

## Vom Feeling her ein gutes Gefühl“ Mit gutem Gefühl während der EM untervermieten

**Bald startet in Deutschland die Fußball-EM der Männer. In den kommenden Wochen sind also viele Gäste auch in Frankfurt und deren Umgebung zu erwarten. Da liegt es nahe, sich durch eine vollständige oder teilweise Untervermietung der Mietwohnung ein paar hundert Euro dazuzuverdienen. Doch ganz so einfach ist es nicht. Der Deutsche Mieterbund beantwortet daher die wichtigsten mietrechtlichen Fragen rund um die Untervermietung der Wohnung während der bevorstehenden Fußball-EM.**

### **1. Darf ich Teile meiner Mietwohnung untervermieten?**

Ja, sofern Sie die Erlaubnis Ihres Vermieters oder Ihrer Vermieterin zur Untervermietung haben. Auf die teilweise Untervermietung haben Sie als Mieterin oder Mieter grundsätzlich sogar einen Anspruch, sprich Vermietende „müssen“ Ihnen die Untervermietung erlauben. Von teilweiser Untervermietung spricht man, wenn nur Teile der Wohnung (beispielsweise ein Zimmer) untervermietet werden. Man wohnt also noch selbst dort oder gibt sie – etwa bei vorübergehender Abwesenheit – nicht vollständig auf. Das ist beispielsweise der Fall, wenn Mieterinnen oder Mieter persönliche Gegenstände in einem abgegrenzten und nur ihnen zugänglichen Bereich der Wohnung zurücklassen. Nach dem Gesetz haben Mieterinnen und Mieter einen Anspruch auf Erlaubnis zur Teiluntervermietung, wenn sie ein berechtigtes Interesse an der Untervermietung der Wohnung haben und dieses Interesse erst nach Vertragsabschluss entstanden ist. Also etwa dann, wenn vernünftige wirtschaftliche oder persönliche Gründe bestehen, wie ein berufsbedingter Auslandsaufenthalt, zu hohe Wohnkosten, die gesenkt werden sollen oder der Wunsch, nicht alleine leben zu wollen.

### **2. Darf ich meine gesamte Wohnung untervermieten?**

Ja, sofern Sie die Erlaubnis haben. Anders als bei der teilweisen Untervermietung haben Sie jedoch keinen Anspruch auf die Erlaubnis zur Untervermietung der gesamten Wohnung. Vermieterinnen oder Vermieter können diese erteilen, müssen aber nicht.

### **3. Darf ich meine Wohnung während der EM an Fußballfans bzw. Tourist:innen untervermieten?**

Auch für die kurzfristige Überlassung der Mieträume an andere Personen – etwa für einen Monat während einer Sportveranstaltung wie der Fußball-EM – braucht man eine Erlaubnis. Auch Mieterinnen oder Mieter, die in der Wohnung bleiben, aber Schlafplätze gegen Geld während einer Veranstaltung anbieten möchten, müssen dafür um Erlaubnis fragen. Zwar haben Mieterinnen und Mieter in der Regel einen Anspruch auf Erteilung einer Erlaubnis zur teilweisen Untervermietung. Bei einer Vermietung gegen Entgelt für die Dauer einer Großveranstaltung kann das aber problematisch sein. Denn hier wird in der Regel nur vermietet, um Gewinn zu erzielen. Es geht also gerade nicht darum, mit anderen Menschen zusammenzuleben oder eine Wohnung zu erhalten, die man sich alleine nicht leisten kann.

Gerichte urteilten daher bisher meist, dass Mieterinnen oder Mieter keinen Anspruch auf Erteilung einer Erlaubnis haben, wenn sie die Mieträume tage- oder wochenweise an Touristinnen oder Touristen gegen Entgelt untervermieten wollen. Selbst wenn Vermietende die „normale“ Untervermietung erlaubt haben, ist die tageweise Untervermietung an Feriengäste davon nicht abgedeckt. Bevor man seine Wohnzimmercouch oder sein Schlafzimmer einem Fußballfan kostenpflichtig überlässt, muss man also Vermietende um Erlaubnis bitten. Ob Vermietende diese erteilen, steht ihnen frei.

Wenn Sie Freunde, Bekannte oder Verwandte während der EM kostenlos in Ihrer Wohnung übernachten lassen, ist das kein Fall einer

Untervermietung. Ein vorübergehender Besuch ist nicht erlaubnispflichtig.

#### **4. Muss ich Formvorschriften beachten, wenn ich um Erlaubnis zur Untervermietung bitte?**

Nein, zumindest ist das gesetzlich nicht vorgeschrieben. Sie sollten die Erlaubnis dennoch schriftlich oder per E-Mail beantragen und auch um schriftliche Bestätigung bitten. Denn nur so haben Sie im Streitfall einen Nachweis, dass Ihnen die Erlaubnis erteilt wurde. Im Antrag müssen Sie die Person(en), an die untervermietet werden soll, mit Vor- und Zunamen sowie Geburtsdatum benennen sowie Ihre Beweggründe zur Untervermietung skizzieren. Planen Sie eine Untervermietung an Touristinnen oder Touristen müssen Sie dies ausdrücklich erklären.

#### **5. Droht mir die Kündigung, wenn ich ohne Erlaubnis untervermiete?**

Würden Vermietende nicht vorab um Zustimmung gebeten, können sie die Mieterinnen oder Mieter abmahnen. Wird die nicht genehmigte Untervermietung auf diese Abmahnung hin nicht beendet, kann im Einzelfall die fristlose Kündigung drohen.

#### **6. Was muss zusätzlich beachtet werden, wenn die Wohnung (mit Erlaubnis) über Inserate wie Airbnb etc. zur Untermiete angeboten werden soll?**

Die Kurzzeitvermietung einer Wohnung in Städten mit besonders angespanntem Mietmarkt an Feriengäste erfordert oftmals zusätzliche Genehmigungen der Kommune. Entsprechende Regelungen finden sich in den sogenannten „Zweckentfremdungssatzungen“. Die Regelungen variieren je nach Bundesland und Stadt. Es ist wichtig, sich über die spezifischen lokalen Vorschriften zu informieren, um rechtliche Probleme und etwaige Bußgelder zu vermeiden. In Frankfurt gilt seit eine Ferienwohnungssatzung, wonach auch die kurzfristige Überlassung von Wohnraum genehmigungspflichtig ist. Weitere Infos dazu gibt es bei der Bauaufsicht Frankfurt.

#### **7. Wer haftet bei Schäden durch Feriengäste in meiner Wohnung?**

Mieterinnen oder Mieter müssen gegenüber den Vermietenden auch für die Schäden, die Untermieterinnen oder Untermieter in der Wohnung verursacht haben, geradestehen. Natürlich können Mieterinnen oder Mieter dann von denjenigen, die die Schäden verursacht haben, Regress verlangen – ob sie damit erfolgreich sind, hängt auch von der Größe des

Schadens und der Solvenz der verursachenden Person ab. Mieterinnen oder Mieter, die mit Erlaubnis ihre Wohnung tageweise an ihnen völlig unbekannte Touristinnen oder Touristen untervermieten möchten, sollten sich daher absichern. Sie sollten etwa den Ausweis der Gäste kopieren sowie ihre Wertgegenstände sicher aufbewahren.

#### **8. Darf ich Touristinnen oder Touristen über Plattformen wie Couchsurfing kostenlos aufnehmen?**

Grundsätzlich ja. Denn Mieterinnen oder Mieter dürfen für einen Zeitraum von sechs bis acht Wochen Besuch in der Wohnung empfangen, ohne dafür eine Genehmigung zu benötigen. Vermietende müssen auch nicht über anstehenden Besuch informiert werden. Dabei sollte jedoch keine finanzielle Entschädigung involviert sein. Die Nutzung von Plattformen wie Couchsurfing für gelegentliche Übernachtungsgäste stellt also in der Regel keinen Kündigungsgrund dar. Trotzdem empfiehlt es sich, im Vorfeld ein Gespräch zu führen, um Missverständnisse zu vermeiden.

#### **9. Gelten die Vorschriften zur Nachtruhe auch während der Fußball-EM?**

Für die private Fußball Party im heimischen Wohnzimmer oder auf dem Balkon gilt auch während der Fußball-EM: Ab 22 Uhr ist die Nachtruhe einzuhalten, sprich Fernseher sind auf Zimmerlautstärke zu drehen und Jubel- oder Frustrufe einzustellen. Anders sieht es aus beim öffentlichen „Public Viewing“: Fußballfans können die Spiele auch am späten Abend und zu Beginn der Nacht im Freien auf Großleinwänden verfolgen und dabei mit dem Segen der Bundesregierung ihrem Ärger oder ihrer Freude freien Lauf lassen: Denn das Bundeskabinett hat am 20. März 2024 eine Verordnung beschlossen, die für die Zeit der Fußball-Europameisterschaft Ausnahmen von den üblicherweise geltenden Lärmschutzregeln vorsieht.

Einen Mustervertrag für die Vermietung eines möblierten Zimmers während der Fußball-EM erhalten Sie in unserer Geschäftsstelle oder auf unserer Webseite.