

AKTUALISIERT
MAI 2026Nach BGH 28.01.2026
Mit EU-VO 2024/1028

Für jeden Gastgeber mit Ferienunterkünften in Deutschland

90 % aller Ferienwohnungen sind **falsch oder unzureichend abgesichert.**

Stand: nach Inkrafttreten der EU-Kurzzeitvermietungsverordnung – was sich für deine Absicherung 2026 ändert und welche Lücken jetzt teurer werden.

WAS DICH IN DIESEM LEITFADEN ERWARTET

- ▶ Die 7 **teuersten Fehler** bei der Absicherung – mit echten Schadensfällen und konkreten Zahlen
- ▶ Deine **Risiko-Checkliste mit 18 Fragen** zum Abhaken – in 5 Minuten weißt du, wo du stehst
- ▶ Fertige **Gästebuch-Vorlage** für den Schadensfall – sofort einsetzbar
- ▶ **BGH-Urteil 28.01.2026** zur Untervermietung – was du jetzt wissen musst
- ▶ **NEU: Bundesländer-Übersicht zur Registrierungspflicht** (EU-VO 2024/1028 ab 20.05.2026)
- ▶ Option auf **15-Min-Experten-Gespräch** – wir prüfen deine Police kostenlos auf Lücken

Ob du 1 Apartment oder 200 betreibst – diese Checkliste ist für dich.

Erstellt von **Mustafa Nemat Ali**

Selbst Inhaber von 13 Ferienunterkünften • 2.000+ betreute Gastgeber • 10+ Jahre Erfahrung



www.fewokonzept.de

Bevor wir starten – kurz zu mir

Mein Name ist Mustafa Nemat Ali. Ich bin nicht nur Versicherungsexperte mit über 10 Jahren Erfahrung in der Finanzdienstleistung – ich bin selbst Gastgeber. Mit meinen 13 eigenen Ferienunterkünften kenne ich die Herausforderungen, die du jeden Tag meisterst.

Als ich damals mit meinen ersten Apartments begann, suchte ich vergeblich nach einer Absicherung, die wirklich auf Kurzzeitvermietung zugeschnitten war. Die gab es schlicht nicht. Also habe ich sie selbst entwickelt – das **Fewo Konzept**.

Mittlerweile vertrauen über 2.000 Gastgeber in ganz Deutschland auf dieses Konzept. Es wird branchenübergreifend empfohlen – von führenden Fewo-Coaches, spezialisierten Anwälten, Steuerberatern, Architekten und der größten deutschsprachigen Community für Kurzzeitvermietung, HostCircle. Wenn sich so viele Experten aus unterschiedlichsten Fachbereichen einig sind, hat das einen Grund.

Was dieser Leitfaden für dich tut

Auf den folgenden Seiten zeige ich dir die **7 teuersten Fehler**, die mir in der Beratung von Gastgebern immer wieder begegnen. Zu jedem Fehler bekommst du ein echtes Schadensszenario mit konkreten Zahlen – damit du weißt, was auf dem Spiel steht.

Danach folgt deine Risiko-Checkliste: **18 Fragen**, die du in 5 Minuten durchgehst. Am Ende weißt du genau, ob deine aktuelle Absicherung ausreicht – oder ob du handeln solltest.

Dieser Leitfaden ist für dich – völlig egal, ob du gerade dein erstes Apartment einrichtest, bereits 20 Unterkünfte betreibst oder ein ganzes Portfolio mit Apartmenthäusern verwaltest. Ob privat oder gewerblich. Ob Eigentum oder Rent-to-Rent.

Lass uns starten – mit dem Fehler, der am häufigsten vorkommt.

Du verlässt dich auf deine Hausrat- oder Wohngebäudeversicherung

Der häufigste Irrtum unter Gastgebern: „Ich bin doch versichert – ich habe eine Hausrat- und Wohngebäudeversicherung.“ Was viele nicht wissen: Sobald du deine Wohnung gewerblich oder regelmäßig an Kurzzeitgäste vermietest, greift deine private Versicherung in den meisten Fällen nicht mehr. Du zahlst jahrelang Beiträge – und im Schadensfall heißt es: „Nicht abgedeckt.“



Echtes Szenario: Brand im Gebäude

Dein Gast vergisst eine brennende Kerze. Die Wohnung steht in Flammen – der Brand greift auf das gesamte Gebäude über. Du wirst als Betreiber haftbar gemacht. Deine Wohngebäudeversicherung? Lehnt ab – denn Kurzzeitvermietung war nicht mitversichert.

Schadenshöhe: 2.400.000 € + Regressforderungen

WAS DIE MEISTEN FALSCH MACHEN

Sie gehen davon aus, dass ihre bestehenden Policen automatisch auch die Kurzzeitvermietung abdecken. In Wirklichkeit schließen die meisten Hausrat- und Wohngebäudeversicherungen gewerbliche Nutzung oder Vermietung an wechselnde Gäste explizit aus. Du merkst es erst, wenn es zu spät ist.

DIE LÖSUNG

Du brauchst eine Absicherung, die speziell auf das Geschäftsmodell der Kurzzeitvermietung zugeschnitten ist – eine, die dein Versicherer kennt, akzeptiert und im Schadensfall auch wirklich leistet.

✗ Standard-Versicherung

- Gewerbliche Vermietung explizit ausgeschlossen
- Keine Deckung für Schäden durch Gäste
- Regressforderungen Dritter nicht abgedeckt

✓ Fewo-Konzept

- Speziell für Kurzzeitvermietung zugelassen
- Gäste-Schäden vollumfänglich inklusive
- Regress- und Folgeschäden bis 5 Mio. €

Du hast keine Haftpflicht, die speziell Gastgeber absichert

Als Gastgeber haftest du nach §823 BGB persönlich für alles, was deinen Gästen und Dritten in oder durch deine Unterkunft passiert. Eine private Haftpflichtversicherung deckt das nicht ab – denn du agierst als Unternehmer, nicht als Privatperson.



Echtes Szenario: Gast stürzt schwer

Ein Gast rutscht auf einer nassen Treppe aus, verletzt sich schwer am Rücken und verklagt dich auf Schmerzensgeld und Schadensersatz. Ohne spezielle Gastgeber-Haftpflicht haftest du mit deinem Privatvermögen.

Schadenshöhe: 281.000 € + Prozesskosten

WAS DIE MEISTEN FALSCH MACHEN

Viele Gastgeber denken, ihre private Haftpflicht reicht aus. Doch sobald du als Vermieter gewerblich handelst, greift sie nicht. Auch Schlüsselverlust durch Gäste, Wasserschäden bei Nachbarn oder Schäden durch Haustiere deiner Gäste können zur Haftungsfalle werden.

DIE LÖSUNG

Eine spezielle Gastgeber-Haftpflicht mit ausreichender Deckungssumme (ab 3 Mio. € aufwärts) schützt dich, deine Mitarbeiter und dein Privatvermögen – bei Personen-, Sach- und Vermögensschäden.

✗ Standard-Versicherung

- Nur als Privatperson, nicht als gewerblicher Vermieter
- Deckung meist max. 1 Mio. €
- Kein Schlüsselverlust, keine Gäste-Haustiere

✓ Fewo-Konzept

- Gastgeber-Haftpflicht ab 3 Mio. € Deckung
- Personen-, Sach- und Vermögensschäden
- Inkl. Schlüsselverlust + Gäste-Haustiere

Dein Inventar ist ungeschützt – und nach einem Schaden stehst du ohne Einnahmen da

Dein Inventar – Möbel, Technik, Ausstattung – ist das Herzstück deines Geschäfts. Wenn es durch Brand, Leitungswasser, Sturm oder Einbruch zerstört wird, steht nicht nur die Neuanschaffung an. Das eigentliche Problem: Solange deine Unterkunft nicht nutzbar ist, verdienst du keinen Cent. Laufende Kosten wie Miete, Strom und Plattformgebühren laufen aber weiter.



Echtes Szenario: Wasserschaden + 8 Wochen Stillstand

Ein Rohrbruch überflutet deine Ferienwohnung. Die komplette Einrichtung ist zerstört – Boden, Küche, Betten, Technik. Die Sanierung dauert 8 Wochen. In dieser Zeit: null Einnahmen, aber die Miete von 1.200 € im Monat läuft weiter. Die Neueinrichtung kostet 12.000 €.

Schadenshöhe: 12.000 € Inventar + 2.400 € Mietkosten + 6.400 € entgangene Einnahmen = 20.800 €

WAS DIE MEISTEN FALSCH MACHEN

Die meisten Gastgeber versichern – wenn überhaupt – nur ihr Inventar. Dass nach einem Schaden auch wochenlang keine Buchungen möglich sind und die Fixkosten weiterlaufen, wird komplett übersehen. Genau dieser Ertragsausfall ist für viele Gastgeber existenzbedrohend.

DIE LÖSUNG

Eine Inventarversicherung in Kombination mit einer Ertragsausfallversicherung deckt beides ab: die Wiederherstellung deiner Einrichtung UND den Ersatz entgangener Gewinne und laufender Kosten. So bleibt dein Unternehmen auch nach einem Schaden liquide.

✗ Standard-Versicherung

- Inventar nur eingeschränkt versichert
- Keine Ertragsausfall-Klausel
- Miete + Plattform-Gebühren laufen unbezahlt weiter

✓ Fewo-Konzept

- Vollwertige Inventarversicherung
- Ertragsausfall + entgangene Buchungen
- Laufende Kosten 4–12 Wochen abgedeckt

Du hast keinen Rechtsschutz – und stehst bei Streitigkeiten allein da

Streitigkeiten gehören zum Alltag in der Kurzzeitvermietung: Gäste fordern Geld zurück, Nachbarn beschweren sich, Behörden stellen Fragen, Dienstleister liefern nicht. Ohne Rechtsschutz stehst du bei jedem Konflikt vor der Wahl: nachgeben oder tausende Euro für Anwälte ausgeben.



Echtes Szenario: Gast verklagt dich wegen angeblicher Mängel

Ein Gast fordert nach seinem Aufenthalt die volle Rückerstattung und verklagt dich auf Schadensersatz wegen angeblicher Mängel – obwohl du alles dokumentiert hattest. Ohne Rechtsschutz zahlst du Anwalt und Gericht aus eigener Tasche.

Schadenshöhe: 4.200 € + Anwaltskosten + Nerven

WAS DIE MEISTEN FALSCH MACHEN

Viele Gastgeber haben gar keinen Rechtsschutz oder nur eine private Police, die gewerbliche Streitigkeiten ausschließt. Dabei können selbst kleine Konflikte schnell eskalieren – besonders wenn strafrechtlich ermittelt wird oder behördliche Auflagen im Raum stehen.

DIE LÖSUNG

Ein auf Kurzzeitvermietung spezialisierter Rechtsschutz gibt dir 24/7 Zugang zu Experten, die deine Branche kennen. Er deckt Anwalts- und Gerichtskosten, unterstützt bei Strafverfahren und sorgt dafür, dass dein Geschäftsmodell auch ohne dich rechtlich sauber weiterläuft.

✗ Standard-Versicherung

- Privat-Rechtsschutz schließt gewerbliche Streits aus
- Kein Zugang zu KZV-spezialisierten Anwälten
- Strafverfahren nicht mitversichert

✓ Fewo-Konzept

- Rechtsschutz speziell für gewerbliche KZV
- 24/7 Zugang zu Branchen-Anwälten
- Inkl. Strafverfahren bei Personenschäden

Du arbeitest mit einem Wohnraummietvertrag – und riskierst die Kündigung

Der Bundesgerichtshof hat am **28. Januar 2026 (VIII ZR 228/23)** entschieden, dass Untervermietung kein Instrument der Gewinnerzielung sein darf. Wer Wohnungen anmietet und gewerblich an Kurzzeitgäste weitervermietet, ohne einen Gewerbemietvertrag, gibt seinem Vermieter damit einen klaren Kündigungsgrund – auch außerordentlich.



Echtes Szenario: Außerordentliche Kündigung durch den Vermieter

Du betreibst 3 Ferienwohnungen im Rent-to-Rent-Modell mit klassischen Wohnraummietverträgen. Dein Vermieter erfährt vom BGH-Urteil und kündigt dir außerordentlich – rückwirkend. Du verlierst nicht nur die Wohnungen, sondern auch dein komplettes Setup: Möbel, Buchungen, Gäste.

Schadenshöhe: Gesamter Geschäftsverlust + bestehende Verbindlichkeiten

WAS DIE MEISTEN FALSCH MACHEN

Die meisten Gastgeber im Rent-to-Rent-Modell arbeiten noch immer mit normalen Wohnraummietverträgen. Vielen ist nicht bewusst, dass das BGH-Urteil ihrem Vermieter jetzt einen konkreten rechtlichen Hebel gibt, sie fristlos zu kündigen.

DIE LÖSUNG

Drei Schritte schützen dich: **Erstens** – kommuniziere offen mit deinem Vermieter über dein Geschäftsmodell. **Zweitens** – bestehe auf einen Gewerbemietvertrag, der die gewerbliche Untervermietung ausdrücklich erlaubt. **Drittens** – lass deinen bestehenden Vertrag von Experten prüfen, bevor es teuer wird.

✗ Standard-Versicherung

- Wohnraummietvertrag ohne KZV-Klausel
- Kein BGH-Check nach 28.01.2026
- Vermieter unklar → außerordentliches Kündigungs-Risiko

✓ Fewo-Konzept

- Gewerbemietvertrags-Vorlage mit KZV-Klausel
- BGH-Konformitäts-Check
- Kommunikations-Leitfaden für deinen Vermieter

Du ignorierst die EU-Verordnung und die Registrierungspflicht deiner Stadt

Ab dem **20. Mai 2026** gilt die EU-Verordnung (EU) 2024/1028 unmittelbar in ganz Deutschland – umgesetzt durch das KVDG (Kurzzeitvermietung-Datenaustausch-Gesetz). Plattformen wie Airbnb, Booking.com und Vrbo werden verpflichtet, deine Daten **direkt an Behörden zu melden**. Wenn deine Stadt ein Registrierungsverfahren eingeführt hat – was Berlin, Hamburg, München, Köln, Frankfurt und immer mehr Kommunen 2026 tun – muss jede deiner Inserate eine **gültige Registriernummer** tragen. Fehlt sie, kann die Plattform deine Wohnung kommentarlos vom Netz nehmen. Bußgelder bis **500.000 €** sind je nach Bundesland möglich.



Echtes Szenario: Plattform-Sperre + Bußgeld

Du betreibst 4 Ferienwohnungen in Berlin auf Airbnb. Zum 20.05.2026 startet die automatische Datenabfrage zwischen Plattform und Bezirksamt. Bei zwei deiner Wohnungen fehlt die Registriernummer, weil du sie nie beantragt hast. Airbnb deaktiviert die Inserate, das Bezirksamt schickt einen Bescheid wegen Zweckentfremdung und Verstoß gegen die Registrierungspflicht.

Schadenshöhe: bis zu 250.000 € (fehlende Registriernummer Berlin) + bis zu 500.000 € (Zweckentfremdung) + 4–8 Wochen entgangene Buchungen

WAS DIE MEISTEN FALSCH MACHEN

Die meisten Gastgeber denken, die EU-Verordnung betreffe nur die großen Plattformen – nicht sie persönlich. Tatsächlich liegt die **Haftung beim Gastgeber**. Die Plattform meldet, du musst nachweisen. Drei Standard-Fehler: erstens – Registriernummer nie beantragt, weil „mache ich schon seit 5 Jahren ohne“. Zweitens – Registriernummer auf der Plattform vergessen einzutragen. Drittens – Nummer abgelaufen, weil viele Kommunen Befristungen eingeführt haben.

DIE LÖSUNG

Drei Schritte: **Erstens** – prüfe für jede deiner Adressen einzeln, ob deine Kommune ein Registrierungsverfahren hat (Übersicht siehe Bonus-Seite hinten). **Zweitens** – beantrage die Registriernummer vor dem 20.05.2026 oder unmittelbar danach. **Drittens** – pflege die Nummer auf allen Plattformen (Airbnb, Booking, Vrbo, eigene Website). Im 15-Min-Gespräch zeigen wir dir, wo du anfängst und welche Versicherungsklauseln dadurch wieder greifen.

✗ Standard-Versicherung

- Keine systematische Prüfung pro Adresse
- Registriernummer wird „irgendwann“ beantragt
- Risiko: Plattform-Sperre + bis 500.000 € Bußgeld

✓ Fewo-Konzept

- Pre-Check pro Adresse (Stadt + Bundesland)
- Begleitung bei Antragstellung
- Tracking von Befristungen + Erneuerungen

Du erfüllst die Brandschutz-Auflagen nicht – und dein Versicherer wird im Schadensfall kürzen

Rauchmelder, Notbeleuchtung, Fluchtwege, Brandschutzklasse der Polstermöbel – was bei der eigenen Privatwohnung lax behandelt wird, ist bei einer Ferienunterkunft **versicherungsrelevant**. In allen 16 Bundesländern gilt 2026 Rauchmelderpflicht. Versicherer prüfen im Schadensfall, ob die Pflicht erfüllt wurde – und kürzen bei grober Fahrlässigkeit die Leistung um bis zu **100 %**. Was viele Gastgeber zusätzlich übersehen: Bestimmte Bundesländer verlangen bei gewerblicher Kurzzeitvermietung ein dokumentiertes **Sicherheits- und Notfallkonzept**.



Echtes Szenario: Brand mit defektem Rauchmelder

In deiner Wohnung bricht nachts ein Brand aus. Der Rauchmelder im Flur ist seit 2 Jahren überfällig in der Wartung und löst nicht aus. Die Gäste retten sich, Sachschaden 180.000 €. Die Versicherung beauftragt einen Sachverständigen – der den defekten Melder findet.

Leistungskürzung: 75 %. Du bleibst auf 135.000 € sitzen, zusätzlich Ermittlungsverfahren wegen fahrlässiger Brandstiftung (§306d StGB) wenn Personen verletzt worden wären.

Schadenshöhe: 135.000 € + potenzielles Strafverfahren

WAS DIE MEISTEN FALSCH MACHEN

Drei Muster: **erstens** – Rauchmelder einmal installiert, Wartung vergessen (Pflicht: 1× jährlich, Tausch nach max. 10 Jahren). **Zweitens** – kein dokumentierter Fluchtweg/Notfallplan in der Wohnung (in NRW, Bayern, Baden-Württemberg bei gewerblicher KZV teilweise vorgeschrieben). **Drittens** – Polstermöbel ohne Brandschutz-Zertifikat (B1/B2-Klassen), v. a. bei Einrichtungs-Schnäppchen aus dem Privatmarkt.

DIE LÖSUNG

Drei Schritte: **Erstens** – Wartungsnachweis für jede Wohnung dokumentieren (Foto + Datum, jährlich). **Zweitens** – Notfallplan + Fluchtweg-Skizze sichtbar in der Wohnung (passt zur Gästebuch-Vorlage hinten in dieser Checkliste). **Drittens** – Bei Neuanschaffung: nur Möbel mit B1-/B2-Zertifikat in Aufenthaltsräumen. Wir prüfen im 15-Min-Gespräch deine Police auf Brandschutz-Klauseln und sagen dir, was dein Versicherer als „Sicherheits-Voraussetzung“ definiert hat – denn das steht selten in den Standardbedingungen.

✗ Standard-Versicherung

- Rauchmelder-Wartung undokumentiert
- Kein Notfallplan in der Wohnung
- Versicherer kürzt im Schadensfall bis 100 %

✓ Fewo-Konzept

- Brandschutz-Check + Dokumentations-Vorlage
- Notfallplan-Template für die Wohnung
- Versicherer-Anforderungen vorab geklärt

Deine Risiko-Checkliste

Beantworte jede Frage ehrlich mit Ja oder Nein. Dauer: ca. 5 Minuten.

A – VERSICHERUNGSSCHUTZ

- | | | | |
|---|---|--------------------------|--------------------------|
| 1 | Hast du eine Versicherung, die speziell auf Kurzzeitvermietung ausgelegt ist (nicht nur Hausrat/Wohngebäude)? | ☐ | ☐ |
| 2 | Ist dein Versicherer darüber informiert, dass du gewerblich an wechselnde Gäste vermietest? | ☐ | ☐ |
| 3 | Hast du eine Haftpflichtversicherung, die dich als Gastgeber absichert – mit einer Deckungssumme von mindestens 3 Mio. €? | ☐ | ☐ |

B – Inventar & Ertragsausfall

- | | | | |
|---|--|--------------------------|--------------------------|
| 4 | Ist dein gesamtes Inventar (Möbel, Technik, Ausstattung) gegen Brand, Wasser, Sturm und Einbruch versichert? | ☐ | ☐ |
| 5 | Ist grobe Fahrlässigkeit in deiner Inventarversicherung mitversichert? | ☐ | ☐ |
| 6 | Hast du eine Ertragsausfallversicherung, die entgangene Einnahmen und laufende Kosten deckt? | ☐ | ☐ |

C – Rechtliche Absicherung

- | | | | |
|---|---|--------------------------|--------------------------|
| 7 | Hast du einen Rechtsschutz, der gewerbliche Streitigkeiten rund um deine Kurzzeitvermietung abdeckt? | ☐ | ☐ |
| 8 | Hast du Zugang zu Rechtsanwälten, die sich auf Kurzzeitvermietung spezialisiert haben? | ☐ | ☐ |
| 9 | Sind unternehmerische Vollmachten vorhanden, damit dein Geschäft auch ohne dich rechtlich sauber weiterläuft? | ☐ | ☐ |

D – Mietvertrag & Geschäftsmodell

- | | | | |
|----|---|--------------------------|--------------------------|
| 10 | Arbeitest du (bei Rent-to-Rent) mit einem Gewerbemietvertrag, der die gewerbliche Untervermietung ausdrücklich erlaubt? | ☐ | ☐ |
| 11 | Hat dein Vermieter schriftlich zugestimmt, dass du die Wohnung an Kurzzeitgäste weitervermietest? | ☐ | ☐ |
| 12 | Wurde dein Mietvertrag seit dem BGH-Urteil vom 28.01.2026 von einem Experten geprüft? | ☐ | ☐ |

E – Regulatorik & Plattform-Compliance (NEU)

- | | | | |
|----|--|--------------------------|--------------------------|
| 13 | Hast du für jede deiner Adressen geprüft, ob deine Kommune eine Registrierungspflicht hat (Berlin, Hamburg, München, Köln, Frankfurt u. a.)? | ☐ | ☐ |
| 14 | Sind deine gültigen Registriernummern auf allen Buchungsplattformen (Airbnb, Booking, Vrbo) hinterlegt und nicht abgelaufen? | ☐ | ☐ |
| 15 | Bist du auf die automatische Datenmeldung der Plattformen ans Finanzamt (DAC7) und an Behörden (EU-VO ab 20.05.2026) vorbereitet? | ☐ | ☐ |

F – Brandschutz, Sicherheit & professionelles Auftreten

- | | | | |
|----|---|--------------------------|--------------------------|
| 16 | Sind Rauchmelder in jeder Wohnung installiert, in den letzten 12 Monaten gewartet und jünger als 10 Jahre – und kannst du das im Schadensfall nachweisen? | ☐ | ☐ |
| 17 | Hängt in jeder Wohnung sichtbar ein Notfallplan mit Fluchtweg, Gastgeber-Kontakt und 110/112-Übersicht? | ☐ | ☐ |
| 18 | Hast du eine Versicherungsbestätigung, die du zukünftigen Vermietern vorlegen kannst? | ☐ | ☐ |

DEINE AUSWERTUNG

/18

0–4 LÜCKEN-ALARM

5–9 HANDLUNGSBEDARF

10–14 GUTE BASIS

15–18 PROFI-LEVEL

0–4 ✓ – LÜCKEN-ALARM

Existenz-Risiko ist real. Termin diese Woche.

5–9 ✓ – HANDLUNGSBEDARF

Mehrere blinde Flecken. Termin in 14 Tagen.

10–14 ✓ – GUTE BASIS

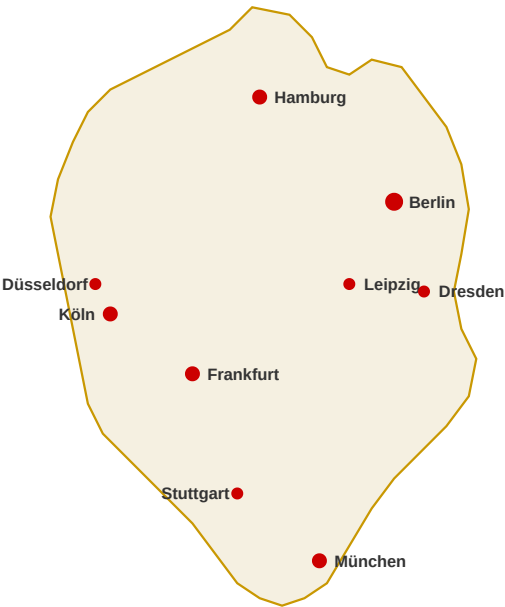
Solide, aber prüfe die offenen Punkte.

15–18 ✓ – PROFI-LEVEL

Selten. Trotzdem Police-Details checken.

Wo musst du dich registrieren?

Ab dem 20.05.2026 gilt die EU-Verordnung in ganz Deutschland – die Registrierungs-Pflicht hängt aber von deiner Stadt ab. Diese Übersicht ist ein Schnell-Check, kein Rechtsrat.



9 Städte mit Registrierungspflicht oder Zweckentfremdungssatzung

BUNDESLAND / STADT	STATUS 2026	BUSSGELD MAX.
Berlin	Registriernummer Pflicht, Zweckentfremdungsverbot streng, Bezirksämter prüfen	bis 500.000 € + 250.000 € fehlende Nummer
Hamburg	Wohnraumschutzgesetz, ab 01/2027 max. 8 Wochen genehmigungsfrei	bis 500.000 €
München Bayern	Registrierungspflicht beim Sozialreferat eingeführt 2026	bis 500.000 €
Köln NRW	Zweckentfremdung gilt, kommunale Genehmigung nötig	bis 500.000 €
Frankfurt Hessen	Zweckentfremdungssatzung aktiv, Registrierungsverfahren	bis 500.000 €
Düsseldorf NRW	Zweckentfremdung gilt	bis 500.000 €
Stuttgart BaWü	Zweckentfremdung möglich, kommunal geregelt	bis 100.000 €
Leipzig / Dresden Sachsen	Sächsische Regelung – kommunal	bis 50.000 €
Übrige Bundesländer	Kommunale Satzungen prüfen – Tendenz: Zunahme	variiert
Bundesweit ab 20.05.2026	EU-VO (EU) 2024/1028 + KVDG: Plattform-Datenmeldung an BNetzA	–

⚠ Diese Übersicht ersetzt keine Rechtsberatung. Stand: Mai 2026. Im 15-Min-Gespräch prüfen wir gemeinsam, welche Regeln für deine konkreten Adressen gelten.

Was sich ändert, wenn aus Vermietung ein Betrieb wird

Die sieben Fehler auf den vorigen Seiten gelten für jeden Gastgeber. Ab etwa drei Einheiten kommen vier Punkte dazu, die beim Einzelobjekt keine Rolle spielen — und die im Schadenfall über deutlich größere Summen entscheiden. **Diese Seite ist für dich, wenn du mehr als eine Unterkunft betreibst oder gerade die nächste dazunimmst.**

1 Betriebshaftpflicht statt privater Haftpflicht

Bei mehreren Einheiten ist die Vermietung praktisch immer eine gewerbliche Tätigkeit. Die private Haftpflicht ist damit raus — und zwar für den ganzen Schaden, nicht anteilig. Verletzt sich ein Gast **in** der Wohnung, ist das außerdem ein anderer Haftungstatbestand als ein Sturz **auf dem Grundstück**: Die Haus- und Grundbesitzerhaftpflicht deckt nur Letzteres.

Prüfen: Steht in deiner Police ausdrücklich „Kurzzeitvermietung“ oder nur „Vermietung“? Und ist die Deckungssumme für Personenschäden hoch genug?

2 Einzeln versichern oder bündeln

Bei einem Objekt ist ein abgestimmtes Paket meist die einfachere Lösung. Ab der dritten Einheit lohnt sich das Rechnen: Sind die Objekte unterschiedlich alt, groß oder gelegen, führt eine Pauschallösung fast immer dazu, dass ein Teil über- und ein anderer unterversichert ist. Beides kostet — das eine sofort, das andere im Schadenfall.

Prüfen: Ist für jedes Objekt eine eigene Versicherungssumme hinterlegt, oder läuft alles über einen Sammelwert?

3 Jede neue Einheit ist eine Meldung

Der häufigste Fehler beim Wachsen: Die vierte Wohnung läuft an, aber niemand hat sie dem Versicherer gemeldet. Sie ist dann schlicht nicht versichert — auch wenn die anderen drei sauber laufen und der Beitrag pünktlich abgeht. Dasselbe gilt für größere Umbauten und für den Wechsel von Selbstnutzung auf Vermietung.

Prüfen: Stimmt die Objektliste im Vertrag mit dem überein, was du heute tatsächlich vermietest?

4 Ertragsausfall rechnet sich anders

Fällt bei einem Objekt der Umsatz aus, trägt man das notfalls selbst. Fallen nach einem Leitungswasser- oder Brandschaden mehrere Einheiten im selben Gebäude gleichzeitig aus, trifft es die Fixkosten voll — Finanzierung, Reinigung, Verwaltung laufen weiter. Die Haftzeit im Vertrag entscheidet, wie lange gezahlt wird.

Prüfen: Wie viele Monate Haftzeit sind vereinbart, und reicht das für eine echte Sanierung?

Kurz-Check für Mehrfach-Betreiber

Vier Fragen. Jedes „Nein“ ist eine Lücke, die dich mehr kostet als jede Police.

Ist meine Haftpflicht ausdrücklich eine Betriebshaftpflicht für Kurzzeitvermietung?	Ja ☐ Nein ☐
Ist jedes Objekt einzeln mit eigener Versicherungssumme im Vertrag erfasst?	Ja ☐ Nein ☐
Habe ich jede Einheit, die dazugekommen ist, dem Versicherer gemeldet ?	Ja ☐ Nein ☐
Deckt mein Ertragsausfall den gleichzeitigen Ausfall mehrerer Einheiten?	Ja ☐ Nein ☐

Warum ich das weiß: Ich betreibe selbst 16 Einheiten und habe jeden dieser vier Punkte einmal auf die harte Tour gelernt. Wenn du bei einer Frage unsicher bist, ist das kein Wissensproblem — die Antwort hängt an deinem konkreten Portfolio. Genau dafür ist das kostenlose Erstgespräch da.

Deine Gästebuch-Vorlage für den Schadensfall

Diese Vorlage kannst du direkt in dein Gästebuch, deine Hausordnung oder deine digitale Gästemappe übernehmen. Sie sorgt dafür, dass deine Gäste im Schadensfall richtig handeln – und du alle Informationen für die Schadensmeldung hast.

Warum das wichtig ist: Eine unvollständige oder verspätete Schadensmeldung kann dazu führen, dass deine Versicherung die Leistung kürzt oder ablehnt.

Ersetze die Platzhalter [IN KLAMMERN] durch deine eigenen Daten.

NOTFALL & SCHADENSFALL

Wichtige Informationen für unsere Gäste

ADRESSE DER UNTERKUNFT

[Straße und Hausnummer]

[PLZ und Stadt]

DEIN GASTGEBER

[Name / Firmenname]

Tel: [Telefonnummer]

E-Mail: [E-Mail-Adresse]

So gehst du bei einem Schadensfall vor:

Schritt 1 – Dokumentieren. Halte den Schaden sofort in Fotos und/oder Videos fest. Dokumentiere den betroffenen Bereich, die Ursache und das Ausmaß.

Schritt 1b – Rauchmelder & Sicherheit prüfen. Falls Rauchmelder ausgelöst hat: nicht abschalten. Falls Brand: sofort verlassen, **nicht** löschen versuchen.

Schritt 2 – Informationen sichern. Notiere: Vor-/Nachname aller Beteiligten und Zeugen, Adressen, Telefonnummern, Ort und Datum, was passiert ist, und ob Personen-, Sach- oder Vermögensschäden vorliegen.

Schritt 3 – Notruf bei Einbruch oder Personenschäden. Bei Einbrüchen, Personenschäden oder akuter Gefahr: Polizei (110) oder Notruf (112).

Schritt 4 – Schaden melden. Melde den Schaden unverzüglich per E-Mail an deinen Gastgeber: **[DEINE E-MAIL-ADRESSE]**

NOTRUF

112

POLIZEI

110

GASTGEBER

[Deine Nr.]

Tipp: Drucke diese Seite aus und lege sie gut sichtbar in deine Gästemappe.

Der Inserats-Check: Verdient dein Inserat, was es verdienen könnte?

Die Risiko-Checkliste ab Seite 10 sorgt dafür, dass dir niemand nimmt, was du aufgebaut hast. Dieser Teil sorgt dafür, dass überhaupt genug reinkommt. Denn die beste Absicherung nützt nichts, wenn dein Inserat in der Suche übersehen wird. **Fünf Kriterien, je 0 bis 2 Punkte. Maximal 10. Sei ehrlich — bewerte, was ein Fremder sieht, nicht, was du über deine Wohnung weißt.**

1 Das Titelbild — entscheidet, ob überhaupt geklickt wird

2 Punkte Heller Hauptwohnraum, weitwinklig, bei Tageslicht, aufgeräumt. Man sieht auf einen Blick, was man bekommt.

1 Punkt Sauberes Foto, aber es zeigt ein Detail, die Deko oder die Außenansicht statt des größten Raums.

0 Punkte Dunkel, schief, verrauscht, Personen oder Wasserzeichen drauf — oder das Bild sagt nichts über die Unterkunft.

Der häufigste Fehler: Das schönste Detail zeigen statt des größten Raums. Der Gast sucht Platz, nicht Kissen.

2 Die Titelzeile — dein einziger Satz in der Suchliste

2 Punkte Nutzen plus Alleinstellung, kurz und konkret. Beispiel: „Altstadt-Loft mit Sauna — 5 Minuten zum Hafen“.

1 Punkt Korrekt beschreibend, aber austauschbar: „Gemütliche 2-Zimmer-Wohnung mit Balkon“.

0 Punkte Nur Ort ohne Nutzen („Schöne Ferienwohnung in Wismar“), Großbuchstaben-Geschrei oder Emoji-Kette.

Der häufigste Fehler: Die Wohnung beschreiben, statt den Grund zu nennen, warum man hier bucht und nicht nebenan.

3 Die Fotostrecke — die Reihenfolge ist der Rundgang

2 Punkte Reihenfolge erzählt einen Rundgang (Wohnen → Küche → Schlafen → Bad → Außen). Jeder Raum ist da, gleiche Helligkeit und Bildsprache.

1 Punkt Alle Räume vorhanden, aber die Reihenfolge ist zufällig oder die Bildqualität schwankt sichtbar.

0 Punkte Räume fehlen, sehr wenige Fotos, oder alte und neue Aufnahmen sind wild gemischt.

Der häufigste Fehler: Kein Foto vom Bad. Was der Gast nicht sieht, stellt er sich schlimmer vor, als es ist.

4 Die ersten drei Zeilen der Beschreibung — mehr wird ohne Klick nicht gelesen

2 Punkte Sie beantworten „Für wen ist das — und warum lohnt es sich?“ Konkret benannt: Paare, Familien, Monteure, Workation.

1 Punkt Sachlich richtig, aber es ist eine Aufzählung von Ausstattung statt eines Versprechens.

0 Punkte Begrüßungsfloskel („Herzlich willkommen, wir freuen uns auf euch“), Hausordnung oder Selbstlob.

Der häufigste Fehler: Die ersten Zeilen an sich selbst richten statt an den Gast — dabei sind sie das Einzige, was er vorab liest.

5 Preis- und Ausstattungs-Logik — der Endpreis entscheidet, nicht der Nachtpreis

2 Punkte Die Ausstattung rechtfertigt den Preis sichtbar (Parkplatz, Arbeitsplatz, Waschmaschine, Selbst-Check-in) — und die Zusatzgebühren bleiben moderat.

1 Punkt Die Ausstattung passt, aber Endreinigung und Gebühren treiben den Endpreis unangenehm nach oben.

0 Punkte Der Preis liegt über vergleichbaren Inseraten am Ort, ohne dass ein Grund erkennbar wäre — oder Basis-Ausstattung fehlt.

Der häufigste Fehler: Am Nachtpreis feilschen, während die Endreinigung den Endpreis kaputtmacht. Der Gast vergleicht die Summe.

DEIN INSERATS-SCORE: _____ / 10

Zähle die Punkte aus den fünf Kriterien zusammen und lies unten ab.

SCORE	DAS HEISST	DEIN NÄCHSTER SCHRITT
0 – 4	Übersehen	Dein Inserat wird ausgespielt, aber nicht angeklickt. Hier liegt Belegung auf der Straße. Bevor du am Preis drehst, dreh am Titelbild — das ist die Stellschraube mit der größten Wirkung und dem geringsten Aufwand.
5 – 6	Austauschbar	Nichts ist falsch, nichts ist besonders. Genau deshalb konkurrierst du über den Preis: Wenn dich sonst nichts unterscheidet, entscheidet die Zahl. Hol dir Titelzeile und erste drei Zeilen zurück.
7 – 8	Stark	Dein Inserat arbeitet für dich. Die letzten Punkte liegen im Detail: Fotoreihenfolge als Rundgang, Bad nicht vergessen, Endpreis prüfen.
9 – 10	Profi-Inserat	Selten. Dein Engpass liegt nicht mehr im Inserat, sondern dahinter: Absicherung, Rechtsform und Skalierung auf weitere Einheiten.

Und jetzt der Zusammenhang, den die meisten übersehen

Ein starkes Inserat erhöht deinen Umsatz. Die Risiko-Checkliste in diesem Dokument sorgt dafür, dass du ihn auch behältst. Denn je besser dein Inserat läuft, desto mehr Gäste, desto mehr Belegung — und desto größer der Schaden, wenn eine einzige Lücke in der Absicherung zuschlägt. Wer nur an der Auslastung dreht und die Haftung ignoriert, skaliert sein Risiko schneller als seinen Gewinn.

Willst du dein Inserat von uns bewertet sehen?

Wir bewerten Inserate nach genau diesem Raster — anonymisiert, mit konkretem Fix für jeden Punkt, der fehlt. Kommentiere **CHECK** unter einem unserer Videos, dann melden wir uns.

FEWOKONZEPT.DE

Mustafa Nemat Ali · Versicherungsexperte & Gastgeber von 13 eigenen Unterkünften

Das sagen Gastgeber, die bereits abgesichert sind

★★★★★

„Als ich neben meinem Beruf als Polizeibeamter mit der Kurzzeitvermietung begann, suchte ich lange nach einer professionellen Absicherungslösung. Dank Mustafa habe ich jetzt rechtlichen Schutz, Haftungsabsicherung und Ertragsausfallschutz. Heute führe ich mehrere Ferienwohnungen in meiner Kapitalgesellschaft – sicher und erfolgreich!“

Sinan Schmeiser – Geschäftsführer, SMS-Homes GmbH

★★★★★

„Nach langer Suche nach der perfekten Versicherungslösung für meine 12 Ferienwohnungen wurde ich endlich fündig. Dank Mustafa habe ich eine Lösung, die meine Erwartungen in puncto Preis und Leistung übertrifft.“

Martin Jarosz – Inhaber von Uhlpartment

★★★★★

„Dank Mustafas Absicherungskonzept fühle ich mich endlich sicher. Jetzt kann ich mich voll auf meinen Hauptjob und meine Gäste konzentrieren, ohne mir Sorgen um Risiken machen zu müssen. Absolut empfehlenswert!“

Sandra Wilke – Inhaberin einer Unterkunft für Hundebesitzer

★★★★★

„Super Versicherungsangebote, speziell zugeschnitten auf das Kurzzeitvermietungsgeschäft – war genau das, was wir gesucht haben!“

Niklas & Falk – Inhaber von Fewo Butler

2.000+

betreute Gastgeber

400+

5-Sterne-Bewertungen

10+

Jahre Erfahrung

Du hast es bis hierhin geschafft.

Das zeigt, dass dir dein Fewo-Business wichtig ist.

DEIN NÄCHSTER SCHRITT

In einem kostenlosen 15-Minuten-Gespräch prüfen wir gemeinsam, ob deine aktuelle Absicherung wirklich ausreicht – oder ob es Lücken gibt, die dich im Ernstfall teuer zu stehen kommen.

- ✓ Keine Verpflichtung
- ✓ Kein Verkaufsgespräch
- ✓ Nur Klarheit, ob Handlungsbedarf besteht

► JETZT KOSTENLOSES ERSTGESPRÄCH BUCHEN

www.fewokonzept.de



Termin in 60 Sek.

So läuft dein 15-Min-Gespräch ab



1

Termin buchen

60 Sekunden in unserem Kalender. Du wählst Tag + Uhrzeit.



2

15-Min Police-Check

Wir gehen deine aktuelle Absicherung Punkt für Punkt durch. Kein Verkaufspitch.



3

Dein Police-Report

Schriftlich, was Lücken sind und was sie kosten könnten. Kein Druck, du entscheidest.



Mustafa Nemat Ali

Gründer von Fewo Konzept | Selbst Inhaber von 13 Ferienunterkünften
kontakt@nematali.de | www.fewokonzept.de

© 2026 Fewo Konzept – Mustafa Nemat Ali | www.fewokonzept.de

17 STAND: MAI 2026 – DIESE VERSION BERÜCKSICHTIGT DAS BGH-URTEIL VOM 28.01.2026 UND DIE EU-VERORDNUNG (EU) 2024/1028 AB 20.05.2026.