

Untermiete Die Regeln für die EM

SEITE 12

Chancen und Fallen bei der Untervermietung

So werden Sie EM-Gastgeber

Am 14. Juni wird die Fußball-EM angepfiffen. 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 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?

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. Juni 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



Die Welt zu Gast bei Freunden: Über Portale wie Airbnb lässt sich die Wohnung weitervermieten. PANTHERMEDIA

zehn Wochen genehmigungsfrei sein.

Und 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 in München mit einem Bußgeld von bis zu 500 000 Euro bestraft werden. Wenn dagegen eine Genehmigung vorliegt, 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.

Dürfen Mieter ihre Wohnungen 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 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 Ver-

mieter 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 Steuern zahlen?

Das kommt drauf an. Sowohl Eigentümer als auch Mieter müssen ihre Einnahmen aus der kurzfristigen

In München galoppieren die Mieten den Einkommen davon

Die Einkommen in Ballungsräumen halten nicht mehr Schritt mit den steigenden Mieten. Viele Unternehmen zahlen in Großstädten zwar höhere Gehälter, allerdings gleicht das die hohen Mieten nicht aus. Besonders schwierig ist die Situation in München, wo die Gehälter zwar um 29 Prozent über dem Bundesdurchschnitt liegen, die Mieten aber um 81 Prozent über dem Rest des Landes. Das hat das Online-Portal Immowelt in einer Auswertung von Angebotsmieten in 14 deutschen Städten mit über 500 000 Einwohnern herausgefunden. München ist Sitz von sieben Dax-Konzernen, die überdurchschnittlich gut bezahlen. Das sorgt dafür, dass die Kaufkraft in der bayerischen Landes-

hauptstadt mit 35 867 Euro pro Kopf und Jahr um fast ein Drittel höher liegt als die des Durchschnittsdeutschen (27 848 Euro). Doch das reicht nicht, um die Diskrepanz bei den Mieten auszugleichen: Hier liegt der Bundesschnitt bei 10,28 Euro während in München bei Neuvermietungen 18,58 Euro pro Quadratmeter fällig werden. Einen Extremfall stellt die Hauptstadt dar: In Berlin liegt das Einkommen unter dem Landesdurchschnitt, die Mieten aber deutlich darüber. Mit einer Pro-Kopf-Kaufkraft von 26 420 Euro haben Berliner laut Immowelt nur 95 Prozent des Durchschnittseinkommens zur Verfügung, müssen aber mit 13,29 Euro pro Quadratmeter 29 Prozent mehr bezahlen. COM

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.

VON JENNIFER BEUERLEIN