

Zur EM: Zimmer zu vermieten

Die Fußball-Europameisterschaft lockt zahlreiche Besucher nach München. Wer in dieser Zeit seine Wohnung ganz oder teilweise an Fans vermieten möchte, muss einige rechtliche Dinge beachten.

VON JENNIFER BEUERLEIN

Am Freitag, 14. Juni, wird das Auftaktspiel der Fußball-EM in München angepfiffen. Deutschland trifft dann auf seinen ersten Gruppengegner, Schottland. Dann werden nicht nur einheimische Fans vor Ort sein. Auch Fußballbegeisterte aus anderen Nationen wollen die Spiele hautnah erleben. Privatpersonen können dabei Geld verdienen, wenn sie ihr Haus oder ihre Wohnung über Portale wie Airbnb ganz oder teilweise vermieten.

„Das Ganze ist aber mit Vorsicht zu genießen, denn es kann gut laufen oder gewaltig schiefgehen“, sagt Rechtsanwalt Rudolf Stürzer. Der Vorsitzende des Eigentümervereins Haus und Grund München bekommt es immer wieder mit Eigentümern und Vermietern zu tun, die die Situation unterschätzen. Denn bei einer Vermietung ist einiges zu beachten.

Was müssen Eigentümer bei einer Vermietung beachten?

Grundsätzlich sind zwei Szenarien zu unterscheiden: Vermietet der Eigentümer seine Wohnung oder sein Haus zur Mitbenutzung oder nutzt der EM-Besucher das Domizil allein. Bei einer Mitbenutzung wohnen Eigentümer und Fan zusammen – das sei grundsätzlich unproblematisch. „Denn nach der Rechtsprechung hat der Eigentümer noch die Sachherrschaft über seine Wohnung oder sein Haus“, sagt Stürzer.

Was passiert, wenn der Eigentümer während der Vermietung nicht selbst im Haus wohnt und beispielsweise in den Urlaub fährt?

Dann geht diese „Sachherrschaft“ verloren. „Eine Überlassung zur alleinigen Benutzung an eine fremde Person wird in München als Zweckentfremdung geahndet“, sagt Stürzer. In München tritt dies also ein, wenn die Vermietung länger als acht Wochen dauert. Anders gesagt: Für den Zeitraum von acht Wochen kann der Eigentümer sein Haus oder seine Wohnung bedenkenlos vermieten. Da die EM insgesamt nur einen Monat dauert (14. Ju-



Ob zur Fußball-Europameisterschaft oder zur Wiesen: Private Zimmervermietung boomt. Doch weder Mieter noch Eigentümer dürfen dabei tun, was sie wollen. JENS KALAENE, DPA

ni bis 14. Juli) sollte das also kein Problem sein. Jedoch ist diese Regelung von Stadt zu Stadt unterschiedlich. In Nürnberg, Regensburg und Erlangen gilt ebenfalls der Zeitraum von acht Wochen. In anderen Städten kann eine Kurzvermietung sogar bis zu zehn Wochen genehmigungsfrei sein.

Und welche Folgen hat es, wenn die Wohnung für einen längeren Zeitraum an Touristen vermietet wird?

Wenn eine Wohnung ohne Genehmigung dauerhaft ausschließlich an Touristen vermietet wird, liegt eine Zweckentfremdung vor. Diese kann zum Beispiel von den Städten München, Nürnberg und Regensburg mit einem Bußgeld von bis zu 500 000 Euro bestraft werden. Wenn alles rechtlich abgesichert ist, kann der Eigentümer für die Vermietung verlangen, was er möchte. „Bei solchen Mietverhältnissen unterliegt man nicht dem Mieterschutz. Der Eigentümer kann verlangen, was der Markt hergibt“, sagt Stürzer.

Gilt die Zweckentfremdungssatzung in jeder Stadt Bayerns?

Das ist ganz unterschiedlich. Der Mietwohnraum in einigen Städten sei knapp, heißt es beim Verbraucherportal Finanztip. Mit der Zweckentfremdung will man verhin-

dern, dass die wenigen Zimmer oder Wohnungen an Touristen vermietet werden, sondern eher Wohnungssuchenden zur Verfügung gestellt werden. Jedoch gibt es auch Zweckentfremdungsverbote. Diese verhindern, dass Wohnungen oder Häuser nicht mehr den Einwohnern der Stadt zur Verfügung stehen, sondern Touristen. Denn diese zahlen meist für ein paar Tage Urlaub mehr Geld für die Wohnung als ein Mieter für einen ganzen Monat. In welcher Stadt also eine Zweckentfremdung vorliegt, sollte bei der jeweiligen Stadtverwaltung nachgefragt werden.

Was gilt für Mieter? Darf ein Mieter seine Wohnung untervermieten?

Was die Zweckentfremdung angeht, sieht es bei einem Mieter nicht anders aus, weiß Anja Franz, Pressesprecherin vom Mieterverein München. „Mieter können nach der Zweckentfremdungssatzung der Stadt München sowohl einzelne Zimmer als auch die gesamte Wohnung an EM-Besucher untervermieten“, sagt Franz. Auch hier darf eine Dauer von acht Wochen im Jahr nicht überschritten werden. Jedoch kann diese auf mehrere kürzere Zeiträume verteilt werden. Dasselbe gilt für weitere Städte in Bayern, wie zum Beispiel in Regensburg, Erlangen und Nürnberg.

Muss ein Mieter vorher mit seinem Vermieter sprechen?

Ja. Will der Mieter seine Wohnung oder ein Zimmer untervermieten, braucht er die ausdrückliche Genehmigung des Vermieters. Diese sollte man sich immer schriftlich geben lassen. „Holt der Mieter diese Einwilligung nicht ein und sein Vermieter bemerkt die ungenehmigte Untervermietung, kann er nach Abmahnung fristlos kündigen“, sagt Franz. Was die Miethöhe angeht, habe auch der Mieter freie Hand und könne mehr verlangen, als er selbst zahlen muss.

Muss der Eigentümer oder der Mieter seine Einnahmen versteuern?

Das kommt drauf an. Sowohl Eigentümer als auch Mieter müssen ihre Einnahmen aus der kurzfristigen Untervermietung versteuern. Dies entfällt, wenn die Einnahmen unter 520 Euro pro Jahr bleiben, teilt der Lohnsteuerhilfeverein Vereinigte Lohnsteuerhilfe (VLH) mit. Denn versteuert wird nur der Gewinn. Also, wenn die Einnahmen höher sind als die Ausgaben. Wenn nur ein Euro mehr eingenommen wird, gehören die gesamten Einnahmen angegeben und versteuert.

Wie können sich Eigentümer und Mieter vor Schäden absichern?

Rechtsanwalt Rudolf Stürzer rät Eigentümern und Mietern dazu, einen Vertrag mit den EM-Besuchern in den eigenen vier Wänden aufzusetzen. Darin sollte die Mietdauer, die Miethöhe und die Kautionsenthalten sein. Wichtiger als ein Vertrag sei jedoch ein Übergabeprotokoll. „Wenn ein Eigentümer sein Haus oder Wohnung für ein paar Wochen vermietet und selbst nicht da ist, sollte er alle Gegenstände auflisten“, sagt Stürzer. Das sei zwar aufwendig, doch oft habe er von Eigentümern gehört, wie kurzzeitige Mieter Lampen, Teppiche oder Handtücher mitnahmen. „Aus rechtlicher Sicht sollte man eine Inventarliste führen, denn ansonsten kann man nicht beweisen, dass etwas fehlt“, sagt Stürzer.

Was gilt es noch zu beachten?

Streit mit den Nachbarn sei keine Seltenheit – zum Beispiel, wenn Fußball-Fans lautstark einen Sieg ihrer Mannschaft feiern oder nach einer Niederlage zu viel Alkohol trinken, sagt Rechtsanwalt Stürzer. „Es ist schon sehr oft zu Nachbarschaftsstreitigkeiten gekommen. Deswegen warnen wir eigentlich vor solchen Vermietungen.“ Sein Rat: Man sollte den EM-Besuchern klarmachen, dass in Deutschland eine Nachtruhe von 22 Uhr bis 6 Uhr morgen gilt.