



Vermietung von Ferienwohnungen

Wer ein Ferienhaus oder eine Ferienwohnung sein Eigen nennt, wird sich früher oder später mit der Frage auseinandersetzen, ob diese zur Vermietung angeboten wird. Soll dies geschehen, kann es als Privatvermietung oder in Form eines Reisevertrags erfolgen. Je nachdem, wie die Vermietung betrieben wird, gelten unterschiedliche gesetzliche Rahmenbedingungen, die der Eigentümer zu beachten hat. Dieses Infoblatt enthält Hinweise zur Privatvermietung von Ferienhäusern.

Die Ausnahme: Abschluss eines Reisevertrages

Vermieter von Ferienwohnungen können als Reiseveranstalter behandelt werden, wenn sie mindestens zwei touristische Einzelleistungen (z. B. eine Ferienwohnung und ein umfangreiches Wellnessprogramm oder ein Abendessen mit Service) zum Komplettpreis anbieten. Aber auch dann, wenn der Eigentümer nur seine Ferienwohnung zu Reisezwecken anbietet, kann er als Reiseveranstalter angesehen werden. Voraussetzung ist, dass der Anbieter bestimmte Urlaubsfreuden oder Erholung verspricht. Dies bietet der private Eigentümer regelmäßig nicht an, sondern überlässt dem Reisenden lediglich seine Ferienwohnung gegen Zahlung der vereinbarten Miete.“

Der Regelfall: Vermietung „von Privat“

In den häufigsten Fällen liegt bei der Vermietung von Ferienwohnungen eine Privatvermietung vor. Für Eigentümer einer Ferienimmobilie, die diese saisonal vermieten, gelten regelmäßig die Vorschriften des Mietrechts. Dies bedeutet im Einzelnen:

a) Vertragsabschluss

Verträge über Ferienwohnungen können formfrei, also auch mündlich, abgeschlossen werden. Um Missverständnisse zu vermeiden, empfiehlt Haus & Grund den Abschluss von schriftlichen Mietverträgen. Damit können insbesondere die Höhe der Miete und des Mietzeitraumes eindeutig geregelt werden. Dies schafft Rechtssicherheit und vermeidet Streitigkeiten. Bei Abschluss eines schriftlichen Vertrages muss auf die genaue Bezeichnung von Vermieter und Mieter geachtet werden. Sind mehrere Personen Eigentümer einer Ferienwohnung, so sind alle als Vertragspartner aufzulisten. Vermietet der Eigentümer das Mietobjekt an mehrere Mieter, so sind ebenfalls alle in dem Vertrag aufzuführen.

Der Vertrag sollte folgende Angaben enthalten: die wesentlichen Eigenschaften der Wohnung, Identität, Anschrift und Telefonnummer (ggf. Faxnummer) der Vertragsparteien, Höhe der Miete sowie ggf. zusätzlich anfallende Steuern und Abgaben, Vereinbarungen über Kautions- und sonstige kostenpflichtige Zusatzleistungen (Reinigung, Bettwäsche etc.), Vertragsbeginn und Vertragsdauer (fester Termin bzw. fester Zeitraum), Zahlungsmodalitäten (sowie ggf. Gebühren für die Verwendung eines bestimmten Zahlungsmittels, Bestehen des gesetzlichen Mängelhaftungsrechts (Mietminderung, Schadensersatz etc.), Anzahlung, Stornierungsbedingungen und Fristen.

b) Kein Widerrufsrecht des Mieters

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

c) Stornierung durch den Mieter

Teilt der Mieter bei einer Privatvermietung dem Vermieter noch vor Antritt der Reise mit, dass er die Ferienwohnung nicht mehr mieten möchte, so hat der Vermieter mehrere Möglichkeiten vorzugehen:

Grundsätzlich kann die vereinbarte Miete vom Mieter verlangt werden. Eine Art Kündigungsmöglichkeit steht dem Mieter bei Privatvermietungen nicht zu. Allerdings hat der Vermieter grundsätzlich keinen Anspruch auf Zahlung der gesamten Miete. Vielmehr muss er sich die durch Kündigung ersparten Aufwendungen anrechnen lassen. Zu diesen Aufwendungen gehören etwa Kosten für die nicht notwendige Endreinigung, nicht gebrauchte Bettwäsche oder nicht verbrauchten Strom etc. Besteht der Vermieter auf Zahlung, darf er die Wohnung nicht an jemand anderen vermieten. Anderenfalls muss sich der Vermieter die Zahlung aus der Ersatzvermietung ebenfalls als ersparte Aufwendung anrechnen lassen. Um Streitigkeiten zu vermeiden, empfiehlt Haus & Grund, eine vertragliche Kündigungsregelung aufzunehmen. Zugleich sollte geregelt werden, wie viel von der ursprünglichen Miete im Kündigungsfall (gegebenenfalls in Abhängigkeit vom Kündigungszeitpunkt gestaffelt) zu zahlen ist.

Vermietung von Ferienwohnungen

Um dem Mieter entgegenzukommen, kann der Vermieter versuchen, einen Ersatzmieter zu finden. Dieser Versuch sollte vor allem dann unternommen werden, wenn der Vermieter diesem Mieter künftig die Wohnung erneut vermieten möchte (Dauergäste). Haus & Grund empfiehlt, solche Eventualitäten in den Vertrag aufzunehmen.

Der Mieter hat nur dann eine Kündigungsmöglichkeit, wenn sogenannte höhere Gewalt, also z. B. eine Lawinen- oder Überflutungsgefahr zu erwarten ist, oder ein derart erheblicher Mangel vorliegt, dass ein Verbleib für den Mieter als unzumutbar oder gesundheitsgefährdend eingestuft werden kann.

d) Anzahlung

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 Kautions zu verlangen.

e) Kündigungsmöglichkeiten des Vermieters

Der Vermieter kann dem Mieter fristlos kündigen, wenn eine erhebliche Verletzung vertraglicher Mieterpflichten vorliegt, sodass dem Vermieter nicht zugemutet werden kann, die Ferienwohnung weiter zur Verfügung zu stellen. Dies ist vor allem bei außergewöhnlichen Störungen des Hausfriedens oder bei mutwilliger Beschädigung des Mietobjektes der Fall. Möchte der Vermieter Schadensersatz gegen den Mieter wegen einer Beschädigung geltend machen, sollte er die Schäden am besten mit Fotos dokumentieren und sich schriftlich mit dem Mieter in Verbindung setzen und gegebenenfalls im gegenseitigen Einvernehmen eine Lösung finden.

f) Beachtung der Verkehrssicherungspflichten

Der Vermieter ist verpflichtet, als Eigentümer das Mietobjekt in einem verkehrssicheren Zustand zu halten, um eventuelle Gefahren zu vermeiden. Werden Gefahrenstellen nicht beseitigt, kann dies zu einer Schadensersatz- und Schmerzensgeldpflicht führen. Diese Pflicht umfasst nicht nur die Ferienwohnung selbst, sondern ebenfalls die dazugehörigen Gartenanlagen. Zum Beispiel muss in den Wohngebäuden darauf geachtet werden, dass keine Rutschgefahr durch Feuchtigkeit oder rutschige Teppiche besteht. Die Räume sollen über eine ausreichende Beleuchtung verfügen und Treppen ein Geländer aufweisen. Der Vermieter muss dafür Sorge tragen, bei Schnee- und Eisglätte zu streuen, und auf die Bepflanzungen im Gartenbereich hinsichtlich möglicher Umsturz- oder Abbruchgefahr achten und unter Umständen Bäume oder Äste beseitigen. Ratsam ist es in häufigen Fällen, z. B. mit anderen Eigentümern eine Verwaltung oder eine Hausmeisterdienstleistung für das Mietobjekt zu veranlassen und eine passende Versicherung abzuschließen.

g) Steuerrechtliche Aspekte

Es ist ratsam, sich auch mit den steuerlichen Aspekten bei der Vermietung von Ferienwohnungen zu befassen. Zu beachten ist, dass im Falle einer gewerblichen Vermietung Einkünfte unter Umständen zusätzlich der Gewerbesteuer unterfallen. Bei einer teilweise selbst genutzten, teilweise vermieteten Ferienwohnung sind besondere steuerliche Regelungen zu beachten.

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.



Weitere Informationen zu Sachthemen rund um die Immobilie finden Sie im Internet-Shop des Verlages unter www.hausundgrundverlag.info.

