



## Vermietung von Ferienwohnungen

Wer ein Ferienhaus oder eine Ferienwohnung sein Eigen nennt, wird überlegen, ob er diese zur Vermietung anbietet. Je nachdem, wie die Vermietung betrieben wird, gelten unterschiedliche gesetzliche Rahmenbedingungen, die der Eigentümer zu beachten hat. **Der Regelfall – Vermietung „von Privat“:** Für Eigentümer einer Ferienimmobilie, die diese saisonal vermieten, gelten regelmäßig die Vorschriften des Mietrechts und der Privatvermietung. Dies bedeutet im Einzelnen:

### a) Vertragsabschluss

Verträge über Ferienwohnungen können formfrei, also auch mündlich, abgeschlossen werden. Um Missverständnisse zu vermeiden, empfiehlt Haus & Grund den Abschluss von schriftlichen Mietverträgen. Damit können insbesondere die Höhe der Miete und des Mietzeitraumes eindeutig geregelt werden. Dies schafft Rechtssicherheit und vermeidet Streitigkeiten. Bei Abschluss eines schriftlichen Vertrages muss auf die genaue Bezeichnung von Vermieter und Mieter geachtet werden. Sind mehrere Personen Eigentümer einer Ferienwohnung, so sind alle als Vertragspartner aufzulisten. Vermietet der Eigentümer das Mietobjekt an mehrere Mieter, so sind ebenfalls alle in dem Vertrag aufzuführen. Der Vertrag sollte folgende Angaben enthalten: die wesentlichen Eigenschaften der Wohnung, Identität, Anschrift und Telefonnummer (gegebenenfalls Faxnummer) der Vertragsparteien, Höhe der Miete sowie gegebenenfalls zusätzlich anfallende Steuern und Abgaben, Vereinbarungen über Kautions- und sonstige kostenpflichtige Zusatzleistungen (Reinigung, Bettwäsche etc.), Vertragsbeginn und Vertragsdauer (fester Termin bzw. fester Zeitraum), Zahlungsmodalitäten (sowie gegebenenfalls Gebühren für die Verwendung eines bestimmten Zahlungsmittels), Bestehen des gesetzlichen Mängelhaftungsrechts (Mietminderung, Schadensersatz etc.), Anzahlung, Stornierungsbedingungen und Fristen.

### b) Kein Widerrufsrecht des Mieters

Dem Mieter steht bei der Anmietung von Ferienwohnungen „von Privat“ kein gesetzliches Widerrufsrecht zu.

### c) Stornierung durch den Mieter

Teilt der Mieter bei einer Privatvermietung dem Vermieter noch vor Antritt der Reise mit, dass er die Ferienwohnung nicht mehr mieten möchte, so hat der Vermieter mehrere Möglichkeiten vorzugehen: Grundsätzlich kann die vereinbarte Miete vom Mieter verlangt werden. Eine Art Kündigungsmöglichkeit steht dem Mieter bei Privatvermietungen grundsätzlich nicht zu. Allerdings hat der Vermieter keinen Anspruch auf Zahlung der gesamten Miete. Vielmehr muss er sich die durch Kündigung ersparten Aufwendungen anrechnen lassen. Zu diesen Aufwendungen gehören etwa Kosten für die nicht notwendige Endreinigung, nicht gebrauchte Bettwäsche, nicht verbrauchten Strom etc. Besteht der Vermieter auf Zahlung, darf er die Wohnung nicht an jemand anderen vermieten. Anderenfalls muss sich der Vermieter die Zahlung aus der Ersatzvermietung ebenfalls als ersparte Aufwendung anrechnen lassen. Um Streitigkeiten zu vermeiden, empfiehlt Haus & Grund, eine vertragliche Kündigungsregelung aufzunehmen. Zugleich sollte geregelt werden, wie viel von der ursprünglichen Miete im Kündigungsfall (gegebenenfalls in Abhängigkeit vom Kündigungszeitpunkt gestaffelt) zu zahlen ist. Um dem Mieter entgegenzukommen, kann der Vermieter versuchen, einen Ersatzmieter zu finden. Haus & Grund empfiehlt, solche Eventualitäten in den Vertrag aufzunehmen.

Der Mieter hat nur dann eine ausdrückliche Kündigungsmöglichkeit, wenn sogenannte höhere Gewalt, also zum Beispiel eine Lawinen- oder Überflutungsgefahr, zu erwarten ist oder ein derart erheblicher Mangel vorliegt, dass ein Verbleib für den Mieter als unzumutbar oder gesundheitsgefährdend eingestuft werden kann.

### d) Anzahlung/Kautions

Um kurzfristige Stornierungen zu vermeiden, empfiehlt es sich, vom Mieter zumindest eine Anzahlung zu verlangen. Den restlichen Betrag sollte der Mieter dann vor dem Einzug zahlen. Für Schäden, die während der Überlassung an der Mietsache entstehen, ist es angezeigt, eine zusätzliche Kautions zu verlangen.

### e) Kündigungsmöglichkeiten des Vermieters

Der Vermieter kann dem Mieter fristlos kündigen, wenn eine erhebliche Verletzung vertraglicher Mieterpflichten vorliegt, sodass dem Vermieter nicht zugemutet werden kann, die Ferienwohnung weiter zur Verfügung zu stellen. Dies ist vor allem bei außergewöhnlichen Störungen des Hausfriedens oder bei mutwilliger Beschädigung des Mietobjektes der Fall. Möchte der Vermieter Schadensersatz gegen den Mieter wegen einer Beschädigung geltend machen, sollte er die Schäden am besten mit Fotos do-

## Vermietung von Ferienwohnungen

kumentieren und sich schriftlich mit dem Mieter in Verbindung setzen und gegebenenfalls im gegenseitigen Einvernehmen eine Lösung finden.

### f) Beachtung der Verkehrssicherungspflichten

Der Vermieter ist verpflichtet, als Eigentümer das Mietobjekt in einem verkehrssicheren Zustand zu halten, um eventuelle Gefahren zu vermeiden. Werden Gefahrenstellen nicht beseitigt, kann dies zu einer Schadensersatz- und Schmerzensgeldpflicht führen. Diese Pflicht umfasst nicht nur die Ferienwohnung selbst, sondern ebenfalls die dazugehörigen Gartenanlagen. Zum Beispiel muss in den Wohngebäuden darauf geachtet werden, dass keine Rutschgefahr durch Feuchtigkeit oder rutschige Teppiche besteht. Die Räume sollen über eine ausreichende Beleuchtung verfügen und Treppen ein Geländer aufweisen. Der Vermieter muss dafür Sorge tragen, bei Schnee- und Eisglätte zu streuen, und auf die Bepflanzungen im Gartenbereich hinsichtlich möglicher Umsturz- oder Abbruchgefahr achten und unter Umständen Bäume oder Äste beseitigen. Ratsam ist es in häufigen Fällen, zum Beispiel mit anderen Eigentümern eine Verwaltung oder eine Hausmeisterdienstleistung für das Mietobjekt zu veranlassen und eine passende Versicherung abzuschließen.

### g) Steuerrechtliche Aspekte

Es ist ratsam, sich auch mit den steuerlichen Aspekten bei der Vermietung von Ferienwohnungen zu befassen. Folgende Steuerarten sind in der Regel hierbei relevant: Einkommensteuer auf die Mieterträge, Gewerbesteuer sowie Umsatzsteuer.

Die gezahlten Mieten sind in der Regel Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung und unterliegen damit der Einkommensteuer. Werbungskosten, die in diesem Zusammenhang anfallen, sind anteilig abziehbar (zum Beispiel Nebenkosten und Handwerkerleistungen). Auch eine Verlustverrechnung mit anderen Einkünften ist möglich. Bei nur vorübergehender Vermietung von Teilen des ansonsten selbstgenutzten Wohnraums kann von der Besteuerung abgesehen werden, wenn die Einnahmen vor Abzug der Werbungskosten jährlich 520 Euro nicht übersteigen.

Ein Hinweis auf Gewerblichkeit der Vermietung ist zum Beispiel, wenn Frühstück angeboten, Wäsche zur Verfügung gestellt oder eine Endreinigungsgebühr erhoben wird. Eine ganz klare Abgrenzung zwischen gelegentlicher und damit nicht-gewerblicher Nutzungsüberlassung und gewerblicher Vermietung gibt es nicht. Liegt gewerbliche Vermietung vor, entfällt die Bagatellgrenze von 520 Euro bei der Einkommensteuer und es fällt grundsätzlich Gewerbesteuer an. Bei natürlichen Personen gibt es für die Gewerbesteuer aber einen Freibetrag von derzeit 24.500 Euro pro Jahr.

Kurzfristige Vermietungen sind, anders als langfristig angelegte Mietverhältnisse, nicht umsatzsteuerfrei. Vermietungsumsätze unterliegen dem ermäßigten Steuersatz von 7 Prozent, sonstige Zusatzleistungen dem Regelsatz von 19 Prozent. Ein Vorsteuerabzug ist möglich. Die Kleinunternehmerregelung ermöglicht aber, dass Umsatzsteuer dann nicht erhoben werden muss, wenn die Umsätze im Vorjahr 22.000 Euro und im laufenden Jahr voraussichtlich 50.000 Euro nicht überschreiten.

### h) Zweckentfremdung und Baugenehmigung als Ferienwohnung

In vielen Bundesländern wurden in den letzten Jahren Gesetze beschlossen, die einen Leerstand und die Entwidmung von Wohnraum als Zweckentfremdung verhindern wollen. Teils gelten diese Zweckentfremdungsgesetze im ganzen Stadtgebiet oder sie sind als Satzung beschränkt auf Kommunen mit Wohnraumangel. Es muss im konkreten Fall geprüft werden, ob bei der zuständigen Behörde zunächst eine Genehmigung einzuholen ist, die an gewisse Voraussetzungen geknüpft ist, bevor eine Ferienwohnungsvermietung erfolgen darf. Bei Verstößen drohen Bußgelder.

**Achtung:** Soll eine Wohnung, welche zu allgemeinen Wohnzwecken genehmigt wurde, als Ferienwohnung genutzt und vermietet werden, sollten Sie dringend prüfen lassen, ob diese Nutzung bauplanungsrechtlich zulässig ist. Grundsätzlich bedarf es vor einer solchen Nutzungsänderung einer Baugenehmigung. Andernfalls kann behördlich die Nutzung als Ferienwohnung untersagt werden.

### Noch Fragen offen?

Mit diesem Infoblatt soll nur ein Überblick gegeben werden. Wenn Sie noch Fragen haben, nutzen Sie das Beratungsangebot Ihres Haus & Grund-Vereins vor Ort.



Weitere Informationen zu Sachthemen rund um die Immobilie finden Sie im Internet-Shop des Verlages unter [www.hausundgrundverlag.info](http://www.hausundgrundverlag.info) oder unter unserer Bestellhotline: Fax 030/20216-580, E-Mail [mail@hausundgrundverlag.info](mailto:mail@hausundgrundverlag.info).

