



© Urlaub am Bauernhof Österreich, Karin Lohberger Photography

Urlaub am Bauernhof von A-Z

www.lfi.at

Ihr Wissen wächst 

Mit Unterstützung von Bund, Ländern und Europäischer Union

 Bundesministerium
Nachhaltigkeit und
Tourismus


LE 14-20
Entwicklung für den Ländlichen Raum

Europäischer
Landwirtschaftsfonds für
die Entwicklung des
ländlichen Raums
Hier investiert Europa in
die ländlichen Gebiete.



Impressum: Urlaub am Bauernhof von A–Z Broschüre

Eigentümer, Herausgeber und Verleger:

Ländliches Fortbildungsinstitut Niederösterreich
3100 St. Pölten, Wiener Straße 64, www.lfi.at

Projektgruppe und AutorInnen:

Mag. Monika Falkensteiner,
DI Pamela Gumpinger, M.Sc.,
Dipl. Päd. Ing. Maria Rettenwender,
Johanna Stummer,
Ing. Barbara Teufel, ABⁱⁿL,
FL Ing. Verena Unterkircher, ABⁱⁿL
Petra Weilguny

Fotocredits:

BMNT (S.2), FOTOFALLY Johannes Fankhauser (S.2), LK NÖ/Elisabeth Heidegger, LKÖ/APA/Ludwig Schedl (S.2), Ländliches Fortbildungsinstitut Niederösterreich, Urlaub am Bauernhof Österreich, Urlaub am Bauernhof Österreich/Karin Lohberger, Urlaub am Bauernhof Österreich/Leitenbauer, Urlaub am Bauernhof Österreich/Pascal Baronit

Produktion:

G&L Werbe und Verlags GmbH, Kundmanngasse 33/8, 1030 Wien, www.gul.at

Druck:

Print Alliance HAV Produktions GmbH, Niederlassung Wien, Faradaygasse 6, 1030 Wien

Hinweis:

Alle Inhalte vorbehaltlich Druck- und Satzfehler.

Alle Angaben in dieser Broschüre erfolgen trotz sorgfältiger Bearbeitung ohne Gewähr, jegliche Haftung für eventuelle fehlerhafte Angaben und deren Folgen des Herausgebers und der Autoren ist ausgeschlossen. Alle Rechte vorbehalten. Kein Teil der Unterlage darf in irgendeiner Form ohne Genehmigung des Herausgebers und der Autoren reproduziert oder unter Verwendung elektronischer Systeme verarbeitet, vervielfältigt oder verbreitet werden.

Hinweis im Sinne des Gleichbehandlungsgesetzes: Aufgrund der leichteren Lesbarkeit sind die verwendeten Begriffe und Bezeichnungen zum Teil nur in einer geschlechtsspezifischen Form ausgeführt, stehen aber für beide Geschlechter.

1. Auflage September 2019

Vorwort

Ein Miteinander von Landwirtschaft und Tourismus



Unsere Bäuerinnen und Bauern sorgen für gepflegte Wiesen und Almen, für wogende Felder und gesunde Wälder. Unsere vielen regionalen Spezialitäten, unsere einzigartige Kulturlandschaft und unsere außergewöhnlich hohe Lebensqualität sind wichtige Eckpfeiler für einen florierenden Tourismus. Umgekehrt profitiert die Landwirtschaft genauso vom Tourismus. Kleinstrukturierte Höfe können sich mit touristischen Angeboten ein weiteres Standbein aufbauen und so den Fortbestand des Betriebes sichern. In Österreich gibt es viel Potential zu entdecken. Gerade Bäuerinnen und Bauern können mit ihrer Herzlichkeit und der Leidenschaft mit der sie hinter ihrer Arbeit stehen, diese guten Voraussetzungen für sich nutzen und beliebte Gastgeber sein.

Die vorliegende Publikation enthält grundlegende Informationen, um für den Einstieg in die bäuerliche Vermietung gut vorbereitet zu sein.

Wir danken allen Verantwortlichen und Mitwirkenden an dieser Broschüre für das große Engagement und wünschen allen Neueinsteigern viel Freude und Erfolg mit dem neuen Betriebszweig Urlaub am Bauernhof!

MAG. ULRIKE RAUCH-KESCHMANN
Sektionsleiterin Tourismus & Regionalpolitik
DI JOHANNES FANKHAUSER
Sektionsleiter Landwirtschaft

Bäuerliche Vermieter – von Beginn an erfolgreich



In den Betriebszweig „Urlaub am Bauernhof“ einzusteigen, erfordert Kenntnisse in den verschiedensten Fachbereichen. Neben den rechtlichen Fragen gibt es noch viele andere Herausforderungen: Wie finden mich potentielle Gäste? Welche Gäste will ich auf meinem Hof haben? Welche Services und Dienstleistungen kann und will ich anbieten? Wie gestalte ich meine Preise? Dazu kommt, dass Haus und Hof stets liebevoll gepflegt sein sollen, und dass Sie als Gastgeber bereit sind, Ihr Wissen zur Landschaft und zu den Naturkreisläufen verständlich weiterzugeben.

In dieser Broschüre wurden alle Themen aufgegriffen, von denen Sie durch Ihren Einstieg in die bäuerliche Vermietung betroffen sind. Ergänzend dazu können Sie sich mit Ihren Fragen jederzeit an die BeraterInnen Ihrer Landwirtschaftskammern wenden.

Wir unterstützen Sie gern!

Ich wünsche Ihnen viel Freude mit dem abwechslungsreichen und interessanten Betriebszweig „Urlaub am Bauernhof“!

ANDREA SCHWARZMANN
Bundesbäuerin, Landwirtschaftskammer
Österreich
JOSEF MOOSBRUGGER
Präsident, Landwirtschaftskammer Österreich

Inhaltsverzeichnis

| | |
|--|----|
| A. Allgemeine Geschäftsbedingungen für die Hotellerie, Almhütten, Arbeitskräfte, Arbeitszeitbedarf, Aufzeichnungen, Ausbildung | 8 |
| Allgemeine Geschäftsbedingungen für die Hotellerie (AGBH)..... | 8 |
| Almhütten | 8 |
| Arbeitskräfte..... | 9 |
| Arbeitszeitbedarf | 10 |
| Aufzeichnungen | 10 |
| Ausbildung | 10 |
| B. Barrierefreiheit, Bäuerliche Produkte, Bauernhoferlebnis, Bauliche Anforderungen, Beratungsangebote, Buchungen übers Internet, Büroorganisation | 11 |
| Barrierefreiheit | 11 |
| Bäuerliche Produkte..... | 12 |
| Bauernhoferlebnis..... | 13 |
| Bauliche Anforderungen..... | 13 |
| Beratungsangebote..... | 14 |
| Buchungen übers Internet (Online Buchungen) | 14 |
| Büroorganisation..... | 15 |
| C. Camping am Bauernhof, Chancen im Tourismus | 16 |
| Camping am Bauernhof | 16 |
| Chancen für Urlaub am Bauernhof..... | 17 |
| D. Datenschutzgrundverordnung, Die drei Grundregeln in der bäuerlichen Vermietung, Dienstleistungen, Dienstleistungskette..... | 17 |
| Datenschutzgrundverordnung | 17 |
| Die drei Grundregeln in der bäuerlichen Vermietung: | |
| Mit Herz, Hirn und Hand dabei sein | 18 |
| Dienstleistungen | 18 |
| Dienstleistungskette (Kundenreise)..... | 19 |
| E. E-Commerce, E-Marketing, Einstieg, Endreinigung, Erste Hilfe | 19 |
| E-Commerce..... | 19 |
| E-Marketing..... | 20 |
| Einstieg in den Betriebszweig „Bäuerliche Vermietung“ | 20 |
| Endreinigung..... | 21 |
| Erste Hilfe | 22 |

| | |
|---|----|
| F. Frühstücksangebot, Freizeit- und Sportgeräte, Fördermöglichkeiten..... | 22 |
| Frühstücksangebot | 22 |
| Freizeit- und Sportgeräte | 23 |
| Fördermöglichkeiten | 23 |
| G. Gästebewertungen, Gesetzliche Abgaben, Gewerbliche Vermietung..... | 24 |
| Gästebewertungen..... | 24 |
| Gesetzliche Abgaben..... | 25 |
| Gewerbliche Vermietung..... | 26 |
| H. Haftpflicht..... | 27 |
| Haftpflicht und Haftpflichtversicherung | 27 |
| I. Information für Gäste, Interessenvertretung und Beratungsstellen..... | 28 |
| Information für Gäste | 28 |
| Interessenvertretung und Beratungsstellen..... | 28 |
| K. Kooperationen | 28 |
| Kooperationen | 28 |
| L. Lebensmittel, Links | 29 |
| Lebensmittel | 29 |
| Links | 30 |
| M. Marke, Marketing, Marktpotential, Meldegesetz, Mitbringsel und Gastgeschenke, Müll | 30 |
| Marke..... | 30 |
| Marketing..... | 31 |
| Marktpotential | 32 |
| Meldegesetz | 33 |
| Mitbringsel und Gastgeschenke..... | 33 |
| Müll..... | 33 |
| N. Nachhaltigkeit, Nebenleistungen..... | 34 |
| Nachhaltigkeit | 34 |
| Nebenleistungen..... | 34 |
| O. Öffnungszeiten, Online Buchen | 34 |
| Öffnungszeiten..... | 34 |
| Online Buchen | 35 |
| P. Pauschalangebote, Persönliche und betriebliche Voraussetzungen, Planung der Unterkünfte, Preisgestaltung, Privatzimmervermietung..... | 35 |
| Pauschalangebote | 35 |
| Persönliche und betriebliche Voraussetzungen..... | 35 |
| Planung der Unterkünfte | 36 |
| Preisgestaltung | 38 |

| | |
|---|----|
| Privatzimmervermietung | 38 |
| Q. Qualität | 39 |
| Qualität | 38 |
| R. Rechtliche Rahmenbedingungen, Rechnung, Registrierkassenpflicht..... | 40 |
| Rechtliche Rahmenbedingungen | 40 |
| Rechnung | 41 |
| Registrierkassenpflicht..... | 43 |
| S. Schriftverkehr, Sozialversicherung, Spezialisierung, Spielplatz, Steuern, Storno-Reiserücktritt | 43 |
| Schriftverkehr (Buchungsbestätigung, Angebot, ...)..... | 43 |
| Sozialversicherung..... | 46 |
| Spezialisierung und individuelle hofeigene Spezialangebote | 46 |
| Spielplatz | 47 |
| Steuern | 48 |
| Storno-Reiserücktritt und Reiserücktrittsversicherung..... | 49 |
| T. Tiere am Bauernhof, Trends, Trinkwasser, Tourismusverband | 50 |
| Tiere auf dem Bauernhof | 50 |
| Trends | 51 |
| Trinkwasser | 51 |
| Tourismusverband | 52 |
| U. Urheberrecht, USP, UID Nummer | 52 |
| Urheberrecht / Recht am eigenen Bild | 52 |
| USP als UaB Anbieter..... | 52 |
| UID Nummer..... | 53 |
| V. Vertragsrecht, Vermietung und Verpachtung, Versicherungen, Verpflegungsmöglichkeiten, Verband..... | 53 |
| Vertragsrecht – Allgemeine Geschäftsbedingungen der Hotellerie..... | 53 |
| Vermietung und Verpachtung..... | 53 |
| Versicherungen..... | 54 |
| Verpflegungsmöglichkeiten | 54 |
| Verband Urlaub am Bauernhof..... | 55 |
| W. Website, Wirtschaftlichkeit | 55 |
| Website..... | 55 |
| Wirtschaftlichkeit | 56 |
| X. Xundheit | 57 |
| Xundheit | 57 |

| | |
|--|----|
| Z. Zahlen, Zielgruppe | 58 |
| Zahlen..... | 58 |
| Zielgruppe..... | 59 |
| Weitere Informationen finden Sie auf den folgenden Internet-Seiten | 60 |
| Kontakte der Verbände und LK Beratungsstellen in den Bundesländern | 61 |

A. Allgemeine Geschäftsbedingungen für die Hotellerie, Almhütten, Arbeitskräfte, Arbeitszeitbedarf, Aufzeichnungen, Ausbildung

Allgemeine Geschäftsbedingungen für die Hotellerie (AGBH)

Hinter den Allgemeinen Geschäftsbedingungen für die Hotellerie (AGBH) verbirgt sich kein Gesetz, sondern ein fertig ausgearbeiteter Musterbeherbergungsvertrag für die beteiligten Vertragsparteien, konkret für den Beherberger und seine Gäste.

In diesem von der Wirtschaftskammer ausgearbeiteten Vertragswerk sind Sach- und Dienstleistungen der Hotellerie geregelt, die im Rahmen des Beherbergungsvertrages automatisch entstehen bzw. entstehen können. Die AGBH behandeln rechtliche Aspekte wie An- und Abreisezeitpunkt, Anzahlung, Zustandekommen des Beherbergungsvertrages, Stornobedingungen und viele weitere Rechte und Pflichten der Vertragspartner. Auch bäuerliche Beherbergungsbetriebe finden dort wichtige Informationen für die rechtlich konforme Gestaltung des Beherbergungsvertrages.

Weist der Beherberger bei Zustandekommen des Beherbergungsvertrages die Gäste auf die AGBH hin, so erlangen diese Rechtsgültigkeit. Das gilt auch für die bäuerlichen Beherbergungsbetriebe.

Im Onlinemarketing:

Die Website, das Anfragetool im Internet bzw. das Onlinebuchungstool brauchen zudem einen Link auf die AGBH, verknüpft mit einem kurzen schriftlichen Hinweis, um die Gäste auf die Gültigkeit dieser Bedingungen hinzuweisen.

Jede Abweichung von den AGBH, wie zum Beispiel eine Änderung der Reiserücktritts (Storno-)bedingungen, benötigt eine schriftliche Vereinbarung zwischen dem Beherberger und dem Gast. In Streitfragen greift das zuständige Gericht auf die AGBH zurück, falls nichts anderes vertraglich festgelegt wurde.

Detaillierte Informationen zu diesem Thema sind unter http://www.hotelverband.at/down/AGBH_061115.pdf nachzulesen.

Siehe Kapitel „Storno-Reiserücktritt“, Seite 49.

Almhütten

Dass Almhütten sich starker Nachfrage erfreuen, ist kein Geheimnis. Doch was muss bei der Vermietung einer Almhütte beachtet werden?

Vermietung und Verpachtung

Die Almhüttenvermietung ist grundsätzlich eine reine Wohnraumvermietung und aus diesem Grund eine eigene, von der Gewerbeordnung (GewO) ausgenommene Beherbergungsform. Bei dieser Form der Vermietung wird eine in sich geschlossene Räumlichkeit den Gästen ohne Dienstleistung und Verpflegung vermietet. Siehe Kapitel "Vermietung und Verpachtung", Seite 53.



Das Nächtigen auf Hütten ist ein gefragtes Angebot. (© Urlaub am Bauernhof Österreich)

Sicherheit

Bei der Almhüttenvermietung ist es besonders wichtig, auf die Sicherheit der Gäste zu achten. Entsprechende Entschärfungen von Gefahrenquellen, wie die Bereitstellung eines Feuerlöschers, eines Handlaufs bei einer Treppe oder der Schutz vor Weidevieh sind eine Grundvoraussetzung. Es wird auch geraten, Brandmelder (mit Batterien betrieben) anzubringen, um im Fall eines Feuers den Schaden möglichst gering zu halten und Menschenleben zu schützen. Es ist zu beachten, dass der Vermieter bei evtl. Unfällen haftet, wenn nicht ausreichend Sicherheitsvorkehrungen getroffen wurden.

Tipp: Nähere Informationen zu Sicherheitsinformationen erhalten Sie über den Urlaub am Bauernhof Almhüttenkriterienkatalog:
<http://kategorisierung.urlaubambauernhof.at/Home/Fragebogen>.

Wasser & Zufahrt

Auf einer Almhütte wird das Trinkwasser meist durch Quellen bereitgestellt. Entsprechend der Trinkwasserverordnung muss eine jährliche Wasseruntersuchung verpflichtend stattfinden.

Siehe Kapitel „Lebensmittel- Trinkwasser“, Seite 29.

Bei der Abwasserentsorgung und der Zufahrt sind bundesländerspezifische rechtliche Vorgaben zu beachten. Detailliertere Informationen zu rechtlichen Bedingungen zu den Almhütten sind auch unter <https://noe.lko.at/urlaub-am-bauernhof-alles-was-recht-ist+2500+2947330> zu finden.



Die Vermietung von Almhütten ist unter bestimmten Voraussetzungen erlaubt. (© Urlaub am Bauernhof Österreich)

Tipp: Als größte Vereinigung bäuerlicher Almhüttenvermieter bietet die Organisation Urlaub am Bauernhof eine ideale Plattform für die professionelle Verwendung:
<http://www.urlaubaufderalm.com>.

Arbeitskräfte

Urlaub am Bauernhof (UaB) wird im Rahmen der Privatzimmervermietung als häusliche Nebenbeschäftigung geführt. Das bedeutet, dass nur Personen aus dem bäuerlichen Haushalt diese Tätigkeit verrichten dürfen. Fremde Arbeitskräfte sind in dieser Form nicht vorgesehen. Bei Ferienwohnungen, im Rahmen der Vermietung und Verpachtung, können zu Reinigungszwecken Fremdarbeitskräfte beschäftigt werden. Das heißt aber auch, dass Dienstnehmer, die laut Allgemeinem Sozialversicherungsgesetz (ASVG) pflichtversichert sind, beim zuständigen Krankenversicherungsträger vor Arbeitsantritt angemeldet werden müssen. Die Anmeldung erfolgt ausschließlich auf elektronischem Weg bei der Gebietskrankenkassa unter www.elda.at. Darüber hinaus sind natürlich auch alle weiteren Maßnahmen zur Beschäftigung von Mitarbeitern zu berücksichtigen, wie zB die betriebliche Vorsorgekassa, Arbeitsvertrag und vieles mehr. Eine geringfügige Beschäftigung kann für Urlaub am Bauernhof Betriebe möglicherweise eine gute Lösung in der Vermietung und Verpachtung bieten.

Arbeitszeitbedarf

Für den Neueinstieg in den Betriebszweig Urlaub am Bauernhof muss grundsätzlich berücksichtigt werden, dass genügend Arbeitszeitressourcen zur Verfügung stehen. Als Durchschnittskennzahlen, kann bei einer Auslastung von 100 Vollbelegtagen/Jahr von folgenden Werten ausgegangen werden:

| | |
|---|-------------|
| Arbeitszeit pro Bett bei Ferienwohnungen | 100 Stunden |
| Arbeitszeit pro Bett bei Zimmer mit Frühstück | 122 Stunden |
| Arbeitszeit pro Bett bei Halbpension | 139 Stunden |

(Quelle: Arbeitskreisbericht UaB 2006)

Zusätzlich muss die Häufigkeit eines Gästewechsels, die Gestaltung des Gästeprogramms (und vieles mehr) in der Berechnung für die tatsächliche Arbeitszeit berücksichtigt werden.

Aufzeichnungen

Folgende Aufzeichnungen müssen vom jeweiligen Urlaub am Bauernhof Anbieter je nach Betriebsstruktur laufend geführt werden:

- Einnahmen aus dem Betriebszweig Urlaub am Bauernhof zur Berechnung der Sozialversicherungsbeiträge für Nebentätigkeiten und zur Ermittlung der evtl. Einkommenssteuer (bei Privatzimmervermietung in Form von Urlaub am Bauernhof, bei Ferienwohnungen in Form von Vermietung und Verpachtung und bei gewerblicher Beherbergung).
- Ausgaben für den Betriebszweig Urlaub am Bauernhof zur Ermittlung von Ausgaben, für die Berechnung der Einkommenssteuer bei Vermietung und Verpachtung bzw. gewerblicher Beherbergung.
- Nächtigungen am Hof mittels der Gästeanmeldung bei der Gemeinde/Tourismusverband.

Sowohl bei der Zimmervermietung mit Frühstück als auch bei der Vermietung von Ferienwohnungen können zur Gewinnermittlung pauschale Ausgaben von den Einnahmen abgezogen werden. Alternativ kann auch eine vollständige Einnahmen-Ausgaben-Rechnung (E-A-R) geführt werden, bei der die Einnahmen den tatsächlichen Ausgaben gegenübergestellt werden. Dies kann steuerliche Vorteile bringen.

Registrierkassenpflicht

Siehe Kapitel „Registrierkassenpflicht“, Seite 43.

Belegerteilungspflicht

Siehe Kapitel „Rechnung“, Seite 41.

Nähere Informationen und Erklärungen dazu finden Sie in der Urlaub am Bauernhof Rechtsbroschüre <https://noe.lko.at/urlaub-am-bauernhof-alles-was-recht-ist+2500+2947330>.

Ausbildung

Eine gute Ausbildung und regelmäßige Weiterbildung sind die Basis für die erfolgreiche Führung eines Urlaub am Bauernhof-Betriebes. Für die ersten, grundlegenden Informationen empfehlen wir die Einstiegsberatung „Urlaub am Bauernhof“. Umfangreicheres Wissen kann durch die Absolvierung des Zertifikatslehrganges „Urlaub am Bauernhof“ erworben werden. Im Rahmen dieser rund 120-stündigen Ausbildung wird Ihnen der mögliche Betriebszweig „Urlaub am Bauernhof“ in all seinen Facetten nähergebracht. Sie können in folgenden Bereichen Kompetenzen erwerben: Persönlichkeitsbildung: Selbstbewusstsein, Rhetorik, Analyse- und Zielplanung; Marketing: Angebotsgestaltung, Werbung, Vertrieb, Verkauf,

Informationsmanagement und Kooperationen; Unternehmensführung: Betriebswirtschaft, Kalkulation, Finanzierung, Arbeitswirtschaft und Recht.

Die Fachabteilungen der Landwirtschaftskammern bieten gemeinsam mit den Ländlichen Fortbildungsinstituten regelmäßig vielfältige Weiterbildungsangebote rund um das Thema Gästebeherbergung und Gästebetreuung an. Aktuelle Bildungsangebote im Bereich Urlaub am Bauernhof finden Sie unter www.lfi.at.

Für Vermieterinnen und Vermieter, die mit Lebensmitteln Umgang haben, zB ein Frühstück anbieten oder selbst erzeugte Produkte verkaufen, ist eine regelmäßige Hygieneschulung verpflichtend. Eine Auffrischungsschulung ist alle drei Jahre notwendig. Sie kann unter www.hygiene-schulung.at absolviert werden.

Wird die Information über Allergene in den Speisen mündlich an die Gäste weitergegeben, so ist auch hier eine Allergenschulung notwendig. Die Schulung ist alle drei Jahre zu aktualisieren und kann unter www.allergene-schulung.at absolviert werden.

B. Barrierefreiheit, Bäuerliche Produkte, Bauernhoferlebnis, Bauliche Anforderungen, Beratungsangebote, Buchungen übers Internet, Büroorganisation

Barrierefreiheit

Für Menschen mit Behinderungen oder vorübergehenden körperlichen Beeinträchtigungen ist Barrierefreiheit wichtig, um den Alltag ohne fremde Hilfe meistern zu können. Die Bestimmungen, welche Gebäude bzw. Gebäudeteile barrierefrei zu gestalten sind, werden bundeslandspezifisch festgelegt. In der ÖNORM für barrierefreies Bauen und in der OIB-Richtlinie 4 (Österreichisches Institut für Bautechnik) finden sich alle bautechnischen Richtlinien, die den Anforderungen der Zielgruppe entsprechen. Mehr Informationen dazu unter: https://www.oesterreich.gv.at/themen/bauen_wohnen_und_umwelt/bauen/1/Seite.1270300.html; https://www.oib.or.at/sites/default/files/richtlinie_4_26.03.15.pdf.

In spezifischen Landesgesetzen finden sich zusätzliche Vorschriften betreffend der Ein- bzw. Erhaltung der Barrierefreiheit. Das seit 1. Jänner 2006 geltende Bundes-Behindertengleichstellungsgesetz (BGStG) hat das Ziel, Menschen mit Behinderungen die gleichberechtigte Teilhabe am Leben in der Gesellschaft zu ermöglichen. Mehr dazu:

<https://www.ris.bka.gv.at/GeltendeFassung.wxe?Abfrage=Bundesnormen&Gesetzesnummer=20004228>.

Gemäß dem Bundes-Behindertengleichstellungsgesetz muss behinderten Personen der Zugang zu Gütern und Dienstleistungen ermöglicht werden. Dies bedeutet, dass Gebäude auch für körperlich, intellektuell, psychisch oder sinnesbehinderte (blind, taub, stumm) Menschen ohne besondere Erschwernis und grundsätzlich ohne fremde Hilfe zugänglich und nutzbar sein müssen. Nur wenn die Beseitigung von Barrieren mit unverhältnismäßig hohen Kosten und Aufwendungen verbunden und daher unzumutbar ist, liegt keine Diskriminierung vor. Aufgrund des Bundes-Behindertengleichstellungsgesetzes



Spezialisierungsmöglichkeit zur Barrierefreiheit.
(© Urlaub am Bauernhof Österreich)

kann ein beeinträchtigter Mensch, der sich diskriminiert fühlt, schadenersatzrechtliche Ansprüche geltend machen. Dieses Gesetz gilt auch für Urlaub am Bauernhof-Betriebe, Hofläden, Buschenschänken.

Durch die Spezialisierung zum barrierefreien Bauernhof ergibt sich für die bäuerlichen Vermieter eine zielgruppenorientierte Positionierung am touristischen Markt. Das Sozialministerium bietet dazu eine Förderung zur Herstellung der Barrierefreiheit für Kleinunternehmen mit einem maximalen Zuschuss von 2.500€ an, siehe https://www.sozialministeriumservice.at/site/Downloads/Antrag_Foerderung_zur_Herstellung_der_Barrierefreiheit.

Bäuerliche Produkte

Bäuerliche Produkte stellen eine besondere Bereicherung für die Gäste dar. Speziell in Ferienwohnungen ist die Möglichkeit, elementare Produkte direkt am Hof kaufen zu können, ein enormer Komfort. Viele Urlauber sind auf der Suche nach regionalen Spezialitäten, egal ob für den Eigenverbrauch oder als Mitbringsel.

Neben den Verkaufsecken, -regalen oder -schränken stellen auch Picknickkörbe, befüllte Kühlschränke in den Ferienwohnungen oder Frühstückskörberl für Ferienwohnungsgäste nicht nur ein Erlebnis für den Kunden, sondern auch eine zusätzliche Einkommenschance für den bäuerlichen Betrieb dar.



Auch Obst vom eigenen Betrieb lässt sich wunderbar vermarkten. (© Urlaub am Bauernhof/Pascal Baronit)

Der Verkauf von Urprodukten ist gewerberechtlich relativ einfach. Mögliche Urprodukte (ohne geschmacksverändernde Zusätze) sind Obst, Dörrobst, Beeren, Gemüse und Erdäpfel (auch gewaschen, geschält, zerteilt oder getrocknet), Milch (roh oder pasteurisiert), Sauerrahm, Schlagobers, Sauermilch, Buttermilch, Jogurt, Kefir, Topfen, Butter (Alm-, Landbutter), Molke, direkt gepresster Gemüse-, Obst- und Beerensaft sowie Nektar (frisch oder pasteurisiert), Eier, Honig und vieles mehr. Im Rahmen der Direktvermarktung sind der Verarbeitung der überwiegend eigenen Rohstoffe ebenfalls fast keine Grenzen gesetzt. Fremde Rohstoffe dürfen im Rahmen der häuslichen Nebenbeschäftigung nur in geringem Umfang veredelt werden. Mehr Informationen dazu unter

<https://www.svb.at/cdscontent/load?contentid=10008.588898&version=1558075063>

Neben der Beachtung der Gewerbeordnung, wie oben beschrieben, sind beim Verkauf selbst erzeugter Produkte vor allem noch die Hygieneanforderungen, die Lebensmittelkennzeichnungsverordnung und das Preisauszeichnungsgesetz zu berücksichtigen. Meldepflichten können auch bei der Sozialversicherung oder dem Finanzamt entstehen. Weiterführende Hinweise gibt es unter www.chance-direktvermarktung.at bzw. www.gutesvombauernhof.at Können am Hof keine eigenen Produkte zum Verkauf angeboten werden, dann ist zumindest eine Liste mit den Einkaufsmöglichkeiten von bäuerlichen Produkten in der Umgebung wertvoll für die Gäste. Auch der Verweis auf das Schmankerl-Navi, eine Handy-App mit Suche nach Einkaufsmöglichkeiten und Einkehrmöglichkeiten (Ab-Hof, Bauernregal im Supermarkt, Markt, Buschenschank, Heuriger, AMA-Gastrosiegel-Wirtshaus, Urlaub am Bauernhof) ist ein guter Hinweis für die Gäste. Am Hof können auch gedruckte Einkaufsführer oder Heurigenkalender von den Direktvermarktungsreferaten der Landwirtschaftskammern aufgelegt werden.

Bauernhoferlebnis

Gäste erwarten am Urlaubsbauernhof spannende Erlebnisse, vielfältige Eindrücke und unterschiedlichste Informationen. Jeder Urlaubsbauernhof hat aufgrund seiner individuellen Bewirtschaftungsform, seiner Tiere, seines Hofalltags und der am Hof lebenden und arbeitenden Bauernfamilie die große Chance, ein eigenes, unverwechselbares Bauernhoferlebnis anzubieten. Das Streicheln von Katzen, das lebensechte Beobachten von Kühen, die Mithilfe bei Erntearbeiten, die Plaudereien auf der Hausbank und vieles mehr lassen das Bauernhoferlebnis entstehen und schaffen dadurch einen persönlichen Mehrwert für den Gast.



Besonderheiten kennen und nutzen, macht den Erfolg des Betriebs aus. (© Urlaub am Bauernhof Österreich/Pascal Baronit)

Das eigene Tun, Fühlen, Riechen und Schmecken löst starke Emotionen aus und prägt somit unvergessliche Erlebnisse. Dieses Alleinstellungsmerkmal des Bauernhoferlebnisses am touristischen Markt und der gefühlte Mehrwert für den Gast hat stets eine direkte Verbindung zur Wertschöpfung und damit auch zum Preis, zur Buchungsbereitschaft und zur Aufenthaltsdauer.

Siehe Kapitel „USP als UaB Anbieter“, Seite 52.

Tipp: Das Potential des Bauernhoferlebnisses noch besser ausnutzen. Kreatives und hofspezifisches Gestalten unter Berücksichtigung der Stärken und Besonderheiten des Urlaubsbauernhofes schafft den wichtigsten Mehrwert für Urlaubsgäste! Nutzen Sie dazu auch die Spezialberatungsangebote der Landwirtschaftskammer.

Siehe Kapitel „Spezialisierung und individuelle hofeigene Spezialangebote“, Seite 46.

Bauliche Anforderungen

Jedes Bauvorhaben und jede Baumaßnahme unterliegt dem Raumordnungsgesetz, dem Baugesetz, dem Bautechnikgesetz und der Bauordnung des zuständigen Bundeslandes. Das gilt auch für die landwirtschaftlichen Wohn- und Wirtschaftsgebäude. Üblicherweise bemüht sich der Planer darum, dass alle gesetzlichen technischen Bauvorschriften erfüllt sind.

Jede Baugenehmigung ist bundesweit einheitlich beim Bürgermeister zu beantragen.

Gewerbliche Beherbergungsbetriebe müssen nicht nur oben genannte Gesetze und Verordnungen erfüllen, es ist auch ein Betriebsanlagenverfahren abzuwickeln.

In speziellen Fällen sind auch noch zusätzliche Rechtsgebiete wie Naturschutz, Denkmalschutz und weitere zu berücksichtigen.

In den österreichweit gültigen OIB-Richtlinien (Österreichisches Institut für Bautechnik) 2, 3, und 4 finden sich weitere Vorschriften zu den Themen Fluchtwege, Brandschutz, Hygiene, Gesundheit, Umweltschutz, Nutzungssicherheit und Barrierefreiheit.

Der Verein Urlaub am Bauernhof hat für seine Mitgliedsbetriebe Richtwerte für Raumgrößen in Bezug auf Raumkonzept und Komfort festgelegt. Siehe Kapitel, "Planung der Unterkünfte", Seite 36.

Nähere rechtliche Informationen zu baulichen Anforderungen und gewerblichen Beherbergung finden Sie in der Broschüre „Rechtliche Aspekte bei Urlaub am Bauernhof“ <https://noe.lko.at/urlaub-am-bauernhof-alles-was-recht-ist+2500+2947330>.

Beratungsangebote

Nicht nur die Spezialberaterinnen für Urlaub am Bauernhof in den Landwirtschaftskammern, auch die Berater in den Bau-, Betriebswirtschafts- und Rechtsreferaten können Ihnen umfangreiche Informationen geben. In den meisten Bundesländern gibt es spezielle Beratungsangebote zu den Themenbereichen: Einstiegsberatung Urlaub am Bauernhof, Allgemeine Grundberatung Urlaub am Bauernhof, Betriebs-Check Urlaub am Bauernhof und Betriebskonzept Diversifizierung. Unter www.lko.at in der Rubrik Beratung und Bildung gibt es Informationen zu den Beratungsangeboten der Landwirtschaftskammern.

Buchungen übers Internet (Online Buchungen)

Urlaubsanfragen via E-Mail und Telefon anzunehmen, ist eine sehr persönliche und beliebte Form. Oft sind die Urlaub am Bauernhof-Anbieter aber nicht sofort erreichbar, da sie ja auch vielen anderen Tätigkeiten nachkommen müssen. So bleiben E-Mails mitunter länger unbeantwortet im Posteingang liegen. Viele Gäste warten dies nicht ab und greifen zu einem passenden Angebot eines Mitbewerbers. (In der Regel sollten gut gestaltete Angebote den Gast binnen 3-4 Stunden erreichen.)



Trend: Immer mehr Online-Urlaubsbuchungen.
(© Pixabay.com)

Die Onlinebuchbarkeit kann die Vermieter hier gut entlasten. Voraussetzung ist eine gut gewartete Homepage: Gute Texte, aussagekräftige Bilder, aufgeschlüsselte Preise sowie ein aktueller Zimmerbelegungskalender. Mit ein paar Klicks kann schnell eine rechtsgültige Buchung abgeschlossen werden.

Im Internet werden sehr viele online buchbare Angebote von unterschiedlichen Firmen (= Buchungsplattformen) angeboten. Die Buchungsplattform www.urlaubambauernhof.at wird vom Verein Urlaub am Bauernhof Österreich speziell für bäuerliche Anbieter geführt. Die Urlaubsbauernhöfe, die sich auf unterschiedlichen Buchungsplattformen präsentieren, können ihr Buchungstool über spezifische Schnittstellen zu den unten dargestellten Firmen verbinden. So werden Doppelbuchungen ausgeschlossen, und die Wartung des Belegungskalenders braucht nicht auf jeder Plattform extra zu erfolgen. Zudem werden die Präsenz des Angebots, die globale Reichweite und die Anzahl der Buchungen gesteigert.

ÜBERSICHT SCHNITTSTELLEN



*Verfügbarkeitskalender kann eingebaut werden!

Büroorganisation

Die Büroarbeit ist für die Gastgeber zu einem wichtigen Aufgabenbereich geworden. Mit einer klaren und gut strukturierten Organisation behalten Sie die Übersicht im Vermietungsalltag. Alle Büroarbeiten sind einfacher zu erledigen, wenn auf dem Schreibtisch die gleiche Ordnung herrscht wie auf dem PC.

Eine gute EDV-Ausstattung wie zB PC oder Laptop mit einer entsprechend aktuellen Software, aber auch Grundkenntnisse in MS Outlook, MS Word und MS Excel sind wesentliche Voraussetzungen.

Dennoch ist daran zu denken, dass die Technik für kurz oder lang ausfallen oder gar kaputt gehen kann. Aus diesem Grund sollten alle wichtigen Dinge (zusätzlich) schriftlich aufbewahrt werden. Die nicht so wichtigen Dinge können auch auf externen Datenträgern gesichert werden.

Die Buchungsverwaltung ist ein zeitaufwendiger Faktor in der bäuerlichen Vermietung. Heutzutage wird die volle Auslastung vor allem durch den Online-Vertrieb erzielt.

TIPP: Der größte Teil der Urlaubsgäste stellt zuerst eine Anfrage, bevor der Buchungsprozess gestartet wird. Mit dem Anfrageassistenten von Urlaub am Bauernhof (Anfrage Assistent 4 You) ist es für Vermieter möglich, einfach und schnell Anfragen abzuarbeiten und dabei den Überblick zu bewahren. Mit nur einem Klick kann mit einem PC, Tablet oder Smartphone auf eine Anfrage reagiert werden. Der Anfrageassistent spart Zeit und Nerven und bietet dem potentiellen Urlaubsgast trotzdem die professionelle Anfragebeantwortung, die er erwartet.

Erkundigen Sie sich unbedingt bei einer ihrer Tourismusorganisationen ihres Vertrauens (zB Tourismusverband, Urlaub am Bauernhof, Privatzimmervermieter) über Systeme, die gut miteinander funktionieren.

C. Camping am Bauernhof, Chancen im Tourismus

Camping am Bauernhof

Bei der Beherbergung im Rahmen von „Camping“ oder einem Ferienlager sind die jeweiligen Camping-, Campingplatz- bzw. Camping- und Mobilheimplatzgesetze der Bundesländer zu beachten.

Diese Gesetze gelten nicht nur für die Errichtung und den Betrieb von „klassischen“ gewerblichen Campingplätzen, sondern regeln meistens im Rahmen des Tourismus das Nächtigen von Personen in mobilen Unterkünften, wie zB Zelten, Wohnwägen, Kraftfahrzeugen, Wohnmobilen, Mobilheimen und dergleichen (= kampieren).

Grundsätzlich ist zu klären, ob der Campingplatz über eine ausreichende Zufahrt, ausreichend Trinkwasser, Wasch-, Brause und WC-Anlagen, Abfallbehälter, Energieversorgung, Feuerlöscher verfügt. Außerdem ist in einzelnen Bundesländern gegenüber Nachbargrundstücken der Campingplatz mit einem Zaun abzugrenzen (Sbg, Ktn, OÖ), bzw. eine Campingplatzordnung zu erlassen und gut sichtbar anzuschlagen (Sbg, T, Ktn, Vbg, Bgld, OÖ). Für Gäste hat der Inhaber des Campingplatzes (Sbg, Ktn, Vbg, Bgld, OÖ) oder eine für den Betrieb verantwortliche Person erreichbar zu sein.

Unter Umständen sind auch gewerbe-, wasser- und naturschutzrechtliche Bewilligungen erforderlich.

Dazu sind die Bezirksverwaltungsbehörden und Gemeinden als zuständige Behörden zu kontaktieren.

Chancen für Urlaub am Bauernhof

Der Gast sucht im Urlaub nach Entspannung, Erholung, Natur und Entschleunigung. Er sucht nach einem Stück Heimat, nach einer Gegenwelt, nach dem Ursprünglichen, nach Natur als Kraft- und Inspirationsquelle (kein Disney-World-Ambiente) und immer öfter nach dem bewusst Einfacherem. Laut Zukunftsforschung (Quelle: Karmasin, 2014) sind Regionalität, Natur und Authentizität (**Echtheit** im Sinne des Originals) die Topthemen der Zukunft. Angebote rund um Brauchtum und Tradition haben an Bedeutung gewonnen. Die neue „Lust auf das Land“ hat sich zum Wirtschaftsfaktor entwickelt. Etwas selber zu machen und gestalten (Marmeladen, eigener Garten, Brot backen...) ist modern geworden. Die Gesellschaft interessiert sich immer mehr für spezielles Wissen und Zusammenhänge im Naturkreislauf und für Produktleistungen. Wie entsteht Milch? Woher kommen die Eier oder das Mehl? Was ist ein Dünger am Bauernhof? Was heißt „Bio“? Alles Fragen, die am Schauplatz Bauernhof nachhaltig beantwortet werden. Urlaub am Bauernhof ist mehr als reine Bettenvermietung.



Das Ursprüngliche und Einfache, in hoher Qualität, ist gefragt. (© Urlaub am Bauernhof Österreich/Leitenbauer)

Zielgruppen wie Familien, Naturliebhaber, nachhaltig Denkende, Bio-Interessierte und kontaktfreudige Menschen suchen speziell nach der bäuerlichen Unterkunftsform: Viele Tiere für Kinder, Mithilfe im Stall und am Feld, Kulinarische Angebote wie ein Frühstück mit bäuerlichen Produkten oder ein einfaches Abendessen. Die Spezialangebote wie Biourlaub am Bauernhof, Auszeit am Bauernhof, bewusste Erholungselemente und romantische Plätzchen runden das Angebot am Bauernhof ab.

Viele bäuerliche Vermieter profitieren auch sehr von der Lage ihres Hofes. Ein schönes Ambiente mit einer tollen Aussicht oder eine Lage nahe an einem Ballungsraum bieten viele Chancen im Tourismus.

D. Datenschutzgrundverordnung, Die drei Grundregeln in der bäuerlichen Vermietung, Dienstleistungen, Dienstleistungskette

Datenschutzgrundverordnung

Dieses Thema betrifft jeden Vermieter. Bei der Verarbeitung von Daten sind einige Punkte zu beachten. So ist zum Beispiel der Gast oder auch nur Interessent über die Verarbeitung bzw. Speicherung seiner personenbezogenen Daten zu informieren. Diese Datenverarbeitung ist zu begründen. Neben der Informationspflicht bei der Datenerhebung ist ein Verzeichnis von Verarbeitungstätigkeiten zu erstellen und es sind technisch-organisatorische Maßnahmen zur Datensicherheit zu treffen. Detaillierte Informationen dazu finden Sie in der Broschüre

„Rechtliche Aspekte bei Urlaub am Bauernhof“ und im Internet unter <https://noe.lko.at/urlaub-am-bauernhof-alles-was-recht-ist+2500+2947330>.

Die drei Grundregeln in der bäuerlichen Vermietung: Mit Herz, Hirn und Hand dabei sein

Urlaub am Bauernhof bedeutet für den Anbieter: Mit Herz, Hirn und Hand dabei sein! Das ist die Basis für einen sicheren Erfolg! Mit Engagement und Leidenschaft kann so auch eine etwas unattraktivere Lage des Betriebes ausgeglichen werden.

1. Das **Herz** – Urlaub am Bauernhof bereitet auch dem Anbieter Freude! Die Begegnungen mit Menschen bringen Vielfalt und Abwechslung auf den Bauernhof: Man lernt andere Lebensweisen, Länder und Sprachen kennen. Das Gespräch über das Leben am Bauernhof (Lebensmittelproduktion, Bewirtschaftung, Pflege ...) wird zum Thema Nr. 1 und hier sind die Urlaub am Bauernhof-Anbieter selbst die Profis. Es macht stolz, dort zu leben, wo andere Urlaub machen.
2. Das **Hirn** – Urlaub am Bauernhof ist mehr als nur die Vermietung von Betten. Der Bauernhof wird für den Gast geöffnet, große Aufenthalts- und Spielbereiche werden liebevoll gepflegt und bereitgestellt, hochwertige Lebensmittel werden produziert und angeboten. Diese Urlaubsform bietet in sich bereits einen Mehrwert. Dieser muss sich auch im Preis wiederfinden. Es bedarf einer guten Organisation und einer guten Preisberechnung.
3. Die **Hand** – Urlaub am Bauernhof bedeutet auch Arbeit für den und mit dem Gast. Dies geht über die Errichtung des Urlaubsbauernhofes, das Marketing, die Weiterbildung, die Gästebetreuung, die Frühstückszubereitung, die Produktherstellung für die Gäste, bis hin zur Reinigung und Instandhaltung der Unterkünfte. Diese Arbeit kann großen Spaß machen!

Dienstleistungen

Eine Dienstleistung ist ein immaterielles Gut, in dessen Mittelpunkt eine Leistung steht, welche von einer Person zur Bedarfsdeckung einer anderen Person erbracht wird. Im Tourismus ist das Kerngeschäft der Gästebeherbergung sehr eng mit Dienstleistungen verknüpft.

Die Art und das Ausmaß der Dienstleistungen hängen davon ab, um welche Beherbergungsart es sich handelt.

In der Privatzimmervermietung im Rahmen der Landwirtschaft mit bis maximal 10 Betten sind land- und forstwirtschaftliche Dienstleistungen möglich. Dazu zählen unter anderem: Frühstück, Produktverkostungen, Stallführungen, Mitarbeit der Gäste, Vorführen von Arbeitsabläufen und Herstellungsprozessen für bäuerliche Produkte, Jausenpakete, das Bereitstellen von zusätzlichen, der Vermietung dienenden Nebenräumen wie Aufenthaltsraum, Spielzimmer und Sauna.



Mitarbeit der Gäste im Bauerngarten. (© Urlaub am Bauernhof Österreich/Pascal Baronit)

In der Vermietung und Verpachtung von Ferienwohnungen dürfen Dienstleistungen nur in einem sehr stark eingeschränkten Ausmaß angeboten werden: Endreinigung, das zur Verfügung stellen von Bettwäsche und Handtüchern, Brötchenservice an die Türklinke. Folgende weitere Dienstleistungen hat das Bundesministerium für Finanzen (BMF) im Rahmen der Ferienwohnungsvermietung bereits anerkannt: Schneeräumung, Müllabfuhr, Waschküche, Sauna und Gemeinschaftsräume.

Erfolgt die Gästebeherbergung im Rahmen eines Gewerbebetriebes, sind sämtliche Dienstleistungen möglich – dazu siehe Gewerberecht bzw. Gewerbeordnung.

Weitere Informationen dazu finden sie in der Rechtsbroschüre online:

<https://noe.lko.at/urlaub-am-bauernhof-alles-was-recht-ist+2500+2947330>

Dienstleistungskette (Kundenreise)

Die Dienstleistungskette bzw. Kundenreise bildet den Bauernhofurlaub aus Gästesicht ab. Jeder Kontakt bzw. jede Dienstleistung zwischen Gast und Urlaubsbauernhof wird als Dienstleistungsstufe dargestellt. Das Besondere daran ist, dass jede Dienstleistungsstufe von den Informationen und der Präsentation her optimal auf die Gästewünsche abgestimmt werden muss. Die Form der Dienstleistungskette zeigt deutlich, dass jede Stufe bzw. jedes Glied der Kette gleich stark ausgeprägt sein sollen. Sobald ein Kettenglied (Stufe) schwach wahrgenommen wird, steigt die Wahrscheinlichkeit, dass die Dienstleistungskette an dieser Schwachstelle reißt.



Wichtig ist es, eine gute Dienstleistungskette zu definieren, um ein tolles Bauernhofangebot anzubieten. (© Urlaub am Bauernhof Österreich)

Konkret heißt das: Dass der mögliche Gast nicht bucht, dass es zu Gästebeschwerden kommt, dass es negative Gästebewertungen gibt, dass der Gast einen Preisnachlass verlangt, dass der Gast den Urlaubsbauernhof nicht weiterempfiehlt und vieles mehr.

Die Dienstleistungskette soll für jeden Urlaubsbauernhof genau definiert werden. Noch wichtiger ist die ausführliche Inhaltsbeschreibung der einzelnen Dienstleistungsstufen. So wird es möglich, dass Gäste gerne buchen, dass sie das Bauernhofangebot als identisch wahrnehmen, dass sie rundherum zufrieden sind und als Stammgäste immer wieder kommen.

E. E-Commerce, E-Marketing, Einstieg, Endreinigung, Erste Hilfe

E-Commerce

Die meisten bäuerlichen Vermieter stellen ihre Informationsangebote online dar. Aus diesem Grund ist das E-Commerce Gesetz zu berücksichtigen. Im Wesentlichen geht es um die Angabe eines Impressums und um leicht verständliche, speicherbare und ausdrückbare Allgemeine Geschäftsbedingungen. Preise müssen transparent und als Brutto- oder Nettopreise gekennzeichnet sein.

Details dazu finden Sie in der Broschüre „Rechtliche Aspekte bei Urlaub am Bauernhof“ <https://noe.lko.at/urlaub-am-bauernhof-alles-was-recht-ist+2500+2947330>.

E-Marketing

Werbung im Internet ermöglicht eine ständige Marketingpräsenz. Die Hofwebsite wird über Urlaub am Bauernhof oder eigenständig erstellt. Sie ist laufend zu aktualisieren und wird über Onlinekanäle beworben.

Auf Bewertungsplattformen wie Trust you oder Holidaycheck lässt der Gast seine Erfahrungen einfließen und macht seinen Aufenthalt am Betrieb zum Thema. Auf Social Media Plattformen wie zB Facebook werden Unternehmenseinträge angelegt und mit laufenden Posts werden Neuigkeiten transportiert, die von den Followern „geliked“ werden. Sehr schöne Imagebilder locken auf Instagram potenzielle Gäste an. Wer gerne Kurzvideos dreht, ist mit YouTube gut beraten, wo er einen eigenen Unternehmenseintrag anlegen kann.



Die fünf Online-Marketing Erfolgsschritte von Prof. Mag. (FH) Dr. Mario Jooss. (© Urlaub am Bauernhof Österreich)

Tipp: Empfehlenswert ist auch die kostenlose Anmeldung des Unternehmens in Google Business.

Die sozialen Netzwerke und Onlinemarketingmöglichkeiten werden ständig mehr und sind eine kostengünstige Art und Weise, um Kunden zu gewinnen. Allerdings muss man dafür einen wesentlich höheren Zeitaufwand einplanen und die passenden Medien für den Urlaubsbauernhof herausfinden.

Einstieg in den Betriebszweig „Bäuerliche Vermietung“

Trotz großer Euphorie und Vorfreude auf die zukünftigen Aufgaben als Gastgeber, sollten Sie sich unbedingt ausreichend Zeit für die Abklärung der allgemeinen und rechtlichen Rahmenbedingungen nehmen.

Die erste und wohl wichtigste Frage lautet:

Unter welchen rechtlichen Voraussetzungen kann ich meine Zimmer/Ferienwohnungen an Gäste vermieten?

Am besten stellen Sie sich diese Fragen bereits zu Beginn der Planung, um unangenehme Folgen zu vermeiden. In einem ausführlichen Beratungsgespräch mit der zuständigen Beraterin der Landwirtschaftskammer können Fragen zu den Themen „persönliche und betriebliche Anforderungen“, „rechtliche Rahmenbedingungen“, „Raumbedarf und Ausstattung“, „Arbeitsbedarf“, „Vermarktung und Werbung“ sowie „Fördermöglichkeiten“ geklärt werden und so Ihren Einstieg in die bäuerliche Vermietung erleichtern.

Siehe Kapitel „Kontakte der Verbände und LK Beratungsstellen in den Bundesländern“, Seite 61.

Nähere Details finden Sie auch in der Broschüre „Rechtliche Rahmenbedingungen“ (Link: <https://noe.lko.at/urlaub-am-bauernhof-alles-was-recht-ist+2500+2947330>)

In weiterer Folge sind im Wesentlichen nur zwei Schritte notwendig, um mit der Vermietung starten zu können:

Meldung bei der Gemeinde (Meldebehörde)

Die persönlichen Daten eines Gastes sind der Gemeinde schriftlich zu melden (Meldepflicht). Nach den Bestimmungen des Meldegesetzes ist jeder Gast – ohne Rücksicht auf die Aufenthaltsdauer – unverzüglich (jedenfalls aber innerhalb von 24 Stunden) nach seinem Eintreffen durch eine Eintragung in ein Gästeverzeichnis anzumelden und bei seiner Abreise entsprechend wieder abzumelden. Die Anmeldung ist erfolgt, so bald Namen, Geburtsdatum, Geschlecht, Staatsangehörigkeit, Herkunftsland und Adresse samt Postleitzahl sowie – bei ausländischen Gästen – die Art, die Nummer, das Ausstellungsdatum und die ausstellende Behörde des Reisedokumentes bekannt gegeben wurden, und der Gast die Richtigkeit der Daten mit seiner Unterschrift bestätigt hat.

Die Gästeverzeichnisse sind sieben Jahre ab dem Zeitpunkt der Eintragung aufzubewahren. Der Meldebehörde und den Organen des öffentlichen Sicherheitsdienstes ist auf Verlangen jederzeit in diese Aufzeichnungen Einsicht zu gewähren.

Meldung beim Tourismusverband (Erhalt einer Vermietersnummer)

Es besteht eine Pflichtmitgliedschaft beim örtlichen Tourismusverband. Der entrichtete Pflichtbeitrag fließt dem Tourismusverband zu. Dieses Geld wird für touristisches Marketing sowie für Markenbildung und -pflege verwendet sowie für zahlreiche infrastrukturelle Leistungen und für Maßnahmen der Gästebetreuung, für administrative Erfordernisse und etliche andere Aktivitäten Ihres Verbandes.

Die Aufenthaltsabgabe (=Ortstaxe) wird in allen österreichischen Bundesländern eingehoben. Mit der Aufenthaltsabgabe werden zB in Tirol insbesondere infrastrukturelle Einrichtungen finanziert, erhalten und betrieben, welche nicht nur unseren Gästen, sondern auch der Bevölkerung zugutekommen. Die Abgabe schwankt von 0,90 Euro bis 3,00 Euro pro Nacht/Erwachsener (ab 16 Jahren). Siehe Kapitel „Gesetzliche Abgaben“, Seite 25.

Endreinigung

Die Endreinigung der Ferienwohnung ist eine Dienstleistung, die nach Abreise des Gastes vom Vermieter erbracht wird. Das Servicepaket Endreinigung beinhaltet alle Tätigkeiten, wie zB frisch bezogene Betten, usw. um die Wohnung dem nächsten Gast sauber und mit funktionierendem Inventar zu übergeben. Für eine Ferienwohnung werden dafür zeitlich ca. 3 bis 4 Stunden kalkuliert. Manche Vermieter vereinbaren bei starker Verunreinigung einen höheren Preis für die Endreinigung. Für die Endreinigung wird in den meisten Fällen ein spezielles Entgelt von ca. € 30,- bis ca. € 70,- in Rechnung gestellt. Die Preise für Ferienwohnungen werden im Internet ohne Endreinigung angegeben. Es empfiehlt sich daher, auf diese zusätzlichen Kosten hinzuweisen („Preis zuzüglich (zB) € 40,- für die Endreinigung“).

Tipp: Zur einfacheren Preisgestaltung empfehlen wir eine gut berechnete Endreinigung, welche immer passt, egal wie lange der Gast bleibt. So können Kurzaufenthaltszuschläge wegfallen.

Erste Hilfe

Unfälle und Verletzungen können passieren!

Gerade bei kleinen Hoppalas ist ein gut ausgestatteter Erste-Hilfe-Kasten, der öffentlich zugänglich ist, wichtig. Der Inhalt des Erste-Hilfe-Kastens soll den gängigen Ö-Normen entsprechen. Empfehlenswert ist auch das Anbringen der Notfallnummern am Erste-Hilfe-Kasten. Sämtliche Informationen zum Thema Erste Hilfe muss der Gast auch in der Zimmerinformationsmappe wiederfinden.

Das Österreichische Rote Kreuz bietet im ganzen Bundesgebiet, flächendeckend und regelmäßig Erste-Hilfe Kurse an. Mehr dazu unter: www.roteskreuz.at

F. Frühstücksangebot, Freizeit- und Sportgeräte, Fördermöglichkeiten

Frühstücksangebot

Ein herzhaftes Frühstück mit verschiedenen regionalen und saisonalen Produkten in Kombination mit besonderen Hofschmankerln schafft für den Gast das perfekte Sprungbrett in einen wunderschönen Urlaubstag.

Es gibt verschiedenen Frühstücksformen: Das klassische Frühstück, welches eingestellt bzw. serviert wird, das Frühstücksbuffet im Frühstücksraum zur Selbstbedienung oder das Frühstücksservice ins Zimmer.

Die angebotene Frühstücksform hängt von Ihren Möglichkeiten und Ressourcen ab. Kleine Vermietungsbetriebe werden ihre Gäste beim Frühstück individuell mit einer Mischung aus Buffet und frisch serviertem klassischen Frühstück verwöhnen. In diesem Fall können auch kleine kulinarische Aufmerksamkeiten im Wochenrhythmus zwischendurch und als Überraschung für den Gast angeboten werden. Der zusätzliche Aufwand lohnt sich, da die Produktvielfalt im Verhältnis zum Frühstücksbuffet wesentlich kleiner bleiben kann, der Gast mit Individualität verwöhnt wird und mittlerweile auch bereit ist, dafür den entsprechenden Preis zu bezahlen.



Das Frühstück kann in einer Vielzahl an Varianten angeboten werden. (© Urlaub am Bauernhof Österreich/Karin Lohberger)

Es ist zu bedenken, dass für den Zeitraum des Frühstücks inkl. Vor- und Nachbereitung eine entsprechende Arbeitszeit benötigt wird, bzw. die ausführende Person fix an diesen Zeitraum gebunden ist. Deshalb entscheiden sich größere Beherbergungsbetriebe für das Frühstück in Buffetform. Hier kann sich der Gast nach Lust und Laune bedienen und aus einem reichlichen Produktangebot auswählen. Bei der Buffetform sind der Lebensmittelbedarf und damit

der Wareneinsatz für die angebotenen Produkte größer, aber die Arbeitszeit ist deutlich geringer. Urlaubsgäste schätzen hofeigene Lebensmittel und regionale Besonderheiten am Frühstückstisch. Auch kleine Überraschungen, wie Frühstück auf der Terrasse, Langschläferfrühstück, Kräuterfrühstück und Ähnliches schaffen Kundenbindung.

Der Frühstückspreis gehört regelmäßig neu berechnet – dabei hilft ein Kalkulationsprogramm, das bei den Urlaub am Bauernhof-Spezialberatern in den Landwirtschaftskammern erhältlich ist. Aktuelle Beispiele zu Frühstückskalkulationen finden Sie auch online unter <https://www.lko.at/diversifizierung>.

Freizeit- und Sportgeräte

Freizeit- und Sportgeräte und verschiedene Angebote sind bei Gästen beliebt und werden gerne genutzt: zB Tischtennis, Basketball, Volleyball, Tischfußball, Darts, Stelzen, Kellerstüberl, Strandzugang, direkter Loipen- oder Pistenzugang, Weingartenführung, Badeteich, Sauna, Rodelbahn, Almwanderung, Leihfahrräder, Roller Skates, Roller, Rodeln, Schlittschuhe, Schneeschuhe, Ski, Snowboards, Nordic-Walking Stöcke, Reitmöglichkeiten, Fußball, Gokart. Allerdings sind für die Bereitstellung dieser Freizeitangebote die Haftungs- und Versicherungsfragen unbedingt abzuklären. Auf alle Fälle darf dem Gast nur ein verkehrssicherer und damit gefahrenloser Sportgegenstand übergeben werden. Eignet sich ein Unfall aufgrund der fehlenden Verkehrssicherheit, so fällt die Haftung auf den Bereitstellenden zurück. Manchmal kann es daher praktisch sein, spezielle Sportgeräte, die häufig auf Probleme überprüft werden müssen, wie zB Räder und Snowboards, nur durch einen Dritten (Sporthandel) an die Gäste weiterzuvermitteln.



Die Möglichkeiten des Freizeitangebotes sind vielfältig.
(© Urlaub am Bauernhof Österreich)

Fördermöglichkeiten

Für Urlaub am Bauernhof-Anbieter gibt es Fördermöglichkeiten aus dem Bereich Diversifizierung bis zu nicht landwirtschaftlichen Tätigkeiten (Vorhabensart 6.4.1, aus dem Programm Ländliche Entwicklung 2014 – 20), siehe www.lk-online.at/diversifizierung. Detaillierte Informationen erhalten Sie bei der LK-Beratung Urlaub am Bauernhof.

Förderbestimmungen:

- Gefördert werden bauliche Investitionen zur Gästebeherbergung, -betreuung und -bewirtung, einschließlich der dafür notwendigen Einrichtung und Ausstattung zB Gästezimmer, Ferienwohnungen, Aufenthalts- und Frühstücksraum, Reithallen und -plätze, Mostschenken, Jausenstationen
- Förderwerber können Bewirtschafter oder Haushaltsangehörige mit Bezug zu einem landwirtschaftlichen Betrieb sein oder Zusammenschlüsse (förderfähige Kosten begrenzt auf Anteile der Bewirtschafter und Haushaltsangehörigen eines landwirtschaftlichen Betriebes)
- Mind. 3 ha landwirtschaftliche Nutzfläche (LN), Almfutterfläche oder 0,3 ha bei Spezialkulturen (reine Forstbetriebe (zB LN verpachtet) sind nicht förderbar)

- Es werden max. 22 Gästebetten gefördert. Betriebe mit mehr als 22 Gästebetten werden aliquot gefördert (Anmerkung: 1 Stockbett = 2 Betten, Gitterbett zählt nicht)
- Kein bestehendes Beherbergungsgewerbe zum Zeitpunkt der Antragsstellung
- Mindestinvestition: 15.000 Euro,- netto
- Maximal anrechenbare Kosten je Antragsteller und Förderperiode: 400.000 Euro (= max. € 100.000,- Förderung)
- Zuschuss zu Investitionen als De-minimis-Beihilfe (max. 200.000 Euro Fördersumme innerhalb von 3 Jahren) in der Höhe von:
 - 20 % für Reithallen, Reitplätze, Reiterstüberl
 - 30 % für Aktivitäten in sozialen Bereichen zB Green Care
 - 25 % für Tourismus, Freizeitwirtschaft, Bewirtung und Vermarktung
- Als Eigenleistung nur eigenes Bauholz anrechenbar
- Sach- und Personalkosten sind nicht förderbar, nur Investitionskosten
- Planungskosten sind förderbar
- Diversifizierungskonzept verpflichtend (Betriebskonzept)
- Projektauswahlverfahren ist **NEU**, Mindestpunktzahl: 5
- Für die Qualitätssicherung bei Urlaub am Bauernhof (Auszeichnung mit Blumen) gibt es Zusatzpunkte

Bildungsförderung: Seminare für Urlaub am Bauernhof sind förderbar. Meist werden sie bereits als geförderte Veranstaltungen (verminderter Teilnehmerbetrag) vom LFI angeboten. Es gibt aber auch weitere Fördermöglichkeiten dazu. Informationen bietet das jeweilige LFI oder die Beratung der Landwirtschaftskammer.

G. Gästebewertungen, Gesetzliche Abgaben, Gewerbliche Vermietung

Gästebewertungen

Online-Bewertungen als moderne Form der Mundpropaganda sind für Vermietungsbetriebe heute ein Muss.

Bewertungsplattformen haben die Tourismusbranche in den letzten Jahren signifikant beeinflusst. 80 % aller Kaufentscheidungen beruhen mittlerweile auf Empfehlungen anderer. Onlinebewertungen gelten heute als eine Art "virtuelles Qualitätssiegel".

Auf Bewertungsportalen wie beispielsweise Booking.com, tripadvisor, HolidayCheck oder trivago bewerten Gäste und nicht Fachpersonen. Diese persönlichen Weiterempfehlungen werden als sehr authentisch wahrgenommen. Potenzielle Gäste möchten aufrichtige Berichte und Erfahrungen lesen, die nicht wirtschaftlich gesteuert sind.

Bewertungsportale haben daher einen nicht zu unterschätzenden Einfluss auf Buchungsentscheidungen. Der richtige Umgang mit solchen Plattformen ist daher sehr wichtig.

Übrigens: Ein glaubhaftes Profil enthält auch vereinzelte negative und neutrale Bewertungen. Entscheidend ist der Umgang mit negativen Gästebewertungen. Kritik darf nicht persönlich genehmen werden und zu keinen überhasteten, emotional impulsiven oder unüberlegten Antworten führen. Empfehlenswert ist eine zeitnahe Reaktion, idealerweise innerhalb von 48 Stunden. Ihre Antwort sollte individuell sein und lieblose, allgemeine Floskeln vermeiden. Selbst bei unfreundlicher oder gar unberechtigter Kritik sollten der professionelle und

freundliche Ton gewahrt werden. Ihre Antwort wird ja nicht nur vom Kritiker gelesen, sondern von vielen anderen potenziellen Kunden.

Am besten ist es, sich zu bedanken, dass sich Zeit für eine Bewertung genommen wurde. Entschuldigen Sie sich im Fall von negativen Feedbacks bei den Gästen für die erlebte Situation. Sagen Sie aber auch einfach mal Danke, wenn Sie eine tolle Bewertung kommentieren dürfen!

Zu wissen, was und wie über den eigenen Betrieb gesprochen wird, kann hilfreich für die Verbesserung Ihrer Qualität sein. Voraussetzung dafür ist, dass man sich bewusst Zeit nimmt, Online-Bewertungen als Chance sieht und erhaltene Verbesserungsvorschläge umsetzt.

Technische Hilfsmittel wie "TrustYou" unterstützen Betriebe, die Übersicht über die vielen Daten zu bewahren – gerade, wenn Sie auf mehreren Portalen vertreten sind. Dieses "Werkzeug" fasst alle Bewertungen, die von Ihrem Betrieb im Internet existieren, auf einen Blick zusammen.



Urlaub am Bauernhof Mitglieder genießen den Vorteil, dass die Bewertungsplattform „Trust You“ im Mitgliedsbeitrag inkludiert ist.

Richtig genutzt, sind Bewertungsplattformen ein effektives und vor allem günstiges Marketinginstrument. Wer langfristig und nachhaltig erfolgreich vermieten will, sollte sich demnach auch damit auseinandersetzen. Denn das Ziel ist schließlich, neue Gäste und damit zusätzlichen Umsatz zu erreichen.

Gesetzliche Abgaben

Die Orts-, Nächtigungs-, Gäste- oder Kurtaxe

Dies ist eine Landes- bzw. Gemeindeabgabe, die grundsätzlich anfällt, wenn man Räume, die nicht dem dauerhaften Wohnbedarf dienen, zur Nächtigung für Gäste anbietet, bzw. vermietet. Der Beherberger ist verpflichtet, die Ortstaxe vom Gast einzuheben und an die zuständige Stelle, Gemeinde oder Land, abzuführen. Die jeweilige Höhe wird in länderspezifischen Gesetzen und Verordnungen festgelegt. Durch die Meldeverpflichtung jedes Gastes an die zuständige Gemeinde (Meldeamt) wird die Verbindung zur Ortstaxe hergestellt.

Tourismusabgabe

Die Tourismusabgabe (oder die Tourismusinteressensabgabe oder der Tourismuspflichtbeitrag) wird selbständigen Unternehmern vorgeschrieben, die aus dem Tourismus Nutzen ziehen. Diese Abgabe ist länderspezifisch geregelt, wird von der Landesabgabestelle eingehoben und basiert auf der Bundesabgabenordnung und den jeweiligen Tourismusgesetzen der Länder.

Die Abgabe ist einmal jährlich zu entrichten und orientiert sich am Umsatz des Unternehmens in Kombination mit einer länderspezifischen Ortsklassifizierung. Sie dient der Sicherung der touristischen Infrastruktur.

AKM

Die Abkürzung AKM steht für Autoren, Komponisten und Musikverleger registrierte Genossenschaft mit beschränkter Haftung. Sie ist eine Verwertungsgesellschaft, die in

Österreich die Rechte für das öffentliche Aufführen von musikalischen Werken vertritt. VermieterInnen werden AKM-pflichtig, sobald im Zimmer (in der FeWo) Musik über ein Radio gespielt wird, oder auf einer Website Musik zu hören ist.

AKM-Gebühren sind für die jeweilige Vermietungseinheit (Ferienwohnung oder Zimmer) je Öffnungszeitraum (Monat) zu bezahlen.

Eventuell kann man auf das Abspielen von Musikstücken in öffentlichen Bereichen (zB Frühstücksräumen) verzichten.

RAW

Seit Ende Oktober 2018 werden zusätzlich RAW-Lizenzgebühren, für die Nutzung der Rechte der Fernseh- und Filmproduzenten im Rahmen von Hotelzimmer-Fernsehen, durch die AKM eingehoben. Wie bei der AKM entstehen RAW-Gebühren für die jeweilige Vermietungseinheit und die Saisondauer. Für die neue RAW-Gebühr meldet sich die AKM direkt bei den Beherbergungsbetrieben. Mehr dazu unter www.akm.at und <https://www.raw-rechte.at/>.

GIS

Im österreichischen Rundfunkgebührengesetz (GIS) ist geregelt, wann und unter welchen Voraussetzungen für Rundfunkempfangseinrichtungen Melde- und Gebührenpflicht besteht. Grundsätzlich sind alle Geräte, mit denen Radio- und/oder Fernsehprogramme empfangen werden können, gebührenpflichtig und deshalb zu melden. Die Gebührenpflicht entsteht unabhängig von der Häufigkeit des Empfangs. Die Höhe der Rundfunkgebühr ist im Rundfunkgebührengesetz festgelegt und kann aktuell auf <https://www.gis.at/> nachgelesen werden.

Gewerbliche Vermietungsbetriebe werden Pflichtmitglied bei der Wirtschaftskammer und damit entsteht Kammerumlagenpflicht.

Siehe Kapitel „Sozialversicherung“, Seite 46 und „Steuern“, Seite 48.

Gewerbliche Vermietung

Eine gewerbliche Tätigkeit liegt vor, wenn bei der Privatzimmervermietung mit Dienstleistung (tägliches Frühstück und Reinigung der Zimmer) die Höchstzahl von 10 Gästebetten überschritten wird, oder im Rahmen der reinen Wohnraumüberlassung (Vermietung von Ferienwohnungen/Almhütten) Verpflegung oder Dienstleistungen angeboten werden.

Beispiele für Dienstleistungen:

- Verabreichung von Speisen, Ausschank von Getränken
- Aufräumen und Reinigen der Räumlichkeiten
- Bettwäsche zur Verfügung stellen
- Wechsel der Bettwäsche und anderer Gebrauchsgegenstände (wie zB Handtücher)
- Regelmäßige Wartungsarbeiten, insbesondere auf Anforderung durch den Gast
- Brötchenservice
- (Vermittlung von) Babysitten

In diesem Fall ist ein reglementiertes Gastgewerbe anzumelden und ein entsprechender Befähigungsnachweis (Gewerbeschein) zu erbringen. Mit der Anmeldung eines Gewerbes ist man automatisch Pflichtmitglied bei der Wirtschaftskammer. Diese Interessensvertretung bietet verschiedene Serviceleistungen für ihre Mitglieder. Auf keinen Fall darf auf die

Erfüllung der sachlichen Voraussetzungen, wie zB die funktionierende Betriebsanlage, vergessen werden.

Aufgrund der Genehmigungsfreistellungsverordnung sind Beherbergungsbetriebe, in denen nur Frühstück oder kleine Imbisse, jedoch keine Sauna- und Badeanlagen, angeboten werden und die über höchstens 30 Betten verfügen, von der Betriebsanlagengenehmigungspflicht ausgenommen.

Nähere Details können in der Rechtsbroschüre unter folgendem Link nachgelesen werden: <https://noe.lko.at/urlaub-am-bauernhof-alles-was-recht-ist+2500+2947330>.

H. Haftpflicht

Haftpflicht und Haftpflichtversicherung

Kleine Unfälle oder Verletzungen sind schnell passiert – gerade im Urlaub. Urlaubsgäste können zB auf Eisflächen ausrutschen, Kinder verletzen sich beim Spielen oder beim Umgang mit Tieren. In diesem Fall kann eine gute Haftpflichtversicherung mögliche Schadenersatzansprüche des Geschädigten abdecken und unberechtigte Schadenersatzansprüche abwehren.

Zuerst einmal ist immer abzuklären, ob den Schädiger überhaupt eine Schuld bzw. Schadenersatzverpflichtung (Haftung) trifft. Dies wird im Schadenersatzprozess beurteilt. Vor Abschluss eines hofspezifischen Haftpflichtversicherungsvertrags müssen mögliche Risiken am Hof für Urlaubsgäste erhoben – und nach Möglichkeit entschärft werden (durch Wartung, Kontrolle, Baumaßnahmen). Besondere Aufmerksamkeit sollte hierbei auf die Themen Tiere, Kinderspielplätze und Freizeitmöglichkeiten gelegt werden.

Vorsicht! Tafeln wie „Eltern haften für ihre Kinder“ oder „Benützung der Rutsche auf eigene Gefahr“ befreien nicht unbedingt von der Haftung. Vor allem, wenn erforderliche Sicherheitsvorkehrungen nicht berücksichtigt wurden, sind diese Freizeichnungsklauseln unwirksam.

Nähere Details können in der Rechtsbroschüre unter folgendem Link nachgelesen werden: <https://noe.lko.at/urlaub-am-bauernhof-alles-was-recht-ist+2500+2947330>.

Siehe Kapitel „Spielplatz“, Seite 47.



Gefahren können überall lauern.
(© Urlaub am Bauernhof Österreich/Pascal Baronit)

Tipp: Die Sozialversicherungsanstalt der Bauern bietet für ihre Mitglieder kostenlose Sicherheitsberatungen an. Bäuerliche Vermieter sollten diese sicherheitstechnische Beratung unbedingt in Anspruch nehmen, um Unfälle im Spannungsfeld Gäste - Arbeitsplatz Bauernhof - Tiere möglichst zu vermeiden.

Mehr dazu: <https://www.svb.at/cdscontent/?contentid=10007.718056>

I. Information für Gäste, Interessenvertretung und Beratungsstellen

Information für Gäste

Die Gästeinformationsmappe, die in allen Zimmern und in jeder Ferienwohnung aufliegt, wird nach wie vor sehr gerne von den Gästen gelesen. Sie ist eine schön gestaltete Sammlung von Informationen über die Familie, den Bauernhof, das Hofangebot, Hinweise für den Aufenthalt, (Hausordnung), Ausflugsmöglichkeiten in der Umgebung, Angebote im Ort und in der Region, Gäste-ABC usw. Die Mappen können ganz individuell gestaltet werden und neben der Papierform finden sich immer wieder digitale Lösungen.

Aktuelles Prospektmaterial aus der Region, Busfahrpläne, Werbeflyer von Sportgeschäften, Wander- und Radkarten, Restaurantflyer sollten zentral zur freien Entnahme aufgelegt werden.

Wichtig! Alle Informationen müssen aktuell sein!

Interessenvertretung und Beratungsstellen

Die Beraterinnen der Landwirtschaftskammer kümmern sich vorwiegend um die Grund-, die Einstiegsberatung und die Weiterentwicklung von bestehenden und neuen Urlaub am Bauernhof-Mitgliedern. Der Verband betreibt großflächige Markenwerbung/Kommunikation, Marketing und Qualitätssicherung. Urlaub am Bauernhof betreibt auch eine eigene Internetplattform www.urlaubambauernhof.at, auf welcher Hofdarstellungen online oder auf Anfrage gebucht werden können.

Eine wesentliche Aufgabe der Interessensvertretung ist auch die Mitgestaltung zeitgemäßer Rahmenbedingungen wie zB zeitgemäße rechtliche Maßnahmen für die bäuerliche Vermietung. Des Weiteren setzen sich die Landwirtschaftskammer und der Verband stark dafür ein, maximale Unterstützung für bäuerliche Vermieterinnen und Vermieter in die Regionen zu bringen (auch in Form von Förderungen von EU, Bund und Ländern). Für die erfolgreiche Weiterentwicklung von Urlaub am Bauernhof ist natürlich auch die Vernetzung mit Partnern in Landwirtschaft und Tourismus national und international wichtig.

Siehe Kapitel „Kontakte und Ansprechpartner“ auf Seite 61.

K. Kooperationen

Kooperationen

Bäuerliche Gästebeherberger dürfen im Rahmen der Privatzimmervermietung zusätzlich zur Vermietung auch Verpflegung und das Bauernhoferlebnisangebot als Dienstleistung anbieten.

Jedes weitere, darüber hinausgehende Angebot, vor allem im Dienstleistungsbereich, für das der Gast zusätzlich bezahlt, wird am besten über Kooperationen unter Berücksichtigung der gesetzlichen Rahmenbedingungen abgewickelt.

Bei Kooperationen stehen die Zusammenarbeit und die gegenseitige Unterstützung von verschiedenen Unternehmen im Mittelpunkt. Gerade im touristischen Bereich gibt es zahlreiche Möglichkeiten für Kooperationen und damit verbundene Angebotserweiterungen. Mögliche Partner können sein: Gasthöfe und Hotels (Verpflegungsangebote, Wellness-

angebote), Sporthändler (Sportgeräteverleih und Freizeitangebot), Wanderführer, Schischulen und Guides (Sportangebote), Reitbetriebe (Reiten und Pferdeschlittenfahrten), Partnerkarten und Regionalkarten von touristischen Anbietern (zB Sommercard).

Durch touristische Kooperationen bilden sich regional starke Netzwerke, und es entsteht für alle Beteiligten eine Win-Win-Situation.

Sämtliche rechtliche Spezialfragen zu möglichen Kooperationen gehören bereits in der Planungsphase abgeklärt (zB Haftungsfragen, zusätzliche Versicherungen, Pauschalreisegesetz, Datenschutzgrundverordnung).

L. Lebensmittel, Links

Lebensmittel

Allergene, Hygiene, Kennzeichnung und Trinkwasser

Kulinarik wird in der bäuerlichen Gästebeherbergung groß geschrieben. Urlaubsgäste schauen gerne bei der Herstellung von Lebensmitteln zu, und noch viel mehr wird die Verkostung der bäuerlichen Produkte geschätzt. Urlaub am Bauernhof profitiert von den aktuellen Trends zu Genuss, Regionalität, Biolebensmittel und Esskultur.



Frische selbsterzeugte Produkte sind beliebt beim Gast.
(© LK NÖ/Elisabeth Heidegger)

Grundsätzlich ist es notwendig, dass zwischen der Produktion der Lebensmittel und der Verabreichung von Lebensmitteln in Form des bäuerlichen Frühstücks unterschieden wird. Die Herstellung von Lebensmitteln am Bauernhof unterliegt strengen Leitlinien und Kontrollen. Handbücher zur Eigenkontrolle und alles Wissenswerte über die Lebensmittelherstellung und Direktvermarktung finden Sie auf www.gutesvombauernhof.at, eine Hygieneschulung steht im e-LFI oder als LFI-Schulung zur Verfügung www.LFI.at. Sämtliche Leitlinien sind auf dieser Website zusammengefasst: www.verbrauchergesundheit.gv.at.

Bei der Frühstückszubereitung sind vor allem die Vorschriften zur allgemeinen Hygiene und die Allergen Kennzeichnung zu berücksichtigen. Für beide Themen müssen Sie eine Schulung nachweisen, die mittlerweile auch online absolviert werden kann: siehe www.lfi.at, Onlineschulungen.

Beim Ab-Hof-Verkauf von bäuerlichen Produkten, auch an Urlaubsgäste, ist zusätzlich noch die Produktkennzeichnung zu beachten. Siehe auch hier unter www.gutesvombauernhof.at. Werden im Rahmen der bäuerlichen Gästebeherbergung Speisen und Getränke an die Gäste verabreicht, dann unterliegt der Abgeber dem Lebensmittelrecht und den damit verknüpften Vorschriften. Weitere Informationen dazu finden sich im Lebensmittelsicherheits- und Verbraucherschutzgesetz (LMSVG), <https://www.verbrauchergesundheit.gv.at/lebensmittel/rechtsvorschriften/oesterreich/lmsvg.html> und in der Broschüre Rechtliche Aspekte bei Urlaub am Bauernhof (Download unter <https://noe.lko.at/urlaub-am-bauernhof-alles-was-recht-ist+2500+2947330>.)

Trinkwasser

Bei allen landwirtschaftlichen Nebentätigkeiten, wie Gästebeherbergung, Almausschank, Be- und Verarbeitungsnebgewerbe ist ausschließlich Trinkwasser zu verwenden.

Die Anforderungen an Trinkwasser für den menschlichen Gebrauch sind in der österreichischen Trinkwasserverordnung geregelt

<https://www.ris.bka.gv.at/GeltendeFassung.wxe?Abfrage=Bundesnormen&Gesetzesnummer=20001483>

Eigene Trinkwasserquellen müssen, gemäß dem im Gesetz vorgeschriebenem Umfang und der Nutzungsart, von einer berechtigten Institution untersucht werden. Wasser von einem öffentlichen Wasserversorger gilt automatisch als Trinkwasser. Die Aufbewahrungspflicht der Gutachten liegt generell bei 5 Jahren bzw. für Vollanalyse-Gutachten bei 10 Jahren.

Links

Links zu interessanten und wichtigen Plattformen findet man auf Seite 60.

M. Marke, Marketing, Marktpotential, Meldegesetz, Mitbringsel und Gastgeschenke, Müll

Marke

Siehe auch: „Verband Urlaub am Bauernhof“, Seite 54.

Eine Marke schafft Vertrauen und Sicherheit beim Kauf. Sie steht für eine definierte Qualität, hat eine möglichst große Bekanntheit und einen Wert. Ganz wesentlich sind die Wiedererkennbarkeit und das Image der Marke. Der Gast erlebt die Marke mit allen Sinnen. Durch Sehen, Riechen, Hören, Schmecken, Spüren und Angreifen werden die erlebten Eindrücke mit der Marke in Verbindung gebracht.



Marke des Vereins Urlaub am Bauernhof;
(© Urlaub am Bauernhof Österreich)

Die Marke „Urlaub am Bauernhof“ ist wegen ihrer Echtheit im bäuerlichen Angebot und der konsequenten Markenarbeit seit über 25 Jahren erfolgreich. Urlaub am Bauernhof steht für: lebender Bauernhof (meist mit Tieren), selbstgemachte Produkte, leben mit der Natur, Einbindung der Jahreszeiten, Entschleunigung, Einzigartigkeit und für ein attraktives Preis-Leistungsverhältnis.

Jeder bäuerliche Betrieb hat die Möglichkeit, diese erfolgreiche Marke zu nutzen. Eine Mitgliedschaft beim Verband „Urlaub am Bauernhof“ und eine Qualitätsüberprüfung (Einstufung in eine Kategorie 2-5 Blumen durch eine Kommission) sind die Voraussetzungen dafür.

Grundsätzlich soll jeder Urlaub am Bauernhof-Anbieter für sich selbst überlegen, welche Markenstrategie er verfolgen möchte. Dafür gibt es drei Möglichkeiten:

- 1.) Der bäuerliche Vermieter ist selbst in der Lage, eine eigene Hofmarke zu etablieren und braucht die Leistungen vom Verband „Urlaub am Bauernhof“ nicht.
- 2.) Der Urlaub am Bauernhof-Anbieter nutzt die Marke und das Marketing von „Urlaub am Bauernhof“ voll und verzichtet auf eigene Markenarbeit auf Grund der Größe des Vermietungsbetriebes oder der Arbeitszeit.
- 3.) Der Urlaub am Bauernhof-Anbieter nutzt die Markenvorteile von „Urlaub am Bauernhof“ und somit auch den Zugang zum Marketing von „Urlaub am Bauernhof“, verbindet aber damit ein eigenes Hof Logo.

Marketing

Marketing bedeutet in einem Satz ausgedrückt: Was muss ich tun, damit ich Gäste bekomme? Oder wie bringe ich das richtige Angebot zum richtigen Gast? Marketing basiert auf diesen vier Säulen: Angebot, Preis, Werbung und Vertrieb. Die Instrumente ändern sich im Laufe der Zeit, dafür gibt es bei Urlaub am Bauernhof Spezialisten. Grundsätzlich ist mit circa 5 % vom Umsatz für Marketingmaßnahmen zu kalkulieren.



Urlaubsabenteuer am Bauernhof erleben.
(© Urlaub am Bauernhof Österreich)

Das Angebot:

Die Grundvoraussetzung: Ein buchbares und für Gäste interessantes Angebot zu entwickeln, das Nachfrage schafft. Fragen Sie sich: Was kann der Gast bei uns erleben? Was sind unsere Stärken? Warum soll er zu uns kommen? Die Tiere am Hof, der Biobauernhof, das Frühstück mit einigen selbstgemachten Produkten, die Lage des Bauernhofes mit toller Aussicht und vielen Wandermöglichkeiten, die nett gestalteten Plätzchen rund um den Hof, die Zeit, die Gastgeber für Gespräche aufwenden, usw. All diese Gründe in Kombination mit schön gestalteten Unterkünften sprechen für ein tolles Urlaubsangebot am Bauernhof.

Preis:

Der Preis ist der in Zahlen definierte Wert für Ihr Angebot. Nachdem bei Urlaub am Bauernhof nicht nur die Nächtigung und oftmals die Verpflegung im Angebot enthalten sind, ist auch der Mehrwert für das Bauernhof-Erlebnis und der dazugehörige Zeitaufwand für die bäuerliche Familie zu berücksichtigen.

Werbung:

Werbung heißt, das richtige Angebot an potenzielle Gäste zu bringen. Früher wurde zur Gästegewinnung zB ein Inserat in einer Zeitung geschaltet oder ein Hofprospekt gedruckt und an stark frequentierten Stellen aufgelegt. Diese Maßnahmen sind heutzutage eher in den Hintergrund gerückt. Aktuell erstellt man im Internet eine eigene Website mit passenden Bildern, Texten, Zusatzinformationen, Gästebewertungen und Antwort- und Buchungsmöglichkeiten zu seinem Hofangebot, die von möglichst vielen Besuchern gefunden werden soll. Oder man erstellt für YouTube ein kurzes Video, das Einblicke ins Hofangebot gibt.

Vertrieb:

Neue Gäste kennen die (Internet)Adressen der Anbieter www.Musterhof.at nicht. Eine Website ist dann richtig angelegt, wenn sie auch über Suchmaschinen (Google und co.) leicht gefunden wird. Auf der Social Media Ebene kann die eigene Website den Usern empfohlen werden. Beispielsweise können Facebookbeiträge oder perfekte Bilder vom Urlaubshof auf Instagram mit den entsprechenden Verlinkungen die eigene Website anfeuern.

Um direkt am Reisemarkt erfolgreich zu sein, wird immer öfter auch die eigene Website in einem Reiseportal wie Urlaub am Bauernhof, Landreise.de, airBNB, feratel, HRS, Booking.com usw. verlinkt, wo online gebucht werden kann. Diese Organisationen/Firmen sind Buchungsplattformen und verlangen für jede Buchung Provisionen vom Buchungsumsatz.

TIPP:

Für Urlaub am Bauernhof-Anbieter ist immer zu hinterfragen, wie das betriebseigene Marketing erfolgen soll, inklusive Kosten-Nutzenrechnung. Anfallende Kosten, zB durch die Erstellung und Wartung einer eigenen Website von einer Agentur, sollten nicht unterschätzt werden. Mit einer Mitgliedschaft beim Verband Urlaub am Bauernhof sind viele Marketingleistungen bereits abgedeckt. (zB: Logo, Qualitätsnachweis, Internetauftritt, Buchungsplattform, Bewertungsplattform Trust You, Channelmanagement, usw.) Informieren Sie sich auch darüber beim jeweiligen Urlaub am Bauernhof-Landesverband, Kontakte dazu finden Sie auf Seite 61.

Marktpotential

Urlaub am Bauernhof ist eine Marktnische, welche stark im Trend liegt. Folgende Aussage wird mit aktuellen Zahlen aus der Marktforschung hinterlegt:

Deutsche Reiseanalyse 2018: 7,3 Mio Deutsche (über 15 Jahre) interessieren sich in den nächsten drei Jahren für einen Urlaub am Bauernhof. 10,4 % geben an, in den nächsten drei Jahren (2019-2021) sicher oder wahrscheinlich einen Urlaub am Bauernhof zu verbringen. Die Zahl der Interessierten ist ca. fünf Mal so hoch, wie die Zahl der tatsächlichen Bauernhof-Urlauber (Quelle: NIT-Institut Kiel).

Österreich – steigendes Interesse an Urlaub am Bauernhof:

69 % aller Österreicher zeigen sich an Ferien auf einem österreichischen Bauernhof interessiert (44 % ganz sicher, 25 % wahrscheinlich). Das Institut für Grundlagenforschung (IGF) verdeutlicht anhand der Zahlen, dass das Interesse der Österreicher an einem Urlaub am Bauernhof deutlich gestiegen ist. Konstante 50 % haben bereits Erfahrungen mit Urlaub am Bauernhof gemacht. 25 % davon verbringen ihren Haupturlaub und der Rest zumindest einen Kurzurlaub am Bauernhof. Auch die Herkunftsregionen der Gäste haben sich verändert. Waren es früher



Österreichs Bauernhöfe – voll im Trend.
(© Urlaub am Bauernhof Österreich/Pascal Baronit)

vorwiegend Wiener, so bekunden jetzt auch Salzburger (75 %), Steirer (76 %) und Vorarlberger (74 %) großes Interesse. Die Vorliebe älterer Menschen (60+) dafür liegt mit 62 % stabil auf hohem Niveau. Zusätzlich fällt in dieser Zielgruppe der hohe Anteil von 47 % auf, die ganz sicher einen Urlaub am Bauernhof machen wollen (Quelle: IGF, 2016).

Tourismus Monitor Austria Sommerurlaubsbefragung (T-MONA): Diese Studie beschreibt die TOP 5 Imagewerte im Tourismus als wie folgt: natürlich, erholsam, gastfreundlich, gemütlich, familienfreundlich. Die Mehrheit der Urlaub am Bauernhof-Gäste sind zu 60 % Familien mit Kindern. Rund ein Drittel der Gäste reisen zusammen mit ihrem Partner. Grundsätzlich ist eine leichte Verjüngung der Gästesicht zu erkennen, wobei zwei Drittel davon zwischen 30 und 49 Jahre alt sind. Steigend ist der Anteil von Akademikern, mit einer Steigerung von 20 % auf 27 %. Von den Urlaub am Bauernhof-Gästen haben sich 61 % im Internet über ihren Urlaub informiert (+15 % seit 2012) und nur 16 % über die Verwendung von Prospekten (Quelle: T-MONA, Sommer 2018).

Generell verwenden die Mehrheit, 97 % aller reisenden Internetnutzer, die Website als DIE Informationsquelle Nr. 1 und den E-Mail-Dienst als DIE Kontaktquelle Nr. 1 (Quelle: Jooss, Die fünf Online-Marketing Erfolgsschritte, 2019).

Meldegesetz

Laut Meldegesetz 1991 ist jeder Gast, der eine Unterkunft in einem Beherbergungsbetrieb nimmt, unverzüglich, jedenfalls aber innerhalb von 24 Stunden durch ein Gästebuch oder elektronische Meldesysteme anzumelden. Die Meldung muss bei der jeweiligen Gemeinde erfolgen.

Detaillierte Informationen über Gästeanmeldung finden Sie unter:

<https://www.usp.gv.at/Portal.Node/usp/public/content/lexikon/61952.html>

Weiters haben die Gemeinden die Möglichkeit, für die Dauer des Aufenthaltes des Gastes eine Ort- und Nächtigungstaxe vorzuschreiben. Diese werden in erster Linie personen- und nächtigungsbezogen eingehoben.

Mitbringsel und Gastgeschenke

Gastgeschenke und kleine Mitbringsel vom Bauernhof sind wertvolle Mittel zur Kundenbindung. Durch persönliche und bauernhofspezifische Aufmerksamkeiten setzt man bei den Urlaubsgästen vor allem emotionale Anknüpfungspunkte zu den bereits positiv erlebten Urlaubserinnerungen. Kleine Mitbringsel vom Bauernhof werden auch sehr gerne bei den Gästen zu Hause weiterverschenkt. Die bäuerliche „Souvenirtruhe“ ist prall gefüllt: Kräuterseife, Holzherzen, Zirbenkissen, Marmelade, Kräutertees und vieles mehr. Kleinere Versionen dafür sind auch als Gastgeschenk sehr beliebt. Die produktbezogenen Rechtsvorschriften sind unbedingt einzuhalten.



Ein Mitbringsel als Urlaubserinnerung.
(© LK NÖ/Elisabeth Heidegger)

Müll

Auch das Thema „Müll“ will in der Gästebeherbergung wohlüberlegt sein. Erwartet man sich sorgfältig getrennte Abfälle, so müssen auch entsprechende Trennsysteme zur Verfügung stehen und eine Information dazu in der Gästemappe vorliegen. Gerade in Ferienwohnungen darf man sich die Frage stellen, ob der Gast für die Entsorgung in die Mülltonnen zuständig ist, oder ob der Müll regelmäßig von den Gastgebern aus den Wohnungen gebracht wird. Entscheidet man sich für ersteres, ist die entsprechende Platzierung der Tonnen, unter Berücksichtigung von Witterungsverhältnissen und einer ansprechenden Gestaltung besonders wichtig.

Auch Müllvermeidung ist gefragt. Wiederaufladbare Behälter zum Milchholen, Seifenspender anstatt einzeln verpackter Seifen, Trinkwassersprudler als Alternative zu Mineralwasserflaschen sind nur ein paar wenige Ideen.

N. Nachhaltigkeit, Nebenleistungen

Nachhaltigkeit

Nicht nur der Urlaub am Biohof – sondern grundsätzlich Urlaub am Bauernhof wird als nachhaltiges Angebot wahrgenommen. Die Gäste erwarten sich auf einem Bauernhof einen schonungsvollen Umgang mit der Natur, einen respektvollen Umgang mit den Tieren und ein umweltbewusstes Handeln. So gilt es zB zu hinterfragen, wie die Energieversorgung sichergestellt ist, wie hoch der Wasserverbrauch ist, ob grundsätzlich ein täglicher Handtuchwechsel gewünscht wird, mit welchen Mitteln gereinigt wird, ob eine Anreise der Gäste mit den öffentlichen Verkehrsmitteln unterstützt wird, mit welchen Materialien die Räumlichkeiten ausgestattet sind, ob man mit Bewegungsmeldern in Stiegehäusern Strom einsparen könnte, usw.

Oftmals gibt es auch in der Region gute Angebote, die die Nachhaltigkeit unterstützen, zB erspart die Benützung des Skibusses Verkehrstau und vermindert die Umweltbelastung.

Bauern wollen zumeist selber Nachhaltigkeit leben und so auch an ihre Gäste vermitteln. Das wird auch gerne angenommen, da der Großteil der Gäste diesem Thema große Aufmerksamkeit schenkt.

Nebenleistungen

Eine Nebenleistung wird zusätzlich zur vereinbarten Hauptleistung (zB Vermietung eines Doppelzimmers mit DU/WC) erbracht. Merkmale von Nebenleistungen sind, dass sie eng mit der Hauptleistung zusammenhängen. Üblicherweise kommen sie gemeinsam mit der Hauptleistung vor, sind im Verhältnis zur Hauptleistung aber nebensächlich, wie zB das tägliche Frühstück, die Reinigung und der Handtuchwechsel, das Bauernhoferlebnisprogramm, der überdachte Parkplatz, usw.



Gemeinsam den Bauernhof erleben.
(© Urlaub am Bauernhof Österreich/Pascal Baronit)

An der zusätzlich erbrachten Nebenleistung hat der Urlaubsgast kein eigenständiges Interesse! Nebenleistungen sind oftmals Dienstleistungen – siehe Dienstleistungen.

O. Öffnungszeiten, Online Buchen

Öffnungszeiten

Kein Vermietungsbetrieb muss das ganze Jahr geöffnet sein. Auch als bäuerlicher Beherbergungsbetrieb darf man über eine oder mehrere Zeitperioden im Jahr geschlossen haben. Die Saison- oder Öffnungszeiten ergeben sich meistens automatisch durch die Region, in der der Vermietungsbetrieb liegt. Oftmals ist es auch aus kostentechnischen und arbeitswirtschaftlichen Überlegungen empfehlenswert, fixe Öffnungszeiten festzulegen.

TIPP: Nur Mut! Für einen geplanten Familienurlaub kann der Betrieb auch einmal innerhalb der Hauptsaison geschlossen werden.

Online Buchen

Siehe Kapitel „Buchungen übers Internet“, Seite 14.

P. Pauschalangebote, Persönliche und betriebliche Voraussetzungen, Planung der Unterkünfte, Preisgestaltung, Privatzimmervermietung

Pauschalangebote

Sobald die zusätzlich zur standardmäßigen Beherbergung angebotenen Neben- und Dienstleistungen ein Ausmaß von 25 % des Gesamt-Pauschalpreises ausmachen, kommt das Pauschalreisegesetz zur Anwendung. Solche Leistungen können zum Beispiel sein: Skipässe, Wellnessbehandlungen und vieles mehr. Als Anbieter einer Pauschalreise wird man nun selber zum Reiseveranstalter, mit dazu verantwortlichen Auswirkungen und Pflichten. Detaillierte Informationen über die neue Richtlinie finden Sie unter <https://www.wko.at/branchen/tourismus-freizeitwirtschaft/reisebueros/pauschalreiserichtlinie.html>.

Persönliche und betriebliche Voraussetzungen

Bäuerliche Gästebeherbergung bzw. Urlaub am Bauernhof ist mit Sicherheit eine sehr attraktive Erwerbskombination. Bevor man aber detaillierte Überlegungen anstellt, sollte vorerst geklärt werden, ob die persönlichen und betrieblichen Voraussetzungen überhaupt gegeben sind.

Folgende Fragestellungen sollen Sie bei Ihrer Entscheidung unterstützen:

Persönliche Voraussetzungen

- Ist meine ganze Familie bereit, über längere Zeiträume fremde Menschen auf dem Hof zu begrüßen?
- Was gefällt uns besonders an der Vermietung von Zimmern oder Ferienwohnungen?
- Habe ich die nötige Begeisterung und Offenheit für Gäste?
- Wie oft sind wir schon selber auf Urlaub gefahren?
- Wem könnte es tatsächlich bei uns gefallen und warum?
- Haben wir uns schon andere Betriebe angesehen und diskutiert?
- Welchen Stellenwert soll die bäuerliche Gästebeherbergung bzw. Urlaub am Bauernhof bei uns einnehmen?
- Wieviel Zeit wollen wir dafür pro Jahr dafür einsetzen?
- Wer kann mich dabei unterstützen/aushelfen, wenn ich einmal nicht kann? (Krankheit, Urlaub, ...)
- Wieviel Kapital wollen wir für diese Schritte in die Hand nehmen?
- Welche Angebotsformen kommen für uns in Frage (Zimmer oder Ferienwohnungen)?
- Wer ist unser Gast (Kultururlauber, Geschäftsreisende, Familien, ...)?
- Wie hoch budgetiere ich die Summe, die investiert werden soll?
- Arbeitszeitaufwand – welche Ressourcen stehen am Betrieb zur Verfügung?
- Tägliche Arbeit außerhalb der „Saison“ – Marketing, Reinigung?
- Habe ich die nötige Ausdauer und Lernbereitschaft?
- Habe ich das nötige Qualitätsbewusstsein?
- Bin ich flexibel, kooperationsbereit und anpassungsfähig?
- Bin ich interessiert an Fort- und Weiterbildungen?

Betriebliche Voraussetzungen

- Verfügt mein Betrieb über ausreichend Platz für Zimmer bzw. Ferienwohnungen?
- Wie kann unser Betrieb in 10 Jahren ausschauen – Zukunftsbild malen?!
- Rechtliche Grenzen – was darf ich tun und was nicht?
- Gibt es ausreichend Bewegungsfreiraum rund um den Hof?
- Welche bzw. wie viele Tierarten leben auf meinem Hof, und passen diese auch zu meiner Zielgruppe?
- Wie groß ist die Entfernung zu den nächstgelegenen öffentlichen Verkehrsmitteln?
- Wie groß ist die Entfernung zum nächsten Ort/Gasthaus?
- Ist meine Hofzufahrt gut befahrbar?
- Gibt es auf meinem Betrieb ausreichend Platz zum Abstellen von Autos?

Planung der Unterkünfte

Wer größere Umbauten oder Neuerrichtungen für Urlaub am Bauernhof plant, für den empfiehlt es sich, auch einen Architekten mit der Planung zu beauftragen.

Bei Urlaub am Bauernhof werden die Qualitätsstufen durch eine Blumenvergabe (2-5 Blumen) definiert. Empfehlungen und Planungstipps, was eine Unterkunft in welcher Qualitätsstufe enthalten soll, sind in den Kriterien für die Kategorisierung (= Qualitätsleistung) enthalten <http://kategorisierung.urlaubambauernhof.at/Home/Fragebogen>.

Bei der Grundausstattung sind folgende Einrichtungsgegenstände zu beachten:

Maße Doppelbett (mind. 180 x 200 cm), Einzelbett (mind. 90 x 200 cm), Nachtkästchen, Leselampe, Kleiderschrank, Sitzgelegenheit inkl. Tisch, Garderobe mit Schuhablage, Spiegel, Kofferablagemöglichkeit. Empfehlung: Gästekühlschrank, TV, ausreichend Ablagefläche im Sanitärbereich – Handtuchhalter, usw.

Mindestgrößen für Zimmer, differenziert nach der Qualitätsstufe

Einzelzimmer

2-Blumen: 9 m² (exkl. Sanitär), 3 und 4 Blumen (14 m² inkl. Sanitär)

Doppelzimmer

2 Blumen: 15 m² (exkl. Sanitär), 3 und 4 Blumen (20 m² inkl. Sanitär), 5 Blumen (mind. 25 m² exkl. Sanitär) – Grundausstattung wie oben, evtl. Platz für Gitterbett

Familienzimmer

sind zwei Zimmer mit Verbindungstüre mit, je nach Platzangebot, ein oder zwei Badezimmern

Ferienwohnung

Die Mindestgröße für Ferienwohnungen ist von der Qualitätsstufe (Anzahl der Blumen) und Personenanzahl abhängig:

| | Kat. 2 | Kat. 3 | Kat. 4 | Kat. 5 |
|-------------------------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|
| 1 – 2 Personen | 28 m ² | 35 m ² | 40 m ² | 50 m ² |
| 1 – 3 Personen | 34 m ² | 41 m ² | 46 m ² | 57 m ² |
| 1 – 4 Personen | 40 m ² | 47 m ² | 52 m ² | 64 m ² |
| jede weitere Person | + 6 m ² | + 6 m ² | + 6 m ² | + 7 m ² |
| (Quelle: Kategorisierung UaB) | | | | |

Grundsätzlich sollte eine Ferienwohnung in folgende Bereiche gegliedert sein:

- Vorraum/Diele
- Kochbereich (ausreichend Arbeitsfläche, Herd mit Ceranfeld, Backrohr und Dunstabzug, Kühlschrank inkl. Gefrierfach, Geschirrspüler empfohlen, Kaffeemaschine, Wasserkocher, Toaster, Geschirr, usw.)
- Wohnbereich (Essbereich, Sofa, usw.)
- Elternschlafzimmer
- Kinderschlafzimmer
- Bad/Dusche (ausreichend Ablagefläche), WC (bei ausreichend Platz oder größerer Ferienwohnung empfiehlt sich die Trennung von Bad und WC)



Eine qualitative, hochwertige und gehobene Ausstattung schafft ein Urlaubsparadies auf Ihrem Bauernhof.
(© Urlaub am Bauernhof Österreich/Andreas Künk am Familienbauernhof Köss)

Tipp: Stellen Sie einen bunt gefärbten Grundriss und gelungene Zimmerfotos auf Ihre Homepage!

Zusätzlicher Raumbedarf

Innen- und Außenraum – Was wollen die Gäste?

Ein zusätzlicher Raumbedarf für die Gästebetreuung ist je nach Betriebsspezialisierung unterschiedlich. Ein Frühstücks- und/oder Aufenthaltsraum sollte eine Mindestgröße von ca. 25 m² für 10 Personen haben. Folgende Bereiche sollten angeboten werden: Kochbereich zur Zubereitung der Mahlzeiten, Essbereich inkl. Tischen, Stühlen und Bänken, Aufbewahrung für des Essgeschirr, Anrichtemöglichkeit für ein Buffet, Aufenthaltsbereich: gemütliche Sitzecke oder Sofa, TV, Internet, Aufbewahrung von Infomaterial, Spielen, Büchern, Lesecke, Spielbereich.

Zusätzlich können weitere Innenräumlichkeiten benötigt werden: Empfangsbereich, Fitnessraum, Aktiv- oder Hobbyraum, Spielbereiche, Skiabstellmöglichkeit, Trockenmöglichkeit, Wasch- und Bügelmöglichkeit, Sauna, Entspannungsbereich, Therapieräume, usw.

Im Außenbereich verwendete Räume und Örtlichkeiten sind: Terrasse, Balkon oder Obstgarten mit Sitzmöglichkeiten, Spielplatz, Liegewiese, Grillbereich, Gästeparkplatz.

Für die Betriebsleiterfamilie

Arbeits- und Abstellräume für die Betriebsleiterfamilie sollten miteingeplant werden: Büro zur Abwicklung des Schriftverkehrs und diverse Abstellräumlichkeiten (zB Wäschepflege, Aufbewahrung der Bettwäsche, Bade- und Handtücher, Tischwäsche, Aufbewahrung der Reinigungsgeräte und Putzmittel, Mülltrennung bzw. Zwischenlagerung zur Aufbewahrung der Gartenmöbel, Liegen, Fahrräder, Spielgeräte, Kinderwagen, usw.).

Preisgestaltung

Die Preisgestaltung basiert auf der betriebseigenen Kalkulation. Die Höhe der Investitions- und Betriebskosten, die Auslastung, die benötigte Arbeitszeit und die eigenen Gewinnvorstellungen sind die Basis für eine Berechnung des Verkaufspreises. Der errechnete Verkaufspreis wird dann mit dem Wettbewerb verglichen und die Preisstrategie festgelegt. Entscheidend ist das Angebot. Liegt die Qualität des Angebotes über dem des Mitbewerbes, so entscheidet nicht der Preis, sondern das Angebot die Buchung. Ein qualitativ hochwertiges Angebot rechtfertigt einen höheren Preis. Eine Preiserhöhung im Nachhinein gestaltet sich schwierig, da es dann auch eine Veränderung im Angebot braucht. Eine jährliche Preissteigerung um die Inflationshöhe (ca. 2 %) ist von Anfang an umzusetzen, und die Gäste sind daran zu gewöhnen.

Auch bei Urlaub am Bauernhof gilt: Je höher die Nachfrage, umso höher kann der Preis liegen. Für Saisonbetriebe mit starken Nachfragezeiten wird eine spürbare Preisdifferenzierung empfohlen. Diese soll so hoch sein, dass Gäste möglicherweise gerne in die weniger stark nachgefragte Zeit ausweichen.

Zur Preisgestaltung und Kalkulation bietet die Urlaub am Bauernhof-Beratung der Landwirtschaftskammer spezielle Angebote, oder die Länderverbände von Urlaub am Bauernhof organisieren Schulungen. Die Kontaktdaten für Ihr jeweiliges Bundesland finden Sie auf Seite 61. Hier können Sie konkrete Termine für Beratungen und Veranstaltungen direkt abfragen.

Privatzimmervermietung

Die Privatzimmervermietung zählt zur häuslichen Nebenbeschäftigung. Diese liegt dann vor, wenn es sich um eine, im Vergleich zu den anderen häuslichen Tätigkeiten, dem Umfang nach untergeordnete Erwerbstätigkeit handelt. Im Rahmen der Privatzimmervermietung können max. 10 Betten mit Zusatzbetten inklusive Dienstleistungen vermietet werden. Auch können Speisen und Getränke verabreicht werden, wobei dies nur zu im Voraus bestimmten Zeiten erfolgen darf, und es darf keine Auswahlmöglichkeit bestehen. Das Verabreichen von alkoholischen Getränken mit Ausnahme von in der Landwirtschaft erzeugten alkoholischen Getränken ist nicht erlaubt.

Wird die Bettengrenze mit 10 Betten überschritten, oder werden dem Gast über den Umfang der Nebenleistungen hinaus Leistungen angeboten, stellt die Vermietung eine gewerbliche Tätigkeit dar und kann nicht mehr im Rahmen der Privatzimmervermietung angeboten werden.

Die Privatzimmervermietung wird steuerrechtlich den Einkünften der Land- und Forstwirtschaft zugerechnet. Die Gewinne sind mittels Ausgaben-Pauschalen oder Einnahmen-Ausgaben-Rechnung aufzuzeichnen.

Siehe Kapitel „Steuern“, Seite 48.

Q. Qualität

Qualität

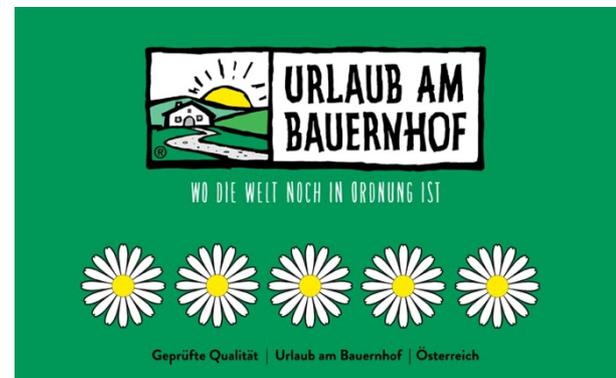
Qualität gehört in Ausstattung und Angebot umgesetzt und gelebt. Der Qualitätsanspruch der Urlaubsgäste ist nach wie vor steigend und auch buchungsentscheidend. Die verschiedensten Qualitätsmerkmale werden erst durch ein seriöses, regelmäßiges, externes und klar kommuniziertes Bewertungssystem erkenn- und nachvollziehbar. Im touristischen Bereich finden sich verschiedenste Qualitätssicherungssysteme: Sterne, Lilien, Smileys, Blumen usw.

Die Landesverbände von Urlaub am Bauernhof überprüfen an Hand eines eigenen Kriterienkataloges im 4-Jahres-Rhythmus ihre Mitgliedsbetriebe und vergeben je nach Ausstattung und Angebot 2, 3, 4 oder 5 Blumen. Diese Bewertung ist eine Entscheidungshilfe für den Gast und trägt auch wesentlich zur Professionalisierung des Angebots auf den bäuerlichen Höfen bei.

Sobald sich Vermietungsbetriebe an einem Qualitätssicherungsmodell beteiligen, gibt es keinen „Stillstand“ mehr, und es werden regelmäßig Impulse zu Veränderungen und Verbesserungen – ob groß oder klein – gesetzt. Es gibt auch die Möglichkeit, sich für eine Spezialisierung zu entscheiden. Dafür sucht sich der Betrieb eine Besonderheit aus und fokussiert so seine Zielgruppe mit besonderen Angeboten (zB Biohof, Reiterhof, usw.).



Auch die Privatzimmervermietung wird von vielen Bauernhöfen genutzt. (© Urlaub am Bauernhof Vorarlberg/Andreas Künk)



Qualitätskategorisierung eines 5 Blumen Betriebes,
@ Urlaub am Bauernhof Österreich

Siehe Kapitel „Spezialisierungen und individuelle hofeigene Spezialangebote“, Seite 46.

Verlinkung zu den Urlaub am Bauernhof-Kriterien:

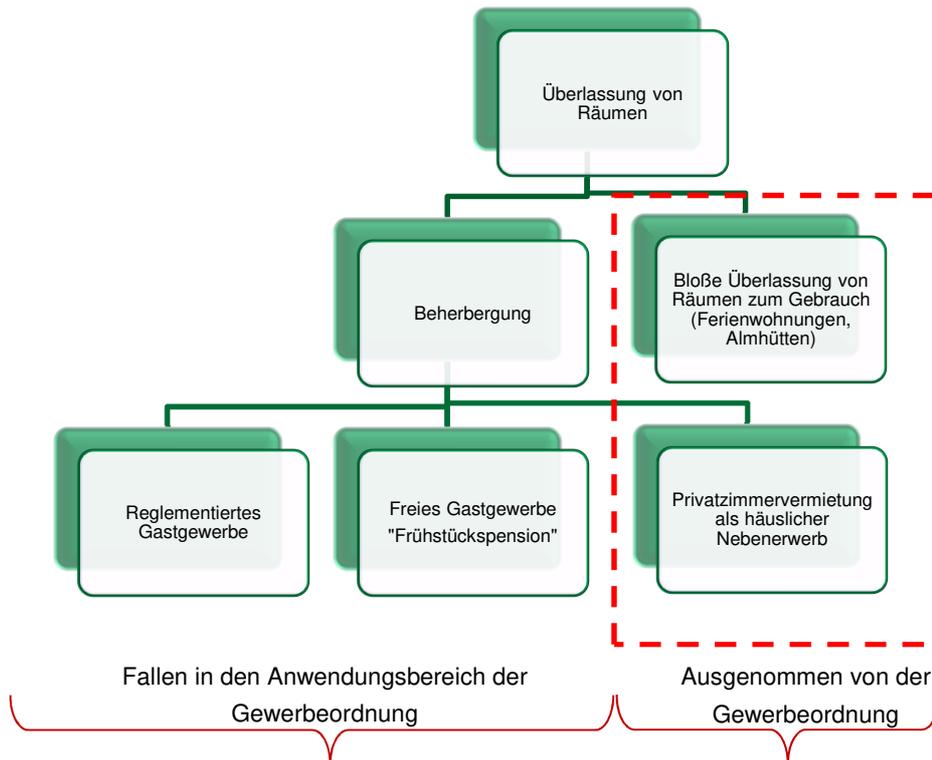
<http://kategorisierung.urlaubambauernhof.at>

Kontakte zu den Landesverbänden, siehe Seite 61.

R. Rechtliche Rahmenbedingungen, Rechnung, Registrierkassenpflicht

Rechtliche Rahmenbedingungen

Im Rahmen der bäuerlichen Vermietung müssen diverse Rechtsgrundlagen berücksichtigt werden. Für die bäuerliche Vermietung bzw. Urlaub am Bauernhof gibt es keinen eigenen juristischen Begriff. Die Überlassung von Räumen zu Vermietungszwecken kann daher auf vier verschiedene Arten erfolgen:



(Rechtliche Rahmenbedingungen in der bäuerlichen Vermietung. © Urlaub am Bauernhof Österreich)

Nähere Details können auch unter dem Begriff Privatzimmervermietung, Gewerbliche Vermietung und Vermietung und Verpachtung, sowie in der Rechtsbroschüre unter folgendem Link <https://noe.lko.at/urlaub-am-bauernhof-alles-was-recht-ist+2500+2947330> nachgelesen werden.

Steuerliche Aspekte in der Sozialversicherung

Siehe Kapitel „Sozialversicherung“, Seite 46.

Steuern

siehe Kapitel „Steuern“, Seite 48.

Rechnung

Folgende Rechnungsmerkmale betreffend Rechnungen mit einem Rechnungsbetrag von mehr als € 400,00 gilt es zu erfüllen:

- **Name** und Anschrift des **Lieferanten**
- **Name** und **Anschrift** des Empfängers
- **Menge** und **Bezeichnung** der Gegenstände oder Leistung
- **Tag** bzw. **Zeitraum** der Lieferung oder Leistung
- **Entgelt** und **anzuwendender Steuersatz**
- auf das Entgelt entfallender **Steuerbetrag**
- **Datum** der Rechnungsausstellung
- Fortlaufende **Rechnungsnummer**
- UID-Nummer oder **Hinweis auf die land- und forstwirtschaftliche** Pauschalierung nach § 22 Abs. 1 UStG (ein Hinweis auf den **Durchschnittssteuersatz** ist ausreichend)
- Bei Rechnungen, deren Gesamtbetrag € 10.000,00 übersteigt, UID-Nummer des Leistungsempfängers

Bei der Rechnungslegung an einen Unternehmer ist der Steuersatz entsprechend anzupassen (13 %).

Wird die Rechnung korrekt ausgestellt, so ist auch die Belegerteilungspflicht erfüllt.

Musterrechnung für einen pauschalierten landwirtschaftlichen Betriebes an Privatpersonen:

Leistungserbringer

**Auf der Rechnung sind die
Leistungserbringer anzuführen (Stempel)**

MUSTERHOF
Familie Mustermann
Irgendeinweg 11, 0000 Musterdorf
Tel. +43 123 456 789
muster@musterhof.at



www.UrlaubamBauernhof.at

Rechnung Nr. 1/2018 Musterdorf, am 3.11.2018

- UID-Nr.: ATU
- Durchschnittssteuersatz gem. § 22 Abs. 1 UStG

Herrn/Frau/Firma

Max Lieblingsgast
Irgendeine Gasse 18
9999 Irgendwo

Ausfüllhilfe
Steuersätze ab 1. NOV. 2018

Aufenthalt von 27.10. bis 3.11.2018
(= 7 Nächte)

| | | | à | Nettobetrag | USt.% | USt.-Betrag | Bruttobetrag |
|----------------------|-------------|---------------------------|-------------|--------------|------------|-------------|--------------|
| <u>14</u> | <u>ÜF/F</u> | <u>pro Person im DZ</u> | <u>40,-</u> | <u>560,-</u> | <u>10%</u> | <u>56,-</u> | <u>616,-</u> |
| <u>14</u> | | <u>Ortstaxe</u> | <u>1,50</u> | <u>21,-</u> | - | - | <u>21,-</u> |
| <u>1</u> | | <u>Fahrradverleih 4 h</u> | <u>40,-</u> | <u>40,-</u> | <u>10%</u> | <u>4,-</u> | <u>44,-</u> |
| Rechnungsbetrag in € | | | | | | | <u>681,-</u> |

Unterschrift Herr/Frau Mustermann

Unterschrift

Betrag dankend erhalten.

Bitte um Überweisung IBAN: BIC:

Steuersätze als Ausfüllhilfe

- | | |
|-------------|---|
| 10 % | Beherbergung und Frühstück (Zimmervermietung bis 10 Betten) an Nichtunternehmer (Privatpersonen), ebenso Mittagessen und Abendessen - umsatzsteuerpauschalierter Landwirt |
| 13 % | Beherbergung und Frühstück (Zimmervermietung bis 10 Betten) an Unternehmer, ebenso Mittagessen und Abendessen - umsatzsteuerpauschalierter Landwirt |
| 10 % | Ferienwohnungsvermietung (Vermietung und Verpachtung) |
| 10 % | Hotel/Pension/gewerblicher UaB-Betrieb sowie Nebenleistungen zB Verleih von Sportgeräten, Kräuterwanderungen, Sauna, Frühstück, ... |
| 0 % | Kleinunternehmerregelung |
| 0 % | Ortstaxe |

Registrierkassenpflicht

Gewerbebetriebe oder Land- und Forstwirtschaftliche Betriebe, die über 15.000 € Jahresumsatz erzielen und deren Barumsätze 7.500 € überschreiten, sind zur Verwendung eines elektronischen Aufzeichnungssystems verpflichtet.

Das elektronische Aufzeichnungssystem ist durch eine technische Sicherheitseinrichtung gegen Manipulation zu schützen. Die Unveränderlichkeit der Aufzeichnungen soll durch eine Signaturerstellungseinheit gewährleistet werden.

Die Verpflichtung zur Verwendung einer Registrierkasse entsteht mit Beginn des viertfolgenden Monats nach Ablauf jenes Monats, in dem die maßgebenden Grenzen (15.000 € und 7.500 €) erstmals überschritten werden. Ab dem erstmaligen Überschreiten des Jahresumsatzes bleibt die Registrierkassenpflicht grundsätzlich für die Folgejahre bestehen.

Die Inbetriebnahme und die Registrierung der Registrierkasse auf Finanzonline sollte auf jeden Fall mit dem Lieferanten der Kasse oder dem Steuerberater erfolgen.

Informationen des BMF zur Registrierkassenpflicht:

<https://www.bmf.gv.at/steuern/selbststaendige-unternehmer/Registrierkassen.html>

Erlass zur Einzelaufzeichnungs-, Registrierkassen- und Belegerteilungspflicht:

<https://findok.bmf.gv.at/findok?execution=e100000s1&segmentId=4aef5cb5-5948-4d5e-814b-b779273c0082>

S. Schriftverkehr, Sozialversicherung, Spezialisierung, Spielplatz, Steuern, Storno-Reiserücktritt

Schriftverkehr (Buchungsbestätigung, Angebot, ...)

Der Schriftverkehr bei Urlaub am Bauernhof wird in der Regel elektronisch abgewickelt. Dafür sollte die E-Mail-Signatur (Name, Adresse, E-Mailadresse, Telefonnummer, Logo) für den Betrieb erstellt sein. Auf Anfrage von Gästen erfolgt eine Angebotserstellung und auf Reservierung eine Buchungsbestätigung durch den Vermieter.

Der Angebotsbrief enthält:

- Briefkopf in der Marketinglinie des Betriebes
- das konkrete Angebot inkl. Bauernhofmehrwert
- den konkreten Preis
- eine persönliche Ansprache des Gastes und
- eine Aufforderung zum Buchen (Dabei auch auf die konkreten Bedürfnisse des Gastes eingehen.)
- Verweis auf die Allgemeinen Geschäftsbedingungen für die Hotellerie (AGBH)
- Können Anfragen nicht angenommen werden, so wird ein kurzes höfliches Schreiben verfasst, um sich für die Anfrage zu bedanken und einen anderen Termin oder einen anderen Betrieb vorzuschlagen.

Musterbeispiel für ein Angebotsschreiben:



Naturhof Sperlinggut

Aussichtsvoll genussurlauben

Familie Vogel

Aussermayrstraße 5

4560 Hochsitz



www.bauernhof.at/naturhof.sperlinggut

naturhof@sperlinggut.at

Familie
Michael van Veen

.....
1100 Wien

Hochsitz, 20. Juni 2019

Ihr Erholungsurlaub in wunderschöner Panoramalage

Schönen guten Nachmittag Herr van Veen,
danke für Ihre Anfrage, schön, dass Sie bei uns Urlaub machen möchten. Unser **Urlaubsbauernhof** liegt auf einem sonnigen Höhenrücken mit majestätischer Aussicht ins Alpenland. Der perfekte Platz zum Entspannen, für gemütliche und anspruchsvollere Radtouren und Wanderungen in die Natur.

Die großzügig gestaltete Ferienwohnung „Vogelnest“ ist zum gewünschten Zeitpunkt noch verfügbar. Sie besteht aus einem Doppel- und einem Dreibettzimmer, einem geräumigen Badzimmer mit Badewanne, Dusche und Waschbecken, einer voll ausgestatteten Wohnküche mit separatem Wohnbereich, Vorraum mit Garderobe und WC.

Und dazu unser Angebot:

von **8. Juli** bis **15. Juli 2019**
für die ganze Familie um **EUR 995,00**

Im Preis enthalten sind: 7 Übernachtungen in der Ferienwohnung, die Erlebnisse auf unserem Bauernhof (vom Bauernhofkennlernen bis zum Mithelfen beim Tiere füttern und pflegen, Feld- und Waldbegehungen oder Futter heimbringen), ein Verkostungsabend beim Mostbauern und die Eintrittskarten für Klein und Groß zum Mostgolfspielen.

Entspannen Sie auf unserem **schön gestalteten** Vierkanthof mit liebevoll errichteten Ruheplätzen. Das Wetterkreuzplätzchen am Biotop neben der über 100 Jahre alten Linde erdet Sie. Unsere Tiere, die Schafe, Hühner, Enten und Hasen lassen Ihren Kindern Natur und Glücksmomente verspüren.

Wenn Sie Fragen haben oder unser Angebot buchen möchten, geben Sie uns bitte bis **28. Juni Bescheid** – so lange ist die Ferienwohnung für Sie reserviert.

Es gelten die AGBH 2006, welche unter www.hotelverband.at nachzulesen sind.

Liebe Grüße nach Wien

Katharina Vogel
Naturhof Sperlinggut

Unser Urlaubstipp für Sie:

Am 9. Juli ist – Mostkost in Hochsitz
mit Musik, Bauernhofspezialitäten
und Naturführungen

Die Buchungsbestätigung hat Vertragscharakter und enthält:

- die konkrete Leistung (Bauernhofurlaub von ... bis),
- den konkreten Preis, evtl. eine Anzahlung bzw. Zahlungsbedingungen,
- Verweise auf die zu Grunde liegenden AGBH, oder Änderungen zu diesen bekannt geben. Eventuell eine Reiserücktrittsversicherung empfehlen.
- Auf die Marketinglinie (Logos) des Betriebes achten!

Musterexemplar für eine Buchungsbestätigung:



Naturhof Sperlinggut

Aussichtsvoll genussurlauben

Familie Vogel
Aussermayrstraße 5
4560 Hochsitz



www.bauernhof.at/naturhof.sperlinggut
naturhof@sperlinggut.at

Familie
Michael van Veen
.....
1100 Wien

Hochsitz, 30. Juni 2019

Ihr Erholungsurlaub in wunderschöner Panoramalage

Sehr geehrter Herr van Veen,
danke für die nette Rückmeldung zu unserem Angebot. Schön, dass Sie mit Ihrer Frau und Ihren Kindern Mercedes, Tomas und Lena den Sommerurlaub bei uns am **Naturhof Sperlinggut** verbringen werden. Und das haben Sie gebucht:

Ferienwohnung „Schobersteinblick“
von **8. Juli** (Anreise ab 14.00 h)
bis **15. Juli 2019** (Wohnung bitte freigeben ab 11.00 h)
EUR 995,00 für den gesamten Aufenthalt und die ganze Familie

Diese Leistungen sind im Preis enthalten:

- 7 kuschelige Übernachtungen in der großzügig gestalteten Ferienwohnung
- Bauernhoferlebnisse inklusive Feld- und Waldbegehungen
- 5 Eintrittskarten zum Mostgolfspielen
- Endreinigung (einmalig EUR 40,00) und Ortstaxe (EUR 2,00 pro Erwachsenem / Nacht).

Damit wir Ihren Urlaub fixieren können, zahlen Sie bitte **EUR 200,00** an und übermitteln Sie uns das beigelegte **Bestätigungsblatt** unterschrieben zurück. Unsere Bankverbindung: IBAN 000 123 456, BIC AG45897. Herzlichen Dank.

Da immer einmal etwas dazwischenkommen kann, empfehlen wir Ihnen eine **Reiserücktrittsversicherung** abzuschließen. Weitere Infos unter www.europaeische.at – die Stornobedingungen entnehmen Sie bitte unserer Website www.bauernhof.at/naturhof.sperlinggut, sie entsprechen den AGBH 2006.

Liebe Grüße nach Wien

Katharina Vogel
Naturhof Sperlinggut
aussichtsvoll genussurlauben

Ihre Anreise mit dem Auto:

A1 Richtung Enns – Steyr – Garsten -
Aschach – Güterweg Haag

Wir wünschen Ihnen eine gute und sichere
Fahrt – genaueres zur Anfahrt unter:
www.bauernhof.at/naturhof.sperlinggut/Anfahrt

Für Geburtstagspost, Weihnachtspost, Newsletter oder andere Anlässe sind die Datenschutzrichtlinien einzuhalten.

Urlaub am Bauernhof-Betriebe nutzen oft Anfragesysteme und Backoffice-Programme. Diese vereinfachen das Management wesentlich und beinhalten Angebotsschreiben, Buchungsbestätigungen, Erinnerungsschreiben an Gäste, Buchungskalender, Ankunftslisten, Rechnungslegung und meist auch die Registrierkassa. Bei diesen Programmen ist das Angebot allerdings standardisiert, Texte und Bilder sind vorgefertigt. Deshalb müssen Sie hier noch Ihre individuelle, betriebliche Note einbringen!

TIPP: Der Anfrageassistent AA4Y ist ein Backoffice-Programm, welches mit den Urlaub am Bauernhof-Schnittstellen konfiguriert ist und viele Erleichterungen bietet.

Sozialversicherung

Ob eine Sozialversicherungspflicht vorliegt, hängt von der Art der Vermietung ab.

Die Privatzimmervermietung im Rahmen der häuslichen Nebenbeschäftigung unterliegt seit 2004 der Beitragspflicht der bäuerlichen Sozialversicherung. Die Bruttoeinnahmen aus der Privatzimmervermietung müssen dabei bis zum 31. März des Folgejahres der Sozialversicherungsanstalt der Bauern gemeldet werden (formlos oder per Formular). Es besteht ein Freibetrag bis € 3.700,-, darüber hinaus sind Beiträge zu entrichten.

Bei der Vermietung von Ferienwohnungen und/oder Almhütten im Rahmen der Vermietung und Verpachtung besteht keine Beitragspflicht in der gewerblichen Sozialversicherung, da die Einkünfte zu den außerbetrieblichen Einkünften zählen.

Erfolgt die Vermietung als Beherbergung und somit im Rahmen des Gastgewerbes, müssen Beiträge der gewerblichen Sozialversicherungspflicht entrichtet werden.

Nähere Details können auch in der Broschüre der SVB unter dem Titel „Nebentätigkeiten“ unter folgendem Link nachgelesen werden:

<https://www.svb.at/cdscontent/load?contentid=10008.588898&version=1533821740>

Spezialisierung und individuelle hofeigene Spezialangebote

Spezialisierung in der bäuerlichen Gästebeherbergung bedeutet, Ihr Angebot und das Bauernhoferlebnis auf Ihrem Hof auf eine genau definierte Zielgruppe auszurichten. Das kann zB die Zielgruppe der Familien mit Kleinkindern bzw. Kindern sein, die Zielgruppe der Reiter, die biointeressierten Gäste oder auch die gesundheitsbewussten Urlauber. Auszeit ist momentan ebenfalls ein ganz starkes, zielgruppenorientiertes Thema, hier haben Sie die Möglichkeit zur Spezialisierung auf Vitalhof-Auszeithof. Jeder bäuerliche Vermieter kann sein hofeigenes Spezialangebot festlegen.



Der Bauernhof sollte auf genau definierte Zielgruppe(n) ausgerichtet sein. (© Urlaub am Bauernhof Österreich / Pascal Baronit)

(Fast) alles ist möglich: Urlaub am Schafbauernhof, Kräuterschwerpunkt, Motorradbauernhof, nachhaltige und ökologische Bauweise und vieles mehr. Gerade hofeigene Spezialangebote können das Hauptbuchungsargument sein!

Die Mitgliedsbetriebe der Landesverbände Urlaub am Bauernhof haben folgende zertifizierte Spezialisierungsmöglichkeiten: Baby- und Kinderhof, Reiterhof, Vitalhof, Biohof, barrierefreier Hof und Vitalhof-Auszeithof.

Durch die Spezialisierung können Mitgliedsbetriebe die gemeinschaftliche Marketingstrategie zu ihrem Spezialthema nutzen. Die Spezialisierungen werden von den jeweiligen Landesverbänden von Urlaub am Bauernhof durchgeführt.

Siehe Kapitel „Qualität“, Seite 39.

Siehe Kapitel „Zielgruppe“, Seite 59.

Spielplatz

Mit der Errichtung und dem Betrieb eines Spielplatzes übernimmt der Urlaub am Bauernhof-Betreiber auch ein entsprechendes Maß an Verantwortung. Bei einem Unfall können neben dem Spielplatzbetreiber auch der Spielgerätehersteller bzw. die aufsichtspflichtigen Personen (Eltern) zur Haftung herangezogen werden.

Das Anbringen von Warntafeln oder Schildern wie zB „Benutzung auf eigene Gefahr“ ist rechtlich problematisch und in den wenigsten Fällen geeignet, den sorgfaltswidrigen Betreiber von seiner Haftung zu befreien.

Planung

Der Spielplatz sollte getrennt vom Wirtschaftsgebäude und von Verkehrsflächen angelegt werden. Zudem sollte der Spielplatz gut überschaubar sein. Alle Spielgeräte müssen gleichzeitig ohne gegenseitige Gefährdung benutzt werden können. Der Zugang für Erwachsene zur Hilfestellung muss möglich sein. Der Sicherheitsabstand von anderen, festen, nicht zum Gerät gehörenden Teilen hat mindestens 1,5 m zu betragen. Der Spielplatz sollte abwechslungsreich gestaltet und vielfach bespielbar sein, zB klettern, schaukeln, durchkriechen.

Anlage

Bei der Anlage ist grundsätzlich auf Folgendes zu achten:

- Es dürfen keine spitzen oder scharfkantigen Teile (auch Schrauben) abstehen.
- Kanten möglichst abrunden!
- Keine Nägel!
- Gefahren des Hängenbleibens, Quetschens oder Klemmens bei beweglichen Teilen sind zu vermeiden.



Ein Spielplatz ist vor allem bei den kleinen Gästen besonders beliebt.
(© Urlaub am Bauernhof Österreich /Pascal Baronit)

Achten Sie auch auf die richtige Bepflanzung. Im Kleinkinderbereich sollten generell keine giftigen Pflanzen gesetzt werden (zB Liguster, Eibe, Stechapfel, Lorbeerkirsche, Heckenkirsche, Efeu usw.)!

Sicherheitsmanagement

Als Sicherheitsmanagement wird das gesamte System, welches zur sicheren Erhaltung des Spielplatzes dient, bezeichnet: Dazu gehören die Durchführung der erforderlichen Kontrollen sowie die Reparatur bei Mängeln. Wichtig ist hier auch die Dokumentation der Maßnahmen, somit kann sicher belegt werden, dass die erforderlichen Kontrollen bzw. Reparaturen durchgeführt wurden. Diese Aufzeichnungen sollten mindestens drei Jahre aufbewahrt werden. Der Wartungsplan für Spielgeräte gilt auch für Geräte, die nicht als Spielplatzgeräte hergestellt wurden, aber als solche verwendet werden (zB Reifenschaukel). Visuelle Routine-Inspektionen dienen dem Erkennen offensichtlicher Gefahrenquellen und sind unter Umständen täglich notwendig. Operative Inspektionen sind detailliertere Inspektionen, insbesondere mit einem Augenmerk auf die Stabilität der Geräte und sollten alle 1-3 Monate durchgeführt werden. Unbedingt notwendig ist in jedem Fall eine jährliche Hauptinspektion.

Nähere Details können in der Rechtsbroschüre unter dem Titel „Spielplatz“ oder im Merkblatt „Sicherheit am Kinderspielplatz“ der SVB unter folgenden Links nachgelesen werden:

<https://noe.lko.at/urlaub-am-bauernhof-alles-was-recht-ist+2500+2947330>.

<https://www.svb.at/cdscontent/load?contentid=10008.588105&version=1430291708>

Steuern

Die kurzfristige Beherbergung von Urlaubsgästen hat je nach Ausprägung und Umfang unterschiedliche steuerrechtliche Folgen. Eine Vermietungstätigkeit kann der Einkunftsart Land- und Forstwirtschaft (Privatzimmervermietung), den Einkünften aus Gewerbebetrieb oder der Vermietung und Verpachtung (reine Wohnraumvermietung = Ferienwohnungen) zugerechnet werden.

Einkommenssteuer

Der Einkommensteuer unterliegt das Gesamteinkommen, welches natürliche Personen, die in Österreich ihren Wohnsitz haben, erzielen. Unter dem Begriff „Einkommen“ versteht man den Gesamtbetrag aus den sieben Einkunftsarten unter Berücksichtigung allfälliger Verluste abzüglich der Sonderausgaben, und unter Berücksichtigung von außergewöhnlichen Belastungen.

Umsatzsteuer

Seit 1. November 2018 ist die Mehrwertsteuersenkung auf Nächtigungsleistungen von 13 % auf 10 % in Kraft getreten.

Achtung: Vermietet man ein Zimmer/eine Ferienwohnung an ein Unternehmen, so bleibt ein Mehrwertsteuersatz von 13 %.

Die Beherbergung von Gästen in bis zu fünf, mit Kochgelegenheit ausgestatteten Appartements (keine Bettengrenze), zählt aus steuerrechtlicher Sicht nicht zu Einkünften aus Land- und Forstwirtschaft. Für die Umsatzsteuer bedeutet dies, dass in diesen Fällen die landwirtschaftliche Umsatzsteuerpauschalierung nicht anzuwenden ist. Bei einem jährlichen Nettoumsatz von weniger als 30.000 € im Unternehmen kann jedoch von der Umsatzsteuerbefreiung für Kleinunternehmer Gebrauch gemacht werden.

Umsatzsteuersätze Privatzimmervermietung und Vermietung und Verpachtung:

| Leistung | Letztverbraucher | Unternehmer |
|---|------------------|-------------|
| Beherbergung und Frühstück (Zimmervermietung bis 10 Betten), ebenso Mittagessen, Abendessen, Endreinigung – umsatzsteuerpauschalierter Landwirt | 10 % | 13 % |
| Ferienwohnungsvermietung (Vermietung und Verpachtung) (ebenso Endreinigung) | 10 % | 10 % |
| Kleinunternehmerregelung | 0 % | 0 % |
| Ortstaxe/Tourismusabgabe | 0 % | 0 % |

Quelle: Rechtliche Aspekte bei UaB

Nähere Details finden Sie unter dem Link:

<https://noe.lko.at/urlaub-am-bauernhof-alles-was-recht-ist+2500+2947330>.

Storno-Reiserücktritt und Reiserücktrittsversicherung

Auch der korrekte Umgang mit Stornierungen bzw. dem Reiserücktritt von Buchungen gehört zum Geschäftsfeld Gästebeherbergung!

Im österreichischen Zivilrecht heißt es, dass Verträge so einzuhalten sind, wie sie abgeschlossen wurden – das gilt auch für den Beherbergungsvertrag.

Aus den Bestandteilen des Beherbergungsvertrages haben sich in der touristischen Branche die sogenannten AGBH (Allgemeine Geschäftsbedingungen für die Hotellerie) entwickelt. Alle Rechte und Pflichten, die bereits bei Vertragsabschluss festgelegt wurden, werden Vertragsinhalt - das gilt auch für Stornobedingungen. Üblicherweise wird bei Zustandekommen des Vertrages die Gültigkeit der AGBH vereinbart, aber es besteht auch die Möglichkeit, dass der Beherberger unter Berücksichtigung aller Vorschriften eigene AGB festlegt. Das gilt sinngemäß auch für nichtgewerbliche Vermieter.

Sind im Vertrag die Stornobedingungen lt. AGBH vereinbart, dann kommen diese auch zur Anwendung, wenn der Gast seinen Urlaub storniert, also von der Buchung bzw. Reise zurücktritt. Dies bedeutet eine Entrichtung folgender Stornogebühren:

Bis spätestens drei Monate vor dem vereinbarten Ankunftsstag des Gastes kann der Beherbergungsvertrag ohne Entrichtung einer Stornogebühr mittels einer einseitigen Erklärung durch den Vertragspartner aufgelöst werden. Ab diesem Zeitpunkt werden Stornierungen kostenverpflichtend:

- bis 1 Monat vor dem Ankunftsstag: 40 % vom gesamten Arrangementpreis;
- bis 1 Woche vor dem Ankunftsstag: 70 % vom gesamten Arrangementpreis;
- in der letzten Woche vor dem Ankunftsstag: 90 % vom gesamten Arrangementpreis.

Für den Vermieter entsteht dabei eine Schadenersatzminderungspflicht. Mehr dazu: http://www.hotelverband.at/down/AGBH_061115.pdf.

Falls vom Gast bereits eine Anzahlung geleistet wurde, darf diese nicht „automatisch“ als Stornogebühr einbehalten werden.

Kommt der Beherbergungsvertrag über den sogenannten Fernabsatz – Onlinebuchung über Buchungsportale – zu Stande, dann gelten die dort festgelegten AGB bzw. die Stornobedingungen.

Tipp: Um für den Gast die finanziellen Risiken, die sich durch eine mögliche Buchungsstornierung ergeben, gering zu halten, empfiehlt sich für ihn der Abschluss einer Reiserücktritts- bzw. Stornoversicherung. Gleichzeitig ist dadurch auch das Verrechnen der Stornogebühren für den Vermieter einfacher. Die Landesverbände Urlaub am Bauernhof kooperieren hier beispielsweise mit der Europäischen Reiseversicherung, <https://www.europaeische.at>.

„No Show“

Das heißt, dass der Gast am vereinbarten Ankunftstag nicht anreist und die Buchung auch nicht storniert. In diesem Fall hat der Beherberger Anspruch auf das gesamte Beherbergungsentgelt unter Abzug der nicht anfallenden Kosten. Es besteht jedoch auch hier die Schadenersatzminderungspflicht für den Vermieter.

T. Tiere am Bauernhof, Trends, Trinkwasser, Tourismusverband

Tiere auf dem Bauernhof

Auf dem Bauernhof gibt es verschiedene Tiere, so zB die eigenen landwirtschaftlichen Nutztiere, die eigenen Haustiere oder auch mitgebrachte Haustiere der Gäste. Auf jeden Fall sind wohl überlegte Spielregeln festzulegen. Wann dürfen die Tiere im Stall besucht werden? Welche Tiere dürfen wann, von wem, mit welchem Futter versorgt werden? Ein Merkblatt für die Gästemappe „Worauf Gäste am Bauernhof beim Umgang mit Tieren achten sollen“ steht zum Download unter www.lko.at in der Rubrik Betrieb und Familie/Erwerbskombinationen bereit.



Gäste müssen ausreichend auf die Gefahren durch Tiere hingewiesen werden. (© Urlaub am Bauernhof Österreich/Karin Lohberger)

Tiere am Bauernhof sind für die Gäste eine Attraktion, allerdings unterschätzen viele Personen die Gefahren, die von unseren Nutz- und Haustieren ausgehen können. Eine Überprüfung der Haftpflichtversicherung und Informationen über die Tierhalterhaftung auf entsprechende Vorkommnisse sind empfehlenswert! Infomaterial für den richtigen Umgang mit Alm- und Weidevieh kann auf www.sichere-almen.at bestellt werden.

Nicht nur Gästekinder, auch Erwachsene freuen sich über kleine Katzen am Bauernhof. Auf Grund der Rechtslage muss dazu die eigene Bauernhof-Katze als Zuchtkatze mittels eines zifferncodierten, elektronisch ablesbaren Microchips von einem Tierarzt gekennzeichnet werden und anschließend bei der Bezirkshauptmannschaft gemeldet oder selbst in die Heimtierdatenbank eingetragen werden.

Bäuerliche Beherberger, die ihren Gästen die Mitnahme von Haustieren erlauben, sind sehr gefragt. Hier gilt es jedoch gut abzuwägen: Will diese Marktnische genutzt werden? Wie

sieht es mit der Ausstattung in den Gästeräumlichkeiten aus? Ist eine gute und doch relativ einfache Reinigung möglich?

TIPP: Machen Gäste mit ihren Haustieren Urlaub am Bauernhof, dann ist es empfehlenswert, eine angemessene Tagesgebühr für das Haustier zu verlangen.

Trends

Landleben, Landidylle, „Lust auf's Land“ und Urlaub am Bauernhof sind modern. Die Österreich Werbung verwendet genau diese Klischees, um auf Urlaub in Österreich aufmerksam zu machen.

- Der Gast sucht nach Entspannung, Erholung, Natur und Entschleunigung. Er ist auf der Suche nach einem Stück Heimat, nach einer Gegenwelt zum Alltag.
- Die Sehnsucht nach dem Ursprünglichen und die Natur als Kraft- und Inspirationsquelle sind echte Motive für die Freizeitgestaltung. Auf dem Bauernhof braucht man kein Disney-World-Ambiente.
- Die Gesellschaft befindet sich in einem Wertewandel: Sicherheit und Vertrauen sind wichtiger als Geld und Luxus. Reduziertheit ist modern! Das gute Einfache ist gefragt.
- Brauchtum und Tradition haben an Bedeutung gewonnen.
- Die „Do-it-yourself-Kultur“ und Nischenmärkte sind im Wachsen: Mithilfe am Bauernhof als Angebot, selber etwas tun zB Mithilfe beim Marmelade einkochen ist die Chance für Bauernhöfe, das eigene große „PLUS“ herausarbeiten.
- Die Entwicklung hin zu einer Wissensgesellschaft bietet Möglichkeiten, das Wissen um bäuerliche Produkte, Landwirtschaft, Naturkreisläufe, traditionelle Kulinarik, Handwerk, Bräuche, Tradition, usw. bewusst zu vermitteln.
- Das Interesse an Nachhaltigkeit, naturnahem Tourismus und Bio steigt: Biologische Wirtschaftsweise, biologische Lebensmittel, natürliche Ressourcen und umweltschonende Maßnahmen spielen eine wichtige Rolle bei Urlaub am Bauernhof im Sektor Bio.
- Regionalität und Authentizität (Echtheit) sind weiter im Trend: Hofeigene/regionale Produkte werden bei Urlaub am Bauernhof erwartet. Eine Zusammenarbeit mit regionalen Partnern wie zB Direktvermarktungsbetrieben ist dabei hilfreich.
- „Echte“ Erlebnisse werden anstatt inszenierten Programmen erwartet. In den Alltag eingebunden sein, ein Stück Bauernhof miterleben dürfen, Kultur und Brauchtum erleben, usw.
- Gäste erwarten Bauernhöfe mit Kulinarikangeboten: selbstgemachte oder zugekaufte bäuerliche Produkte beim Frühstück, Abendessen, Jause, Picknick.



Im Urlaub die Natur genießen.
(© Urlaub am Bauernhof Österreich/Pascal Baronit)

Trinkwasser

Siehe Kapitel „Lebensmittel – Trinkwasser“, Seite 29.

Tourismusverband

Eine Mitgliedschaft beim örtlichen Tourismusverband ist oft die Basis für eine erfolgreiche Gästebeherbergung. Der Verband sorgt für touristische Angebote und eine entsprechende Vermarktung der Region und bietet vielfältige Unterstützungsmöglichkeiten für die Vermieter. Er ist die erste Anlaufstelle, um sich Informationen zu holen und um sich zu vernetzen.

U. Urheberrecht, USP, UID Nummer

Urheberrecht / Recht am eigenen Bild

Das Kopieren und Verwenden von Fotos aus dem Internet ist ohne Zustimmung rechtlich unzulässig. Will man Bilder fremder Fotografen verwenden, so bedarf es immer einer Nutzungsbewilligung und der Angabe des Fotografen bei der Veröffentlichung zB © LK NÖ / Teufel. Die Nutzungsvereinbarung ist am besten schriftlich einzuholen und sollte sorgfältig verwahrt werden.

Auch muss bei der Veröffentlichung von Bildern darauf geachtet werden, dass das Recht am eigenen Bild gewahrt wird. Sobald ein Bild veröffentlicht wird, muss sichergestellt sein, dass die Interessen der abgebildeten Person nicht verletzt werden. Bitte daher vor Veröffentlichung von eigenem Bildmaterial klären, ob die abgebildeten Personen mit der Veröffentlichung einverstanden sind.

USP als UaB Anbieter

USP (**U**nique **S**elling **P**roposition) ist ein Begriff aus dem Marketing. Die Abkürzung USP steht für ein Alleinstellungsmerkmal bzw. ein Hauptverkaufsargument. Jeder Urlaubsbauernhof kann sein touristisches Alleinstellungsmerkmal selbst definieren: Einmal durch das Hauptthema Bauernhof und ein weiteres Mal durch eine bauernhofspezifische Schwerpunktsetzung mit Herausarbeitung der betrieblichen Besonderheiten (= Mehrwert). Beispiele dafür können etwa die schöne Landschaft um den Hof sein, Tiere, besondere Fähigkeiten der Hofbesitzer (Kunst, Handwerk, Kräuterkunde, ...), oder die Einzellage am See mit



Besonderheiten der bäuerlichen Vermietung hervorheben.
(© Urlaub am Bauernhof Österreich/Pascal Baronit)

eigenem Badeplatz, ein begehbarer Kleintierstall, selbstgebackenes Brot aus dem Holzbackofen und vieles mehr. Wichtig ist, dass die Alleinstellungsmerkmale konstant und konsequent thematisiert werden. Sobald die Urlaubsgäste den Mehrwert erkennen, der für sie aus diesem individuellen Angebot entsteht, steigt einerseits ihre Buchungsbereitschaft und andererseits auch die Bereitschaft, den fairen Preis für dieses Angebot zu bezahlen.

Als Beratungsinstrument für dieses bedeutende Thema wird von den UaB-Fachberaterinnen in den jeweiligen Bundesländern der Selfcheck angeboten. Für mehr Informationen fragen Sie bitte die Beraterin für Ihr Bundesland, Kontakte dazu auf Seite 61.

UID Nummer

Wenn Unternehmer in Geschäftsbeziehung mit Unternehmern in anderen EU-Ländern treten, ist es erforderlich, die sogenannte "Umsatzsteuer-Identifikationsnummer" (UID-Nummer) zu benützen.

Grundsätzlich wird eine UID-Nummer von Amts wegen im Zuge der Vergabe der Steuernummer vom zuständigen Finanzamt erteilt.

Nur Unternehmerinnen/Unternehmer, die ausschließlich Umsätze tätigen, die zum Ausschluss vom Vorsteuerabzug führen, bzw. die ihre Umsätze gemäß § 22 UStG (Durchschnittssatzbesteuerung im Rahmen eines land- und forstwirtschaftlichen Betriebes) versteuern, müssen mit dem Formular U 15, falls sie eine UID-Nummer für innergemeinschaftliche Umsätze benötigen, diese beantragen:

https://service.bmf.gv.at/service/anwend/formulare/show_mast.asp?s=U15

V. Vertragsrecht, Vermietung und Verpachtung, Versicherungen, Verpflegungsmöglichkeiten, Verband

Vertragsrecht – Allgemeine Geschäftsbedingungen der Hotellerie

Erfolgt eine Buchung durch den Gast, kommt ein Beherbergungsvertrag zwischen Vermieter und Gast zustande. Ein Vertrag ist dabei ein zweiseitig verbindliches Rechtsgeschäft, welches die Rechte und Pflichten der Vertragspartner regelt. Dieser kann mündlich, schriftlich oder schlüssig (Gestik und Zeichen) abgeschlossen werden.

Nur jene Rechte und Pflichten, die vor Vertragsabschluss definiert wurden, werden Vertragsinhalt. Beherbergungsbetriebe finden in den AGBH alle Informationen und Musterformulierungen, die für den Beherbergungsvertrag notwendig sind. Nachzulesen unter

http://www.hotelverband.at/down/AGBH_061115.pdf.

Siehe Kapitel "Allgemeine Geschäftsbedingungen für die Hotellerie", Seite 8.

Fernabsatz: Darunter versteht man Buchungen die telefonisch, per E-Mail oder mittels Online-Buchung zustande kommen. Hier sind die Vorgaben des Fern- und Auswärtsgeschäfte-Gesetzes zu beachten. Nähere Informationen darüber gibt es in der Rechtsbroschüre <https://noe.lko.at/urlaub-am-bauernhof-alles-was-recht-ist+2500+2947330>.

Vermietung und Verpachtung

Bei dieser Form der Vermietung wird den Gästen eine in sich geschlossene Räumlichkeit ohne Dienstleistungen und ohne Verpflegung vermietet. Dazu zählt die Vermietung von Ferienwohnungen (Appartements) und/ oder Almhütten. Darüber hinaus liegen in einzelnen Bundesländern Regelungen zur Abgrenzung zwischen Raumvermietung und gewerblicher Beherbergung vor.

Folgende Tätigkeiten sind in der Vermietung und Verpachtung erlaubt:

- Bereitstellung von Tisch-, Bett- und Toilettwäsche
- Bereitstellung von Geschirr, Besteck, Radio, Fernsehen und Telefon
- Bereitstellung von Zusatzräumen und -angeboten, die ihrer Art und Größe nach auch in einem Privathaushalt üblich sind (zB Spielplatz)
- Erhaltungsservice und Endreinigung durch den Vermieter

- Bewerbung der Ferienwohnung in Katalogen, im Web und sonstigen Tourismusmedien

Folgende Tätigkeiten sind in der Vermietung und Verpachtung nicht erlaubt:

- Verabreichung von Speisen und Ausschank von Getränken jeder Art
- Tägliche Reinigung der Zimmer; Zimmerservice
- Bereitstellung nicht haushaltsüblicher Einrichtungen wie zB eines Hallenbades, Tennisplatzes, Squashcourts oder einer Kegelbahn
- Einrichtung eines Rezeptionsdienstes

Sobald oben angeführte Leistungen dem Gast gegenüber erbracht werden oder dieser gepflegt wird, handelt es sich um eine gewerbliche Tätigkeit, und die Vermietung kann nicht mehr im Rahmen der reinen Wohnraumüberlassung angeboten werden.

Versicherungen

Vorsorge durch Versicherungen und regelmäßige Überprüfung der Versicherungen ist für die Existenzsicherung des bäuerlichen Familienbetriebes zwingend notwendig. Neben den üblichen Versicherungen, die sich eng mit der Betriebsführung des Bauernhofes verknüpfen, ergeben sich durch den Betriebszweig bäuerliche Gästebeherbergung zusätzliche Gefahren und Risiken, die gegebenenfalls durch eine passende Versicherung abgedeckt werden sollen. Dazu gibt es kein Basisrezept. Vielmehr soll das gesamte touristische Angebot und auch das touristische Umfeld kritisch durchleuchtet und mögliche Risiken dann durch betriebsindividuelle Versicherungslösungen abgedeckt werden.

Siehe Kapitel „Haftpflicht und Haftpflichtversicherung“, Seite 27.

Weitere Informationen dazu in der Rechtsbroschüre online: <https://noe.lko.at/urlaub-am-bauernhof-alles-was-recht-ist+2500+2947330>.



Risiken durch die richtige Versicherungswahl minimieren.
(© Urlaub am Bauernhof Österreich / Pascal Baronit)

Verpflegungsmöglichkeiten

Im Rahmen der Privatzimmervermietung kann Verpflegung in unterschiedlicher Weise angeboten werden: Gleich am Morgen bietet sich die erste Gelegenheit mit einem Frühstück, vielleicht sogar einem Bauernhof- oder Bio-Frühstück oder in Form eines Frühstückskorbs, der in die Ferienwohnung kredenzt wird (nicht erlaubt im Rahmen der Vermietung und Verpachtung). Auch das Angebot einer Halbpension für die Nächtigungsgäste wird gern genützt. Dann werden die Speisen ohne Auswahlmöglichkeit zu vorausbestimmten Zeiten angeboten.



Unterschiedliche Formen für eine Verpflegung sind möglich.
(© Urlaub am Bauernhof Österreich)

Kann oder will man diese Möglichkeiten der Verpflegung nicht anbieten, so können im Rahmen der Direktvermarktung oder der häuslichen Nebenbeschäftigung selbstgemachte Produkte zum Verkauf angeboten werden.

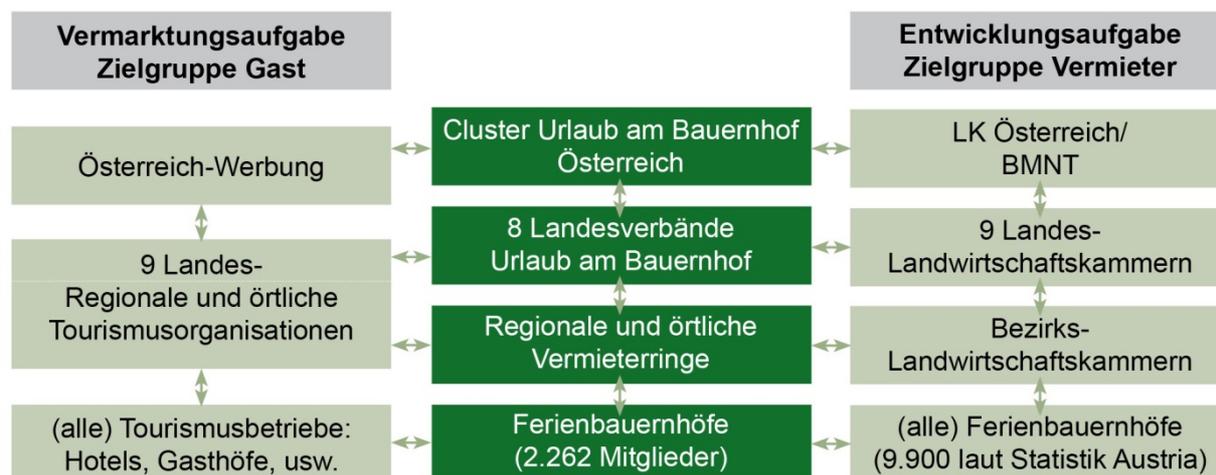
Nähere Informationen dazu unter „Bäuerliche Produkte“, Seite 12.

Verband Urlaub am Bauernhof

Urlaub am Bauernhof Österreich (Cluster Urlaub am Bauernhof) wurde im Jahr 1991 gegründet und steht für eine freiwillige Kooperationsgemeinschaft von 2.300 Ferienbauernhöfen (davon 12 % gewerblich) mit ca. 28.000 Gästebetten und 8 Landesverbänden, denen in einigen Bundesländern wiederum regionale Vermieterringe angehören.

Zu den Kernaufgaben der Dachorganisation Urlaub am Bauernhof Österreich gehören die Vernetzung mit Partnern im Bereich Landwirtschaft und Tourismus, Marketing für die Urlaub am Bauernhof-Mitgliedsbetriebe, die Bereitstellung einer modernen Internetplattform (www.urlaubambauernhof.at/) und technischen Infrastruktur, die den Betrieben die tägliche Büroarbeit erleichtert, die Interessensvertretung und strategische Steuerung und die Weiterentwicklung von Urlaub am Bauernhof. Das höchste Gremium ist der Ausschuss, welcher zweimal im Jahr tagt. In diesem Gremium treffen Länder und Bund gemeinsam die Entscheidungen für strategische Projekte und Initiativen, damit Urlaub am Bauernhof zukunftsfit bleibt. Die langjährige Zusammenarbeit österreichweit und die konsequente Umsetzung einer gemeinsamen Strategie macht Urlaub am Bauernhof so erfolgreich.

Unser Ziel ist es, landwirtschaftliche Familienbetriebe durch das Standbein „bäuerliche Vermietung“ abzusichern, zu erhalten, sie in ihrer Entwicklung und Vielfalt zu unterstützen und den ländlichen Raum nachhaltig zu beleben. So können bäuerlichen Familien in der Lage bleiben, selbstbestimmt ein Leben in guter Lebensqualität zu führen.



Aufbau, Überblick und Vernetzung des Clusters Urlaub am Bauernhof

W. Website, Wirtschaftlichkeit

Website

Eine Website ist das wichtigste Marketinginstrument für bäuerlichen Vermieter. Auf der Website wird das gesamte Hofangebot mit ausgezeichneten Bildern und prägnant formulierten

Texten dargestellt. So wird der Besucher der Website motiviert, sich diese Darstellung näher anzusehen, und er bekommt Lust, genau auf diesem Bauernhof seinen Urlaub zu verbringen. Informationen zum Bauernhof, zum Zusatzangebot, zum Frühstück, zu den Unterkünften, zu den Aktivitäten am und rund um den Hof sowie in der Region werden leicht erfassbar präsentiert. Entsprechende Marketingmaßnahmen sorgen dafür, dass die Website im Internet auch gefunden wird.

Nicht vergessen: Die Angabe der Kontaktmöglichkeiten auf der Website! Außerdem müssen die aktuellen Verfügbarkeiten laufend gewartet werden, um immer aktuell zu bleiben. Das gilt auch für die Fotos und Texte – Abwechslung hält die Seite attraktiv. Zudem werden aktuell gehaltene Seiten von den Suchmaschinen vorgereicht und beeinflussen auch so die Kaufentscheidung.

Urlaub am Bauernhof bietet für seine Mitgliedsbetriebe eine UaB-Website an, die gleichzeitig eine Buchungsplattform ist (www.urlaubambauernhof.at). Diese Website kommuniziert mit anderen reiserelevanten Buchungskanälen im Internet. Das Urlaub am Bauernhof-Buchungstool kann auch auf der eigenen Website eingebaut werden.

TIPP: Entscheiden Sie je nach Ihrer Betriebsgröße, wie viele Plattformen Sie nützen – und warten – wollen. Bedenken Sie, dass jede Buchungsplattform eine andere Zielgruppe anspricht.

Wirtschaftlichkeit

Bei Urlaub am Bauernhof hat der Landwirt die Preisgestaltung frei in der Hand und ist nicht von Marktpreisen abhängig, wie zum Beispiel in der Urproduktion.

Der Preisgestaltung für Urlaub am Bauernhof muss eine einzelbetriebliche Berechnung der Wirtschaftlichkeit zu Grunde liegen. Ist dieser Preis berechnet, so rückt der voreilige Vergleich mit Mitbewerbern etwas in den Hintergrund. Jede Leistung, die ein Betrieb erbringt, wird einbezogen und dient letztendlich der Feststellung des eigenen Mehrwertes. Je höher die Investitionskosten, umso höher muss auch der Preis sein. Eine gute Auslastung allein bringt keine Wirtschaftlichkeit, wenn der Grundpreis nicht richtig berechnet wurde.

Vergessen Sie nicht, die eigene Arbeitszeit für Marketing, Gästebetreuung, Reinigung und Instandhaltung mit zu erfassen. Wie hoch die Entlohnung für die eingesetzte Arbeitskraftstunde ist, entscheidet der Betrieb selbst, bzw. es ist das Ergebnis der Wirtschaftlichkeitsberechnung, welche für ein typisches Jahr bzw. Planungsjahr erstellt wird.

Grundsätzlich ergibt sich der Umsatz für Urlaub am Bauernhof aus den Nächtigungserlösen (Preis x Nächtigungen) und den Zusatzerlösen wie Frühstück, Abendessen, Endreinigung bei der Ferienwohnung. (Die Ortstaxe ist nur ein Durchläufer in der Berechnung, da sie wieder an die Gemeinde abgegeben wird). Von den Erlösen werden, vereinfacht gesagt, die Betriebskosten in Abzug gebracht. Das sind Wareneinsätze für Frühstück, Kosten für Wasser, Kanal, Müll, AKM, Marketing, Buchungsprovisionen, Dekoration, Weiterbildung, Steuerberater, Instandhaltung und vieles mehr. Dieses Zwischenergebnis ist der Deckungsbeitrag aus dem Betriebszweig Urlaub am Bauernhof. Dieser Deckungsbeitrag darf nicht als Gewinn gesehen werden, denn es müssen noch die Investitionen in den Betriebszweig Urlaub am Bauernhof abgezogen werden. Je nach Nutzungsdauer werden zB bauliche Kosten auf 30 Jahre, Bäder auf 15 bis 20 Jahre, Einrichtungen auf 10 bis 15 Jahre usw. aufgeteilt, und es ergibt sich ein jährlicher Fixkostenanteil, der mit Verzinsung auch in der Berechnung Platz haben muss. Weitere Fixkosten fallen von Versicherungen, Sozial-

versicherungsbeiträge für Nebentätigkeiten und Mitgliedsbeiträgen an, die ebenfalls vom Deckungsbeitrag abgezogen werden, um letztendlich den Einkommensbeitrag von Urlaub am Bauernhof festzustellen. Teilt man den um die Verzinsung reduzierten Einkommensbeitrag durch die eingesetzten Arbeitsstunden, so ergibt sich der Stundenlohn, welcher durch Urlaub am Bauernhof erwirtschaftet wird.

Die Urlaub am Bauernhof-Beraterinnen der Landwirtschaftskammern unterstützen Sie bei der Berechnung und Preisgestaltung sowie bei der Erstellung des Betriebskonzeptes Diversifizierung.

TIPP: Aus Erfahrung besteht das Erfolgsrezept aus folgender Mischung: sehr gute Qualität + einzigartige Ausprägung des Angebotes + richtig kalkulierter Preis + engagierte Vermarktung.

X. Xundheit

Xundheit

Die WHO gibt uns eine interessante Definition von Gesundheit: Gesundsein bedeutet demnach nicht nur die Abwesenheit von Krankheit, sondern ist das subjektive Gefühl von körperlichem und seelischem Wohlbefinden. Dieser Zustand lässt sich natürlich nicht immer halten. Und doch ist es bei der Vermarktung dieses Wohlgefühls für unsere Urlaubsgäste besonders wichtig, auch sorgsam auf die eigenen Ressourcen zu achten. Ein bäuerlicher Betrieb, der auch vermietet, sieht sich einer Menge von Aufgaben gegenüber.

Umso mehr kommt es darauf an, sich selbst Inseln für Entspannung und Auszeiten zu ermöglichen. Eine Vermieterin erzählt, dass sie nach massiven gesundheitlichen Einbrüchen ganz selbstverständlich während ihrer Mittagsruhe ein „Bitte nicht stören“-Schild an der Türe anbringt. Gutes Abgrenzen gehört dazu.

Dies kann auch bedeuten, aktiv anstehende Konflikte zu lösen und in besonders belastenden Situationen mit Außenstehenden zu sprechen und/oder professionelle Hilfe in Anspruch zu nehmen. Das Leben darf und sollte neben allen Herausforderungen, auch immer wieder lebenswert sein!

Wenn man als Vermieter das Gefühl oder die Gewissheit hat, dass die eigene Gesundheit zu kurz kommt, trifft man eine gute Entscheidung, sich selbst zB auf einem Green Care Auszeithof oder bei einer Erholungswoche der SVB bewusst eine persönliche Auszeit zu gönnen.



Gemeinsam als Familie das Leben genießen.
(© Urlaub am Bauernhof Österreich / Pascal Baronit)

TIPP: Die Initiative Lebensqualität Bauernhof bietet österreichweit Beratungen an <https://www.lebensqualitaet-bauernhof.at/>
Ebenfalls empfehlenswert ist ein Schmökern im Tiroler Blog Aufleben.tirol.

Z. Zahlen, Zielgruppe

Zahlen

Auslastung: Unter Auslastung verstehen wir jene Tage im Jahr, die (voll) belegt sind. Gibt es 365 Öffnungstage, so entspricht das 100 %. 110 Vollbelegstage sind dann 30,1 % Auslastung.

Abschreibung: beziffert die jährliche Wertminderung, welche das abnutzbare Anlagevermögen (die Investitionen) während seiner Nutzungsdauer erfährt. Sie dient zur Wiederbeschaffung des eingesetzten Kapitals.

Jährliche Afa (Absetzung für Abnutzung) = Anschaffungswert : Nutzungsdauer

Amortisationszeit: Zeitraum, innerhalb dessen das in einer Investition gebundene Kapital rückgeflossen ist.

Belegstage = jeder belegte Tag pro Ferienwohnung (unabhängig von der Gästeanzahl)

Deckungsbeitrag: Deckungsbeitrag dient zur Deckung der fixen Kosten und beinhaltet den Gewinn. Deckungsbeitrag = Erlöse – variable Kosten

Durchschnittliche Aufenthaltsdauer: Anzahl der Urlaubstage, die der Gast durchschnittlich am Betrieb verbringt. Aufenthaltsdauer = Anzahl der Nächtigungen : Anzahl der Ankünfte

Gewinnschwelle: ab hier wird auch tatsächlich Einkommen erwirtschaftet. Das kann in Form des Mindesterloßes, Mindestnächtigungen oder der Mindestvollbelegstage ausgedrückt werden.

Nächtigungen: Jede im Beherbergungsbetrieb verbrachte Nacht eines Gastes zählt als eine Nächtigung. Aus statistischen Gründen werden die Nächtigungen für Ferienwohnungen am Bauernhof und Zimmer (= Privat am Bauernhof) im österreichischen Tourismus getrennt geführt.

Nutzungsdauer: Ist eine definierte Zeitspanne für die Nutzung einer Investition, zB Fenster unterliegen einer Nutzungsdauer von 30 Jahren (bauliche Kosten).

Vollbelegstage: Dies sind jene Tage im Jahr, wo eine Unterkunft voll belegt ist. Sie berechnen sich: Vollbelegstage = Nächtigung : Bettenanzahl

Wareneinsatz: Kosten für Lebensmittel zum Frühstück oder Abendessen. Aktuelles Beispiel für eine einfache Frühstückskalkulation siehe unter <https://www.lko.at/diversifizierung>.

TIPP: Von Anfang an gute und professionelle Aufzeichnungen über die wichtigsten Kennzahlen am Betrieb führen! Das beginnt beim Aufschreiben der Investitionskosten zur Errichtung und Erhaltung des Betriebszweiges Urlaub am Bauernhof bis hin zu den laufenden Einnahmen und Ausgaben pro Jahr.

Zielgruppe

Die Zielgruppe oder Zielgruppen sind mögliche Gäste, die ein Betrieb durch das Urlaubsangebot und diverse Marketingaktivitäten besonders ansprechen möchte. Anders formuliert, sollte sich jeder Betrieb überlegen, welche Gäste er haben will. Definieren Sie Ihre Hauptzielgruppe so gut wie möglich. Ein sehr allgemeines Beispiel für eine mögliche Zielgruppe sind Gäste, die gern nach Österreich auf Urlaub fahren. Diese Zielgruppe wird sehr gut durch allgemeine Buchungsportale und zudem mit den unterschiedlichsten Marketingaktivitäten der regionalen Tourismusorganisationen erreicht. Der Verband Urlaub am Bauernhof Österreich betreibt europaweites Marketing und unterstützt Sie dabei, die gewünschten Zielgruppen direkt anzusprechen. Mit genau definierten Zielgruppen können Sie eine Grundauslastung aufbauen bzw. Buchungslücken füllen.

Klassische Urlaub am Bauernhof-Zielgruppen sind zB Familien mit Kindern, Tierliebhaber, Genussmenschen, Naturbegeisterte und auch Sinnsuchende. Diese spezifischen Zielgruppen sollen für die bäuerlichen Gästebeherberger zur Hauptzielgruppe werden.



Neben der Zielgruppe Familie gibt es noch viele weitere!
(© Urlaub am Bauernhof Österreich/Pascal Baronit)

TIPP: Der richtige Mix zwischen der Allgemeinzielgruppe Urlaubssuchende und den bauernhofspezifischen Zielgruppen macht erfolgreiche Vermietung aus. Siehe Kapitel „USP als UaB Anbieter“, Seite 52.

Weitere Informationen finden Sie auf den folgenden Internet-Seiten

Urlaub am Bauernhof Österreich

www.UrlaubamBauernhof.at

Almwirtschaft

www.sichere-almen.at

Autoren, Komponisten, Musikverleger (AKM)

www.akm.at

Bundesministerium für Finanzen

www.bmf.gv.at

Bundesministerium für Nachhaltigkeit
und Tourismus

www.bmnt.gv.at

Gründerservice der Wirtschaftskammern

<https://www.gruenderservice.at>

Landesregierungen

www.burgenland.gv.at

www.ktn.gv.at

www.noel.gv.at

www.ooe.gv.at

www.salzburg.gv.at

www.verwaltung.steiermark.at

www.tirol.gv.at

www.vorarlberg.gv.at

www.wien.gv.at

Landwirtschaftskammern

www.lko.at

Ländliches Fortbildungsinstitut

<https://oe.lfi.at>

Neueinsteiger in die Direktvermarktung

www.chance-direktvermarktung.at

Österreichischer Amtshelfer

www.help.gv.at

Österreichisches Normungsinstitut

www.on-norm.at

Profis in der Direktvermarktung

www.gutesvombauernhof.at

Rechtsinformationssystem Österreich

www.ris.bka.gv.at

Reiseversicherungen für Privatkunden (Beispiele)

www.europaeische.at

<https://www.uniqa.at/versicherung/cms/privatkunden/reise/Reise.de.html>

Rundfunk- und Fernsehgebühren

www.orf-gis.at

Sozialversicherung der Bauern

www.svb.at

Spielplatzbauer Verband Österreich

www.sbva.at

Steuererlässe

<https://findok.bmf.gv.at>

Urlaub am Bauernhof

www.urlaubambauernhof.at

Wirtschaftskammern

www.wko.at

Kontakte der Verbände und LK Beratungsstellen in den Bundesländern

Burgenland

LK Beraterin und Geschäftsführerin Verband: Sonja Tritremmel
Tel.: 02682/702-410
E-Mail: sonja.tritremmel@lk-bgld.at
Esterhazystraße 15, 7000 Eisenstadt

Kärnten

LK Beraterin: Ing. Anneliese Wachernig
Tel.: 0463/5850-3440
E-Mail: anneliese.wachernig@lk-kaernten.at
Lastenstraße 28, 9300 St. Veit

Geschäftsführerin Verband: Edith Sabath-Kerschbaumer
Tel.: 0463/330099
E-Mail: edith@urlaubambauernhof.com
Schleppe Platz 5/1, 9020 Klagenfurt am Wörthersee

Niederösterreich

LK Beraterin: Alexandra Bichler BEd
Tel.: 05/0259-26505
E-Mail: alexandra.bichler@lk-noe.at
Wiener Straße 64, 3100 St. Pölten

Geschäftsführerin Verband: Doris Fertl, MA
Tel.: 02758 3110
E-Mail: info@landurlaub.at
Untere Hauptstraße 8, 3650 Pöggstall

Oberösterreich

LK Beraterin und Geschäftsführerin Verband: Petra Weilguny
Tel.: 050/6902-1269
E-Mail: petra.weilguny@lk-ooe.at
Auf der Gugl 3, 4020 Linz

Salzburg

LK Beraterin: Ing. Maria Rettenwender
Tel.: 06412/4277-11
E-Mail: maria.rettewender@lk-salzburg.at
Ing. Ludwig-Pech-Str. 14, 5600 St. Johann

Geschäftsführer Verband: Mag. Hannes Handlechner
Tel.: 0662/870571340
E-Mail: johannes.handlechner@lk-salzburg.at
Schwarzstraße 19, 5020 Salzburg

Steiermark

LK Beraterin und Geschäftsführerin Verband: Mag. Astrid Schoberer-Nemeth
Tel.: 0316/8050-1414
E-Mail: uab@lk-stmk.at
Hamerlinggasse 3, 8010 Graz

Tirol

LK Beraterin: FL Ing. ABⁱⁿL Verena Unterkircher

Tel.: 05/9292-2102

E-Mail: verena.unterkircher@lk-tirol.at

Brennbichl 53a, 6460 Imst

Geschäftsführer Verband: Klaus Loukota

Tel.: 05/9292 1172

E-Mail: klaus.loukota@lk-tirol.at

Brixner Straße 1, 6020 Innsbruck

Vorarlberg

LK Beraterin und Geschäftsführerin Verband: Andrea Huber

Tel.: 05574/400-110

E-Mail: andrea.huber@lk-vbg.at

Montfortstrasse 9, 6900 Bregenz

Bundesverband Urlaub am Bauernhof

Geschäftsführer: Mag. Hans Embacher

Tel.: 0662/880202

E-Mail: h.embacher@farmholidays.com

Gabelsbergerstraße 19, 5020 Salzburg

Heute schon ein Stück gewachsen?

Viele Talente,
Interessen und
Leidenschaften keimen
unter der Oberfläche.
Machen Sie mehr
daraus und wachsen
Sie über sich hinaus
– mit den vielfältigen
Entwicklungs- und
Qualifizierungs-
angeboten
des Ländlichen
Fortbildungsinstituts.

LFI – BILDUNG MIT
WEITBLICK
FÜR MEHR
LEBENSQUALITÄT.



IHR WISSEN WÄCHST

WWW.LFI.AT

i hob Zeit!

LFI Niederösterreich

Wiener Straße 64
3100 St. Pölten

www.lfi.at