

# Check-Liste für neue Gastgeber

Aufgaben	Kontakt	✓	Ihre Bemerkungen
Nutzungsänderung und Baugenehmigung beantragen	<a href="mailto:baurechtsamt@stockach.de">baurechtsamt@stockach.de</a> Tel: 07771 802 176		
Klären, ob Sie ein Gewerbe anmelden müssen.	Gewerbeamt <a href="mailto:a.berckner@stockach.de">a.berckner@stockach.de</a> Tel: 07771 802 186		Erst ab neun Betten
Versicherungsschutz klären	Ihre Versicherung		
Ihr Angebot darstellen	<a href="#">ERV-Service Ratgeber</a>		
<a href="#">Ihre Ferienwohnung klassifizieren</a>	<a href="mailto:M.Steuer@stockach.de">M.Steuer@stockach.de</a> Tel: 07771 802 300		8 Gründe dafür siehe unten Gebühren für 3 Jahre 120,- € zzgl. MwSt. + 105,- € jedes weitere Objekt.
Mitglied im Tourismus Stockach e.V. werden	Wilma Dreinhöfer 1. Vorsitzende <a href="mailto:vorstand@tourismus-stockach-ev.de">vorstand@tourismus-stockach-ev.de</a>		<a href="http://www.tourismus-stockach-ev.de">www.tourismus-stockach-ev.de</a>
Mietvertrag-Vorlage & Gastaufnahmebedingungen erstellen	<a href="#">DTV Kundencenter Musterverträge</a> Tel: 030/856 215-0		
Eintrag auf Website und Gastgeberverzeichnis  Ab 61,00 € zzgl MwSt. pro Jahr	<a href="mailto:k.riedle@stockach.de">k.riedle@stockach.de</a> Tel: 07771/ 802 325		<a href="https://www.stockach.de/tourismus-kultur/de/freizeit-uebernachten/uebernachten/unterkunftssuche">https://www.stockach.de/tourismus-kultur/de/freizeit-uebernachten/uebernachten/unterkunftssuche</a>  <a href="https://www.echt-bodensee.de/">https://www.echt-bodensee.de/</a>  <a href="https://www.bodenseewest.eu/de">https://www.bodenseewest.eu/de</a>
Zugang für elektronisches Meldewesen	<a href="mailto:k.riedle@stockach.de">k.riedle@stockach.de</a> Tel: 07771/ 802 325		
Online durchstarten	<a href="mailto:willkommen@lohospo.de">willkommen@lohospo.de</a>		

Bei weiteren Fragen stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung:

**Katharina Riedle**

Leitung Tourist-Information  
Kulturzentrum „Altes Forstamt“  
Salmannsweilerstr. 1  
78333 Stockach

Tel. 07771-802 325  
E-Mail: [k.riedle@stockach.de](mailto:k.riedle@stockach.de)  
[www.stockach.de/tourismus](http://www.stockach.de/tourismus)



# Stockach

## Beherbergungs-Marketing-Pauschale

### Variante 1 Online buchbar

bitte kreuzen Sie an:

61,00 €

Ihr Gast kann auf [www.stockach.de](http://www.stockach.de) sowie auf einem großen Netzwerk an Buchungsportalen über unseren Partner Lohospo / Holidu (z.B. Holidu.de, Booking.com, Fewo-direkt) direkt buchen.

Mit einem einzigen Kalender haben Sie die komplette Darstellung aller Buchungen, online und offline: Freie und gebuchte Daten, Namen der Gäste, Stornierungen und Angebote. Ebenso ist ein automatischer Versand von Angeboten, Buchungs- und Stornierungsbestätigungen möglich. Natürlich sind Schnittstellen zu bereits bestehenden Buchungssoftware möglich. Hierfür ist eine separate Vereinbarung mit Lohospo / Holidu notwendig.

### Variante 2 Auf Anfrage buchbar

bitte kreuzen Sie an:

61,00 €

Ihr Gast sieht die Verfügbarkeiten auf [www.stockach.de](http://www.stockach.de), muss Ihnen aber eine Nachricht schicken oder telefonisch anfragen. Bei Buchung tragen Sie diese selbstständig in den Kalender ein. Sie als Gastgeber müssen keine Belegungen an die Tourist-Info schicken, sondern wir haben Einsicht in Ihren Kalender. Wir stellen Ihnen den Link zu Ihrem Belegungskalender zur Verfügung, damit Sie ihn in Ihre Homepage einbinden können.

Ich wünsche keinen Webauftritt, aber ich buche die Service-Pauschale für Beratung rund um die Beherbergung, Flyerausstattung, Rundmails über die aktuellen Infos aus Stockach und Umgebung. **30,00 €**

#### Bitte beachten Sie:

Mit dieser Unterschrift stimme ich zu, regelmäßige E-Mails und Briefe mit individuellen und auf meine Bedürfnisse zugeschnittene Fachnews, sowie sonstige wichtige Informationen rund um Tourismus und Kultur zu erhalten. Ich bin damit einverstanden, dass meine Daten von der Tourist-Information Stockach in das Datenbanksystem „Toubiz“, „TOMAS“ und auf der Homepage der Stadt Stockach eingepflegt und somit langfristig in verschiedenen Portalen ausgespielt werden.

Hierfür können, die von mir angegebenen Daten (Adresse, Telefon, E-Mail, Preiskonditionen, Beschreibung, Ausstattung, Fotos) für den Eintrag verwendet werden.

Alle Preise sind jährlich zu zahlen und verstehen sich zuzüglich der gesetzlichen MwSt.

Vor- & Nachname

E-Mail-Adresse

Ort, Datum

Unterschrift



Tel.: +49 7771 802 300 | [tourist-info@stockach.de](mailto:tourist-info@stockach.de)



## Weiterführende Informationen:

**Gestalten Sie Ihr Preis-Leistungsverhältnis** sorgfältig: Legen Sie den Preis für Ihre Ferienwohnung/Ferienhaus nicht nach Ihrem Gefühl fest. Die Miete hängt von mehreren Faktoren ab. Grundsätzlich dürfen Sie selbst entscheiden, wie viel Sie verlangen.

1. Listen Sie alle Kosten für Ihre Ferienunterkunft auf:
  - Kosten für Instandhaltung, Verschleiß, Renovierung und Modernisierung
  - Jahresreinigung
  - Reparaturen und Handwerker
  - Steuern
  - Versicherungen
  - Marketingkosten
  - laufende Nebenkosten, wie für den Wasser-, Gas- und Stromverbrauch
  - Abfallentsorgung
  - ggf. Reinigung und Wäscheservice
2. Analysieren Sie Ihre Mitbewerber, dabei ist entscheidend:
  - Lage der Ferienwohnung (Anschluss an ÖPNV, Ruhe, Innenstadt, Entfernung zum See)
  - Größe der Wohnung/ Anzahl der Räume
  - Ausstattung der Wohnung
  - Bewertungen der Wohnung
3. Berücksichtigen Sie die Nachfrage und Auslastung Ihrer Unterkunft
  - Planen Sie für die Berechnung des Mietpreises der Ferienwohnung also vor allem für die erste Vermietungszeit Mietausfälle mit ein.
4. Entscheiden Sie, wie Sie Ihre Preise angeben möchten
  - Komplettpreis angeben, keine Zusatzgebühren wie WLAN, Handtücher, o.ä.
  - Endreinigung muss im Preis inbegriffen sein
  - Es hat sich bei Ferienwohnungen der Preis für 2 Personen bewährt. Bestimmen Sie dann einen Zuschlag für jede weitere Person (z.B. 15 €) / für jedes weitere Kind (z.B. 5€).
  - Stockach ist eine Ganzjahres-Destination. Deshalb verzichten wir auf Haupt- und Nebensaison-Preise.
  - Verlangen Sie eine Kautions bei Anreise, damit die Gäste sorgsam mit Ihrem Eigentum umgehen.
5. Preise rechtssicher und für den Gast transparent darstellen
  - Verzichten Sie auf keinen Fall auf eine Preisangabe.
  - Der Urlauber muss **alle** relevanten Informationen auf einen Blick sehen können.
  - Sind die Details undeutlich präsentiert, wirkt es oft unseriös.
  - Unerwartete Überraschungen bei Anreise werden so vermieden.
6. Natürlich dürfen Sie jederzeit angepasst an die aktuelle Situation und Nachfrage Ihren Mietpreis anpassen (z.B. steigende Nebenkosten, Inflation, neue Wettbewerber, neue Infrastruktur, Baustellen, usw.)
  - ➔ Beachten Sie hierbei, dass Sie bei einer bestehenden Buchung die Preise nicht einfach ändern dürfen. Sobald der Gast Ihr Angebot angenommen hat, gilt der angegebene Preis.

## Finanzamt

Bei der Vermietung von Gästeunterkünften sind die Einnahmen zu versteuern. Bewahren Sie alle Buchungsbestätigungen/ Mietverträge auf und sammeln Sie Ihre Ausgaben-Belege. Ob darüber hinaus Umsatzsteuer- und Gewerbesteuer abzuführen sind, hängt von der Höhe der Einnahmen ab. Eine Umsatzsteuerpflicht des Vermieters und damit die Verpflichtung zum Ausweis von Mehrwertsteuer auf der Rechnung besteht erst bei Überschreitung einer Freigrenze von 22.000 EURO Einnahmen pro Jahr (bis 2019: 17.500€); eine Gewerbesteuerpflicht bei einem Gewinn von mehr als 24.500 EURO.\*

## Mietvertrag

Das Anbieten der Ferienwohnung entweder auf der eigenen Webseite oder auf Buchungsportalen stellt noch keine Willenserklärung des Vermieters dar. Die Willenserklärung muss jedes Mal an eine bestimmte Person geknüpft sein und kann nicht für die Allgemeinheit ausgesprochen werden. Wenn ein Gast also Ihre Unterkunft buchen möchte, ist dies noch kein Vertragsabschluss. Es handelt sich hierbei erst einmal nur um eine Anfrage und um die Willenserklärung oder das Aussprechen eines Interesses des Gastes.

Damit rechtlich ein Beherbergungsvertrag zustande kommt, müssen Sie diese Anfrage nun annehmen und gleichzeitig auch Ihre Willenserklärung aussprechen. Somit kommt ein verbindlicher Beherbergungsvertrag zustande, wenn Sie eine Buchungsbestätigung für Ihre Ferienwohnung schreiben und diese mit Namen und Anschrift an einen Gast senden. Alternativ können Sie eine Buchungsbestätigung allerdings auch mündlich aussprechen. So bedarf es grundsätzlich keiner Schriftform, es sei denn beide Vertragspartner vereinbaren dies ausdrücklich miteinander. Insbesondere aus Gründen der Übersichtlichkeit und Nachvollziehbarkeit empfiehlt es sich jedoch eine Buchungsbestätigung für Ihre Ferienwohnung in schriftlicher Form an Ihre zukünftigen Gäste zu senden. Zu diesem Zweck finden Sie ein Muster zum Bestätigungsschreiben auf Deutsch und Englisch im Anhang. Oder Sie nutzen im Rahmen eines Buchungssystems eine automatisierte Buchungsbestätigung Vorlage.

## Preisangaben

Beim Eingang oder bei der Anmeldestelle/Rezeption des Gastgebers ist an gut sichtbarer Stelle ein Verzeichnis anzubringen oder auszulegen. Die Preise, der im Wesentlichen angebotenen Zimmer und ggf. der Frühstückspreis müssen darauf erkennbar sein.

Wer ein Ferienhaus oder eine Ferienwohnung vermietet, muss in den Preisangaben die PAngV „Preisangabenverordnung“ beachten und darf die Endreinigungsgebühr nicht als zusätzliche Kostenpauschale im Mietvertrag ansetzen, sofern der Mieter nicht die Wahl hat, ob er das Ferienobjekt reinigen lassen möchte oder ob er die Reinigung selbst vornehmen möchte. Bsp.:  
Ferienhaus A: Wochenpreis: 350 Euro zzgl. 40 Euro Endreinigung (**falsch und wettbewerbswidrig, abmahnfähig**)

Ferienhaus B: Wochenpreis: 390 Euro inkl. Endreinigung (**richtig, wettbewerbskonform**)  
Somit müssen die aufgeführten Preise alle Zuschläge enthalten, d.h. alle pauschalen und in jedem Fall zu zahlenden Nebenkosten für Strom, Wasser, Gas und Heizung sind in den Preis einzubeziehen. Ist die Inanspruchnahme von Bettwäsche und Endreinigung dem Gast nicht freigestellt, sondern Teil der angebotenen Leistung, dann müssen diese Kosten ebenfalls im Vermietungspreise inklusive/enthalten sein.\*

## **Hausordnung**

Durch eine Hausordnung wissen Ihre Gäste genau, was von ihnen erwartet wird und Sie können klar darlegen, worauf Sie als Vermieter besonders Wert legen. Außerdem können Sie ganz genau bestimmen, was in Ihrer Ferienwohnung erlaubt ist und was nicht. Gäste wissen so von Anfang an mit welchen Konsequenzen sie rechnen müssen, falls sie die Regeln der Ferienwohnung Hausordnung missachten.

Durch die Hausordnung haben Sie ein wichtiges Mittel an der Hand, um Ihre Rechte als Vermieter zu wahren. Denn tatsächlich ist es zulässig auf Basis der Hausordnung eine Kündigung auszusprechen oder wegen eines Schadens zu klagen.

Damit Ihre Ferienwohnung Hausordnung rechtskräftig ist, muss sie für den Gast jederzeit zugänglich sein. Hierbei reicht es nicht aus diese lediglich auf Ihrer Homepage hochzuladen. Hängen Sie diese am besten in Ihrer FeWo auf, senden Sie Ihren Gästen die Hausordnung für Ferienwohnungen im Voraus per E-Mail oder überreichen Sie sie gemeinsam mit dem Mietvertrag oder dem Willkommensbrief.

## **Genehmigung nach Gaststättenrecht**

Seit dem 1. Juli 2005 ist eine gaststättenrechtliche Erlaubnis für Ferienwohnungen/ -häuser und Ferienzimmer nicht mehr erforderlich. Eine Erlaubnis nach Gaststättengesetz ist nur dann einzuholen, wenn Speisen und alkoholische Getränke an Personen abgegeben werden, die keine Hausgäste sind (z.B. bei einem Hotel mit Restaurant).\*

## **Abgabe von Frühstück und sonstigen Speisen**

Personen, die mit der Frühstücks- und/oder Speisenzubereitung betraut sind, müssen die wichtigsten hygienischen Regeln für den Umgang mit Lebensmitteln kennen. Dazu ist in der Regel eine Teilnahme an einer Belehrung nach dem Infektionsschutzgesetz notwendig. Die IHK oder das Gesundheitsamt bieten Schulungen an\*

## **Hinweis auf die Online-Streitbeteiligungsplattform in Ihrem Impressum**

Aufgrund aktueller Abmahnungen möchten wir auf die Pflicht zum Hinweis auf die Online-Plattform zur außergerichtlichen Online-Streitbeilegung (OS-Plattform) der EU-Kommission hinweisen. Bereits seit Januar 2016 müssen Vermieter von Appartements, Ferienwohnungen und Ferienhäusern, die eine Vermietung über das Internet anbieten, einen entsprechenden Hinweis auf ihrer Homepage einstellen. Diese Verpflichtung besteht sowohl für gewerbliche als auch private Vermietung und unabhängig von der Anzahl der angebotenen Betten bzw. der Zahl der beschäftigten Mitarbeiter.

Der DTV empfiehlt allen Vermietern, die eine Homepage betreiben und hierüber Vermietungen anbieten (z.B. Online, Mailverkehr), das Impressum der Website unterhalb der bisherigen Pflichtangaben um folgenden Text (mit Verlinkung) zu ergänzen:

„Hinweis zur Online-Streitbeilegung gemäß Art. 14 Abs. 1 ODR-VO: Die Europäische Kommission stellt eine Plattform zur Online-Streitbeilegung (OS) bereit, die Sie unter <https://ec.europa.eu/consumers/odr/> finden.“

## **Meldepflicht**

Als Gastgeber besteht für Sie laut Bundesmeldegesetz, §29,30 eine Meldepflicht bei der Stadt Stockach. Sie erhalten einen Zugang zum elektronischen Meldesystem „AVS“, worin Sie die Gastdaten eintragen/„melden“.

In Stockach wird ganzjährig Kurtaxe erhoben. Mit der Bezahlung der Kurtaxe und der Anmeldung durch den Gastgeber erhalten die Gäste von Ihnen beim Check-in zwei Gästekarten, die BodenseeCard West & ECHT BODENSEE CARD. Damit können die Gäste kostenlos Bus und Bahn am gesamten deutschen Bodenseeufer fahren und erhalten zahlreiche Vergünstigungen. Diese Karte drucken Sie im elektronischen Meldesystem „AVS“ aus oder senden die digitale Gästekarte per Mail zu. Ganz komfortabel können Sie Ihren Gast auch im Voraus einchecken lassen.





## 8 Zacken – 8 Gründe für die Sterne der DTV-Klassifizierung

### 1 Unser Qualitätsversprechen

Alle Sternekategorien von 1 bis 5 Sternen stehen für die Einhaltung der DTV-Qualitätsstandards. Jede Unterkunft entspricht den Mindestanforderungen und erfüllt viele weitere Qualitätskriterien - von einfach bis luxuriös.

### 2 Interne Qualitätssicherung

Mit der Klassifizierung erhalten Gastgeber eine Beratung für die Ausstattung und die Vermietung der Ferienunterkunft. Die Kriterien dienen als Hilfestellung für die Optimierung des Angebots.

### 3 Unabhängige Prüfung

Die DTV-Klassifizierung gibt eine objektive und unabhängige Auskunft zum Qualitätsstandard. Jede Unterkunft wird anhand der transparenten Kriterien von einem geschulten Prüfer bewertet.

### 4 Stärkung des Vertriebs

Gastgeber stärken mit den DTV-Sternen ihr Markenprofil und ihren Direktvertrieb. Die Kooperationen mit zahlreichen Buchungsportalen ermöglichen die optimale Darstellung der Sternewerbung in wichtigen Vertriebskanälen.

### 5 Verlässliche Orientierung

Die Sterne sind die universelle und bildliche Kurzbotschaft der Qualität einer Ferienunterkunft. Sie geben dem Gast eine verlässliche Orientierung bei der Buchung auf Basis einer objektiven Bewertung.

### 6 Beschwerdemanagement

In Beschwerdefällen bieten die Sterne eine Absicherung für Gäste und Gastgeber. Unsere Prüfer bearbeiten jede Beschwerde individuell und vermitteln bei Konflikten.

### 7 Zufriedene Gäste

Stimmt die Qualität, sind auch die Gäste zufrieden. Aus der Qualitätssicherung der DTV-Klassifizierung resultieren mehr positive Gästebewertungen.

### 8 Sicherheit

Die Prüfung vor Ort stellt sicher, dass die Unterkunft real vorhanden ist.