

Handout zur Veranstaltung

Loslegen leicht gemacht – Einstieg in einfache Übernachtungsangebote auf dem Land

Referentin: Rebecca Schwerdt | Senior Consultant dwif
Webinar, 02.12.2025

Inhalt

1. Landtourismus in Brandenburg
2. Beispiele aus der Praxis
3. Rahmenbedingungen für Ihren Betrieb
4. Fahrplan für Ihr Angebot

1. Landtourismus in Brandenburg

- Rund 280 Unterkünfte mit Landtourismusbezug in Brandenburg (Stand 2024)
- 90 % der Übernachtungsangebote aus dem Inland und davon 64 % aus Berlin, Brandenburg und Sachsen
- Durchschnittliche Preise 2025: 28 € für Standplatz und 99 € Netto-Zimmerpreis

2. Beispiele aus der Praxis

- Inspirationen für „mobile Bauten“: Schäferwagen, Zirkuswagen, Glamping Zelte, Cabin, Heubett, Tiny House
- Kurze Vorstellung verschiedener Anbieter inkl. Kostenstruktur: Werkhaus, Landvergnügen, RAUS, Nomady, Schau aufs Land, LandReise usw.

3. Rahmenbedingungen für Ihren Betrieb

Übersicht Verordnungen

Verordnung über bauaufsichtliche Anforderungen an Camping- und Wochenendhausplätze im Land Brandenburg (BbgCWPV)

→ Gilt ab mehr als vier Campingzelten, Campingfahrzeugen oder Wochenendhäusern

Brandenburgische Bauordnung (BbgBO)

→ Bauliche Anlagen: Gebäude dürfen nur errichtet werden, wenn das Grundstück an einer befahrbaren öffentlichen Straße liegt oder eine gesicherte Zufahrt dazu hat

→ In Naturschutzgebieten kann grundsätzlich gebaut werden, hier gilt es jedoch Bebauungspläne hinsichtlich ggf. Veränderungssperren zu beachten (Brandenburgisches Naturschutzgesetz – BbgNatSchG)

Brandenburgische Beherbergungsstättenbau-Verordnung

- gilt ab 12 Gastbetten
- Es ist zu beachten, ob Vermietung nur gelegentlich (Ferienvermietung) oder gewerblich dauerhaft betrieben wird
- Anmeldung Ferienwohnung als Beherbergungseinrichtung oder Zweitwohnsitz

Brandenburgische Zweckentfremdungsverbotsgesetz (BbgZwVbG)

- Je nach Gemeinde kann Genehmigung nötig sein, um Wohnraum als Ferienunterkunft zu vermieten
- bei Genehmigungspflicht müssen Betreibende Informationen bereitstellen & ggf. Auskünfte erteilen (§4 BbgZwVbG)

Infektionsschutzgesetz

- Bei Angebot von Frühstück oder anderen Speisen, gelten Vorschriften des Gesundheitsamtes, Infektionsschutzgesetz, Lebensmittelhygieneschulungen etc.)

Kommunalabgabengesetz

- Bettensteuer & Kurtaxe
- Gemeinden dürfen nach diesem Gesetz Abgaben erheben

Baugenehmigung prüfen feste vs. mobile Bauten

Benötigt, wenn:

- Bauten fest mit dem Boden verankert werden sollen (über Fundament, Abwasser etc.)
- Gebäude neu- oder umgebaut werden
- Übernachtungsmöglichkeiten keine Nebenleistung sind, sondern primär als Beherbergung gedacht sind
- Sie im Außenbereich aktiv sind
- Nutzungsänderung für bestehende befestigte Flächen

Nicht benötigt, wenn:

- Es sich um mobile, kleinere Bauten handelt
- Es sich um ein „privilegiertes“ Vorhaben im Sinne des § 35 BauGB handelt, das der landwirtschaftlichen Produktion dient und nur einen untergeordneten Teil der Betriebsfläche einnimmt
- Wenn sich um weniger als 4 Stellplätze oder 1.000 m² Fläche handelt (ggf. Nutzungsänderung)

ABER: Baurecht ist Gemeinde-Sache. Bitte wenden Sie sich mit Ihrer Idee möglichst frühzeitig an Ihr Bauamt!

Stellplätze - kostenfrei oder kostenpflichtig?

Gewerbe?

Ja



Gewerbliche Anbieter*innen haben den höchsten Aufwand: Sie zahlen Gewerbesteuer, Umsatzsteuer, benötigen Versicherungen, müssen sich ihr Anliegen baurechtlich genehmigen lassen, haben Meldepflichten etc.

Nein



Kostenfrei

Wenn die Plätze kostenlos, für max. 24 Stunden & höchstens 10 Personen gleichzeitig angeboten werden, gibt es KEINE BÜROKRATISCHEN ODER GEWERBLICHEN AUFLAGEN!
Auch eine Infrastruktur ist dann nicht verpflichtend.

Kostenpflichtig

Kostenpflichtige Angebote im nicht-gewerblichen Bereich brauchen ggf. eine Baugenehmigung oder Nutzungsänderung oder Einzelfallgenehmigung über das Bau- und ggf. Naturschutzrecht

Steuerliche Unterschiede – privat versus gewerblich

Nur gelegentlich/ privat

„Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung“
Einnahmen werden versteuert – Kosten können gegengerechnet werden (z. B. Renovierung, Zinsen, Abschreibungen)
Ust-frei, wenn unter der Kleinunternehmergrenze (25.000 €/Jahr) bleibt
keine Gewerbesteuer

Dauerhaft / gewerblich

Buchführungspflichten, Gewinnermittlung, ggf. Gewerbesteuer
umsatzsteuerpflichtig – je nach Leistung und Einstufung (7 % auf Übernachtung oder 19 % auf Zusatzleistungen)
Gewerbesteuerpflicht, wenn Gewinn über Freibetrag von 24.500 €/Jahr liegt

Versicherung

- Keine gesetzliche Pflichtversicherung für Privatvermietung.
- ABER Empfehlung: Haus- und Grundbesitzerhaftpflicht, Betriebshaftpflicht, Wohngebäudeversicherung und der kritische Elementarschutz, Inventar- und Hausratversicherung sowie Mietausfall- oder Ertragsausfallversicherung prüfen!

Grundsätzliche infrastrukturelle Rahmenbedingungen

- Ebene Fläche & Untergrund sollte fest sein
- Nähe eines Hofladens vorteilhaft
- Einfache & wohnmobilgeeignete Zufahrt ggf. mit Rangiermöglichkeit
- Leicht erreichbar ggf. Beschilderung ergänzen
- Blick ins Grüne
- Anbieten von Serviceleistungen wie WC, Dusche, Strom, Frischwasser, Müllentsorgung und WLAN ist keine Voraussetzung, kann aber vorteilhaft sein
- Nachhaltige Bewirtschaftung Ihres landwirtschaftlichen Betriebs gerne gesehen

4. Fahrplan für Ihr Angebot

1. Idee & Ziel klären

- Art des Angebots: Stellplatz, Tiny House, Zeltplatz etc.
- Zielgruppe: Camper*innen, Familien, Radreisende?
- Kostenlos oder entgeltlich?

2. Flächen prüfen

- Eignung der Fläche (Lage, Bodenbeschaffenheit etc.)?
- Gibt es bspw. Naturschutzauflagen?

3. Rechtliche Prüfung

- Bauvoranfrage/Baugenehmigung prüfen
- Kommune fragen: Gibt es Einschränkungen?
- Ggf. Genehmigungsfreiheit prüfen bei max. 24h & unentgeltlich & unter 10 Personen

4. Versicherung & Sicherheit

- Haftpflicht prüfen/erweitern
- ggf. Unfall-oder Rechtsschutzversicherung
- Sicherheitsaspekte: Beschilderung, Beleuchtung

5. Infrastruktur festlegen

- Toilette, Wasser, Strom, Müllkonzept, WLAN?

6. Angebot ausarbeiten

- Stellplatzbeschreibung
- Regeln & Hausordnung
- Lageplan

7. Vermarktung & Plattformen

- Eigene Website oder Plattformen wie Nomady, Landvergnügen?
- Fotos/Text/Buchungsablauf erstellen

8. Gäste empfangen & Feedback nutzen

- Gästebegrüßung organisieren
- Feedback nutzen, Angebot