

Kurzzeitvermietung von Unterkünften an Berufsreisende wie Monteure

Wer seine Unterkunft zur Kurzzeitvermietung anbieten möchte, sollte einige wichtige Dinge berücksichtigen: Wie lange darf ich meine Unterkunft bei einer Kurzzeitmiete vermieten und an wen eigentlich? Was habe ich bei einer Kurzzeitvermietung im Gegensatz zu einer „normalen Vermietung“ für Vorteile? Und was für Pflichten kommen durch eine solche Vermietung auf mich zu?

Die Kurzzeitvermietung als attraktive Lösung



Viele Menschen erhalten in ihrem Berufsleben die Chance für ein besonderes Projekt eine gewisse Zeit in eine andere Stadt zu gehen – oder sogar in ein anderes Land. Besitzt man zu diesem Zeitpunkt bereits ein eigenes Heim, möchte man es selten verkaufen. Bewohnt man eine tolle Mietwohnung, in der man sich wohlfühlt und schön eingerichtet hat, möchte man sie genauso wenig kündigen. Der Grund dafür ist ganz einfach: Schon bald wird man zurückkehren und wer weiß, ob man dann wieder so ein gutes Zuhause finden wird? Doch das Problem ist Folgendes: Behält man das alte Heim und sucht sich gleichzeitig etwas Neues auf Zeit, führt dies zu einer Doppelbelastung durch zweifache Mietzahlungen.

Die attraktive Lösung: Eine Kurzzeitvermietung! Die eigene, bisherige Unterkunft wird an einen Kurzzeitmieter weitervermietet und steht somit nicht leer. Gleichzeitig erhält man eine Kurzzeitmiete, von der bereits die Kosten für eine Unterkunft gedeckt werden können. In den meisten Fällen wird eine Unterkunft möbliert und komplett eingerichtet weitervermietet, da es sich für eine solch kurze Dauer in einer neuen Umgebung nicht lohnt alles mitzunehmen. Im selben Zuge kann ebenfalls am neuen Standort nach einer Unterkunft gesucht werden, die vollständig ausgestattet ist. Auf diese Weise werden Zeit und viele Kosten für einen kompletten Umzug eingespart.

Was ist überhaupt eine Kurzzeitvermietung?



Unter Kurzzeitvermietung versteht man eine spezielle Form der Vermietung: Eine komplett eingerichtete und möblierte Unterkunft – egal ob Haus, Wohnung oder Zimmer – wird für einen festgelegten Zeitraum vermietet. Der Zeitraum bei einer

Kurzzeitmiete kann von einem Tag bis zu höchstens sechs Monate andauern. Daher ist eine Kurzzeitvermietung die perfekte Übergangslösung, um leerstehende Wohnungen oder Zimmer zu vermeiden.

Normale, klassische Mietverträge können lediglich auf eine Dauer von mindestens drei Jahren begrenzt werden. Als Mieter kann man dann erst nach 12 Monaten kündigen – sofern man eine drei-monatige-Kündigungsfrist einhält.

Die Kurzzeitmiete ist ein „Sonderfall“ in den üblichen Mietregelungen: Der Vertrag darf allerdings den Zeitraum von sechs Monaten nicht überschreiten. Zusätzlich darf der Mieter die Unterkunft bei einer Kurzzeitvermietung nur zu einem bestimmten Zweck der Nutzung verwenden, der schriftlich vereinbart werden muss: „Nutzung als Zweitwohnung wegen eines durch Erwerbstätigkeit verursachten vorübergehenden Ortswechsels“. Zur Kurzzeitmiete können auch Zimmer oder Wohnungen genutzt werden, die als Zweitwohnung „zu Zwecken der Erholung oder der Freizeitgestaltung“ gemietet werden.

In Deutschland werden Kurzzeit-Unterkünfte nur an Mieter abgegeben, „die in den Räumlichkeiten keinen Lebensmittelpunkt begründen wollen“ – also den Wohnraum nur vorübergehend brauchen. Daher beträgt die maximale Mietdauer auch nur sechs Monate. Aufgrund dessen werden Unterkünfte für eine Kurzzeitmiete meistens wegen einem kurzfristigen beruflichen Wechsel des Wohnsitzes vermietet, zum Beispiel wegen Messarbeiten, einem Besuch einer Messe, Bauarbeiten oder Montagen.

Die Zielgruppe für Kurzzeitvermietungen sind daher meist:

- Arbeitnehmer (Monteure, Arbeiter, Handwerker)
- Handelsvertreter
- Messegäste / Messebesucher / Messeaussteller
- Weitere Berufsreisende und Pendler
- Studenten
- Praktikanten
- Auszubildende
- Schüler
- Kurzzeitbesucher einer Stadt

Rechte und Pflichten bei einer Kurzzeitvermietung



Rechtlich gelten bei einer Kurzzeitvermietung die Rechte und Pflichten des Mietrechts wie bei einer „normalen“ Miete. Der eigentliche Mieter wird zum Kurzzeit-Vermieter und vermietet seine Unterkunft kurzfristig weiter. Der Haupt-

Vermieter muss darüber informiert werden und seine Genehmigung geben, dass er mit der Kurzzeitvermietung einverstanden ist. Er kann frei darüber entscheiden, ob die Kurzzeitmiete zustande kommt oder nicht.

Kommt es zu einer Kurzzeitmiete, wird dafür ein eigenständiger Mietvertrag abgeschlossen: Der Hauptmieter nimmt dafür quasi die Rolle des Vermieters ein und der Kurzzeitmieter die des Mieters. Das heißt allerdings auch: Der Hauptmieter haftet für den Kurzzeitmieter. Ausstattungsgegenstände, wie zum Beispiel Möbel, die vom Hauptmieter in der Unterkunft für die Nutzung des Kurzzeitmieters zurückgelassen werden, sollten schriftlich festgehalten werden. Verpflichtungen des Hauptmieters aus dem Mietvertrag mit dem Vermieter, können durch einen Vermerk im Kurzzeitmietvertrag an den Kurzzeitmieter übertragen werden, zum Beispiel Schnee schaufeln in der Winterzeit oder Reinigen des Treppenhauses. Die Zahlung der Miete erfolgt vom Kurzzeitmieter an den Hauptmieter und dieser gibt die Miete wie gewohnt an den Vermieter weiter.

Der Hauptmieter sollte unbedingt berücksichtigen, dass er im Falle eines Schadens für den Kurzzeitmieter in seiner Unterkunft die alleinige Haftung übernehmen muss. Kommt es durch den entstandenen Schaden zu Renovierungs- oder Reparaturkosten, kann der Hauptmieter diese vom Kurzzeitmieter zurückverlangen – ist dieser aber nicht dazu fähig die Zahlung zu erstatten oder weigert sich einfach, bleibt dem Hauptmieter keine andere Option als alles allein zu bezahlen.

Auch für das Verhalten des Kurzzeitmieters muss die Verantwortung übernommen werden. Ist dieses so schlimm, dass es nicht mehr länger vom Vermieter geduldet werden kann, darf der den Mietvertrag mit dem Hauptmieter sogar (fristlos) kündigen – was zwangsweise auch eine Kündigung des Kurzzeitmietvertrages nach sich zieht. Bevor es allerdings soweit kommt, spricht der Vermieter in der Regel Abmahnungen aus, die er direkt an den Hauptmieter wenden sollte.

Um sich als Kurzzeitmieter für den Fall eines Schadens in der Unterkunft besser abzusichern, gibt es die Möglichkeit einer Haftpflichtversicherung, die dafür greift. Der Hauptmieter sollte sich am besten von seinem Kurzzeitmieter einen Nachweis darüber geben lassen, dass er eine bestehende Haftpflichtversicherung besitzt und in dieser auch Mietsachen einbegriffen sind. Einige Hauptmieter verlangen von ihren Kurzzeitmietern auch eine Kautions bei Beginn der Kurzzeitmiete – diese kann im Fall eines Schadens einbehalten werden um die entstandenen Kosten damit zu decken.

Energieausweis für Vermieter einer Kurzzeit-Unterkunft

Der sogenannte Energieausweis dient dazu dem Mieter Aufschluss über den energetischen Zustand bzw. die energietechnische Qualität des Unterkunft-Gebäudes zu geben. Mieter können anhand dieser Berechnung ermitteln, welche Energiekosten voraussichtlich auf sie zukommen werden. Den Energieausweis gibt es entweder als Bedarfsausweis oder als Verbrauchsausweis. Sie unterscheiden sich in den jeweils eingetragenen Werten, das Dokument selbst ist gleich. Der Verbrauchsausweis beinhaltet den Energieverbrauch der Bewohner der letzten drei Jahre - Basis sind die jeweiligen

Heizkostenabrechnungen.

Seit 2013 gilt für Vermieter eine Vorzeigepflicht des Energieausweises: Davor mussten Vermieter den Ausweis nur auf Nachfrage der Mieter vorzeigen. Nun muss der Energieausweis vom Vermieter unaufgefordert gezeigt werden, wenn die Unterkunft neu vermietet, verpachtet oder verkauft werden soll. Bei Missachtung dieser Pflicht droht ein Bußgeld von bis zu 15.000 Euro.

Preise für das Mietobjekt einer Kurzzeitvermietung

Viele Vermieter sind sich unsicher, welchen Preis sie für ihre Unterkunft bei einer Kurzzeitvermietung verlangen können. Generell gilt: Preise für Kurzzeitmieten liegen in der Regel zwischen den Preisen für eine Langzeitmiete und denen eines Hotels oder einer Pension. Sie werden für die Kurzzeitmieter als „Gesamtmietpreis“ angegeben, sind also inklusive Nebenkosten / Betriebskosten wie Gas, Wasser, Strom und zusätzlicher Serviceleistungen.

Folgende drei Faktoren sollte man bei einer Preisgestaltung für die Kurzzeitvermietung berücksichtigen:

- Die Lage der Unterkunft: Befindet sich die Unterkunft in zentraler Lage oder liegt sie eher sehr abseits?
- Die Ausstattung der Unterkunft: Wie ist die Unterkunft im Einzelnen ausgestattet – standardmäßig oder eher luxuriöser?
- Die Größe der Unterkunft: Ist die Unterkunft eher klein, mittelgroß oder sehr groß?

Für große Unterkünfte in einer guten Lage und mit einer tollen Ausstattung kann ein Vermieter selbstverständlich einen höheren Preis für eine Kurzzeitvermietung verlangen, als für eine kleine Unterkunft mit einer schlechten Lage und einer Standard-Ausstattung. Eine weitere Idee für Vermieter sind die beliebten Saisonpreise: Im Sommer wird mehr Geld verlangt als in der kalten Jahreszeit.



Bei der Preisfindung ist es stets wichtig für Vermieter ein vernünftiges Mittelmaß zwischen Auslastung und Gewinn zu finden. Zu hohe Preise wirken sich negativ auf die Auslastung aus: Sind die Preise zu teuer, bleiben die Mieter aus. Sind die Mietkosten allerdings zu gering, entgeht dem Vermieter ein möglicher Gewinn, den er durch die Kurzzeitvermietung haben könnte.

Fest steht: Den genauen Mietpreis können der Vermieter (Hauptmieter) und der Kurzzeitmieter untereinander individuell vereinbaren. Dieser wird anschließend im Kurzzeitmietvertrag festgehalten. In den meisten Fällen in der Praxis besteht der Hauptmieter auf genau denselben Mietbetrag, den er bis dahin auch selbst an den Vermieter zahlen musste. In Ausnahmen verlangt

er auch eine etwas höhere Miete vom Kurzzeitmieter, damit etwas Gewinn für ihn dabei abfällt. Dieser Überschuss darf nicht vom Vermieter eingefordert werden, sondern steht ganz allein dem Hauptmieter zu.

Steuerrechtliche Aspekte der Kurzzeitvermietung

Auch bei Kurzzeitvermietungen schaut das Finanzamt ganz genau hin: Gewinne aus einer Vermietung und Verpachtung müssen in der Steuererklärung in der Anlage V angegeben werden. Für Eigenheim-Nutzer, die ihre eigene Unterkunft vermieten, gibt es eine Freigrenze von 520 Euro pro Jahr. Wichtig: Die Einnahmen aus der Kurzzeitvermietung dürfen diese Grenze nicht überschreiten – sonst sind die gesamten Mieteinnahmen steuerpflichtig.

Doch die Einnahmen aus der Kurzzeitvermietung lassen sich auch mit den Kosten verrechnen. Wenn man sich darüber also nur die eigene Miete wieder hereinholt und nichts daran verdient, müssen auch keine Steuern gezahlt werden.

Vorteile einer Kurzzeitvermietung

Für Vermieter:

- Flexibilität: Der Vermieter kann frei entscheiden, für welchen Zeitraum ein Mieter sein Objekt bewohnen darf.
- Schutz vor Mietnomaden: Unterkünfte mit kurzen Mietzeiten sind für Mietnomaden meist uninteressant.
- Attraktive Einnahmequelle: Die Kurzzeitmiete dient als zusätzliche Einnahmequelle – die Kosten der Unterkunft werden gedeckt.

Für Mieter:

- Einsparung von Kosten: Kosten für eine neue Ausstattung in der Unterkunft entfallen, wenn sie schon eingerichtet ist.
- Mietpreisvergünstigung: In der Regel sind Kurzzeitmieten wesentlich günstiger als „normale“ Mieten.
- Haftung: Der Vermieter haftet gegenüber dem Haupt-Vermieter für den Mieter.

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.