

1

Häufiger Wechsel

Während der Weihnachtszeit und zum Jahreswechsel ergießen sich wieder die Touristenströme in die Stadt. Manch ein Eigentümer nutzt da die günstige Gelegenheit, und vermietet seine Wohnung kurzzeitig an Urlauber aus aller Welt – in einigen Fällen vermieten sogar Mieter ihre Zimmer illegal unter. Denn auf diese Weise lässt sich das Drei- bis Vierfache der sonst üblichen Monatsmiete verdienen. Dies geschieht allerdings oft sehr zum Leidwesen der anderen Bewohner, die dem Phänomen zunehmend ratlos gegenüberstehen und sich vom häufigen Mieterwechsel belästigt fühlen. Auch die Hausverwaltungen sind verunsichert und scheuen es, sich in diesen hausinternen Streit hineinziehen zu lassen. Den betroffenen Mietern bleibt daher meist nur die Wahl, entweder auszuziehen oder aber die Dienste eines Anwalts in Anspruch zu nehmen, der für sie die Durchsetzung ihrer Interessen erwirkt.

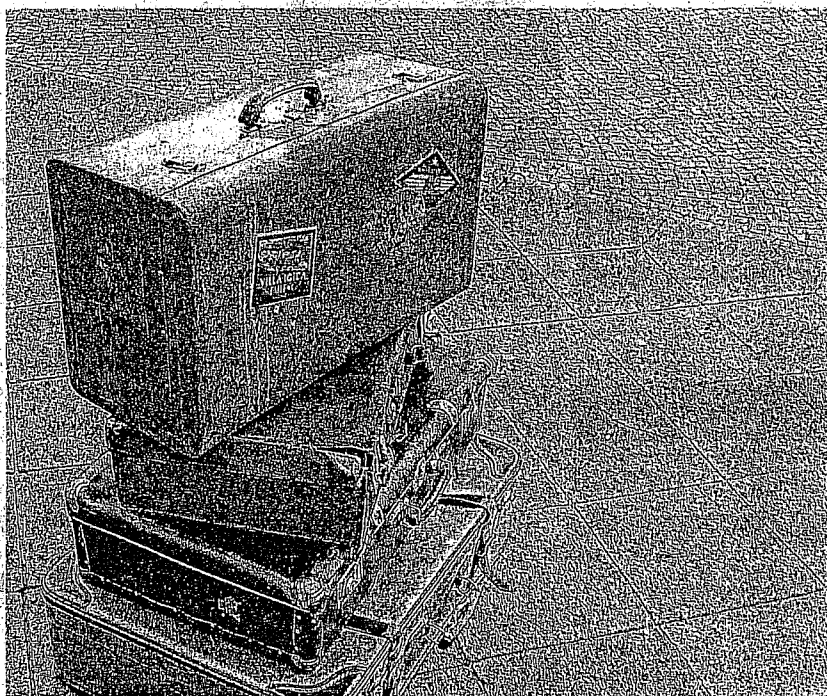
2

Stein des Anstoßes

Die Beeinträchtigungen durch die Einquartierung von Touristen sind vielfältig. Zu den Hauptärgernissen zählen nächtlicher Lärm, offen gelassene Eingangstüren und das damit einhergehende Sicherheitsrisiko sowie unsachgemäß entsorgter Müll, der Ungeziefer anlockt. Oft beklagen die Bewohner auch, dass im Treppenhaus abgestellte Gegenstände ein Durchkommen unmöglich machen. Beschwerden gegen die Verursacher haben indes selten Aussicht auf Erfolg, da die Zwischenmieter im Zweifelsfall bereits wieder ausgezogen sind, bevor es zur Aussprache kommen kann. Mieter sollten deshalb darüber nachdenken, ob sie durch Mietminderung

WAS SIE WISSEN SOLLTEN ÜBER DIE NUTZUNG VON WOHNRAUM ZU TOURISTISCHEN ZWECKEN

Die Vermietung von Wohnraum an Touristen führt immer öfter zum Streit unter Nachbarn. Wie sich Mieter und Miteigentümer gegen mögliche Belästigungen wehren können, erläutert Stephan J. Bultmann



Illegal einquartiert: Die Vermietung an Urlauber ist durch das Vermietungsrecht des Eigentümers nicht gedeckt.

eine Veränderung der Situation erwirken können. Ansonsten bleibt nur der Auszug. Schlimmer noch trifft es allerdings selbstnutzende Eigentümer: Sie sind meist an das Objekt gebunden und können es – angesichts der Zustände – nicht einmal ohne Preisabschlag verkaufen.

3

Auszug und Verkauf

Wenn der selbstnutzende Eigentümer es nicht mehr aushält, steht der Verkauf der Eigentumswohnung an. Potenzielle Käufer werden sich jedoch danach erkundigen, wie die Hausgemeinschaft ist und ob es bei der Bewirtschaftung der Immobilie Probleme gibt. Verschweigt der Verkäufer den häufigen Nutzerwechsel, kann dies zu Schadensersatzansprüchen oder, in besonders krassen Fällen, sogar zur Rückabwicklung des Kaufvertrags führen. Mieter hingegen können bei anhaltender Lärmbelästigung oder Vermüllung die Miete kürzen. Dafür brauchen sie keine Zustimmung vom Vermieter, da das Recht, die Miete zu mindern, einseitig den Mietern zukommt. Allerdings sollten sie sich zuvor bei einem Anwalt oder einer Mieterberatung erkundigen, welcher Betrag in ihrem Fall angemessen ist. Denn leicht schießen sie mit zu hohen Abschlägen über das Ziel hinaus.

zielle Käufer werden sich jedoch danach erkundigen, wie die Hausgemeinschaft ist und ob es bei der Bewirtschaftung der Immobilie Probleme gibt. Verschweigt der Verkäufer den häufigen Nutzerwechsel, kann dies zu Schadensersatzansprüchen oder, in besonders krassen Fällen, sogar zur Rückabwicklung des Kaufvertrags führen. Mieter hingegen können bei anhaltender Lärmbelästigung oder Vermüllung die Miete kürzen. Dafür brauchen sie keine Zustimmung vom Vermieter, da das Recht, die Miete zu mindern, einseitig den Mietern zukommt. Allerdings sollten sie sich zuvor bei einem Anwalt oder einer Mieterberatung erkundigen, welcher Betrag in ihrem Fall angemessen ist. Denn leicht schießen sie mit zu hohen Abschlägen über das Ziel hinaus.

4

Rechtsprechung

Bisher hat das Berliner Kammergericht die Vermietung von Wohnraum an Touristen in einem Fall als unzulässig gewertet. Dabei gab das Gericht dem Unterlassungsantrag eines Verwalters einer Wohnungseigentümergeinschaft statt (Beschluss vom 31.05.2007 – 24 W 276/06), da es die Tätigkeit des Eigentümers nicht mehr durch sein grundsätzliches Vermietungsrecht gedeckt sah. Es handele sich hierbei um eine „selbstständige, vom Gewinnstreben getragene

5

Beteiligung am allgemeinen wirtschaftlichen Verkehr, hinter der die bloße Nutzung des Vermögens zurücktritt“.

Hinweise für die Praxis

Eine unzulässige touristische Nutzung liegt nach Ansicht der Gerichte dann vor, wenn der Eigentümer mit der Vermietung offensichtlich einen Gewinn erzielen will, der über den Gewinn aus der üblichen Verwaltungsarbeit eines Hauseigentümers hinausgeht. Wenn der Eigentümer also die Wohnung im Internet anbietet und somit eine gewerbsmäßige Zimmervermittlung betreibt, spricht viel für ein entsprechendes Gewinnstreben. Die Beschäftigung von Angestellten für die Zimmervermittlung ist ein weiteres Indiz für gewerbliche Tätigkeit. So auch in dem vom Kammergericht entschiedenen Fall: Der Eigentümer führte hier mit einigem Aufwand eine Art Pensionsbetrieb.

6

Was kann man tun?

Als ersten Schritt kann man den Verwalter der Wohnanlage auffordern, auf den Störenfried zuzugehen. Denn sowohl nach Gesetz als auch nach vielen Gemeinschaftsordnungen gibt es genügend Ansatzpunkte, um das störende Verhalten zu unterbinden. Wenn die touristische Vermietung darüber hinaus ein gewerbliches Niveau erreicht, müssen die Einkünfte versteuert werden (FG München, Urteil vom 19.03.2002 – 6 K 4561/99). Sollte der Beherbergungsbetrieb illegal sein, könnte bereits ein geeigneter Hinweis an die zuständige Stelle weiterhelfen.

RA Stephan J. Bultmann ist Partner der Sozietät SNP Schlawien Naab Partnerschaft und auf Immobilien- und Bankrecht spezialisiert.