HFP+

Bau- & Immobilienrecht. Direkt vor Ort.

Kompetent Persönlich. Lösungsorientiert.

München
Fritz-Erler-Straße 30
81737 München
T + 49 (0)89 92131563 0
muenchen@hfp-legal.de

Stuttgart
Gablenberger Hauptstraße 45
70186 Stuttgart
T + 49 (0)711 4009956 0
stuttgart@hfp-legal.de

Sylt
Hauptstraße 13
25995 Wenningstedt
T + 49 (0)4651 338646 0
sylt@hfp-legal.de

www.hfp-legal.de

Kolumne | Dr. Hendrik Hunold, HFP+

Ferienwohnung auf Sylt

Mietvertrag, Reisevertrag oder was? Ein Überblick.

Sicher haben Sie sich bereits einmal die Frage gestellt, was ist die „Vermietung von Ferienwohnung" zivilrechtlich überhaupt? Mit anderen Worten: welche Rechte habe ich als Mieter oder Vermieter gegenüber dem jeweils anderen?

Oder eine andere Frage: Kann die Wohnungseigentümergemeinschaft Beschlüsse fassen, mit deren Hilfe die Ferienwohnungs-Nutzung unterbunden oder eingeschränkt werden kann? Dies z.B. derart, dass für jeden Bewohnerwechsel eine „Umzugspauschale" zu zahlen ist (z.B. um etwaig durch den Umzug verursachte Beschädigungen/ Verschmutzungen zu beseitigen).
Aber der Reihe nach:
Die „Vermietung als Ferienwohnung" stellt sich nach dieser Mundart als Mietvertrag dar. Aber Vorsicht und daher die „...": es kommt zunächst darauf an, wie die „Vermietung" angebahnt wird. Sie wirkt also auf den ersten Blick wie ein reiner Mietvertrag, kann sich rechtlich auch anders darstellen. Dies kann z.B. der Fall sein, wenn ein Reiseveranstalter oder ein Buchungsportal dazwischengeschaltet ist.
Nach der Rechtsprechung ist immer auf den Einzelfall abzustellen. Es ist zu unterscheiden, ob es sich um eine Wohnung handelt, die nur kurzfristig zur Erholung vermietet wird oder über einen längeren Zeitraum hinweg an einen gleichbleibenden Personenkreis; also ob sie eher einer Zweitwohnung vergleichbar ist. Liegt danach eine „Ferienwohnung" vor, gelten die allgemein strengen mieterschützenden Vorschriften nur eingeschränkt, z.B. über die Mieterhöhung, Beendigung des Vertrags. Auch die sog. Heizkostenverordnung gilt nicht (muss der Vermieter dann Zwischenablesungen vornehmen?).
Liegt hingegen kein Mietvertrag vor, kann es sich um einen Reisevertrag (§§ 651 a ff. BGB) oder auch um einen Beherbergungsvertrag handeln (§§ 701 ff. BGB). Für die Frage, ob ein Reisevertrag vorliegt, kommt es darauf an, ob ein Reiseveranstalter vorhanden ist, der in Eigenverantwortung ein Bündel oder verschiedene, typische Reiseleistungen für sich oder Dritte anbietet. Der Aspekt, dass sich Ferienwohnungs-Gäste um die An- und Abreise selbst kümmern, könnte ein Argument sein, dass dem widerspricht. Allerdings gilt auch hier: es kommt auf den Einzelfall an. Daher ist auch die Frage, wie es sich mit einer Online-Vermietung über ein Portal verhält, nicht pauschal mit ja oder nein zu beantworten. Es kommt vielmehr auf die Ausgestaltung und den Eindruck an, den der Kunde gewinnt.

Und was ist jetzt mit der „Umzugspauschale"? Dieses Schlagwort betrifft die Frage, ob man als Mitglied einer Wohnungseigentümergemeinschaft – weil man Wohnungseigentümer ist - seine Wohnung auch als Ferienwohnung vermieten darf. Der Bundesgerichtshof bejaht dies: Die Vermietung einer Eigentumswohnung als Ferienwohnung ist grundsätzlich möglich, ohne dass dies die Wohnungseigentümergemeinschaft oder andere, einzelne Eigentümer mit dem Verweis darauf, dass keine Wohnungsnutzung vorläge, untersagen könnten: Die Nutzung als Ferienwohnung ist eine Art der Wohnnutzung. Sie stellt v.a. keine unzulässige gewerbliche Nutzung dar. Ihre Nutzung beschränkt sich nicht auf die Bildung eines Lebensmittelpunkts. Auch durch eine Beschlussfassung in der Eigentümerversammlung kann eine Untersagung oder Einschränkung einer Vermietung oder Überlassung an Feriengäste nicht verhindert werden. Und so hatten findige Wohnungseigentümergemeinschaften die eingangs beschriebenen „Umzugspauschalen" beschlossen. Hintergedanke war, durch den so entstehenden Kostendruck die Nutzung als Ferienwohnung zumindest einschränken zu können. Ob daher solche oder andere, vergleichbare nutzerkreis-beschränkende Regelungen wirksam beschlossen werden können, ist fraglich, jedenfalls sind sie rechtlich angreifbar.
Und wie ist es bei Teileigentum? – was z.B. oft der Fall ist, wenn man eine Doppelhaushälfte erwirbt? Ist auch hier eine die Nutzung als Ferienwohnung zulässig? Die zuvor genannten Grundsätze kann man grundsätzlich nicht übertragen. Man könnte daher eine solche Nutzung möglicherweise ablehnen, müsste und sollte sie daher jedenfalls in der Gemeinschaftsordnung verankern. Gleichfalls könnte dort die Nutzung als Ferienwohnung ausgeschlossen werden.

Fazit:
Augen auf bei der „Vermietung einer Ferienwohnung". Die Rechtslage sollte bereits zivilrechtlich sauber umsetzbar ausgestaltet sein. Und was man dabei nicht aus dem Auge verlieren sollte, sind evtl. öffentlich-rechtliche Vorgaben, die einer Nutzung als Ferienwohnung entgegenstehen (z.B., wenn im Bebauungsplan die Nutzung nur als Wohnung vorgegeben ist).

Dr. Hendrik Hunold befasst sich seit mehr als 15 Jahren mit dem Bau- und Immobilienrecht. Er vertritt u.a. Bauherren, Bauunternehmen, Planer und Investoren gerichtlich und außergerichtlich.

Dr. Hendrik Hunold (Fachanwalt für Bau- & Architektenrecht)