

**Untervermietung von Wohnraum an Touristen
Ohne ausdrückliche Erlaubnis droht Abmahnung**

Schleswig-Holsteinische Rechtsanwaltskammer. Das An- und Vermieten von Wohnungen über Onlineportale wie Airbnb ist bei Touristen sowie Mietern oder Eigentümern sehr beliebt. Obwohl das Mietverhältnis meist nur wenige Tage dauert, müssen Vermieter viele rechtliche Details beachten. Falls sie selbst nur Mieter sind, benötigen sie die Genehmigung des Eigentümers. Zudem kann die regelmäßige Überlassung von Wohnraum als unzulässige Zweckentfremdung gelten, für die hohe Bußgelder fällig werden.

Genehmigung im Mietvertrag erforderlich

Wenn Mieter ihre Mietwohnung oder Teile davon untervermieten wollen, benötigen sie die Genehmigung des Wohnungseigentümers. Manche Hauptmietverträge erlauben zwar eine Untervermietung, damit ist aber nicht die Untervermietung für kurze Zeit abgedeckt. Hierfür muss die Untermieterlaubnis ausdrücklich die Vermietung an Touristen umfassen. Wird die selbst gemietete Wohnung ohne Genehmigung zum vorübergehenden Gebrauch untervermietet, liegt ein Verstoß gegen die mietvertraglichen Pflichten vor. In der Folge können dem Mieter eine Abmahnung und in letzter Konsequenz die fristlose Kündigung drohen.

Kurzzeitvermietung kann Zweckentfremdung sein

Die regelmäßige Vermietung von Wohnraum an Touristen kann den Wohnungsmangel verschärfen und eine unzulässige Zweckentfremdung darstellen. Der Europäische Gerichtshof hat entschieden, dass Städte und Kommunen die dauerhafte Nutzung von Wohnraum zu anderen als zu Wohnzwecken genehmigungspflichtig machen dürfen. Während das Land Schleswig-Holstein aktuell einen entsprechenden Gesetzesentwurf vorbereitet, gilt in Hamburg das Hamburgische Wohnraumschutzgesetz, das für die ungenehmigte Zweckentfremdung bis zu 500.000 Euro Bußgeld vorsieht. Eine bundeseinheitliche Regelung gibt es nicht.

Vermieter müssen Einkünfte versteuern

Die Vermietung oder Untervermietung von Wohnungen an Touristen ist in vielen Aspekten mit der Vermietung von Ferienwohnungen vergleichbar. Erfolgt die Vermietung dauerhaft mit Gewinnerzielungsabsicht, ist eine Gewerbeanmeldung erforderlich und es fällt Gewerbesteuer an. Die Einnahmen sind grundsätzlich als Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung zu versteuern. Ist der Vermieter gleichzeitig Eigentümer und nutzt die Wohnung auch selbst, kann unter Umständen Zweitwohnungssteuer anfallen.

Im Zweifelsfall sollten Sie sich von einer Rechtsanwältin oder einem Rechtsanwalt beraten lassen. Anwältinnen und Anwälte finden Sie über die Anwaltssuche der Schleswig-Holsteinischen Rechtsanwaltskammer im Internet unter <https://www.rak-sh.de/fuer-buerger/anwaltssuche/>.

Rechtsanwälte und Rechtsanwältinnen sind unabhängige Berater in allen Rechtsangelegenheiten. Sie vertreten ausschließlich die Interessen ihrer Mandantinnen und Mandanten, helfen bei der Durchsetzung oder Abwehr von Ansprüchen und erarbeiten wirtschaftlich vernünftige Lösungen. Anwältinnen und Anwälte und ihre Mitarbeiter sind zur strikten Verschwiegenheit verpflichtet und dürfen auf keinen Fall das Vertrauen der Mandanten durch die Wahrnehmung widerstreitender Interessen enttäuschen.

Besuchen Sie auch die Facebook-Seite der Schleswig-Holsteinischen Rechtsanwaltskammer unter <https://www.facebook.com/SH.Rechtsanwaltskammer> und das Online-Verbraucherportal unter <https://ihr-ratgeber-recht.de/>.

Textumfang: 3.216 Zeichen inklusive Leerzeichen

Bei Rückfragen oder wenn Sie einen kompetenten Interviewpartner benötigen, steht Ihnen die Redaktion gern zur Verfügung:

SCHLESWIG-HOLSTEINISCHE RECHTSANWALTSKAMMER

PRESSEMITTEILUNG

AzetPR

International Public Relations GmbH

Consulting / Editorial Services

Thomas Spengler

Wrangelstraße 111

20253 Hamburg

Telefon: 040/41 32 70-21

Fax: 040/41 3270-70

spengler@azetpr.com

www.azetpr.com

Geschäftsführerin:

Andrea Zaszczynski

Amtsgericht Hamburg HRB 107537

Steuernummer: 45 / 757 / 00301