brutto), denn in diesem Fall gilt der Vermieter als Kleinunternehmer. Ein Vermieter kann sich aber auch gegen die Anwendung der Kleinunternehmerregelung entscheiden, auch wenn sein Umsatz die 17.500 Euro unterschreitet. So kann die bereits bezahlte Umsatzsteuer, z.B. im Rahmen von Handwerkerrechnungen, als Vorsteuer geltend gemacht werden. Es lohnt sich hier genau zu kalkulieren, um die steuerlichen Vorteile bestmöglich auszunutzen. Gegebenenfalls sollte man einen Steuerexperten zu Rate ziehen.

Der Vorteil:



Der Vermieter muss, wenn die Vermietung unter die Kleinunternehmerregelung fällt, keine Umsatzsteuer von aktuell 7% auf den Mietpreis aufschlagen und ist somit auch nicht zum Einreichen einer Umsatzsteuervoranmeldung verpflichtet. Das heißt, dass die Mietung der Immobilie weitaus günstiger für den Urlauber ist, das könnte ein Vorteil gegenüber den Mitbewerbern sein.

3. Ausgaben für die Ferienimmobilie geltend machen

Durch die Vermietung einer Ferienimmobilie kommen auf den Vermieter nicht nur viele Einnahmen, sondern auch einige Ausgaben zu. Egal ob Handwerkerrechnungen, Rechnungen von Dienstleistern wie Reinigungskräften oder Kreditzinsen – alle objektbezogenen Kosten können im Rahmen der Steuererklärung geltend gemacht werden. Zu diesen Kosten gehören auch Nebenkosten wie Heizung, Strom, Gebühren für die Müllabfuhr, die Gebäudeversicherung und die Kosten für die Grundsteuer. Vermieter müssen allerdings die Höhe und die Art der Kosten genau ausweisen können. Hier ist zu empfehlen, alle Rechnungen des Jahres zu sammeln und gut aufzubewahren, so dass diese zum Zeitpunkt der Steuererklärung griffbereit sind.



Vorsicht:

Einige Einschränkungen gibt es zu beachten, zum Beispiel bezüglich von Instandhaltungsmaßnahmen, die in den ersten drei Jahren nach Erwerb der Immobilie vollzogen werden. Sollte die Immobilie auch zur Eigennutzung dienen, müssen auch hier Einschränkungen beachtet werden.

4. Vermietung einer Ferienimmobilie im Ausland

Grundsätzlich sollte man sich vor der Vermietung einer Ferienimmobilie im Ausland vorher über die länder- und regionalspezifischen Vorschriften informieren. Die Besteuerung hängt grundsätzlich vom Staat ab, in dem sich die Ferienunterkunft befindet. Hier muss auch die Steuererklärung eingereicht werden. Per Doppelbesteuerungsabkommen ist geregelt, wie Gewinne und Kosten bei der Vermietung einer Ferienunterkunft in einem der EU zugehörigen Land berücksichtigt werden. Durch dieses Abkommen können Überschüsse von der deutschen Einkommenssteuer freigestellt werden. Nachdem der Steuerbescheid durch die ausländische Behörde ausgestellt wurde, leitet diese den Bescheid an die deutsche Behörde weiter, damit die Einkünfte nicht ein zweites Mal versteuert werden. In einem Drittland verhält es sich ein wenig anders, so bleibt hier der Progressionsvorbehalt bestehen.



Expertentipp:



Durch eine Immobilie im Ausland können Steuererleichterungen im Inland entstehen. Bei Fragen zu Ferienimmobilien im Ausland berät zum Beispiel die Deutsche Schutzvereinigung für Auslandsimmobilien.

* Alle Angaben in diesem Ratgeber wurden sorgfältig recherchiert. Wir übernehmen jedoch keinerlei Gewähr für die Aktualität, Korrektheit, Vollständigkeit, Rechtskonformität oder Qualität der hier bereitgestellten Informationen.





Expertentipp:

"Heißen Sie Ihre Gäste willkommen"

1. Informationen zur Anreise

Lassen Sie Ihren Gästen nach Zahlungseingang genaue Informationen zur Anreise zukommen. Dabei spielt nicht nur eine Rolle, wo genau sich das Objekt befindet, sondern auch wie man dieses am besten erreicht: Ist die Straße leicht zu übersehen? Wo kann der Gast parken? Befindet sich in der Nähe ein Bahnhof oder Flughafen?



Tipp:

Geben Sie den Anreisezeitpunkt mit Uhrzeit, Datum und Wochentag auch in Ihrem Mietvertrag an. So kommen keine Missverständnisse auf und der Gast kann seine Anreise rechtzeitig planen.

2. Begrüßung in der Ferienunterkunft

Bereiten Sie Ihren Gästen einen schönen Empfang. Hier können Sie kreativ sein. Vielleicht bereiten Sie einen persönlichen Brief und ein Willkommensheft vor, in dem Sie dem Gast Informationen zur Unterkunft und den Sehenswürdigkeiten vor Ort geben. Gern gesehen ist auch immer ein kleiner Willkommenskorb, zum Beispiel mit Spezialitäten aus der Region.



Tipp:

Gestalten Sie das Willkommen persönlich. Nennen Sie dem Gast einen Ansprechpartner während des Aufenthalts und stehen Sie dem Gast bei Fragen und auftretenden Problemen zur Seite.

3. Missverständnisse und Konflikte vermeiden

Kommunizieren Sie mit dem Gast stets freundlich. Seien Sie als Ansprechpartner verfügbar und reagieren Sie schnell bei auftretenden Mängeln, so vermeiden Sie Erstattungsnachfragen oder negative Bewertungen.



Tipp:

Vielleicht weisen Sie den Gast freundlich daraufhin, dass auftretende Mängel wie fehlendes Geschirr oder ein Fleck auf dem Teppich, möglichst schnell nach Anreise gemeldet werden sollen, damit diese Mängel schnell behoben werden können. So kann der Urlaub für den Gast schneller starten.

4. Profitieren Sie von dem geschaffenen Vertrauensverhältnis

Ihr Gast hatte bei Ihnen alles, was er für einen gelungenen Urlaub brauchte. Auftretende Probleme und Mängel haben Sie schnell beseitigt. Der Gast reist zufrieden ab und bucht vielleicht wieder bei Ihnen. Profitieren Sie von diesem zufriedenen Urlauber und bitten Sie ihn freundlich um eine Bewertung.



Expertentipps:



Ob beim Kauf von Elektrogeräten, bei der Suche nach einem guten Arzt oder dem Buchen einer Ferienwohnung – Bewertungen spielen eine immer wichtigere Rolle! Schon drei Bewertungen für Ihre Ferienwohnung erhöhen die Anzahl der Anfragen um bis zu 28 %. Dies liegt auch daran, dass positive Bewertungen die Auffindbarkeit Ihrer Ferienwohnung bei Suchmaschinen und im Ranking bei Ferienhausmiete.de verbessern.



Bereits im Willkommensbrief können Sie Ihre Gäste um eine Bewertung auf Ferienhausmiete.de bitten oder Sie schreiben Ihren Gästen im Anschluss an den Urlaub einen persönlichen Brief oder eine E-Mail mit dem direkten Link zu Ihrem Objekt. Gerne können Sie auch in Ihrem Vermieterbereich die Möglichkeit nutzen, Gäste direkt mit einem Klick um eine Bewertung zu bitten.



EXPERTENRATGEBER
ERFOLGREICH FERIENUNTERKÜNFTE
VERMIETEN

2

*Vorlagen
&
Checklisten*

Über welche Ausstattungsmerkmale sollte Ihre Ferienunterkunft verfügen, damit diese möglichst attraktiv für Urlauber ist? Wenn Sie Ihre Unterkunft ausstatten, sollten Sie zunächst die Region berücksichtigen. Ein Ferienhaus in einem Skigebiet überzeugt den Urlauber vielleicht mit einer Sauna. Eine Region, die besonders für Familien mit Kindern geeignet ist, verlangt nach einem Hochstuhl und einem Kinderbett in der Unterkunft.



Tipp:

Lassen Sie sich etwas Besonderes einfallen! So heben Sie sich von der Masse ab.



Hier haben wir Ihnen die Ausstattungsmerkmale aufgelistet, auf die Sie in keinem Fall verzichten sollten, denn schließlich möchte sich Ihr Urlauber bei Ihnen wie zu Hause fühlen.



WOHNBEREICH

STANDARDS:

- ☐ Ausreichend Sitzmöglichkeiten, mindestens so viele wie Schlafplätze
- ☐ Einen Fernseher mit Kabel oder SAT-TV-Anschluss, der auch deutsche Programme empfängt
- ☐ Radio oder Hifi-Anlage

EXTRAS:

- ☐ DVD-Player mit ein paar ausgewählten Filmen
- ☐ Brettspielesammlung
- ☐ Eine Auswahl an Büchern, auch gerne zur Region



KÜCHE/ESSZIMMER

STANDARDS:

- ☐ Ausreichend Geschirr und Besteck, so dass nicht ständig gespült werden muss
- ☐ Kochtöpfe und Pfannen, Kochutensilien (Pfannenwender/Kochlöffel) Backpapier
- ☐ Grundzutaten wie Öl, Zucker, Pfeffer, Salz, Gewürze
- ☐ Teekanne, Wasserkocher und Toaster
- ☐ Geschirrtücher, Schwämme, Reinigungsmittel (Geschirrspülmittel, Allzweckreiniger), Mülltüten
- ☐ Korkenzieher und Flaschenöffner
- ☐ Esstisch mit genügend Sitzmöglichkeiten

EXTRAS:

- ☐ Eine besondere Kaffee- oder Espressomaschine
- ☐ Besondere Elektrogeräte wie einen Entsafter oder ein Waffeleisen
- ☐ Willkommenskorb mit regionalen Spezialitäten aus der Region



SCHLAFZIMMER

STANDARDS:

- ☐ Mindestens ein Doppelbett
- ☐ Bettzeug und Kissen
- ☐ Ausreichend Bettwäsche
- ☐ Matratzenschutz
- ☐ Leselampen
- ☐ Zusätzliche Decken für die kälteren Monate

EXTRAS:

- ☐ Daunenbetten und Federkissen
- ☐ Fernseher



BADEZIMMER

STANDARDS:

- ☐ Ausreichend Badetücher und Handtücher in guter Qualität
- ☐ Haartrockner
- ☐ Handseife
- ☐ Einige Rollen Toilettenpapier

EXTRAS:

- ☐ Shampoo, Duschgel und Körperlotionen
- ☐ Sauna oder Dampfbad
- ☐ Whirlpool
- ☐ Bademäntel



TERRASSE/GARTEN

STANDARDS:

- ☐ Sitzplätze
- ☐ Außenbeleuchtung
- ☐ Aschenbecher

EXTRAS:

- ☐ Grillbereich mit Grill
- ☐ Sonnenliegen
- ☐ Whirlpool oder Pool
- ☐ Kinderspielmöglichkeiten wie Sandkasten oder Schaukel



SONSTIGES

STANDARDS:

- ☐ Internetanschluss
- ☐ Bügeleisen und Bügelbrett
- ☐ Staubsauger
- ☐ Erste-Hilfe-Set
- ☐ Geschirrspül- und Waschmaschine

EXTRAS:

- ☐ Klimaanlage (von Region abhängig)
- ☐ Kinderausstattung, z. B. Kinderbett und Hochstuhl
- ☐ Fahrräder
- ☐ Safe

Sauberkeit ist das A und O bei der Vermietung einer Ferienunterkunft. Damit sich Ihre Gäste bei Ihnen wohlfühlen und gerne wiederkommen, sollte es stets sehr sauber und aufgeräumt sein.



Tipp:

Am einfachsten ist es, wenn Sie sich bei der Reinigung Ihrer Unterkunft an einer klar definierten Aufgabenliste orientieren, so vergessen Sie ganz sicher nichts.



WOHNBEREICH

- ☐ Alle Flächen sowie Lampen, Rollos, Bilder etc. entstauben
- ☐ Teppiche sowie Polstermöbel absaugen
- ☐ Fenster oder Türen aus Glas reinigen



SCHLAFZIMMER

- ☐ Bettwäsche wechseln
- ☐ Boden und unter dem Bett saugen
- ☐ Alle Flächen, wie zum Beispiel Nachtschränke abwischen
- ☐ Betten und Bettdecken jeweils nach 10 Vermietungen gründlich reinigen



SONSTIGES

- ☐ Flusensieb der Waschmaschine reinigen
- ☐ Glühbirnen prüfen und ggf. austauschen
- ☐ Terrassenmöbel und Grillplatz reinigen
- ☐ Gegebenenfalls Rasen mähen und Beete in Ordnung bringen
- ☐ Elektronische Geräte auf Funktionstüchtigkeit testen



KÜCHE

- ☐ Arbeitsflächen, Haushaltsgeräte, Waschbecken, Tische und Stühle reinigen und gegebenenfalls desinfizieren
- ☐ Herd und Ofen reinigen
- ☐ Geschirrspüler ausräumen, Ordnung in Schränken gegebenenfalls wiederherstellen
- ☐ Geschirrspülmittel, Müllbeutel und Kaffeefilter wieder auffüllen
- ☐ Neue Geschirrhandtücher aufhängen und Spülschwämme durch neue ersetzen
- ☐ Neue Geschirrhandtücher aufhängen und Spülschwämme durch neue ersetzen
- ☐ Boden wischen



BADEZIMMER

- ☐ Badewanne, Dusche, Waschtisch, Waschbecken und Fliesenspiegel gründlich reinigen und desinfizieren
- ☐ Toilette gründlich reinigen und desinfizieren
- ☐ Spiegel reinigen
- ☐ Abfallkorb leeren, Seife nachfüllen
- ☐ Handtücher gegen neue austauschen, neuer Duschvorleger
- ☐ Boden wischen

EXPERTENRATGEBER
ERFOLGREICH FERIENUNTERKÜNFTE
VERMIETEN

3

*Muster-
verträge*

Der Mietvertrag – Basis für eine rechtssichere Vermietung

Bei der Vermietung von Ferienunterkünften gibt es einiges zu beachten. Schließen Sie in jedem Fall einen schriftlichen Mietvertrag mit Ihren Gästen ab. Wichtig: Dieser muss unterzeichnet sein, sonst ist er nicht gültig und kann angefochten werden. Nutzen Sie für die Erstellung unsere kostenlosen Mustermietverträge, in denen wir die wichtigsten Punkte zusammengefasst haben.

Unsere kostenlosen Mustermietverträge dienen als Orientierung oder Vorlage für die Erstellung eines eigenen Mietvertrages. Sie können Punkte ändern oder erweitern und auf den jeweiligen Fall anpassen.

Eine rechtliche Beratung wird durch diese Vorlage nicht ersetzt. Deshalb empfehlen wir eine zusätzliche Rechtsberatung bei der Erstellung eines Vertrages.*

*Wir übernehmen keine Haftung für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Rechtsbeständigkeit der Musterverträge. Des weiteren leisten wir keinen Ersatz für jegliche Ansprüche.



MUSTERMIETVERTRAG

ÜBER DIE VERMIETUNG EINES FERIENHAUSES/EINER FERIENWOHNUNG



zwischen

Vermieter (Name und Anschrift) und

Mieter (Name und Anschrift)

1. Mietgegenstand

Vermietet wird folgende Unterkunft (Mietobjekt) (genaue Bezeichnung der Räumlichkeiten, etwa Ferienwohnung, Gästezimmer, Lage, Adresse, gegebenenfalls Wohnungsnummer):

(Adresse mit genauer Lagebeschreibung)

Es gilt die in der Anlage beigefügte Hausordnung. Das Mietobjekt ist ein/kein Nichtraucherobjekt (Nicht zutreffendes streichen).

2. Mietdauer

Die Räumlichkeiten werden vermietet

vom (Datum) _____ / _____ Uhr

bis (Datum) _____ / _____ Uhr

Nach Ende der Mietzeit hat der Mieter das Mietobjekt geräumt und besenrein in einem ordnungsgemäßen Zustand an den Vermieter/Verwalter zu übergeben und den/die Schlüssel an den Vermieter/Verwalter auszuhändigen.

3. Mietpreis

Die Miete beträgt pro Nacht/pro Woche EUR _____

Daraus ergibt sich ein Gesamtpreis von EUR _____

Für die Endreinigung wird ein einmaliger Betrag von EUR _____ erhoben.

Außerdem werden zusätzlich folgende Kosten erhoben (Telefongebühren, Bettwäsche, Waschmaschinenbenutzung, etc.):

Die Gesamtmiete beträgt für die o.a. Mietdauer somit EUR _____

Anmerkungen: Bitte beachten Sie, dass nach deutschem Wettbewerbsrecht Endpreise anzugeben sind (auch in der Werbung).



MUSTERMIETVERTRAG

ÜBER DIE VERMIETUNG EINES FERIENHAUSES/EINER FERIENWOHNUNG



Bezahlung (ein Beispiel)

Anzahlung von 20% des Gesamtpreises bei Vertragsanschluss: _____ EUR

Restzahlung von: _____ EUR bis spätestens zum _____
(14 Tage vor Mietbeginn)

Kaution (soweit vereinbart, 200 Euro, zahlbar mit der Restzahlung):

_____ EUR

Bankverbindung des Vermieters:

Name der Bank: _____

IBAN: _____

SWIFT/BIC: _____

4. Stornierung

Wenn der Mieter vom Mietvertrag zurücktritt, wird vom Vermieter eine Entschädigung geltend gemacht. Der Mieter kann bei Rücktritt vom Vertrag einen Ersatzmieter benennen, der bereit ist, an seiner Stelle in das bestehende Vertragsverhältnis einzutreten.

Bei Stornierung der Ferienwohnung durch den Mieter gelten somit folgende Stornierungsbedingungen (Beispielstaffelung):

- Rücktritt bis zum 50. Tag vor Mietbeginn: 20 % des Mietpreises
- Rücktritt bis zum 30. Tag vor Mietbeginn: 40 % des Mietpreises
- bis 14 Tage vor Mietbeginn: 80 % des Mietpreises
- bei Nichtanreise: 100 % des Mietpreises

5. Pflichten des Mieters

Der Mieter verpflichtet sich, die Mieträume und die Einrichtungsgegenstände mit Sorgfalt zu behandeln. Schuldhaft Beschädigungen in den Mieträumen durch ihn oder ihn begleitende Personen, haben die Mieter zu ersetzen.

Die entstehenden Schäden in den Mieträumen, hat der Mieter unverzüglich dem Vermieter oder der Hausverwaltung zu melden. Kommen die Mieter diesen Pflichten nicht nach, steht ihnen eine Mietminderung wegen dieser zu beanstandenden Punkte nicht zu.



MUSTERMIETVERTRAG

ÜBER DIE VERMIETUNG EINES FERIENHAUSES/EINER FERIENWOHNUNG



6. Schriftform, Salvatorische Klausel

Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrages bedürfen der Schriftform. Dies gilt auch für die Änderung dieser Schriftformklausel.

Sollten einzelne Bestimmungen dieses Vertrages unwirksam oder undurchführbar sein oder nach Vertragsschluss unwirksam oder undurchführbar werden, so wird dadurch die Wirksamkeit des Vertrages im Übrigen nicht berührt. An die Stelle der unwirksamen oder undurchführbaren Bestimmung soll diejenige wirksame und durchführbare Regelung treten, deren Wirkungen der wirtschaftlichen Zielsetzungen möglichst nahe kommen, welche die Vertragsparteien mit der unwirksamen bzw. undurchführbaren Bestimmung verfolgt haben.

Für den Fall, dass Sie mit einer Person, die nicht in Ihrem Land wohnt, den Vertrag schließen:

Dieser Vertrag unterliegt dem Recht der Bundesrepublik Deutschland

Ort/Datum

Unterschrift (Vermieter)

Ort/Datum

Unterschrift (Mieter)

Anlage:

Hausordnung

The lease – the basis for legal letting



When renting holiday homes there are a few things to consider. In any case, conclude a written lease with your guests. Important: This must be signed, otherwise it is not valid and can be disputed. Make use of our free sample rental contracts, in which we have summarised the key points.

This free sample rental agreement serves as an orientation or template for the creation of your own rental agreement. You can change or expand points, it must be adapted to the respective case.

This document does not replace legal advice. For this reason, we recommend additional legal advice when drafting a contract. We assume no liability for the correctness, completeness and legal validity of the model rental contract, nor do we provide any compensation for any claims.*

* We assume no liability for the correctness, completeness and legal validity of the model rental contract, nor do we provide any compensation for any claims.



SAMPLE RENTAL CONTRACT

FOR THE RENTAL OF A HOLIDAY APARTMENT
/HOLIDAY HOUSE



between

Landlord (name, address) and

Tenant (name, address)

1. Rented property

The following accommodation (rental) (exact name of the premises, apartment, guest-rooms, and the location, address, apartment number)

(Address with exact location)

The house rules in the attached appendix apply. The property is a / or non-smoking property (delete as appropriate)

2. Rental period

The premises will be rented

from _____ / _____ o'clock,

until the _____ / _____ o'clock.

At the end of the rental period, the tenant must clear the rented property in a proper condition and hand over the keys to the landlord / manager.

3. Rental price

The rental price per night / week is _____, so a total of EUR _____.

For the final cleaning, there will be an amount of EUR _____.

Furthermore, there will be additional cost such as (telephone charges, bed linen, washing machine etc.):

Therefor the total for the above rental period is EUR _____.

Please note: That final prices are to be stated under German competition law (incl. advertising).



SAMPLE RENTAL CONTRACT

FOR THE RENTAL OF A HOLIDAY APARTMENT
/HOLIDAY HOUSE



Payment (for example):

20% deposit of the total price at the conclusion of contract: EUR _____

Final payment of: EUR _____ by the latest: _____
(14 days before arrival)

Deposit (as agreed, 200 EUR, payable with the final payment):

_____ EUR

Bank details:

Name of Bank: _____

IBAN: _____

SWIFT/BIC: _____

4. Cancellation

If the tenant withdraws from the lease, the landlord will be compensated. The tenant may appoint a substitute tenant who is willing to enter the existing contract relations.

In case of a cancellation of the tenant, the following cancellation conditions apply (example staggering):

- Withdrawal up to 50 days before rental period: 20 % of rental price
- Withdrawal up to 30 days before rental period: 40 % of rental price
- up to 14 days before rental period: 80 % of rental price
- otherwise (less than 14 days before rental period) 100 % of rental price

5. Obligation of the tenant

The tenant is obligated to treat the rented rooms, furniture and other content with care. The tenant is held responsible for the actions of other people within the house.

The tenant is liable for all damaged goods, damage to the property or anything else related to the property, whether caused by themselves or their accompanying guests.

Resulting damages within the house or anything else related to the property must be reported immediately to the landlord / manager. If the tenant fails to meet these obligations he / she will be excluded from a reduction of the rental price.



SAMPLE RENTAL CONTRACT

FOR THE RENTAL OF A HOLIDAY APARTMENT
/HOLIDAY HOUSE



6. Contract wording and clause

Changes and alterations of this contract need to be in writing. This also applies to the font form clause.

If some of the legal requirements of this contract are inoperative or impractical, or become so after completion of the contract, the effectiveness of this contract will not be affected. At the point of inoperative or impractical legal requirements the individual should reach an agreement that comes as close as possible to the economic goals that the parties of the contract tried to achieve.

In the case that you are agreeing this contract with someone living in another country then:

This contract relates to the law of the following country:

(Town) _____ , (Date) _____

(Signature Tenant) _____

(Town) _____ , (Date) _____

(Signature Landlord/Advertiser) _____

Attachments:

- House rules



*Haben Sie weitere
Fragen?*

Wir sind von Montag bis Freitag von 09.00 - 17.00 Uhr
für Sie erreichbar.

Tel.: +49 30 609 891 44

Oder per E-Mail unter
support@ferienhausmiete.de



Alle Rechte vorbehalten. Kein Teil dieser Publikation darf ohne vorherige schriftliche Genehmigung des Herausgebers kopiert, verändert, vervielfältigt oder veröffentlicht werden.

Wir haben den Inhalt dieses Ratgebers nach bestem Wissen erstellt, übernehmen jedoch keine Verantwortung für Fehler, Ungenauigkeiten, Auslassungen oder eine etwaige Inkonsistenz.

© Copyright 2021 residio GmbH