

IMMOBILIENRECHT

Februar 2021

Vorübergehende Vermietung von Wohnungen oder Zimmern

Immer mehr Menschen kommen auf die Idee, nicht genutzte Zimmer oder Wohnungen vorübergehend zu vermieten. Eine beliebte Plattform hierfür ist Airbnb. Aber auch andere Plattformen werden immer beliebter. Wie der Europäische Gerichtshof (EuGH) in einem Urteil vom 19.12.2019, Rechtssache C-390/18, bezüglich der Plattform Airbnb ausführte, besteht deren Dienst im Wesentlichen darin, Unterkünfte zu präsentieren und den Abschluss von künftigen Mietverträgen zu erleichtern.

In den meisten Fällen geht es darum, mit der Vermietung ungenutzter Wohnflächen Geld zu verdienen. Hinzu kommt, dass man als Vermieter nicht auf Kündigungen zurückgreifen muss, da man sich sicher sein kann, dass die Mieter nur eine kurze Zeit bleiben. Jedoch ist genau diese Vorgehensweise vielen ein Dorn im Auge, da so dem Wohnungsmarkt Mietwohnungen entzogen und durch die kurzfristige Vermietung auch die durchschnittlichen Mietpreise verfälscht und ggfs. auch in die Höhe getrieben werden.

Was die Vermietung einer Privatwohnung über Airbnb oder allgemein als Ferienwohnung ausmacht, ist die kurzfristige Vermietung an ständig wechselnde Gäste, welche dazu führt, dass ein dauerhaftes Wohnen derselben Person/en nicht gegeben ist.

Dies wiederum führt häufig zu Streitigkeiten. So ist es nicht unüblich, dass sich der Nachbar durch den ständig wechselnden Personenverkehr gestört fühlt und sich sodann an die zuständigen Behörden wendet. Bei den Vermietern besteht in solchen Fällen oftmals die Unsicherheit, ob diese Art von Vermietung tatsächlich illegal oder doch in zulässiger Weise möglich ist.

Daher wäre es für denjenigen, welcher Wohnungen als Ferienwohnungen vermieten möchte, günstig, wenn er sich im Vorfeld über die gesetzlichen Vorgaben informiert hat und erforderliche Genehmigungen und Bescheinigungen vorlegen kann. Kann er dies nicht, so muss er damit rechnen, dass unter Umständen Buß- bzw. Ordnungsgelder zu zahlen sind und die weitere Nutzung der Wohnung als Ferienwohnung untersagt wird. Aber auch als Mieter läuft man Gefahr, eine Kündigung des Vermieters zu erhalten, wenn man die gemietete Wohnung ohne Einwilligung des Vermieters z.B. über Airbnb an Dritte (unter-)vermietet.

1. Baurechtliche Aspekte

Bei der Vermietung von Privatwohnungen, insbesondere als Ferienwohnungen, stellt sich die Frage, ob eine

Nutzungsänderung vorliegt, welche einer Genehmigung der Bauaufsichtsbehörde bedarf. Ist diese nämlich erforderlich und sollte eine solche fehlen, kann es zum Erlass einer Nutzungsuntersagungsverfügung kommen, welche auch ein Ordnungsgeld beinhalten kann.

In Sachsen regelt § 59 SächsBO den Grundsatz, dass Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung von Anlagen der Baugenehmigung bedürfen. Unter Nutzungsänderung ist dabei zu verstehen, dass die ursprünglich genehmigte Nutzungsart einer baulichen Anlage geändert wird. Dabei ist es gerade nicht erforderlich, dass bauliche Veränderungen an der Anlage vorgenommen werden.

Problematisch sind die Fälle, in denen eine zunächst baurechtlich genehmigte Wohnung ab und zu als Ferienwohnung vermietet wird. Eine Ansicht vertritt dabei den Standpunkt, dass Ferienwohnungen wie auch normale Wohnungen dem dauerhaften Aufenthalt von Menschen dienen und somit eine Nutzungsänderung in dem Fall zu verneinen ist.

Die gegenläufige überwiegende Ansicht geht hingegen davon aus, dass das „Ferienwohnen“ aufgrund des fehlenden Elements der Dauerhaftigkeit nicht der Nutzungsart „Wohnen“ zuzuordnen und daher bauplanungsrechtlich zu unterscheiden ist. So führt das Bundesverwaltungsgericht in einem Urteil vom 11.07.2013, Az. 4 CN 7.12, aus, dass die allgemeine Wohnnutzung und die Wochenend- und Ferienhausnutzung als städtebaulich relevante eigenständige Nutzungsarten gewertet werden müssen, die sich nicht ähneln, sondern "grundverschieden" sind. Auch das Oberverwaltungsgericht Berlin-Brandenburg entschied, dass die dauerhafte Nutzung einer zu Wohnzwecken genehmigten Wohnung als Ferienwohnung eine Nutzungsänderung darstellt und somit eine Baugenehmigung erforderlich ist (Beschluss v. 30.05.2016, Az. OVG 10 S 34.15).

Ob letztendlich die Bauaufsichtsbehörde gegen eine solche nicht genehmigte Nutzungsänderung vorgeht, steht in deren Ermessen, wobei bereits eine formelle Illegalität, also das Fehlen einer erforderlichen Baugenehmigung, für eine Nutzungsuntersagung ausreichend sein kann.

Davon unabhängig zu betrachten ist die Frage, ob die Änderung der Nutzung einer Mietwohnung als Ferienwohnung überhaupt genehmigt werden kann. An dieser Stelle ist ggfs. ein vorhandener Bebauungsplan zu berücksichtigen, aus welchem sich die entsprechenden Voraussetzungen bzw. auch abweichende Regelungen ergeben können.

Mit der Einführung der Regelung des § 13a BauNVO sollte nunmehr ein rechtssicherer Zustand hinsichtlich

der Zulässigkeit von Ferienwohnungen geschaffen werden. Diese Regelung ist dabei auf Baugebiete anwendbar, deren Bebauungspläne nach dem 13.05.2017 wirksam geworden sind. Jedoch findet diese Vorschrift nicht nur bei Vorhandensein eines Bebauungsplans Anwendung, sondern auch wenn der vorhandene Innenbereich einem Baugebiet nach der BauNVO faktisch entspricht.

In § 13a BauNVO werden Ferienwohnungen als „*Räume oder Gebäude, die einem ständig wechselnden Kreis von Gästen gegen Entgelt vorübergehend zur Unterkunft zur Verfügung gestellt werden und die zur Begründung einer eigenen Häuslichkeit geeignet und bestimmt sind*“, definiert.

Wohnen und Ferienwohnen sind demnach zu unterscheiden. Es ist dabei anerkannt, dass eine kurzfristige Nutzung durch den Verfügungsberechtigten selbst nicht dazu führt, eine Nutzung als Ferienwohnung zu verneinen. Weiterhin bedürfen die Räume einer gewissen Abgeschlossenheit und müssen insbesondere über Sanitär- und Kocheinrichtungen verfügen, um unter den Begriff der Ferienwohnung zu fallen. An dieser Stelle wird vertreten, dass bei einer bloßen Überlassung von Schlafräumen in einer sonst dauerhaft bewohnten Wohnung auch die Möglichkeit der Mitbenutzung von Küche und Bad nicht zur Bejahung des Merkmals „eigene Häuslichkeit“ führt.

Zusammenfassend ist festzuhalten, dass es grundsätzlich einer Baugenehmigung bedarf, wenn die zu Wohnzwecken genehmigte Wohnung als Ferienwohnung genutzt werden soll, da es sich hierbei um eine Nutzungsänderung handelt. In einem weiteren Schritt ist sodann zu prüfen, ob die angedachte Nutzung der zu genehmigenden baulichen Anlage selbst rechtlich zulässig ist.

2. Verbot der Zweckentfremdung

Ferner sollte berücksichtigt werden, dass einige Kommunen Privatpersonen zusätzlich die Zweckentfremdung der Wohnung verbieten. Das Verbot von kurzzeitiger Vermietung von regulären Mietwohnungen über Plattformen wie Airbnb ist dem EuGH folgend auch rechtmäßig. Dabei sei diese Vorgehensweise da, wo Wohnraum knapp ist, gerechtfertigt, verhältnismäßig und ein *"zwingender Grund des Allgemeininteresses"*.

Die meisten Regelungen umfassen dabei das Erfordernis einer Ausnahmegenehmigung, eine Registrierungspflicht für Vermieter sowie bei Verstoß gegen diese Regelungen die Verhängung von Bußgeldern.

Es wäre daher ratsam, in der jeweiligen Kommune nachzufragen, ob die Vermietung erlaubt ist und ob ggfs. weitere Genehmigungen hierfür erforderlich sind.

3. Mietrecht

Die (Unter-)Vermietung der Wohnung durch den Mieter an Touristen über Airbnb kann eine Kündigung durch den Vermieter rechtfertigen.

So entschied bereits der Bundesgerichtshof (BGH) in seinem Urteil vom 08.01.2014, Az. VIII ZR 210/13, dass

eine vom Vermieter erteilte Untervermietungs Erlaubnis einen Mieter nicht dazu berechtigt, die gemietete Wohnung an Touristen zu vermieten.

Diesem Urteil lag dabei folgender Sachverhalt zugrunde: Der Mieter bewohnte eine Zwei-Zimmer-Wohnung (42,85 qm) in Berlin. In der Folgezeit bat der Beklagte die damalige Vermieterin, ihm eine Erlaubnis zur Untervermietung zu erteilen, da er die Wohnung nur etwa alle 14 Tage am Wochenende zu einem Besuch seiner Tochter nutzen würde und er sie deshalb zeitweise untervermieten wolle. Die Vermieterin erteilte sodann die gewünschte Erlaubnis zur Untervermietung, jedoch mit dem Zusatz, dass der Mieter verpflichtet sei, den Untermietern eine Postvollmacht zu erteilen. Darauf folgend wurde die Wohnung durch den Mieter im Internet zur tageweisen Anmietung von bis zu vier Feriengästen angeboten. Die Vermieterseite beanstandete eine derartige Nutzung als vertragswidrig und mahnte den Mieter ab. Dieser vertrat die Ansicht, die Vermietung an Touristen sei von der erteilten Untervermietungs Erlaubnis umfasst; da er lediglich eine Deckung der Unkosten durch Leerstand erreichen möchte. Trotz erneuter Abmahnung war das Inserat erneut im Internet abrufbar. Die Vermieterseite kündigte das Mietverhältnis daraufhin und erhob Räumungsklage.

Der BGH stellte fest, dass eine Berechtigung zur Untervermietung an Touristen nicht gegeben war. Die Überlassung der Wohnung an beliebige Touristen unterscheidet sich von einer gewöhnlich auf gewisse Dauer angelegten Untervermietung und sei deshalb nicht ohne weiteres von einer Erlaubnis zur Untervermietung umfasst.

Auch das Landgericht Berlin entschied dem BGH folgend, dass ein Mieter einen schwerwiegenden Vertragsverstoß begehe, wenn dieser ohne Erlaubnis des Vermieters zur Gebrauchsüberlassung die Mietwohnung an Touristen vermietet und trotz Abmahnung von der Vermietung nicht ablässt. Dieser Verstoß berechtigt den Vermieter zur fristlosen Kündigung des Mieters (Beschluss vom 03.02.2015, Az. 67 T 29/15). Das Gericht betonte dabei, dass bereits der Umstand, dass der Mieter nach der Abmahnung seine Wohnung weiterhin im Internet anbiete, zur fristlosen Kündigung berechtigen würde, selbst wenn es in der Folge nicht zu einer vertragswidrigen Gebrauchsüberlassung käme. Der Mieter bringe bereits dadurch unmissverständlich zum Ausdruck, die vertragswidrige entgeltliche Überlassung der Mietsache an Touristen entgegen dem Willen des Vermieters auch in Zukunft fortzusetzen.

Praxishinweis

Dieser Newsletter erhebt nicht den Anspruch auf Vollständigkeit. Vielmehr handelt es sich lediglich um einen Überblick. Dabei ist jeder Einzelfall gesondert zu betrachten und kann demnach auch zu abweichenden Ergebnissen führen. Es sollte zudem berücksichtigt werden, dass Einnahmen aus solchen Vermietungen womöglich zu versteuern sind, wenn diese über dem jeweiligen Grundfreibetrag liegen. Hierzu sollten Sie sich an einen Steuerberater wenden. Auch ist nicht ausgeschlossen, dass hierfür unter bestimmten Voraussetzungen eine Gewerbeberechtigung benötigt wird.