

Probleme, die bei der Vermietung von Privatunterkünften im Internet auftreten können

Vermietung im Internet und ihre rechtlichen Tücken

Das Internet hält in jeder Branche sowohl Chancen als auch Risiken bereit. Insbesondere bei der Privatvermietung kommt es oftmals zu rechtlichen Problemen, die eine große Belastung für den Vermieter darstellen. Durch Online-Plattformen und -Börsen wird die Neukundengewinnung, eine der schwierigsten Aufgaben junger Vermieter, stark vereinfacht.

Innerhalb weniger Tage können bereits die ersten Gäste in der zu vermietenden Wohnung eintreffen und sie beziehen. Unter Umständen ist dieser erste Erfolg jedoch mit Strafgeldern von bis zu 100.000 Euro und der Kündigung des eigenen Mietverhältnisses verbunden. Nachfolgend erfahren Sie, wie Sie dieses Risiko vermeiden und rechtssicher Ihre Tätigkeit als Privatvermieter aufnehmen können.

Rechtliche Probleme mit der Vermietung über das Internet



Im Internet steigt die Nachfrage nach günstigen Wohnungen täglich. Allein im vergangenen Jahr übernachteten in Deutschland über 30 Millionen Gäste in einer privaten Unterkunft. Insbesondere **Monteure, Handwerker, Arbeiter** und **Berufsreisende** sind fortwährend auf der Suche nach preiswerten

Wohnräumen, in denen sie während einer Geschäftsreise für einige Tage übernachten können.

Kaum eine dieser Fachkräfte kann es sich leisten, auf ihren Reisen und Montagen in teuren Hotels zu übernachten. Aus diesem Grund ist die private Vermietung in dieser Zielgruppe sehr beliebt.

Auch Familien und Urlauber greifen zunehmend auf diese Angebote zurück. In der Regel erhalten sie eine hochwertige Ferienwohnung bei einem privaten Vermieter stets zu einem deutlich günstigeren Preis als in einem großen Hotel. Für den Vermieter hingegen ergeben sich ebenfalls zahlreiche Vorteile. Er erhält die Möglichkeit, seine freie Wohnfläche wirtschaftlich zu nutzen und dadurch einen lukrativen Nebenverdienst zu erschließen. Aufgrund der Einfachheit des Internets ist vielen Anbietern jedoch nicht klar, dass in Deutschland grundsätzlich keine Tätigkeit spontan

aufgenommen werden kann. Insbesondere die Vermietung von Wohnraum ist zahlreichen Gesetzen sowie Regelungen unterworfen und muss daher rechtlich abgesichert werden. Bereits wenn Sie Ihre eigene Wohnung oder auch nur ein einziges Zimmer im Internet anbieten, ohne die rechtlichen Vorschriften zu beachten, können schwerwiegende Probleme auf Sie zukommen.

Vielen Menschen ist dabei nicht bewusst, dass die ungenehmigte Vermietung einer privaten Unterkunft unter gewissen Umständen illegal ist. Entscheidend ist in diesem Zusammenhang vor allem, wie und in welchem Umfang eine Immobilie vermietet wird. Darüber hinaus sind die Risiken auch davon abhängig, ob die Vermietung als private oder gewerbliche Tätigkeit zu betrachten ist.

Kündigung wegen unzulässiger Untervermietung

Die private Zimmervermietung steht grundsätzlich sowohl Eigentümern als auch Mietern zur Verfügung. Während Eigentümer einer Immobilie zahlreiche Freiheiten genießen und ihren Wohnraum weitestgehend ohne Einschränkungen nutzen können, sind Mieter an die Regelungen und Vorschriften im Mietvertrag gebunden.

In Deutschland wird strikt zwischen den beiden Vertragsformen Miete und Pacht unterschieden. Bei der Miete handelt es sich um eine Gebrauchsüberlassung, die sich ausschließlich auf die private Nutzung bezieht. Mieter dürfen daher ohne die ausdrückliche Genehmigung des Vermieters in der Immobilie kein Gewerbe ausüben oder die Mietsache in einer anderen Weise wirtschaftlich nutzen. In § 540 BGB sowie § 543 BGB ist sogar gesetzlich festgelegt, dass der Vermieter das Mietverhältnis fristlos kündigen darf, wenn der Mieter die Mietsache unbefugt einem Dritten überlässt.



„Die Untervermietung muss vom Vermieter genehmigt werden“

Bei der Pacht überträgt der Verpächter dem Pächter hingegen auch das Recht zum wirtschaftlichen Gebrauch der Sache und zum Genuss der Früchte. Unter Früchten versteht das Gesetz im übertragenen Sinne alle entstehenden Erträge wie unter anderem die Mieteinnahmen.

Dadurch ist hierzulande jede Untervermietung an z.B. Monteure einer gemieteten Immobilie erlaubnispflichtig. Ein Vermieter darf grundsätzlich davon ausgehen, dass die Mietsache ausschließlich von den im Mietvertrag aufgeführten Personen bewohnt wird. Die einzige Ausnahme bilden dabei direkte Familienangehörige des Mieters. Bemerkt Ihr Vermieter daher, dass Sie auch nur ein einziges Zimmer in unregelmäßigen Abständen ohne dessen ausdrückliche Genehmigung vermieten, kann er Sie sogar direkt fristlos kündigen. Als Interessenausgleich räumt das Gesetz Ihnen jedoch ein Sonderkündigungsrecht ein, wenn sich der Vermieter weigert, Ihnen eine ausdrückliche Erlaubnis zu erteilen.

Haftung als Hauptmieter

Darüber hinaus kommt es zu rechtlichen Problemen, wenn ein Untermieter die Mietsache beschädigt oder sich auf sonstige Weise unangemessen verhält. Obwohl Sie gegenüber Ihrem Mieter grundsätzlich als Vermieter der Wohnung agieren und demnach an gewisse Rechte und Pflichten gebunden sind, müssen Sie sich ebenfalls an die Rechte und Pflichten aus dem Mietverhältnis mit Ihrem Vermieter halten. Dadurch ergeben sich weitere Besonderheiten.

Wenn Sie als Hauptmieter einen Teil Ihrer Mietsache an einen Dritten untervermieten, so haften Sie gegenüber Ihrem Vermieter für sämtliche Schäden, die durch Ihren Untermieter entstehen. Rechtlich ist dieser Umstand darin begründet, dass kein Vertragsverhältnis zwischen Ihrem Vermieter und Ihrem Mieter vorliegt. Der Eigentümer kann sich daher nicht an den Untermieter mit seinen Ansprüchen richten und wendet sich deshalb nur Ihnen zu. Jegliche Vergehen des Untermieters werden darüber hinaus laut § 540 BGB Ihnen zur Last gelegt. Diese Einstandspflicht besteht auch dann, wenn der Vermieter seine ausdrückliche Erlaubnis zur Untervermietung erteilt hat. Verhält sich der Untermieter vertragswidrig, so kann Ihr Vermieter auch Ihnen die Wohnung kündigen.



Ein weiteres Problem besteht darin, dass Ihr Vermieter sich nicht direkt an den Untermieter richten darf, sondern sich auch nach der Kündigung stets Ihnen zuwenden muss. Die Kündigung des Hauptmietverhältnisses hat außerdem keine Auswirkungen auf Ihren Mietvertrag. Wenn Sie Ihrem Mieter nicht rechtzeitig kündigen oder er widerrechtlich in der Wohnung verbleibt, haften vorerst Sie gegenüber dem Eigentümer. Dieser darf von Ihnen entweder die vereinbarte Miete oder die zum aktuellen Zeitpunkt ortsübliche Miete für den gesamten Zeitraum verlangen, den der Untermieter in der Immobilie wohnt.

Die Gewerbeanzeigepflicht bei der Vermietung über das Internet

Obwohl die meisten Privatvermietungen Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung erzeugen, entstehen in einigen Fällen auch gewerbliche Einkünfte. Sie liegen immer dann vor, wenn es sich bei der Vermietung um eine gewerbliche Tätigkeit handelt, die eine klare Gewinnerzielungsabsicht verfolgt. Die Behörden nehmen grundsätzlich eine Gewinnerzielungsabsicht an, wenn Sie als Vermieter entweder unübliche Sonderleistungen (Serviceleistungen) erbringen, um Gäste von einer Übernachtung zu überzeugen, oder wenn Ihre Tätigkeit eine unternehmerische Organisation erfordert.



„Eine verspätete
Gewerbeanzeige
kann Sie bis zu
1000,00€
Bußgeld kosten“

Eine unternehmerische Organisation ist nur dann erforderlich, wenn Ihre Leistungen mit denen eines Hotels verglichen werden können. Eine gewerbliche Tätigkeit liegt somit vor, sobald Sie mehrere Wohnungen zum Zweck der Vermietung erwerben oder anmieten. Darüber hinaus sollten Sie auch bei unüblichen Sonderleistungen von einer gewerblichen Tätigkeit ausgehen. Im Rahmen der Privatvermietung werden nur die Bereitstellung von Bettwäsche, Gepäcktransporte, eine Endreinigung sowie die Auslage von Informationsmaterial als übliche Sonderleistungen bezeichnet.

Sofern eine gewerbliche Tätigkeit vorliegt, sind Sie gesetzlich dazu verpflichtet, diese umgehend nach der Aufnahme beim Gewerbeamt anzumelden. Wird der Gewerbeanzeigepflicht verspätet nachgegangen, so kommen enorme Bußgelder und Nachzahlungen auf Sie zu. Diese erreichen schnell eine Höhe von **bis zu 1.000 Euro**.

Steuerpflichtige Einkünfte durch Vermietung

In der Regel fallen durch die Privatvermietung Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung an, die in Deutschland versteuert werden müssen. Die gesetzliche Grundlage dieser Steuerpflicht ist der § 21 EStG. Bei privaten Mieteinnahmen handelt es sich um sogenannte Überschusseinkünfte und nicht um Gewinneinkünfte. Das bedeutet, dass nur jene Erträge abzüglich der Werbungskosten versteuert werden müssen, die regelmäßig bezogen werden. Der Überschuss wird danach der gewöhnlichen Einkommensteuer hinzugerechnet.

Durch die Untervermietung können Sie daher Ihre gewöhnliche Einkommensteuer sowohl erhöhen als auch senken. Dafür müssen jedoch sämtliche Belege gesammelt werden, die die anfallenden Einnahmen und Ausgaben restlos erfassen. Entscheidend ist dabei, dass auch die Nebenkosten zu den Einnahmen gezahlt werden. Im Gegensatz zum Eigentümer müssen Sie jedoch keine Grundsteuer sowie nicht umlegbare Kosten tragen und können sie nicht von Ihren Einnahmen abziehen. Aufgrund des aktuell gültigen Freibetrags werden nur jene Einkünfte versteuert, die einen Wert von 520 Euro im Veranlagungszeitraum übersteigen.



Eine weitere rechtliche Stolperfalle besteht in der verbilligten Vermietung. Mit diesem Begriff wird ein Mietverhältnis bezeichnet, in dem eine Miete von weniger als 66 Prozent der ortsüblichen Vergleichsmiete vereinbart wurde. Liegen die Mieteinnahmen bei 67 Prozent, dürfen die vollen Werbungskosten von den Einnahmen abgezogen werden. Betragen sie hingegen nur 65 Prozent, dürfen Sie lediglich 65 Prozent der Werbungskosten steuersenkend anrechnen lassen.

Steuerbare Einkünfte aus einem Gewerbebetrieb



„Freibetrag bei der
Gewerbsteuer
beträgt
24.500,00€“

Mit der Aufnahme einer gewerblichen Tätigkeit sind jedoch ebenfalls steuerrechtliche Aspekte verbunden. Als Gewerbetreibender werden Sie zur Entrichtung der Gewerbesteuer verpflichtet. Diese beträgt mindestens sieben Prozent Ihres Gesamtertrags. Tatsächliche Bemessungsgrundlage ist jedoch die objektive Ertragskraft Ihres Gewerbes. Sie unterscheidet sich meist stark von dem realen Gewerbeertrag, der durch eine Gewinn-und-Verlustrechnung ermittelt wird.

Aus diesem Grund werden mit Ihrem ausgewiesenen Gewinn sowohl Hinzurechnungen als auch Kürzungen verrechnet. Übersteigt die sich daraus ergebende Ertragskraft den **Freibetrag von 24.500 Euro**, so wird der darüberliegende Betrag mit der Steuermesszahl sowie dem Hebesatz der Gemeinde multipliziert.

Zusätzlich sollten Sie beachten, dass durch die gewerbliche Tätigkeit keine Einkünfte aus Vermietung mehr entstehen, sondern Einkünfte aus selbstständiger Arbeit. Dabei handelt es sich im Gegensatz zu gewöhnlichen Mieteinnahmen um Gewinneinkünfte, die in Deutschland bilanziert werden. Aus diesem Grund müssen Sie stets eine vollständige Gewinn-und-Verlustrechnung für die Steuererklärung anfertigen.

Die Umsatzsteuerpflicht für Vermieter

Darüber hinaus werden Sie unter gewissen Umständen zum Ausweisen der Umsatzsteuer verpflichtet. Dies ist immer dann notwendig, wenn Sie Wohn- und Schlafräume zur kurzfristigen Nutzung vermieten. Der Gesetzgeber definiert dabei die kurzfristige Nutzung als Beherbergung mit einer Dauer von maximal sechs Monaten. Dadurch sind die erforderlichen Bedingungen bei der Privatvermietung an Monteure und Urlauber nahezu immer erfüllt. Bei einem **jährlichen Umsatz von unter 17.500 Euro** werden Sie jedoch von dieser Pflicht befreit. Die Umsatzsteuer muss somit erst dann ausgewiesen werden, wenn Sie diese Freigrenze überschreiten.



Rechtliche Stolperfalle der Zweckentfremdungssatzung

Private Vermieter in den Städten Berlin, Hamburg und München müssen besonders achtsam sein. In diesen Städten wurde bereits im Jahr 2014 eine umfangreiche Zweckentfremdungssatzung beschlossen. Sie besagt, dass spätestens seit Mai 2016 Wohnraum in Berlin, Hamburg und

München nicht länger für einen Zweck genutzt werden darf, der von der dauerhaften Bewohnung abweicht. Darüber hinaus sieht die Zweckentfremdungssatzung ebenfalls vor, dass jeder Wohnungseigentümer dazu verpflichtet ist, eine abweichende Nutzungsweise des eigenen Wohnraums den Behörden anzuzeigen.

Ausnahmeregelungen gibt es für private Vermieter bislang keine. Lediglich Anwälte und Ärzte genießen Bestandsschutz und dürfen noch immer in Wohnräumen arbeiten. Viele Vermieter von Monteurzimmern und Ferienwohnungen mussten jedoch ihre Tätigkeit aufgeben. Die gesetzlichen Regelungen verbieten aktuell lediglich eine vom Wohnen abweichende Nutzung der Immobilien. Da leerstehende Zweitwohnungen jedoch nicht genutzt werden, sind sie von diesem Verbot ausgenommen. Dadurch trifft diese Verordnung nahezu ausschließlich private Vermieter.

Die Vermieter von Privatvermietung ist nur mit ausdrücklicher Genehmigung der Stadtverwaltung möglich. Sie wird jedoch nur in drei selten auftretenden Ausnahmefällen erteilt. Dabei handelt es sich vor allem um ein hohes öffentliches Interesse. Das liegt unter anderem vor, wenn ein Arzt Wohnfläche an einen Patienten vermietet. Weiterhin kann eine Genehmigung erteilt werden, wenn die wirtschaftliche Existenz des Vermieters durch das Verbot gefährdet wird. Eine Argumentation mit dieser Regelung hat aktuell nahezu keine Aussicht auf Erfolg. Die Verantwortlichen verweisen stets darauf, dass eine dauerhafte Vermietung derzeit noch genügend Geld einbringt, um als Alternative genutzt zu werden. Schließlich erhalten Sie auch dann eine Genehmigung, wenn Sie als Ausgleich Ersatzwohnraum schaffen. Dafür müssen Sie zusätzliche Wohnungen errichten, die regulär genutzt werden.



„Es drohen Strafen bis zu einer Höhe von **100.000,00€**“

Da eine Genehmigung für die Zweckentfremdung nur selten erteilt wird, sollten Sie stattdessen mit einem Negativattest nachweisen, dass Sie keine Genehmigung für eine anderweitige Nutzung Ihrer Wohnfläche benötigen. Das Attest kann unter anderem in München beim zuständigen Amt für Wohnen und Migration beantragt werden. Es wird meist aus bauplanungs-, bauordnungsrechtlichen oder sonstigen Gründen ausgestellt. In einigen Fällen ist jedoch zusätzlich eine Renditenberechnung erforderlich. Ohne ein Attest oder eine Genehmigung führt selbst die Vermietung eines einzigen Zimmers an einen Urlauber oder Geschäftsreisenden zu einem hohen Bußgeld. Die Stadtverwaltungen sind berechtigt, **Strafzahlungen von bis zu 100.000 Euro** nach eigenem Ermessen zu erheben. Aktuell wurden bereits **Bußgelder in Höhe von über 50.000 Euro** verhängt.

Verpflichtender Antrag zur Nutzungsänderung



Letztlich kann bei der Gründung eines dauerhaften Beherbergungsbetriebs auch eine Nutzungsänderung des Wohnraums erforderlich werden. In Deutschland wird Gebäuden ein spezifischer Zweck zugeordnet, den das Bauamt genehmigen muss. Ohne die passende Genehmigung dürfen Sie weder einen als Lager genutzten Dachboden bewohnen noch einen ehemaligen Lebensmittelladen als Eisdiele nutzen. Wenn Sie daher ein freies Zimmer Ihrer privaten Wohnung gewerblich nutzen wollen, sollten

Sie vorher eine Nutzungsänderung beim Bauamt beantragen, um hohe Strafzahlungen zu vermeiden.

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.