



Das Wohnraumschutzgesetz – Rechte und Pflichten für Vermieter von Monteurzimmern und Ferienwohnungen

Trotz der ansteigenden Kommerzialisierung in beinahe allen Lebensbereichen ist das Teilen wieder modern. Produzenten und Fans finanzieren neue Filmprojekte gemeinsam, durch das Carsharing wird eine möglichst optimale Ausnutzung des Autos durch verschiedene Fahrer gewährleistet und das freie Zimmer in der Wohnung kann an Feriengäste oder Monteure zeitweise untervermietet werden. Doch ganz so einfach ist es dann doch nicht, sich dadurch ein wenig die Haushaltskasse aufzubessern. Denn insbesondere in der Politik regt sich seit wenigen Jahren ein erbitterter Widerstand gegen die temporäre Einquartierung von auswärtigen Gästen. Einige Kommunen haben dafür sogar ein Wohnraumschutzgesetz erlassen.

Wohnraumschutzgesetz – was ist das eigentlich?



Bis vor wenigen Jahren galt es als vergleichsweise üblich, dass freier Wohnraum durch den Bewohner der Immobilie kurzzeitig vermietet werden konnte. So etwa in den Sommermonaten, wenn die Touristen die teuren Hotels meiden wollten und in den privaten Räumlichkeiten eines Anbieters den gewünschten Schlafplatz für ihren Urlaub fanden. Ebenso beliebt war es, das leer stehende Zimmer an Geschäftsreisende, Berufsreisende oder Monteure für wenige Tage oder sogar Wochen zu vergeben. Rechtlich war dieses Vorgehen weitgehend abgesichert, da hierin keine Untervermietung im juristischen Sinne gesehen wurde. Mit einem Urteil des Bundesgerichtshofes aus dem Jahre 2014 werden diese Freiheiten jedoch eingeschränkt.

Im Januar des genannten Jahres kam es zur abschließenden Verhandlung gegen einen Mieter, der seinen freien Wohnraum wiederholt für Feriengäste und Monteure zur Verfügung gestellt hatte. Da er dafür nicht die Einwilligung des Wohnungseigentümers und Vermieters besaß, folgte ein Rechtsstreit. Und dieser fiel zulasten des Beklagten aus. Mehr noch, der höchste Spruchkörper des Landes verfasste damit ein Grundsatzurteil, das die künftige Vermietung freier Wohnbereiche an Gäste deutlich einschränkt – und sie sogar unter Strafe stellen kann. Dennoch gibt es für die Bewohner einer Immobilie auch weiterhin juristisch abgesicherte Möglichkeiten, Besucher bei sich einzuquartieren.

Auf der Basis des genannten Urteils haben einige Städte und Kommunen in den vergangenen Jahren neue Gesetze über den Schutz und die Erhaltung von Wohnraum erlassen – oder solche

verschärft, die zum Teil schon seit Jahrzehnten in Kraft waren. Insbesondere die freie Hansestadt Hamburg gilt hierbei als strenger Verfechter einer rigorosen Einschränkungspolitik. Auch in Berlin, Hamburg, Bonn, Köln, Münster, Dortmund oder München wurden die rechtlichen Normen in den vergangenen Jahren angepasst und damit das Vermieten der Räume deutlich erschwert. Ein Grund dafür dürfte es sein, dass alleine in Deutschland in der letzten Dekade rund 10 Millionen Touristenübernachtungen in Privatwohnungen ermöglicht wurden – die vollständig an den Hotels und der kommerziellen privaten Zimmervermietung vorbeiliefen.

Bezahlbarer Wohnraum ist kostbar

Allerdings wäre es falsch, lediglich die Lobby der Hoteliers als treibende Kraft hinter der Verschärfung der Gesetze zu vermuten. Vielmehr zwang die tatsächliche Entwicklung in den Bundesländern die Politik zu einer Neuregelung der Normen. Denn in vielen Orten steigen die Mieten beträchtlich an. Ein Ende dieses Trends ist zudem nicht absehbar. Gleichzeitig erhöhen sich auch die sonstigen Abgaben, die der Bewohner der Räume etwa über die Nebenkosten zu begleichen hat. Komfortables Wohnen reift damit zu einem Luxus, den sich nicht mehr jede Person leisten kann – oder leisten möchte. Und der einige Betroffene sogar an die Grenzen ihrer wirtschaftlichen Belastbarkeit treibt.

Insbesondere junge Familien, Alleinerziehende, Geringverdiener oder die Empfänger sozialer Leistungen sehen sich lediglich einem sehr kleinen Angebot an bezahlbaren Wohnungen gegenüber. Wer sich ein Leben in netter Nachbarschaft, in der Nähe des Straßen- und Schienennetzes oder in zentraler Lage wünscht, muss mit explodierenden Preisen rechnen, die bereits jetzt jedes halbwegs vernünftige Augenmaß verloren haben. Da ist die Sicht des Gesetzgebers also verständlich: Er drängt darauf, freie Räume jenen Personen zu überlassen, die dafür einen Bedarf besitzen. Der gemeinschaftliche Zweck an der Gesellschaft würde damit erfüllt – wodurch die Vermietung an Touristen und Monteure eher der eigenen Haushaltskasse dient.

Noch ein weiteres Kriterium kommt hierbei ins Spiel: Neuer Wohnraum lässt sich nur schwerlich errichten. Viele Großstädte haben die Schaffung sozialer Wohnungen in den letzten Jahren stark vernachlässigt, das Angebot deckt vielerorts mittlerweile kaum mehr die Nachfrage. Die Grundstücke in den guten Wohnlagen wurden an Investoren veräußert, die nunmehr teure Eigenheime errichten. Da ist es nachvollziehbar, dass der Politik die Untervermietung an Monteure, Urlauber und Kurzzeitgäste durchaus ein Dorn im Auge ist – und dass sie gegen diese aus ihrer Sicht missliebige Praxis vorgehen möchte. Das sogar mit harten Sanktionen, die bereits durch ihre Höhe einen abschreckenden Effekt erzielen.

Durch hohe Strafzahlungen sanktioniert



Dass derartige Gesetze erlassen oder verschärft wurden, ist an sich also wenig verwunderlich. Denn tatsächlich sollte die Untervermietung in solchen Situationen zumindest juristisch geregelt sein. Überraschend hoch fallen aber die angedrohten Strafen aus, die der Mieter im Falle einer nicht genehmigten Untervermietung in Kauf nimmt. Denn wie rigoros die Städte und Gemeinden gegen die unerlaubte Nutzung des freien Wohnraums vorgehen wollen, ist in dieser Art etwas Neues und noch nicht Dagewesenes. Selbst die Hansestadt Hamburg, in der das Gesetz seit mehr als 35 Jahren besteht, sah sich plötzlich zu einer drastischen Verschärfung der vorgesehenen Sanktionen genötigt.

Mit mehreren zehntausend Euro an Strafe sieht sich der Mieter konfrontiert, wenn ihm die unrechtmäßige und kommerzielle Untervermietung der Räumlichkeiten an Touristen oder Monteure nachgewiesen werden kann. Es darf sich hierbei also nicht um Familienmitglieder, Freunde oder Bekannte handeln, die lediglich in der Wohnung übernachten. Vielmehr muss ein über mehrere Stunden oder Tage angelegtes Mietverhältnis bestehen. Kann die Untervermietung sogar für wiederholte Fälle bestätigt werden, die sich nicht selten über einen Zeitraum von mehreren Wochen oder Monaten erstrecken, so drohen Strafzahlungen – je nach Stadt und Ausprägung des Falles – zwischen 50.000 und 250.000 Euro. Der Mieter sollte sich daher vorab gut überlegen, ob er dieses Risiko eingehen möchte.

Dennoch kam es in den letzten Jahren nur zu wenigen Urteilen, die inhaltlich deckungsgleich ausfielen. Einerseits liegt das an den Wohnraumschutzgesetzen, die selbst zwischen den Städten teilweise erhebliche Unterschiede aufweisen. Andererseits besitzt jedes Gericht bei der Bewertung des Einzelfalles einen erheblichen Ermessensspielraum, anhand dessen das Urteil verkündet und die Höhe einer möglichen Strafe sachgerecht eingeordnet wird. So war es bisher üblich, dass bei einer Verurteilung des beklagten Mieters für eine solche unzulässige Untervermietung eine vergleichsweise geringe Sanktion ausgesprochen wurde, die deutlich unter den Androhungen der Gesetze lag. Ausgeschöpft wurde der Strafraum bislang in keinem Verfahren.

Es droht eine Räumungsklage

Allerdings sieht das Wohnraumschutzgesetz in den meisten Kommunen nicht alleine die Zahlung von Strafgeldern vor. In besonders gravierenden Fällen ist es auch möglich, dass der Mieter seinerseits der Wohnung verwiesen wird. Meist droht dieses Risiko, wenn eine Untervermietung wiederholt vorgenommen wurde, sich darin also ein kommerzieller Zweck erkennen lässt. Oder wenn bei einer einmaligen Untervermietung der freie Wohnraum für mehr Menschen als zulässig zur Verfügung gestellt wurde. Inwieweit diese Richtlinien aber juristisch durchsetzbar sind, werden

die kommenden Jahre zeigen – dann nämlich ist mit weiteren Verfahren in derartigen Angelegenheiten zu rechnen, die zudem einen Aufschluss über die rechtliche Ausformung geben dürften.

Der Mieter sollte somit das gesetzliche Erfordernis anerkennen und vor der Untervermietung die Einwilligung durch seinen Vermieter einholen. Gelingt ihm das nicht oder ist ihm das Einquartieren der Gäste sogar untersagt worden, kann ihm eine Räumungsklage angedroht werden. Eine solche ist selbst dann möglich, wenn die Aufnahme der Touristen und Monteure grundsätzlich erlaubt wurde – sich der Mieter bei der Untervermietung aber über die getroffenen Absprachen grob hinwegsetzt. Denn der Vermieter besitzt weiterhin die Hoheit über den Wohnraum. Er kann den Zugang beschränken, definieren oder genehmigen. Ohne seine Zusage ist eine Untervermietung daher in keinem Falle zulässig.

Selbst, wenn eine generelle Erlaubnis zur Untervermietung vorliegt, so muss diese nicht dauerhaft gelten oder sich auf alle Personengruppen beziehen. Der Vermieter kann daher eindeutig bestimmen, für welche Klientel er den Zugang zur Wohnung ermöglicht. Die dabei getroffenen Absprachen zwischen dem Mieter und dem Vermieter sollten übrigens schriftlich in der Form eines Vertrages festgehalten werden, um beiden Seiten für etwaige Rechtsstreitigkeiten ein hohes Maß an Sicherheit zu gewährleisten. Auch die juristische Begleitung durch einen Fachanwalt ist angeraten, da das Mietrecht für Laien nur schwerlich einsehbar und verständlich wirkt. Die Expertenmeinung kann den Betroffenen hier also vor der Räumungsklage schützen.

Die Gefahr spontaner Überprüfungen



Allerdings galt bislang die Aussicht einer Verurteilung als relativ gering. Denn was hinter verschlossenen Türen geschieht, dringt nicht an die Öffentlichkeit. Machen sich die Gäste also nicht durch ihre Lautstärke oder ein sonstiges Fehlverhalten bemerkbar, so ist es nahezu unmöglich, eine unzulässige Untervermietung tatsächlich zu erkennen. Zumal es darüber hinaus schwerfällt, den Besucher als Freund des Mieters zu identifizieren oder ihn als Touristen zu entlarven. Ermittlungen gehörten daher bislang ebenso wie gerichtliche Verfahren eher der Seltenheit an. Das war jedenfalls die bis vor wenigen Jahren herrschende Meinung, die nun jedoch ebenfalls von der Politik durchkreuzt wird.

Denn mittlerweile scheuen viele Kommunen weder Kosten noch Mühen, um die verbotene Untervermietung aufzudecken. In den Großstädten begeben sich durchschnittlich 20 Beamte auf die Suche nach Mietern, die ihren Wohnraum Touristen oder Monteuren zur Verfügung stellen. Immer wieder kommt es zu spontanen Besuchen und Nachfragen – nicht nur bei den Betroffenen, sondern auch bei Nachbarn. Es gelingt daher nicht mehr ganz so einfach, das untersagte Anbieten des Wohnraums gänzlich im Stillen abzuwickeln. Zumal die städtischen Mitarbeiter auch die

Eigentümer- und Bewohnerdaten prüfen, ihnen jede Abweichung also vergleichsweise schnell auffallen wird. In derartigen Fällen muss dann tatsächlich mit einem Verfahren gerechnet werden.

Werden Untermieter direkt in der Wohnung angetroffen, so droht ihnen selbst jedoch zunächst keine Strafe. Alle einzuleitenden Maßnahmen richten sich ausschließlich gegen den Mieter, der den Wohnraum anbietet. Kann er dafür keine Einwilligung durch den Vermieter vorlegen oder weicht er von den darin eingeräumten Möglichkeiten grob ab, so haftet er. Auch hier gilt jedoch das zuvor Gesagte: Im Rahmen der Ermittlungen und eines möglichen Verfahrens müssen alle Aspekte des Einzelfalles betrachtet werden, eher daraus die Verhängung eines Bußgeldes oder die Verurteilung zu einer Geldstrafe möglich ist. Die Länge solcher Verfahren wird gegenwärtig im Durchschnitt mit etwa einem halben Jahr angegeben.

Bereits das Anbieten der Wohnung kann zu Strafen führen



Nur wenige Personen sind in der glücklichen Lage, auf einen festen Stamm an Urlaubern oder Monteuren zurückgreifen zu können. Der freie Wohnraum wird daher im Regelfall der sogenannten Laufkundschaft überlassen: Gäste, die durch Werbung oder einen Hinweis von Bekannten die Information erhalten haben, dass sich hier das eine oder andere Zimmer temporär zu geringen Kosten mieten lässt. Viele Anbieter gehen damit jedoch ein erhebliches Risiko ein. Je höher ihr Bekanntheitsgrad steigt, desto größer ist auch die Gefahr, dass die städtischen Behörden von der untersagten Weitervermietung erfahren. Der gute Ruf ist hier also eher schädlich.

Wer nicht über einen festen Kundenstamm verfügt, wird die Wohnung regional, national oder sogar weltweit anbieten. Das gelingt über Annoncen in der Zeitung ebenso wie durch das Anmelden auf dafür vorgesehenen Verbraucherportalen im Internet. Der Mieter kann dabei die Größe und die Lage des freien Wohnraums sehr genau darlegen und zugleich seine preislichen Vorstellungen nennen. Insbesondere die von vielen Touristen frequentierten Webseiten führen zu einer schnellen Anbahnung der Vermietung – bleiben aber erneut nicht den Augen der Beamten verschlossen, die natürlich auch solche Portale regelmäßig überprüfen und die damit ein Fehlverhalten in der eigenen Stadt unterbinden möchten.

Allerdings liegt genau darin das Problem des Mieters. Er riskiert eine Strafe nicht erst dann, wenn er das freie Zimmer tatsächlich vermietet, der Gast dort also einzieht. Bereits das Anbahnen der Verhandlungen zur anstehenden Vermietung kann – je nach gesetzlicher Lage der Stadt – schon sanktioniert werden. Rein rechtlich gesehen wäre damit das Anbieten der Wohnung unzulässig, sofern nicht besondere Umstände vorliegen – auf diese ist im weiteren Verlauf des Textes einzugehen, denn in vielen Fällen wird unter Ausnutzung der juristischen Normen sehr wohl eine zeitweise Vermietung der Zimmer als legal angesehen. Dass aber schon die Anbahnung

strafbewährt sein kann, zeigt die strikte Linie des Gesetzgebers in derartigen Fällen.

Eine weitere Ausformung der strengen Politik liegt in der Höhe der dabei angedrohten Strafgebilder. So riskiert etwa in Hamburg ein Vermieter schon durch das Anbieten der Wohnung und das Anbahnen eines Vertragsverhältnisses mit einem möglichen Untermieter eine Sanktion in Höhe von 50.000 Euro. Auch hier gilt jedoch, dass diese Zahl zunächst abstrakt bewertet werden muss. Ob es zu einer Verhängung derselben kommt und ob dabei das volle Maß der gesetzlichen Vorgaben ausgeschöpft wird, hängt abermals vom Einzelfall ab. Bislang ist eine Verurteilung in jener Höhe jedenfalls nicht bekannt – selbst kommerzielle Anbieter liegen im Regelfall deutlich unter dieser Marke.

Die Rechte des Mieters

Nach dem kurzen Blick in die rechtliche Lage stellt sich somit die Frage: Was genau darf der Mieter denn mit seinem freien Wohnraum nun eigentlich anfangen? Die klare Antwort darauf: Er darf ihn vermieten. Auch an Feriengäste und Monteure. Und das sogar stundenweise oder für wenige Tage. Es ist nämlich nicht erforderlich, dass das Mietverhältnis tatsächlich auf Dauer angelegt sein muss. Vielmehr ist anhand der tatsächlichen Umstände abzuwägen, ob es sich um eine zulässige oder um eine unzulässige Untervermietung handelt. Der Einzelfall entscheidet daher abermals über die Bewertung des Falles – und damit über mögliche Strafen.

Ihnen kann der Mieter übrigens sehr leicht entgehen, indem er bereits im Vorfeld eines sich anbahnenden – oder angedachten – Mietverhältnisses mit seinem Vermieter spricht. Erteilt Letztgenannter seine Einwilligung dafür und bewegt sich der Mieter bei der Inquartierung der Gäste in dem dabei gesetzten Rahmen der Absprache, so ist die Vermietung nicht ungesetzlich anzusehen. Allerdings müssen die Vereinbarungen dafür auch schriftlich festgehalten werden. Zudem sollten sie der rechtlichen Lage entsprechen, dürfen von den Vorgaben der jeweiligen Stadt also nicht abweichen. Ebenso ist es möglich, eine nachträgliche Genehmigung des Vermieters einzuholen, sofern der freie Wohnraum bereits tatsächlich an Besucher vermietet wurde.

Weitergehend wäre zudem daran zu denken, die Wohnung ganz oder in Teilen als vermietbare Ferienwohnung oder als Monteurzimmer bei den städtischen Behörden zu registrieren. Die juristischen Hürden gelten dafür als vergleichsweise niedrig, wobei auf jede faktische Vermietung und die daraus generierten Einnahmen natürlich Steuern zu entrichten sind. Diese Möglichkeit wird von vielen Bewohnern genutzt, die über freien Wohnraum verfügen, da ihre Kinder ausgezogen sind und nun eigenständig leben. Denn dem Betroffenen kann es auch nicht zugemutet werden, die Zimmer unbewohnt zu lassen – immerhin nehmen diese in der Berechnung der laufend

Weniger als der halbe Wohnraum



Eine weitere Option zur Vermeidung der Strafen liegt in der Ausnutzung der gesetzlichen Norm. Diese schränkt das Verhalten der Mieter nämlich nicht nur ein – sondern sie lässt in einigen Situationen auch eine direkte Aussage, in anderen Fällen den indirekten Umkehrschluss darüber zu, was nun eigentlich erlaubt ist. Die Regelungen sollten vor einer Vermietung daher in jedem Falle gelesen werden. Gegebenenfalls kann es sich lohnen, diese auch mit einem Fachanwalt für das Mietrecht zu besprechen und die

Vorgaben konkret und individuell auf den Einzelfall anzupassen. Denn wer sich im rechtlichen Rahmen bewegt, riskiert keine Sanktionen.

So besagt etwa das Wohnraumschutzgesetz der Stadt Hamburg, dass der freie Wohnraum vermietet werden darf, sofern dem Untermieter weniger als die Hälfte der gesamten Fläche überlassen wird. Diese Norm gilt als beispielhaft und wurde zuletzt in ähnlicher Formulierung bereits von anderen Kommunen übernommen. Der Mieter besitzt damit selbst im Falle der Untervermietung gewissermaßen die Hoheit über seine Räumlichkeiten, während sich der Gast formal und faktisch mit dem kleineren Anteil der Immobilie zufriedengeben muss. Diese Ansicht stößt bei vielen Rechtsgelehrten auf Zustimmung. Ob diese Lösung aber zukunftsfähig ist oder zunächst abgewandelt werden müsste, lässt sich gegenwärtig jedoch nicht abschätzen.

Denn auch Kritik wird bei Betrachtung des Gesetzes laut. So sei nicht erkennbar, welche prozentuale Fläche gemeint sei, wenn von weniger als der Hälfte die Rede ist. Einige Städte sehen sogar einen Bereich von 49 bis 49,9 Prozent der Wohnung als zu groß an – sie sprechen sich für eine Reduzierung der vermietbaren Räumlichkeiten auf 25 bis 33,3 Prozent aus. Wobei es im Einzelfall schwierig sein dürfte, diese Maße zu ermitteln und die Wohnung entsprechend einzuteilen. Gänzlich frei von Mängeln ist die Norm daher bislang nicht und es werden vermutlich noch einige Jahre vergehen, ehe sich ein höchstrichterlicher Spruchkörper dieser Lösung annimmt.

Der Mieter bleibt in der Wohnung

Einige Bundesländer stellen aber auch darauf ab, wie viele und vor allem welche Personen sich während der Untervermietung in der Wohnung aufhalten. Demnach sei es falsch, dass der Gast – also etwa der Tourist oder der Monteur – die Fläche alleine bewohnt. Ebenso, wenn er sich die Räume mit seinen Freunden, Bekannten oder der Familie teilt. Der Besucher darf demnach nicht temporär die alleinige Verfügungsgewalt über die Zimmer besitzen. Denn er ist in ihnen nicht behördlich gemeldet, kann dort also gleichfalls nicht das Recht genießen, als alleiniger Bewohner zu gelten. Eine solche Konstellation wäre daher untersagt.

Zulässig wäre es dagegen, wenn der Mieter als eigentlicher Bewohner der Wohnung während der gesamten Dauer der Untervermietung in den Räumen wohnen bleibt. Er besäße damit weiterhin das Recht über sämtliche Zimmer. Sein Vertragsverhältnis zu dem Vermieter würde dadurch auch nicht gestört. Zudem könne er auf etwaiges Fehlverhalten des Gastes direkt einwirken. Zugleich sei er für behördliche Nachfragen und mögliche Ermittlungen jederzeit unter seiner amtlich hinterlegten Adresse erreichbar. Zugutegehalten wird dieser Ansicht, dass das Aufteilungsverhältnis der Wohnung zwischen dem Mieter und dem Gast dabei recht eindeutig sei, sich das dauerhaft angelegte Mietverhältnis also von jenem auf Zeit deutlich abgrenzen würde.

Diese Lösung gerät aber immer dann an ihre Grenzen, wenn der eigentliche Mieter temporär abwesend ist. Gemeint ist hierbei nicht das nachmittägliche Einkaufen oder der morgendliche Gang zur Arbeit. Vielmehr wäre es auch denkbar, dass der Bewohner über das Wochenende wegfährt oder für einige Tage auf Betriebsreise geht. Ebenso müssten Notfälle eingeplant werden, bei denen der Betroffene in das Krankenhaus eingeliefert wird. In solchen Situationen ist es bislang nicht nachvollziehbar, welche Auswirkungen sich auf die Untervermietung der Wohnung ergeben würden. Denn der Untermieter besäße damit unzulässiger Weise die Verfügungsgewalt über alle Räume – zudem würde er faktisch mehr als die Hälfte der Gesamtwohnung nutzen können.

Der Zweck der Wohnung bleibt erhalten



Eine dritte Ansicht möchte die Rechtmäßigkeit oder Unzulässigkeit des Mietverhältnisses daran bewerten, wie sehr der Charakter der Wohnung durch die Untervermietung verändert wird. Die Ausprägungen dieser Forderung wirken auf wenigstens zwei Ebenen ein: So sei einerseits darauf zu achten, dass die Wohnfläche auch tatsächlich als solche verwendet wird. Sofern sich über einen längeren Zeitraum ein oder mehrere Untermieter einfinden würden, wäre diese Eigenschaft bereits anzuzweifeln. Hier sei juristisch eher von der Neuschaffung eines Gästezimmers auszugehen. Allerdings herrscht in der Rechtslehre eine starke Uneinigkeit darüber, wie solche Fälle faktisch zu bewerten sind.

Andererseits sei es wichtig, dass der eigentliche Mieter der Wohnung diese auch für mindestens sechs Monate im Jahr nutzen würde. Er muss sich dabei persönlich vor Ort aufhalten, muss in den Räumlichkeiten angetroffen werden können und soll dort weiterhin seinen behördlich registrierten Hauptwohnsitz haben. Die auf seinen Namen gemietete Wohnung würde daher ihrem Zweck gerecht, indem sie dem Mieter den Wohnraum zur Verfügung stellt. Diese Ansicht wird gegenwärtig in Hamburg kontrovers diskutiert – vor allem, da daraus nicht erkennbar ist, wie das Untermietverhältnis angelegt sein muss, welche Länge es umfassen darf und ob es sich auf alle Teile der Wohnung erstreckt.

Zusammenfassend lässt sich für alle drei Ansichten und die darin eingeflochtenen Forderungen

sagen, dass es eine Patentlösung für die Untermiete bislang leider nicht gibt. Sowohl der Mieter als auch die jeweilige Stadt befinden sich daher stets ein wenig in einer rechtlichen Grauzone. Viele gegenwärtig offene Fragen werden aller Voraussicht nach auch erst langfristig gelöst – dann nämlich, wenn die vorgestellten Meinungen einer höchstrichterlichen Prüfung unterliegen und der Einklang mit den Gesetzen und Grundrechten ermittelt wird. Bis dahin gelten die von Kommune zu Kommune abweichenden Regelungen aber und sollten im Zweifelsfalle lieber etwas strikter eingehalten werden. Immerhin droht bei Zuwiderhandlung ein empfindliches Strafgeld.

Die Wohnung als Ferienzimmer/ Monteurzimmer

In den letzten Jahren hat sich mit der Vermietung der Zimmer an Feriengäste und Monteure somit ein Thema etabliert, das für die Gesellschaft wohl auch in den kommenden Jahren noch einige Wendungen und Neuerungen bereithalten wird. Denn gerade durch die rasant ansteigenden Mieten sehen immer mehr Privatpersonen einen lukrativen Nebenverdienst in der Möglichkeit, einzelne Zimmer des Hauses oder der Wohnung an Gäste zu vermieten. Letztgenannte wiederum profitieren durch die Aussicht der geringeren Kosten, die im Vergleich zu den Forderungen der Hotels und Jugendherbergen meist deutlich kleiner ausfallen. Eine sinnvolle Geschäftsidee also für alle Beteiligten?

Mitnichten, immerhin schränken die meisten Städte durch ihre zuletzt rigorose Gesetzgebung solche Fälle drastisch ein. Strafandrohungen im Bereich mehrerer zehntausend Euro gelten dabei als üblich. Und das nicht alleine für das Vermieten der Wohnräume, sondern bereits für das Anbieten derselben und das Anbahnen eines unzulässigen Mietverhältnisses. Derartige Normen wirken natürlich abschreckend – wenngleich bezweifelt werden darf, dass Straf gelder in Höhe von 50.000 Euro für vergleichbare Fälle tatsächlich jemals verhängt werden. Viele private Vermieter fühlen sich durch die Wohnraumschutzgesetze aber dennoch ihrer wirtschaftlichen Existenzgrundlage beraubt. Sie fürchten, auf dem ungenutzten Wohnraum künftig sitzen zu bleiben, da die rechtlichen Vorgaben einer Vermietung nur schwer verständlich sind.

Allgemein gilt jedoch, dass die Untervermietung keinesfalls verboten ist. Mieter sollten daher den Weg der Transparenz wählen und die Vermietung der leeren Räume an Urlauber und Arbeiter zunächst mit ihrem Vermieter – und somit dem Eigentümer der Wohnung – absprechen. Zugleich kann es ratsam sein, freie Räumlichkeiten vor der Einquartierung der Gäste auch als Ferienzimmer bei den städtischen Behörden registrieren zu lassen. Mit diesen Maßnahmen wird sich der Mieter bereits auf der rechtlich sicheren Seite befinden. Alle darüber hinaus auftretenden Fragen und juristischen Ansichten müssen aber langfristig durch die Gerichte überprüft und entschieden werden. Erst dann wird erkennbar sein, welche Rechte und Pflichten bei der Vermietung eines Zimmers tatsächlich anfallen.

Externe Informationsquellen zu diesem Thema:

- [Wohnraumschutzgesetz Stadt Köln](#)
- [Pressemitteilung zum Wohnraumschutzgesetz der Stadt Münster](#)
- [Sicherheitskennzeichen / Sicherheitskennzeichnung](#)

WICHTIG: Trotz sorgfältigster Recherche zu unseren Artikeln und Berichten können wir keinerlei Haftung für die Aktualität und Richtigkeit der Angaben übernehmen. In rechtlichen Angelegenheiten sollten Sie immer Ihren Anwalt oder Steuerberater fragen.