

Untervermietung an Touristen? Das sollten Sie wissen!

Immobilien kaufen, besitzen und verkaufen - das ist auch in Wuppertal ein Thema mit vielen Fragezeichen. Führende Marktexperten erklären in der Rundschau, was Anbieter und Interessenten wissen sollten. Heute: Stephan Vollmer mit Wissenswerten zur Vermietung über Airbnb & Co.

Jetzt ist Urlaubszeit. Viele Menschen verreisen und ihre Wohnungen stehen oft wochenlang leer, während auf der anderen Seite viele Touristen eine bezahlbare und authentische Bleibe suchen. Mancher denkt dann vielleicht darüber nach, die eigene Mietwohnung an Feriengäste unterzuvermieten. Plattformen wie Airbnb, Wimdu oder 9flat bieten zwar eine reibungslose und einfache Vermittlung an, die gewerbliche Untervermietung kann bei fehlender Vorbereitung jedoch leicht statt Einnahmen Kosten verursachen, denn eine ganze Reihe von Regeln und Pflichten müssen eingehalten werden.

Wer seine Wohnung während des Urlaubs vermieten möchte, muss die ausdrückliche Erlaubnis des Vermieters einholen. Dabei ist zu beachten, dass die Genehmigung zur Ur-

laubungsvermietung nicht dasselbe ist wie die Erlaubnis zur Untervermietung. Die Erlaubnis zur Untervermietung bedeutet keine Einverständniserklärung zur Ferienvermietung. Auch hat der Mieter bei einer Ferienvermietung, anders als bei Untervermietung, keinen Anspruch auf Zustimmung des Vermieters. Der Vermieter kann der kurzfristigen Vermietung an zahlende Gäste ohne Begründung widersprechen. Ohne die Zustimmung ist der Vermieter berechtigt, den Mieter abzumahnen beziehungsweise im Wiederholungsfall sogar zu kündigen.

Neben der Zustimmung des Vermieters müssen auch die kommunalen Richtlinien zur Untervermietung beachtet werden. Die Regelungen unterscheiden sich von Stadt zu Stadt. Vielerorts gilt die gewerbliche Untervermietung an Gäste als Zweckentfremdung von Wohnraum und ist verboten. Woanders ist die gewerbliche Untervermietung unter Auflagen möglich. In Wuppertal benötigen gewerbliche Zimmervermietungen immer einen Bauantrag zur Nutzungsänderung.

Unabhängig von der Zustimmung des Vermieters oder der Kommune gilt: Mieter haften für alle Schäden, die Untermieter verursachen. Bei Störungen des



Stephan Vollmer leitet mit der Immobiliengruppe Vollmer-Möbius eines der führenden Maklerunternehmen in Wuppertal.

Hausfriedens, wie beispielsweise Lärmbelästigungen, trägt immer der Mieter die Schuld. Kommen diese Störungen wiederholt vor, ist auch hier der Vermieter zur Kündigung berechtigt.

Mieteinkünfte aus Untervermietungen sind grundsätzlich steuerpflichtig und müssen immer in der Steuererklärung angegeben werden, auch wenn aufgrund von Geringfügigkeit keine Steuern erhoben werden. Auch gewerberechtliche Vorschriften müssen beachtet werden. Unter Umständen kann die Vermietung der Wohnung ein Gewerbe darstellen und muss dem Gewerbeamt angezeigt werden.

INFO

- Alle Experten-Beiträge aus der Rubrik Immobilien-Rundschau finden Sie online auf wuppertaler-rundschau.de