

Vermietung von Ferienwohnungen

Wer ein Ferienhaus oder eine Ferienwohnung sein Eigen nennt, wird überlegen, ob er diese zur Vermietung anbietet. Je nachdem, wie die Vermietung betrieben wird, gelten unterschiedliche gesetzliche Rahmenbedingungen, die der Eigentümer zu beachten hat. Der Regelfall – Vermietung „von Privat“: Für Eigentümer einer Ferienimmobilie, die diese saisonal vermieten, gelten regelmäßig die Vorschriften des Mietrechts und der Privatvermietung. Dies bedeutet im Einzelnen:

1. Vertragsabschluss

Verträge über Ferienwohnungen können formfrei – auch mündlich – abgeschlossen werden. Haus & Grund empfiehlt schriftliche Mietverträge, um Missverständnisse zu vermeiden und Rechtssicherheit zu schaffen. Dabei müssen Vermieter und Mieter genau bezeichnet sein. Bei mehreren Eigentümern oder Mietern sind alle Vertragspartner aufzulisten. Der Vertrag sollte wesentliche Angaben enthalten: Eigenschaften der Wohnung, Identität und Kontaktdaten der Parteien, Höhe der Miete, zusätzliche Kosten (Steuern, Abgaben, Reinigung, Bettwäsche etc.), Vertragsdauer, Zahlungsmodalitäten, Mängelhaftungsrechte, Anzahlung und Stornierungsbedingungen.

2. Kein Widerrufsrecht des Mieters

Dem Mieter steht bei der Anmietung von Ferienwohnungen „von Privat“ kein gesetzliches Widerrufsrecht zu.

3. Stornierung durch den Mieter

Mietet ein Mieter die Ferienwohnung nicht an, kann der Vermieter grundsätzlich die vereinbarte Miete verlangen, abzüglich ersparter Aufwendungen (zum Beispiel Reinigung, Strom). Vermietet der Vermieter die Wohnung weiter, muss er die Einnahmen anrechnen. Haus & Grund empfiehlt, Kündigungsregelungen im Vertrag aufzunehmen, etwa gestaffelte Stornogebühren. Der Vermieter kann einen Ersatzmieter suchen; dies sollte im Vertrag geregelt sein. Eine Kündigungsmöglichkeit besteht bei höherer Gewalt (zum Beispiel Lawinengefahr) oder erheblichen Mängeln, die einen Verbleib unzumutbar machen.

4. Anzahlung/Kaution

Um kurzfristige Stornierungen zu vermeiden, empfiehlt es sich vom Mieter zumindest eine Anzahlung zu verlangen. Den restlichen Betrag sollte der Mieter dann vor dem Einzug zahlen. Für Schäden, die während der Überlassung an der Mietsache entstehen, ist es angezeigt, eine zusätzliche Kaution zu verlangen.

5. Kündigungsmöglichkeiten des Vermieters

Der Vermieter kann fristlos kündigen, wenn der Mieter vertragliche Pflichten erheblich verletzt, zum Beispiel durch mutwillige Beschädigung der Ferienwohnung oder Störung des Hausfriedens. Für Schadensersatz sollte der Vermieter die Schäden dokumentieren (zum Beispiel Fotos) und schriftlich Kontakt aufnehmen, um eine einvernehmliche Lösung zu finden.

6. Beachtung der Verkehrssicherungspflichten

Der Vermieter muss das Mietobjekt in einem verkehrssicheren Zustand halten, um Gefahren zu vermeiden. Dies betrifft auch Gartenanlagen. Rutschgefahr, mangelnde Beleuchtung oder instabile Geländer sind zu vermeiden. Bei Schnee- und Eisglätte muss gestreut werden, und Gefahren durch Bäume oder Äste sind zu beseitigen. Es ist ratsam, eine Verwaltung oder Hausmeisterdienstleistung einzuschalten und eine passende Versicherung abzuschließen.

7. Steuerrechtliche Aspekte

Bei Ferienwohnungen fallen Einkommensteuer, Gewerbesteuer und Umsatzsteuer an. Mieteinnahmen gelten als Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung, Werbungskosten sind abziehbar. Bei jährlichen Einnahmen unter 520 Euro bleiben die Ferienwohnungen steuerfrei. Gewerbesteuer entfällt, wenn die Vermietung gewerblich ist, zum Beispiel durch Zusatzleistungen wie Frühstück. Kurzfristige Vermietungen unterliegen 7 Prozent Umsatzsteuer (19 Prozent für Zusatzleistungen). Kleinunternehmerregelungen greifen bei Umsätzen unter 22.000 Euro im Vorjahr und 50.000 Euro im laufenden Jahr.

8. Zweckentfremdung und Baugenehmigung als Ferienwohnung

In vielen Bundesländern verhindern Zweckentfremdungsgesetze Leerstand und Entwidmung von Wohnraum. Es ist zu prüfen, ob eine Genehmigung erforderlich ist, die an Auflagen gebunden sein kann. Bei Verstößen drohen Bußgelder. Soll eine Wohnung zu allgemeinen Wohnzwecken als Ferienwohnung genutzt werden, muss geprüft werden, ob dies bauplanungsrechtlich zulässig ist. Vor der Nutzungsänderung ist in der Regel eine Baugenehmigung erforderlich.

Noch Fragen offen?

Mit diesem Infoblatt soll nur ein Überblick gegeben werden. Wenn Sie noch Fragen haben, nutzen Sie das Beratungsangebot Ihres Haus & Grund-Vereins vor Ort.



Ratgeber-Broschüren zu diesen und weiteren Sachthemen rund um die Immobilie finden Sie im Internet-Shop des Verlages unter www.hausundgrundverlag.info.

