

TOP Thema

Kurzzeitvermietung - 2018

Kurzzeitvermietung oder touristische Vermietung sind die neuen Umsatzbringer in zentralen Lagen. airbnb und wimdu sind dabei Portale, die auch in Vorstadtlagen (Rösrath, Bergisch Gladbach, Brück, Merheim) mehr aus ehemals zum Teil schwer vermietbaren Flächen machen und andere einfach noch mal aufwerten. Die Zentrallage an der Hauptstraße, die gestern zum Teil sogar noch ein Problem war, ist heute der „Kick“. Aber wussten Sie, dass dies auch viele Mieter schon erkannt haben? ... und danach handeln ...

Die eigene Wohnung im Internet für ein paar Tage an Touristen vermieten – das ist in den letzten Jahren ziemlich in Mode gekommen. Nicht nur Eigentümer, gerade auch Mieter machen davon häufig Gebrauch. Vielfach wird dabei vergessen, dass es einige rechtliche Bedingungen zu beachten gibt.

Der Markt boomt: Über Online-Portale wie airbnb, wimdu oder 9flats bieten Menschen die eigenen Wohnräume zur Kurzzeitvermietung an. Vor allem Städteurlauber Messegäste und Medizintouristen machen von diesen Angeboten Gebrauch. Dabei werden oft nur einzelne Zimmer, Einliegerwohnungen, teilweise aber auch ganze Wohnungen tageweise vermietet. Die Kurzzeitvermieter sind nicht immer die Eigentümer der Wohnung: „Es sind vor allem Mieter, die Wohnungen auf diesen Online-Portalen für Kurzzeitgäste anbieten“, berichtet Erik Uwe Amaya, Verbandsdirektor von Haus & Grund Rheinland. Der Vorsitzende, Prof. Dr. Peter Rasche, gibt zu bedenken: „Vielen ist nicht bewusst, dass sie eine ganze Menge rechtlicher Rahmenbedingungen beachten müssen, wenn sie ihre Wohnung kurzzeitig vermieten.“ Sowohl das Mietrecht, als auch das Bauordnungsrecht, das Gewerberecht und das Steuerrecht enthalten Vorschriften, die Kurzzeitvermieter befolgen müssen.

Vermieter kann seinem Mieter eine Kurzzeitvermietung untersagen

Beispiel Mietrecht: „Wenn der Eigentümer feststellt, dass der Mieter ohne Erlaubnis seine Wohnung bei airbnb anbietet, dann kann er den Mieter abmahnen“, erklärt Erik Uwe Amaya. Der Jurist betont: „Im Wiederholungsfall ist dann die Kündigung möglich.“ Dabei gilt außerdem: Wer seinem Mieter eine „gewöhnliche“, also auf Dauer angelegte Untervermietung erlaubt hat, muss noch lange keine tageweise Vermietung an Feriengäste dulden. Das ist etwas anderes und erfordert deswegen auch eine gesonderte Erlaubnis vom Vermieter. Außerdem gilt: Im öffentlich geförderten Wohnungsbau ist eine Kurzzeitvermietung der Wohnung grundsätzlich ausgeschlossen.

Kurzzeitvermietung: Muss ich ein Gewerbe anmelden?

Unter Umständen wird man durch die kurzzeitige Vermietung von Wohnungen sogar zum Gewerbetreibenden und muss daher ein Gewerbe anmelden. Ob das nötig ist, kann nur im Einzelfall geklärt werden. Das Ergebnis hat auch steuerrechtliche Folgen: Wer ein Gewerbe betreibt, muss Gewerbesteuer zahlen, wenn seine Einkünfte daraus die Freigrenze von 24.500 Euro im Jahr überschreiten. Ab einer gewissen Grenze wird außerdem Umsatzsteuer fällig. Auch wer nicht als gewerblicher Kurzzeitvermieter angesehen wird, muss seine Einkünfte aus der Vermietung versteuern. Dafür gibt es in der Einkommensteuererklärung die

Seite 2 ...

Wohnungsverwaltung



Liegenschaften und
Immobilien Consultants

MAIER-BODE
Unternehmensgruppe



MITGLIED IM VERBAND DER
NORDRHEIN-WESTFÄLISCHEN
IMMOBILIENVERWALTER E.V.

Immobilienverband Deutschland IVD
Bundesverband der Immobilienberater,
Makler, Verwalter und Sachverständigen e.V.

Mitglied im



TOP Thema

Kurzzeitvermietung - 2018

Anlage V. Nur bei Einnahmen bis zu 520 Euro kann das Finanzamt von einer Besteuerung absehen. Vermietende Eigentümer wissen das natürlich ohnehin. Aber für viele Mieter dürfte dieses Thema Neuland sein.

Auch Wohnungseigentümer müssen sich an Regeln halten

Vorsicht, auch private Vermieter in Wohnungseigentümergeinschaften können ihre Wohnung nicht ohne weiteres als Kurzzeitvermietung dauerhaft anbieten und so die Mieteinnahmen in die Höhe treiben. Wohnungen sind grundsätzlich als solche und nicht als „hotelähnliche Räume“ zu nutzen. Viele Vereinbarungen aus Teilungserklärungen und Gemeinschaftsordnungen können einer Vermietung entgegenstehen. Insbesondere wenn gemeinschaftlich eine Genehmigung zur Vermietung geregelt ist, muss davon ausgegangen werden, dass nur nach einer Genehmigung durch die Hausverwaltung eine Kurzzeitvermietung möglich ist. Die Hausverwaltung wird eine solche Genehmigung in der Regel nicht erteilen und einen Beschluss der Eigentümergemeinschaft herbeiführen. Es gibt in Eigentümergemeinschaft oft auch Kostenverteilungsregeln, die bei Kurzzeit- und damit häufig wechselnden Mietern kaum durchführbar sind, weil der Aufwand, der damit verbunden wäre so hoch ist, dass er unzumutbar ist.

HAUS und GRUND Deutschland weist zudem darauf hin, dass ein Eigentümer, der seine Wohnung nicht mehr dauerhaft, sondern nur noch kurzzeitig vermietet, eine bauordnungsrechtliche Genehmigung braucht. Denn in diesem Falle handelt es sich um eine Nutzungsänderung der Wohnung. Zuständig für dieses Thema ist das Bauaufsichtsamt der Kommune bzw. des Landkreises. Das Ministerium für Heimat, Kommunales, Bau und Gleichstellung des Landes Nordrhein-Westfalen hat eine Informationsschrift zu diesem Thema herausgegeben.

Vorsicht: Auch Kommunale Sonderregelungen beachten

Vorsicht, Kurtaxe: Auch in Nordrhein-Westfalen gibt es einige Kommunen, die von Touristen pauschale Abgabe für den Besuch der Stadt verlangen. In solchen Kommunen muss der Kurzzeit-Vermieter diese Zahlung von seinen vorübergehenden Mietern kassieren und an die Stadt weiterleiten.

Das Ministerium für Kommunales, Heimat, Bau und Gleichstellung des Landes NRW hat jetzt eine Informationsbroschüre zu diesem Thema herausgegeben. Wer sich genauer zum Thema informieren will, kann den auf den Internetseiten dort herunterladen. Wer seine Wohnung in Bonn, Dortmund, Köln oder Münster tageweise vermieten will, muss außerdem eine lokale Besonderheit beachten. Diese Städte haben Zweckentfremdungsregelungen für Wohnraum erlassen, die unter Umständen eine Kurzzeitvermietung verhindern. Bevor man Strafen riskiert, sollte man die Genehmigungslage ausloten.

Mit freundlicher Unterstützung von HAUS und GRUND Deutschland



Ein Service Ihrer:

MAIER-BODE
Unternehmensgruppe

Impressum: Herausgeber Hausverwaltung Friedrich Maier-Bode Aachener Straße 444, 50933 Köln, Telefon: 0221-921615-0, Telefax: 0221-921615-14

Email: hausverwaltung@koeln-office.de Mitglied im Immobilienverband Deutschland IVD (ehem. RDM), Mitglied im Verband Nordrhein-Westfälischer Immobilienverwalter VNWV



MITGLIED IM VERBAND DER
NORDRHEIN-WESTFÄLISCHEN
IMMOBILIENVERWALTER E.V.

Immobilienverband Deutschland IVD
Bundesverband der Immobilienberater,
Makler, Verwalter und Sachverständigen e.V.

Mitglied im

