Illegale Ferienwohnungen?

Ist die Vermietung von Wohnraum als Ferienwohnung illegal oder unter bestimmten Voraussetzungen noch zulässig?

anzudrohen. Wohnungssuchende und Nachbarn kennen die Kehrseite der Medaille. Die Vermietung normaler Mietwohnungen an Touristen verschärft die Situation auf den lokalen Wohnungsmärkten. Die Vermietung beeinträchtigt auch das Leben in den Mietshäusern in erheblichem Maße. Da die Feriengäste oft nur wenige Tage in der Wohnung leben, scheren sie sich häufig keinen Deut um die Hausordnungen. Die Feriengäste kommen nach Berlin, Hamburg, München oder Köln, um die Stadt kennenzulernen und auch das städtische Nachtleben zu genießen. Sie haben Urlaub und müssen morgens nicht raus – und sind nach wenigen Tagen wieder weg.

Vermietet der Hauseigentümer eine Wohnung als Ferienwohnung, ist das grundsätzlich zulässig. Vermietet wird die Wohnung zum vorübergehenden Gebrauch, das heißt mit einem stark eingeschränkten Mieterschutz.

Auch wenn ein Wohnungseigentümer seine Wohnung als Ferienwohnung vermietet, gilt nichts anderes. Die Nutzung als Ferienwohnung ist eine Art der Wohnungsnutzung und keine unzulässige gewerbliche Nutzung im Sinne des Wohnungseigentumsrechts.

Problematisch wird es, wenn Mieter ihre Wohnung ganz oder teilweise an Feriengäste untervermieten wollen. Hier wird die ausdrückliche Erlaubnis des Vermieters benötigt. Eine Zustimmung des Vermieters zur Untervermietung reicht nicht aus. Die tageweise Vermietung an Feriengäste oder die kurzfristige Untervermietung an wechselnde Feriengäste ist etwas völlig anderes als eine auf Dauer, zumindest auf Monate oder Jahre angelegte „klassische“ Untervermietung (BGH VIII ZR 210/13). Wer ohne entsprechende Erlaubnis des Vermieters an Feriengäste vermietet, verhält sich vertragswidrig und riskiert die Kündigung, unter Umständen die fristlose Kündigung (LG Berlin 67 S 360/14). Anders, so das Amtsgericht Frankfurt (33 C 2762/15[51]), bei einer einmaligen tageweisen Untervermietung eines Zimmers über Airbnb. Das sei kein so schwerwiegender Vertragsverstoß, der eine Kündigung rechtfertigen würde.

Aber das ist nur die zivilrechtliche Seite. In Städten wie Berlin, Hamburg, München, Frankfurt oder Köln gilt eine sogenannte Zweckentfremdungsverordnung. Das bedeutet: Damit Wohnraum auch Wohnraum bleibt, ist die Vermietung von Mietwohnungen als Geschäftsraum oder Büro, vor allem aber an Feriengäste, verboten. Daran müssen sich Hauseigentümer, Wohnungseigentümer und Mieter gleichermaßen halten. Verstöße gegen das Zweckentfremdungsverbot, das heißt die Vermietung einer Mietwohnung als Ferienwohnung ohne behördliche Genehmigung, kann dann mit einem hohen Bußgeld – in Berlin bis zu 100.000 Euro – geahndet werden. Dabei spielt es keine Rolle, ob die Wohnung direkt an Feriengäste oder über Online-Portale wie Airbnb vermietet wird.

Rechtlich noch nicht abschließend geklärt ist, wie Fälle zu beurteilen sind, in denen Mieter beispielweise ein Zimmer ihrer Wohnung mit oder ohne Nutzung eines Online-Portals an Feriengäste vermieten wollen. Dem lokalen Wohnungsmarkt wird dabei keine Wohnung entzogen, die Wohnung bleibt Mietwohnung. Hier kann es auf den genauen Wortlaut der lokalen Zweckentfremdungsverordnung ankommen. In Hamburg ist ausdrücklich geregelt, dass keine Zweckentfremdung von Wohnraum vorliegt, wenn weniger als 50 Prozent der Wohnfläche an Feriengäste vermietet werden. In Berlin fällt nach dem Wortlaut der Verordnung dagegen jede wiederholte entgeltliche Überlassung von Wohnraum unter das Zweckentfremdungsverbot. Aber nach Auskunft des zuständigen Berliner Staatssekretärs Engelbert Lütke Daldrup soll auch hier die 50-Prozent-Grenze gelten, die Vermietung eines Zimmers also unproblematisch sein.

Fraglich ist unter Umständen auch, ob eine Zweckentfremdung vorliegt, wenn der Eigentümer oder Mieter seine Wohnung als Lebensmittelpunkt nutzt, aber am Wochenende, wenn er selbst einen Kurzurlaub antritt, die Wohnung an Feriengäste vermieten will.

Das Online-Portal Wimdu.de klagt gegen die Berliner Zweckentfremdungsverordnung vor dem Verwaltungsgericht, und der Europäische Ferienhausverband (EHHA) will Beschwerde bei der EU-Kommission einlegen.

Und: Alle Einkünfte aus der Vermietung an Feriengäste müssen natürlich versteuert werden, sonst droht Ärger mit den Finanzbehörden.