

# Monteurzimmer in der Ferienhausvermietung - auch bei touristischer Flaute immer ein volles Haus

Vermieter von Ferienobjekten stellen sich häufig die Frage: "Macht es vielleicht Sinn meine Ferienimmobilie auch als Monteurzimmer anzubieten?" Die Antwort lautet alleine schon aus wirtschaftlichen Gründen natürlich "Ja, aber gerne!" Zudem wissen viele Monteure die familiäre Atmosphäre in einer Ferienwohnung oder einem Ferienhaus in der Fremde besonders zu schätzen.

Eigentümer ersparen sich Verluste, wenn außerhalb der Feriensaison das Objekt ansonsten häufig leer steht und schwer an Feriengäste zu vermieten ist. Die laufenden Kosten gehen in jedem Fall weiter und unterm Strich fährt der Vermieter von Ferienwohnungen in Zeiten der Flaute Verluste ein. Wird die Ferienwohnung auch als Monteurzimmer angeboten, bleiben die Leerstände aus. Für ihre Mitarbeiter auf Montage suchen Firmen immer günstige und praktisch eingerichtete Ferienwohnungen oder -häuser in verschiedener Größe und sämtlichen Lagen.

## Ferienwohnungen und Ferienhäuser optimal als Monteurzimmer nutzbar



Gerade sehr große Ferienwohnungen und Ferienhäuser lassen sich zunehmend schwerer vermieten, da die verreisenden Familien in Deutschland immer kleiner werden. Für Montagefirmen sind große Ferienwohnungen oder Ferienhäuser ideal, denn es lassen sich kostengünstig gleich mehrere Monteure in einem Objekt

unterbringen. Die Anmietung ist dann insgesamt günstiger als bei mehreren kleineren, separaten Monteurzimmern. Es macht daher für Vermieter in jedem Fall Sinn, eine Ferienwohnung bzw. ein Ferienhaus parallel zur Vermietung an Urlauber auch als Monteurwohnung auf den Markt zu bringen. Der Vermieter sollte allerdings auf klare und eindeutig fixierte Verträge achten. Das gilt nicht zuletzt für die schriftliche Bestätigung der Anmietung durch die Montagefirma einschließlich Beginn und Ende der Mietzeit, Höhe der vereinbarten Miete sowie der exakten Zahlen der auf Zeit einziehenden Personen. Gerade gegenüber Montagefirmen, die gerne lange Laufzeiten für die Anmietung und entsprechend günstige Konditionen aushandeln und dann doch den Aufenthalt eher beenden lassen oder unkorrekte Angaben bei der Personenzahl machen, ist der Vermieter mit eindeutigem Vertrag abgesichert. Ob Zahlung im Voraus oder exakte Formulierung der Mietkonditionen, je konkreter die schriftlich fixierten Vorgaben sind, umso eindeutiger hat der

Vermieter rechtlich etwas in der Hand. Läuft alles korrekt und ordnungsgemäß ab, bringt das Vermieten von Ferienobjekten als Monteurzimmer nur Vorteile.

## Längerfristige Mietverträge mit Monteurfirmen direkt abschließen

Neuland ist die geschäftliche Seite für die Vermieter einer Ferienimmobilie als Monteurzimmer im Prinzip nicht, denn sie haben Erfahrung bei der gewerblichen Abwicklung. Eine neue Gewerbebeanmeldung, Möblierung und Ausstattung der Wohnung ist daher praktischerweise nicht nötig. Denn formal gesehen macht es keinen Unterschied, ob eine Wohnung als Ferienobjekt oder als Monteurzimmer vermietet wird. Dafür gibt es eine Reihe von Vorteilen für den Vermieter, wenn das Objekt nicht für wenige Tage oder Wochen im Jahr an Feriengäste, sondern für längere Zeit am Stück an Montagefirmen vermietet wird. Die Verträge sind dann mit der jeweiligen Firma abzuschließen und die auf Zeit einziehenden Monteure, Arbeiter oder Handwerker haben mit der eigentlichen Abwicklung der Mietverträge nichts zu tun. Das ist für den Vermieter der Monteurzimmern praktisch und zeitsparend. Natürlich ist es im Prinzip auch eine Art "Monteurwohnung", wenn die Ferienwohnung an Vertreter oder auf eigene Rechnung einziehende Geschäftsreisende vermietet wird. Denn eine rechtlich eindeutige Definition, was eine Monteurwohnung ist, gibt es strenggenommen nicht. Im Grunde genommen ist jedes Zimmer, jede Wohnung oder jedes Haus, die auf Zeit an aus beruflichen Gründen im Ort weilende Personen möbliert vermietet werden, eine Monteurwohnung. Die klassischen Monteurzimmer per Vermietung an Montagefirmen sind dabei eine besonders beliebte, da für den Vermieter sichere, reibungslos abzuwickelnde und regelmäßig sprudelnde Einnahmequelle. Ob und in welchem Umfang welche Variante von Monteurzimmern auch für den Vermieter von Ferienobjekten in Frage kommt, bleibt dem jeweiligen Eigentümer überlassen.

## Saisonale Flaute und Leerstände bei Ferienhäusern durch Vermietung an Monteure auffangen



Vielerorts wird das durchgehend ganzjährige Vermieten von Ferienwohnungen oder -häusern für die Eigentümer zunehmend schwerer. Nicht selten stehen die Objekte zu ungünstigen Zeiten im Jahr länger oder immer wieder leer. Das gilt vor allem für große Ferienhäuser mit hoher Bettenzahl und vielen Zimmern, die sich heutzutage lückenlos und ohne Einbußen kaum mehr ausschließlich an Feriengäste vermieten lassen. Das bringt dem Eigentümer wirtschaftlichen Verlust und viele stellen die Überlegung an das Vermieten von Ferienwohnungen ganz einzustellen. Die Ferien- und Urlaubsgewohnheiten der Menschen haben sich geändert und

abgelegene Ferienorte oder auch viele Kurbäder klagen über einen Rückgang bei der Bettenbelegung. Andere Vermieter wiederum verzeichnen zwar während der für die Region typischen Hochsaison - in Badeorten im Sommer, in Wintersportgebieten im Winter - eine gute Belegung, klagen allerdings über eine wirtschaftliche Flaute außerhalb der Saison. Das gilt auch für Ferienwohnungen oder Ferienhäuser, die in bei Feriengästen nicht so beliebten Städten oder Industriegebieten oder abgelegen auf dem Land liegen. Die Vermietung eines solchen Ferienobjekts als Monteurzimmer macht aus der Not eine Tugend. Für die Vermietung von Immobilien an Monteure gibt es keine Saison, denn auf Montage gearbeitet wird das ganze Jahr über auf dem Land ebenso wie in der Stadt. Auch ob die Gegend als Ferienregion gerade angesagt oder unpopulär geworden ist, spielt bei der Anmietung von Monteurzimmern überhaupt keine Rolle. Eigentümer sollten daher mögliche Bedenken über Bord werfen, die bei einigen gegen eine Vermietung von Ferienimmobilien als Monteurzimmer bestehen, und die wirtschaftlichen Vorteile sehen.

## Vorurteile gegen Monteure als Mieter abbauen und die Vorteile erkennen

Die Zahl der Vermieter wächst, die eine Ferienhausvermietung an Urlaubsgäste mit einer Vermietung ihrer Objekte als Monteurwohnungen kombinieren. Einigen bieten ihre Ferienobjekte sogar nur noch Montagefirmen an. Dabei fällt häufig sinngemäß der Satz: "Die Monteure sind als Gäste pflegeleichter als Urlauber, meckern nicht über jede Kleinigkeit und sind zufriedener mit ihrer Unterkunft." Andererseits hört man gelegentlich auch Klagen, dass Monteure - in der Regel jüngere, hart arbeitende Männer - es fern der Heimat und nach einem anstrengenden Tag auf Montage in der Unterkunft mit den Hausregeln sowie Ordnung und Sauberkeit nicht so genau nehmen. Einige Vermieter fürchten daher, wenn sie ihr Ferienhaus als Monteurzimmer vermieten, den Qualitätsverlust ihrer Objekte. Diesen verständlichen Sorgen nehmen Vermieter selbst die Spitze, wenn sie deutlich sichtbar die Hausordnung in den Räumlichkeiten anbringen und auf regelmäßige Kontrollen achten. Mit der Androhung, bei Verstößen die Verträge mit der Montagefirma zu kündigen oder den Arbeitgeber zu informieren, tragen Vermieter zur Disziplin unter den Nutzern ihrer Ferienobjekte als Monteurzimmer bei. Die meisten Vermieter von Ferienwohnungen und -häusern an Monteure bzw. Montagefirmen machen allerdings gute Erfahrungen mit ihren gewöhnlich nur zum Schlafen anwesenden Mietern auf Zeit. Horrorgeschichten von Bier trinkenden und lärmenden, Zigarettkippen und Unrat verteilenden Monteuren sind meist völlig aus der Luft gegriffen und ein Vorurteil. Im Gegenteil: Monteure sind froh über ihren Job und werden sich hüten sich in der Unterkunft daneben zu benehmen und von der Firma abgemahnt oder gar entlassen zu werden. Sollte es dennoch zu Schäden kommen, haftet die Montagefirma voll. Um unseriösen Mietern von Monteurzimmern und Montagefirmen von vornherein aus dem Weg zu gehen und Ärger zu vermeiden, sollten die Verträge glasklar und wasserdicht sein.

## Ferienhäuser mit vielen Räumen sehr gut als Monteurzimmer zu nutzen

Im Prinzip eignen sich Ferienhäuser fast noch besser für eine Vermietung an Monteure als eine Ferienwohnung. Das Ferienhaus wird dann komplett alleine von den Monteuren bewohnt, ohne dass sich reguläre Feriengäste in Nachbarwohnungen eventuell an den etwas anderen Gästen stören könnten. Die Monteure sind im angemieteten Ferienhaus ungestört unter sich und es kommt von vornherein nicht zu möglichen Konflikten mit Urlaubern. Sollen ab sofort nur noch Monteure in dem Objekt untergebracht werden, lassen sich die Zimmer sowie von allen Bewohnern auf Zeit geteilten Räumlichkeiten in dem Haus wie Küche, Bad und Aufenthaltsraum den Bedürfnissen von Monteuren entsprechend einrichten. In der Regel darf die Möblierung ruhig etwas schlichter ausfallen als in einem von Urlaubern mit höheren Ansprüchen genutzten Ferienhaus. Nach einem anstrengenden Arbeitstag fallen die Mitarbeiter der Montagefirma meist schnell ins Bett und nutzen das Objekt vorrangig zum Übernachten und Relaxen. Die Küche ist so praktisch auszustatten, dass die Monteure sich einfache Mahlzeiten wie Frühstück und Abendbrot unkompliziert alleine zubereiten können. Fernseher und WLAN sollten ebenso eine Selbstverständlichkeit sein wie ausreichend Parkplätze für die Firmenfahrzeuge. Dass Vermieter in ihrem eigenen Interesse auf Sauberheitskontrollen der Objekte achten und eine Putzfirma mit der regelmäßigen Reinigung der Monteurzimmer beauftragen, ist ratsam.

## Gewerberechtlich und steuerlich keine Unterschiede zwischen Ferienwohnung und Monteurzimmer

Gewerberechtlich und steuerlich macht es keinen Unterschied, ob ein Ferienobjekt an Urlauber oder Monteure vermietet wird. In beiden Fällen handelt es sich um eine gewerbliche Vermietung von möbliertem Wohnraum auf Zeit. Daher müssen Vermieter auch keinen gesonderten Antrag bei der zuständigen Behörde stellen, wenn sie ihr Ferienhaus zu bestimmten Zeiten oder durchgehend als Monteurzimmer vermieten wollen. Bei den Zimmerpreisen kommen Vermietern Montagefirmen häufig entgegen und bieten die Objekte günstiger als für Feriengäste an. Gerade bei längerfristigen Verträgen mit der Montagefirma ist die Höhe der Miete häufig Verhandlungssache.

## Fazit: Vermietung von Ferienobjekten als Monteurzimmer bietet viele Vorteile

In der Regel sind Monteurzimmer auch in Flautezeiten außerhalb der Feriensaison gut ausgelastet und dem Eigentümer entstehen weder Verlust noch Leerlauf aus der Ferienhausvermietung. Denn im Prinzip arbeiten Monteure überall ganzjährig und brauchen an jedem Ort zu jeder Zeit eine

preiswerte und praktische Unterkunft. Rosige Zeiten für Ferienhausvermietungen wie in früheren Jahren sind heute wegen sich wandelnder Urlaubsgewohnheiten vielerorts vorbei. Die Vermietung an Montagefirmen hingegen hat immer Saison. Vermieter tun sich und ihrem Konto daher einen Gefallen, wenn sie ihre Ferienhausvermietung teilweise oder komplett auf Monteurzimmer umstellen.

---

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.