

# Ferienwohnungen und Monteurzimmer in Wohnhäusern – Ist das erlaubt?

## Ferienwohnungen in Wohnhäusern – die rechtliche Lage

Seit rund 20 Jahren setzt in Deutschland ein Trend ein, der sich einer weiterhin wachsenden Beliebtheit erfreut: Immobilien werden neben der privaten Nutzung durch die Eigentümer immer wieder auch an auswärtige Gäste vermietet. So freuen sich Touristen und Monteure, wenn sie eine preiswerte Übernachtung mit bescheidenem Luxus finden, für die nur ein geringer Teil der üblichen Hotelkosten zu bezahlen ist. Insbesondere in von mehreren Parteien bewohnten Gebäuden stellt sich allerdings die Frage, ob eine solche Maßnahme rechtlich überhaupt zulässig ist. Sowohl der Gesetzgeber als auch die Rechtsprechung haben daher in den vergangenen Jahren einige Kriterien zur Beurteilung erlassen.

### Der Wohnraum wird vermietet



Viele Eigentümer oder Besitzer einer Immobilie kennen das Problem: Die eigenen Kinder verlassen die Wohnung, der einst von allen Familienmitgliedern bewohnte Raum weist alsbald einen Leerstand auf. Für ihn muss jedoch weiterhin die Miete entrichtet werden. Auch die Nebenkosten wollen bezahlt sein. Wer einen Umzug in eine kleinere Wohnung scheut, sieht sich daher unverhältnismäßig hohen Ausgaben gegenüber – da wäre es doch ganz schön, wenn sich diese refinanzieren ließen. Auf Basis dieses Gedankens entstand die Idee, die freien Flächen privat zu vermieten. Etwa an Urlauber sowie an Arbeiter, die für wenige Tage oder Wochen eine bezahlbare Bleibe benötigen.

Ähnlich planen häufig private Investoren, die sich eine Ferienwohnung als Spekulationsobjekt erwerben, diese aber in den ersten Jahren nicht bewohnen wollen oder können. Auch hier stellt sich das Manko ein, dass die laufenden Kosten gedeckt werden müssen. Durch die Vermietung dagegen lassen sich zumindest geringe Einnahmen generieren. Ebenso wird der Wohnraum auf diese Weise ausgefüllt und genutzt. Er steht somit nicht sinnlos leer – was gerade bei der Chance auf Wertsteigerungen ein erheblicher Nachteil sein könnte. Alleine in Berlin sollen sich gegenwärtig rund 15.000 Ferienwohnungen finden lassen, wovon sich etwa ein Drittel auf Investitionsobjekte erstreckt.

Die gesamte Thematik der Vermietung an Monteure und Urlauber hat in den vergangenen Jahren

aber immer wieder auch die Gerichte beschäftigt und zudem neue Anforderungen an die Politik gestellt. Denn einerseits soll der Eigentümer einer Immobilie mit dieser nach eigenen Wünschen und Bedürfnissen verfahren können, ohne in seiner Freiheit gravierend eingeschränkt zu werden. Andererseits sind aber auch behördliche Vorschriften und allgemeingültige gesellschaftliche Normen zu bedenken. Die Frage, ob eine Wohnung vermietet werden darf, wird daher nicht selten höchstrichterlich entschieden, weil die gegenwärtige gesetzliche Lage eine pauschale Beantwortung nicht erlaubt. Auch Sonderfälle, die von den rechtlichen Erlassen nicht gedeckt sind, werfen Probleme auf.

So etwa bei der juristischen Beantwortung der Frage, ob die in einem Wohnhaus befindliche Wohnung ohne Weiteres an Gäste vermietet werden darf. Zu denken wäre hier etwa an eine Mehrparteienimmobilie, die ausnahmslos aus dauerhaft angelegten Mietverhältnissen besteht oder in denen sich sogar Eigentumswohnungen finden lassen. Hier ist es umstritten, ob einer der Bewohner seine freien Zimmer fremden Personen auf Zeit zur Verfügung stellen kann. Denn neben dem Haus an sich muss im größeren Rahmen immer auch die Wohngegend betrachtet werden, ehe eine Aussage zu derartigen Fällen getroffen werden kann. Als erster Ansprechpartner dient daher die Baubehörde der jeweiligen Stadt.

## Wie wurde das Wohngebiet geplant und angelegt?



Zunächst einmal ist es also nachrangig, wie das Haus mitsamt seinen Wohnungen beschaffen ist. Einer höheren Aussagekraft kommt dagegen den Plänen zu, die für das jeweilige Areal durch die Stadt erlassen wurden. Denn die Anordnung und die Ausgestaltung der Immobilien kann sich zwischen einer reinen Wohnsiedlung und einem Bereich für Ferienhäuser durchaus unterscheiden – selbst dann, wenn diese Abweichungen so gering ausfallen, dass sie für Laien als solche nicht erkennbar sind. Aber bereits die Stärke der Wände und der Einsatz besonderer Fenster gegen den Lärmschutz weisen im Regelfall auf ein auf dauerhafte Wohn- und Mietverhältnisse angelegtes Gebiet hin.

Hierbei gilt grundsätzlich, dass sich in einer reinen Wohnsiedlung die Vermietung an Feriengäste nicht allzu einfach umsetzen lässt. Denn die Unterkünfte für Touristen sind meist derart beschaffen, dass sich alle Gäste auf einen vergleichsweise großen Raum verteilen, der Abstand zwischen den Zimmern, Häusern oder sogar Grundstücken also gerne etwas weiter ausfällt. Diese Eigenschaften lassen sich in einem Wohngebiet in dieser Form aber nicht finden. Monteur- und Ferienzimmer passen daher schon aufgrund ihrer Beschaffenheit nicht in ein Mietshaus oder in eine Immobilie, in denen dauerhaft gewohnt wird. Diese rein tatsächlichen Besonderheiten können der Vermietung also im Wege stehen.

Daneben sind die rechtlichen Anforderungen zu betrachten. Die Planungen der Baubehörde und die dabei genutzten Bauvorschriften geben meist einen klaren Aufschluss darüber, wie eine Siedlung

angelegt ist und welchen Zweck diese dauerhaft erfüllen soll. Damit ging die Anordnung der Gebäude, die Architektur derselben und selbst die Wahl der verwendeten Materialien einher. Ob diese Unterlagen öffentlich ausliegen und als solche einsehbar sind, wird von den Kommunen üblicherweise eigenständig geregelt. Im Zweifelsfalle sollten Mieter oder Eigentümer einer Wohnung, die über die Vermietung an Urlaubsgäste nachdenken, aber durchaus die Einsichtnahme beantragen – und sich dafür gegebenenfalls die Unterstützung durch einen fachkundigen Juristen einholen.

## Die Genehmigung wird angepasst

Allgemein ist es daher nicht ganz so einfach möglich, die Wohnung in einem Wohnhaus und in einer Wohnsiedlung ohne Einwilligung zu vermieten. Jedenfalls dann nicht, wenn kein dauerhaftes Mietverhältnis angestrebt ist, sondern die Gäste im Rhythmus weniger Wochen wechseln. Denn dafür müsste zunächst die Genehmigung der Baubörde der Stadt vorliegen, wobei derartige Dokumente in den meisten Fällen erst nach Beschreiten eines langen bürokratischen Weges erteilt werden. Die Einquartierung von Touristen und Monteuren erschwert sich auf diese Weise erheblich und kann sogar unter Strafe gestellt werden sowie eine zivilrechtliche Haftung des Vermieters auslösen – dazu jedoch an späterer Stelle mehr.

Jede Wohnung unterliegt somit einer grundsätzlichen, meist schon vor dem Bau erteilten Genehmigung. Diese sagt eindeutig aus, welchen Zweck die Immobilie erfüllen soll und wie sie dafür beschaffen ist. Solche Dokumente besitzen eine unbefristete Wirkung, können also nicht innerhalb weniger Jahre verfallen. Sie werden meist erst dann geändert und angepasst, wenn es zu baulichen Maßnahmen an der Wohnung kommt. Etwa, wenn die Wände verstärkt oder besonders schallsichere Fenster und Türen eingesetzt werden. Handlungen also, die den Charakter der Räumlichkeiten insgesamt verändern und die somit nicht lediglich eine Renovierung oder Verschönerung der Zimmer umfassen.

Die Anpassung der Genehmigung kann jederzeit beim zuständigen Bauamt beantragt werden. Im Regelfall folgen darauf mehrere gutachterliche Begehungen der Immobilie, bei denen die gewünschten – oder bereits vorgenommenen – Umbauten analysiert werden. Denn künftig müssen die Räume nicht mehr den Anforderungen an eine dauerhaft bewohnbare Wohnung entsprechen, sondern sie müssen eher jene Kriterien erfüllen, die für Ferienwohnungen vorgesehen sind. Daher kann es vorkommen, dass vor der Zusage der Behörde einige bürokratische Hürden übersprungen werden müssen – was häufig nicht alleine mehrere Monate oder sogar Jahre in Anspruch nehmen wird, sondern stets auch mit hohen finanziellen Investitionen verbunden ist. Denn die einmal erlassene Genehmigung soll in ihrer Rechtskraft stabil sein.

## Die Schriftform entscheidet



Allerdings werben seit wenigen Jahren auffallend viele Makler damit, dass die von ihnen angebotenen Wohnungen auch zur Vermietung an Feriengäste und Monteure genutzt werden können. Auf diese Weise soll die Attraktivität der Immobilie erhöht und der Preis verbessert werden. Zudem wird in diesem Verlauf nicht selten auch die Aussage getroffen, die Genehmigung der Stadt zum Vermieten der Räumlichkeiten liege grundsätzlich vor oder sei zuletzt entsprechend angepasst worden. Insbesondere private Investoren vernehmen die Botschaft besonders verheißungsvoll – immerhin fällt es nun nicht mehr schwer, den Wohnraum bei Ausbleiben dauerhafter Mieter zumindest temporär an Arbeiter und Urlauber zu vermieten.

In diesem Vorgehen liegt aber ein nicht eben geringes rechtliches Risiko: Erwirbt und vermietet der Käufer die Wohnung in dem Glauben, das Einquartieren von Feriengästen sei rechtlich zulässig, so macht er sich unter Umständen haftbar. Denn er trägt nunmehr die Verantwortung für die Immobilie, müsste dem Makler also bereits ein betrügerisches Handeln nachweisen können. Entscheidend ist es daher, sich stets die Genehmigung zeigen zu lassen, die die Baubehörde der Stadt für die Wohnung erteilt haben soll. Kann ein solches Dokument selbst nach mehrfacher Aufforderung nicht vorgelegt werden, so deutet dies meist auf unredliche Händler hin, die lediglich schnelle Gewinne realisieren möchten.

Darüber hinaus sollte der Käufer der Immobilie immer auch anstreben, bei der Baubehörde selbst die Einsicht in die vorhandenen Dokumente und Genehmigungen vorzunehmen. Hierbei wäre es im weiteren Verlauf – und nach Zusage durch das Amt – zudem ratsam, sich Kopien von den Originalen anfertigen und aushändigen zu lassen. Der Eigentümer der Wohnung ist damit auf der juristisch sicheren Seite, wird also stets genau wissen, ob er seine Zimmer an Gäste auf Zeit vermieten darf. Ebenso ist es auf dieser Basis möglich, künftige Umbauten der Räume anzustreben und diese gezielt auf die Aufnahme von Monteuren oder Touristen anzupassen – wodurch die Genehmigung verändert werden kann.

## Der Eigentümer haftet



Auf die leichte Schulter sollten die Fälle einer fehlenden Genehmigung übrigens nicht genommen werden. Kann dem Eigentümer eine unerlaubte Vermietung nachgewiesen werden, so muss er dafür die rechtlichen Konsequenzen tragen. Und diese können bei der Überlassung des Wohnraums an Touristen in einer reinen Wohnsiedlung durchaus drastisch ausfallen. Denn der Eigentümer bricht mit diesem Vorgehen zivilrechtliche und bauamtliche Normen. Da sich in den vergangenen Jahren immer mehr Städte zur Überprüfung der Räumlichkeiten in ihrem Bereich entschlossen haben, wird ein solcher Missbrauch gegenwärtig auch vergleichsweise häufig aufgedeckt. Die

Chancen, dass die Gäste unbeachtet bleiben, liegen also gering.

In derartigen Situationen kommt es häufig zu einer Verhängung von Ordnungsgeldern in nicht geringer Höhe. Allerdings ist die Berechnung derselben von zahlreichen Kriterien abhängig, sodass sich im Vorfeld nicht pauschal sagen lässt, in welchem Rahmen sich die zu erwartende Sanktion bewegen wird. Die einzelfallabhängige Entscheidung kann sich zudem zeitlich über mehrere Monate erstrecken – insbesondere dann, wenn die bereits angesprochenen gutachterlichen Begehungen vorgenommen werden müssen oder wenn sogar eine Vermessung der Wohnung durch das Bauamt stattfindet. Natürlich werden diese Maßnahmen letztlich auch dem betroffenen Eigentümer der Immobilie in Rechnung gestellt, wodurch sich am Ende des Verfahrens meist eine sehr hohe Forderung der Stadt ergibt.

Daneben ist zu bedenken, dass die Vermietung der Wohnung an kurzzeitige Gäste in einer Wohnsiedlung immer auch gegen die Bestimmungen der Immobiliengenossenschaft oder der Eigentümergesellschaft verstoßen können. Auch hier drohen also juristische Nachfolgen, die von finanziellen Ansprüchen bis hin zum Entzug des Wohnraums reichen. Oft sind die dafür vorgesehenen Sanktionen bereits grob in dem Kaufvertrag der Wohnung verankert, lassen sich ebenso aber in den Eigentümerregelungen finden. Sollte es sich allerdings um flexible Formulierungen handeln, so kann bei den zuständigen Personen oder Behörden immer auch erfragt werden, ob eine Vermietung zulässig ist – dann drohen zumindest keine Strafen.

## Die Auswirkungen auf die anderen Mieter

Allerdings befindet sich eine Wohnung in einem Wohnhaus immer auch in einem sensiblen Umfeld. Kommt es etwa in einem einzelnen Zimmer zu Ruhestörungen, so sind davon nicht selten die anderen Parteien betroffen. Es ist somit nicht isoliert zu betrachten, ob der Eigentümer die Immobilie für Touristen und Monteure zur Verfügung stellt – sondern es ist ebenso zu bedenken, in welchem Maße damit das Zusammenleben der anderen Personen beeinträchtigt wird. Besondere Auswirkungen können sich dabei in einem Mietshaus zeigen. Denn für die regelmäßig gezahlten Mieten stehen den Bewohnern erhebliche Privilegien zu, die nunmehr gefährdet sein könnten.

Die Liste jener Entscheidungen ist lang, die in den vergangenen Jahren in vergleichbaren Fällen durch die zuständigen Gerichte erlassen wurden. Zu denken wäre dabei an Mietminderungen, die die Bewohner bereits dann durchsetzen konnten, wenn das Treppenhaus durch Urlaubsgäste wiederholt verschmutzt war oder wenn es in einem engen Zeitfenster mehrfach zu Lärmbelästigungen kam. Auch hier muss jedoch in jeder Situation einzeln geschaut werden, welche Auswirkungen vorliegen und wie diese rechtlich zu bewerten sind. Die Mieter einer Wohnung in einer reinen Wohngegend besitzen also pauschal noch keinen Anspruch auf Mietminderungen, wenn lediglich eine der nahegelegenen Wohnungen an Monteure oder Touristen vermietet wird.

Wer seine Räumlichkeiten aber vermietet, macht sich auch in diesem Bereich haftbar. Denn die ausbleibenden Mieten kann die Wohnungsgenossenschaft nun von jener Person einfordern, die unzulässigerweise die Aufnahme der Besucher durchgeführt hat. Zudem droht abermals ein Entzug des Wohnraums, da erneut ein Bruch der Mietvereinbarungen sowie auch eine Verletzung des Mietvertrages vorliegen dürften. Es ist daher nicht angeraten, ohne die entsprechende Genehmigung oder ohne Rücksprache mit der Eigentümergesellschaft die Wohnung an Gäste auf Zeit zu vermieten. Das Risiko der finanziellen Forderungen oder sogar einer Kündigung wäre hierbei deutlich schwerer zu gewichten als die Mieteinnahmen, die sich durch die Urlauber generieren lassen.

## Auch steuerrechtlich bedeutsam



Darüber hinaus ist davon auszugehen, dass die jeweilige Stadt oder Kommune für Wohnhäuser eine andere Abgabenordnung vorsieht, als diese für Ferienimmobilien einschlägig ist. Denn Letztgenannte werden im Regelfall stärker belastet, um die Stadtkassen durch die anwesenden Gäste ein wenig zu füllen. Auch dieses Vorgehen ist legitim und seit Jahrzehnten gebräuchlich. Es basiert aber ebenso auf einer konkreten Abgrenzung zwischen Wohn- und Touristensiedlungen. Abermals ist es daher nur schwer vorstellbar, eine Vermischung beider Aspekte vorzunehmen, das Monteurzimmer also ohne Genehmigung in einem herkömmlichen Wohnhaus zu planen. Bau- sowie steuerrechtlich kann es hierbei zu Brüchen der gesetzlichen Vorgaben kommen.

Natürlich ist stets die Sicht des Vermieters zu bedenken. Befindet er sich in einer Stadt, in der Urlauber durch Hotelkostenpauschalen oder eine Kurtaxe erheblich zur Kasse gebeten werden, so kann er seine Ferienwohnung besonders günstig anbieten, wenn er diese Zahlungen nicht auf seine Gäste umlegt und sie entsprechend nicht an die Behörden abführt. Bereits jetzt entgehen den deutschen Metropolen wie Düsseldorf, München, Hamburg oder Köln alleine durch dieses Vorgehen erhebliche Einnahmen in jedem Jahr, die Untersuchungen zufolge schon längst die Marke der 10 Millionen Euro durchbrochen haben. Da ist es nur allzu verständlich, dass die Städte einen Missbrauch des leer stehenden Wohnraums drastisch sanktionieren.

Auch hier liegt die Gefahr aber besonders hoch: Eine Ferienwohnung in einem Wohnhaus wird regelmäßig keine Kurtaxen und sonstige Steuern von ihren Gästen erheben. Diese wiederum wären zur Zahlung derselben aber verpflichtet. Deckt die Kommune die unzulässige Vermietung auf, so drohen erhebliche Nachzahlungen auf die bislang zu geringen Steuern. Ebenso ist mit einem strafrechtlichen Verfahren zu rechnen, da sich der Vermieter einer Steuerhinterziehung schuldig gemacht haben könnte. Diese Sanktionen wären übrigens von jenen zu trennen, die bereits durch den Bruch der Bauvorschriften sowie durch die zivilrechtlichen Ansprüche aufgrund eines Zuwiderhandelns gegen den Mietvertrag anfallen dürften.

## Handelt es sich um eine Wohn- oder eine Feriensiedlung?

Allerdings ist eine Abgrenzung zwischen Ferien- und Wohngebieten auch für Experten nicht immer leicht erkennbar. Zu Problemen kann es in Siedlungen kommen, die an sich für das dauerhafte Bewohnen durch Eigentümer und Mieter vorgesehen wurden, in denen zuletzt aber immer mehr legale Ferienwohnungen entstanden sind. Ein solches Vorgehen ist in Orten üblich, die sich innerhalb kurzer Zeit zu wahren Touristenmagneten entwickeln. Oder in denen groß angelegte Bauvorhaben zahlreiche Monteure und Handwerker in die Stadt locken. Hier werden die entsprechenden Genehmigungen zur Umwandlung der Wohnung in ein Gästezimmer zumeist schneller und ohne erhebliche Prüfungen erteilt.

Durch dieses faktische Handeln der Kommunen steigen aber auch die rechtlichen Ansprüche der Vermieter. Wer seine Wohnung für Urlauber zur Verfügung stellen möchte, darf mit einer schnelleren Zulassung rechnen. Ebenso mit einem Wegfall der bürokratischen Hürden. Umstritten ist dagegen, ob sogar ein Anspruch auf Erteilung der Genehmigung vorliegt. Denn in einem Gebiet, in dem zuletzt mehrere Wohnungen in Ferienunterkünfte umgewandelt wurden, sollte die Erlaubnis schließlich nicht so einfach zu verweigern sein. Allerdings haben auch derartige Fälle das Rechtswesen zuletzt erheblich beschäftigt. Denn abermals gilt, dass jede Situation isoliert und somit von den anderen Sachverhalten getrennt zu überprüfen ist.

Wer seine Räumlichkeiten aber zur Unterbringung von Urlaubern und Monteuren umfunktionieren möchte, sollte bei Verweigerung einer Genehmigung aber immer auch schauen, ob es vergleichbare Fälle aus den letzten Jahren im nahen Umland gibt. Denn meist unterliegen die dort errichteten Wohnsiedlungen den gleichen Vorgaben oder wurden sogar zur gleichen Zeit errichtet. Insofern wäre es dann nicht hinnehmbar, der einen Wohnung die Umwandlung zu erlauben, die Zusage bei einer anderen – und ähnlich strukturierten – Immobilie aber zu verweigern. Auch in solchen Sachlagen kann ein kompetenter Jurist allerdings weiterhelfen, damit künftig das Aufnehmen von Touristen in der eigenen Wohnung legal möglich wird und Strafen nicht zu befürchten sind.

## Der Streitpunkt der wirtschaftlichen Betrachtung



Wie komplex die gesamte rechtliche Lage bei der Angrenzung zwischen Ferien- und Privatwohnungen sein kann, zeigt auch die folgende Betrachtungsweise. So besitzen Miet- und Kaufverträge für Immobilien im Regelfall eine sogenannte Teilungserklärung. Diese verbietet es, eine privat genutzte Wohnung vollständig oder in Teilen in einen kommerziell gebräuchlichen Wohnraum umzuwandeln. Eine solche Klausel gilt gegenwärtig als Standardvereinbarung, lässt sich also in den meisten Kontrakten finden. Auch damit soll der eigentliche Charakter der Immobilie unangetastet bleiben, strukturelle Veränderungen werden entsprechend untersagt. Bei einem Zuwiderhandeln gegen dieses Abkommen drohen abermals Vertragsstrafen in nicht geringer Höhe.



Fraglich ist demgegenüber jedoch, ob überhaupt eine kommerzielle Nutzung vorliegt, wenn es sich um eine zu vermietende Eigentumswohnung handelt. Mehr noch, wenn diese sogar als finanzielles Spekulationsobjekt erworben wurde. Dann nämlich wäre eher davon auszugehen, dass die Einquartierung der Gäste und die damit verbundenen Einnahmen der Mietzahlungen prinzipiell der Verwaltung und dem Aufbau des eigenen Vermögens dient – entsprechend also abermals zu privaten Zwecken vorgenommen wird. Ein gewerbliches Ziel wäre hier zu verneinen. Auf dieser Basis ließen sich im Zweifelsfall diverse Regelungen zur Nutzung des vorhandenen Wohnraums aushebeln. Denn solange eine kommerzielle Verwendung nicht stattfindet, wäre ein unzulässiges Handeln des Eigentümers nur schwerlich zu begründen.

Auch hier gilt jedoch das bereits zuvor Gesagte: Diese und ähnliche Fragen haben in den letzten Jahren schon zahlreiche Gerichte zu einem Urteil gedrängt. Eine einheitliche Rechtsansicht ist daraus jedoch noch nicht entstanden. Vermutlich wird es auch noch mehrere Jahrzehnte andauern, ehe das aufkommende juristische Grundproblem der Ferienwohnungen und Monteurzimmer in Wohnhäusern oder Wohnsiedlungen allumfassend überblickt und rechtlich geregelt wurde. Bis dahin gilt, dass Entscheidungen ausnahmslos im Einzelfall getroffen werden können. Allerdings zeigt sich ein Trend, dass insbesondere bei einer Vermietung von als Investitionsobjekt erworbenen Wohnungen die Urteile überraschend häufig zugunsten der Eigentümer und ihr Ziel der Vermögensbildung ausfallen.

## Touristen und Monteure gelten nicht grundsätzlich als Schädiger



In einem anderen rechtlichen Streitpunkt gilt dagegen seit wenigen Jahren weitgehend Klarheit. So war bis in das Jahr 2012 hinein angenommen worden, die Vermietung einer Privatwohnung an Urlauber und Touristen in einem Wohnhaus könne durch die Hausverwaltung und die Stadt bereits deshalb untersagt werden, weil beide Personengruppen zu Unsauberkeiten, erhöhten Lärm und die steigende Zahl von Beschädigungen in der Immobilie neigen würden. Erstmalig räumte das Landgericht Karlsruhe zu jener Zeit mit diesem negativen Mythos auf – den einquartierten Gästen konnte in mehreren Fällen keine relevante Zuwiderhandlung nachgewiesen werden, die einer Vermietung grundsätzlich im Wege steht.

Zeitgleich stellte der Spruchkörper fest, dass selbst ein geringfügig erhöhter Lärmpegel oder das Aufkommen kleinerer Mengen an Abfall die Vermietung nicht ausschließen muss. Inhaltlich wurde das Urteil nicht alleine auf Wohnsiedlungen erstreckt, sondern umfasst nunmehr auch städtische Erholungsgebiete. Erst dort, wo das Areal besonders sensibel ausfällt, wäre das Einquartieren von Gästen untersagt. Zu denken wäre dabei etwa an jene Bereiche, in denen sich Kliniken und Kuren



befinden. Oder solche, die allgemein der Ruhe dienen – auch Kirchen und Kathedralen wären insofern eingeschlossen. In ihrer nahen Umgebung wäre die Umwandlung von Privat- in Ferienwohnungen unzulässig.

Bestätigt wurde diese Sichtweise durch den Bundesgerichtshof, der abermals bekräftigte, dass Urlauber oder Monteure nicht pauschal als unsauber oder laut zu bezeichnen seien. So unbedeutend das Urteil auch klingen mag, so erheblich dürfte seine Rechtswirkung für die Zukunft ausfallen. Es ist auf dieser Basis nämlich davon auszugehen, dass sich die allgemeinen Regelungen für die Unterbringung von Gästen in der Privatwohnung (Privatzimmern) in den kommenden Jahren vereinfachen werden. Hierbei sind aber natürlich auch die Gäste selbst gefordert: Je eher sie sich an die Regeln des Zusammenlebens halten, desto eher wird man eine Vermietung der Räumlichkeiten auch in Wohnhäusern an sie genehmigen.

## Die Vermietung ist unzulässig, aber ...



Grundsätzlich gilt somit nach jetzigem Stand der Rechtsmeinung, dass eine Vermietung von Wohnraum in Wohnhäusern sowie in Wohnsiedlungen grundsätzlich untersagt ist. Meist wird das bereits durch besondere Klauseln in den Miet- und Kaufverträgen für die Immobilie zum Ausdruck gebracht.

Ebenso geben die Baupläne in der Stadtverwaltung einen Aufschluss darüber, inwiefern eine bestehende Wohnung zweckentfremdet und für die Aufnahme von Gästen umgewandelt werden kann. Im Regelfall ist hier aber davon auszugehen, dass eine Genehmigung für das Ferienzimmer nur in wenigen Situationen erteilt wird, um den Charakter der Wohnung nicht zu gefährden.

Insbesondere Eigentümer der Immobilie, die diese als Spekulationsobjekt erworben haben, dürfen jedoch auf großzügige Bescheidung im Einzelfall hoffen. Gleiches gilt immer dann, wenn im Vorfeld der Vermietung die Einwilligung der Mieter- oder Eigentümergesellschaft eingeholt wurde. Kann nachgewiesen werden, dass sich die Gäste den Regeln entsprechend verhalten und ein Bruch der geltenden Rechte und Verträge nicht zu erwarten ist, so wird der Aufnahme der Touristen und Monteure ebenfalls häufig entsprochen. Zu bedenken wäre hierbei jedoch die steuerrechtliche Konsequenz, da die Immobilie nunmehr den Abgaben eines Ferienzimmers unterfällt und sich somit erhöhte Steuern oder Taxen einstellen können. Die rechtliche Begleitung durch einen Anwalt ist in solchen Sachlagen angeraten.

Aber auch langfristig kann es zu Veränderungen kommen. Etwa dann, wenn eine Wohnsiedlung ihren Charakter verändert und sich dort immer mehr Ferienwohnungen finden lassen. Dieser Wandel wird bereits jetzt in zahlreichen Großstädten beobachtet und sollte sich in naher Zukunft auch in vielen kleineren Orten einstellen. Zudem kann davon ausgegangen werden, dass sich mittelfristig eine einheitliche Rechtsprechung für die Monteurzimmer und Touristenunterkünfte in den Wohnhäusern ergeben wird. Mehreren dabei auftretenden Problemkreisen hat sich das

Rechtswesen bereits angenommen, eine grundsätzliche Ausformung steht bislang jedoch aus. Es ist wahrscheinlich, dass sich auch dadurch einige Regeln für das Vermieten künftig lockern werden und die Aufnahme der Gäste dann leichter ausfällt.

---

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.