



## POSITION

Berlin, Januar 2019

### Unerlaubte Untervermietung über Internetportale

Die Untervermietung von Wohnungen oder einzelnen Zimmern über Internetportale als Ferienwohnung hat in touristisch beliebten Städten enorme Ausmaße angenommen. Der ständige Wechsel der Bewohner belastet das Zusammenleben im Mehrfamilienhaus. Die übrigen Bewohner im Haus fühlen sich oftmals durch das Verhalten der Feriengäste belästigt. Dies kann sich sogar aufgrund des hohen Lärmpegels negativ auf das erweiterte Wohnumfeld auswirken. Da die Wohnungen oft ohne die gesetzlich erforderliche Erlaubnis des Vermieters untervermietet werden, kann der Vermieter dies im Vorfeld meist nicht verhindern. Deswegen muss der Gesetzgeber Regelungen schaffen, die Auswüchse verhindern.

Die Anbieter entsprechender Vermittlungsportale müssen gewährleisten, dass die bei ihnen angebotenen Wohnungen auch als Ferienwohnung untervermietet werden dürfen. Dies müssen sie sich von ihren Kunden bestätigen lassen. Sollte keine Bestätigung vorliegen, haften die Portale für etwaige Schäden. Der Vermieter hat darüber hinaus auch einen Anspruch, dass das Angebot aus dem Portal gelöscht wird.

Zudem muss das Portal von seinem Kunden den Namen und eine Kontaktmöglichkeit des Vermieters abfragen und diesen über die Veröffentlichung des Angebots informieren. Der Vermieter kann so versicherungsrechtlichen Problemen vorbeugen, die durch die kurzfristige Überlassung von Wohnraum an Touristen auftreten können.

Wohngebäudeversicherer sehen in der Umwidmung des Wohnraums zur Ferienunterkunft eine Nutzungsänderung des Versicherungsobjekts, die eine erhebliche Gefahrerhöhung beinhaltet (§ 23 VVG). Die Versicherungen begründen eine Gefahrerhöhung mit dem stetigen Bewohnerwechsel, welcher sowohl das Risiko eines betroffenen größeren Personenkreises beinhaltet als auch einen vergleichsweise sorgloseren und insoweit gefahrerhöhenden Umgang mit der Mietsache bzw. dem Versicherungsobjekt erwarten lässt.

Erfolgt nach Abschluss des Versicherungsvertrages eine Gefahrerhöhung, ohne dass dies zuvor der Versicherung angezeigt wird, droht im Schadensfall ein Ausschluss der Versicherungsleistung (§ 26 VVG). Gerade für Wohngebäudeschäden stehen hohe Summen im Raum, zum Beispiel durch einen von Zigaretten verursachten Brandschaden. Lehnt die Versicherung die Regulierung des Schadens ab, sind die betroffenen Privatpersonen – egal ob Mieter, Vermieter oder Feriengäste – mit Kosten im sechs- bis siebenstelligen Bereich regelmäßig finanziell überfordert.

Dabei erweisen sich die von den Internetportalen angebotenen Garantien oder Versicherungen im Schadensfall als unzureichend. Teils ist die Deckungssumme zu niedrig angesetzt, die Versicherung umfasst nur Schäden an der Mietsache selbst oder es besteht nur auf Basis einer im Vorfeld übersandten Inventarliste Deckungsschutz. Bei Airbnb wird der Schadensfall im Mediationscenter geschlossen, wenn nicht innerhalb von 48 Stunden Nachweise zum Schaden und dessen Kosten eingereicht werden. Ferner werden Schäden oberhalb einer gewissen Summe nur beglichen, wenn der Fall polizeilich aufgenommen ist.

Daneben schließt sich Haus & Grund Deutschland der Forderung nach mehr Transparenz an. Die auf den Internetportalen veröffentlichten Inserate sollten den Namen des Gastgebers sowie die Adresse der vermieteten Wohnung ausweisen. Darüber hinaus sollten Gastgeber ihre Steuernummer hinterlegen müssen, um Steuerhinterziehung vorzubeugen sowie der illegalen Vermietung von Ferienwohnungen Einhalt zu gebieten.

---

### Haus & Grund Deutschland

Haus & Grund ist mit rund 900.000 Mitgliedern der mit Abstand größte Vertreter der privaten Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer in Deutschland. Die Haus & Grund-Mitglieder bieten über 10 Millionen Mietern ein Zuhause. Den Zentralverband mit Sitz in Berlin tragen 22 Landesverbände und über 900 Vereine.

Als Mitglied der Union Internationale de la Propriété Immobilière (UIPI) engagiert sich Haus & Grund Deutschland auch für den Schutz des privaten Immobilieneigentums in der Europäischen Union.

### *Volkswirtschaftliche Bedeutung der privaten Immobilieneigentümer*

- ▶ Die privaten Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer in Deutschland verfügen über rund 33,3 Millionen Wohnungen, also über 80,6 Prozent des gesamten Wohnungsbestandes.
- ▶ Sie bieten 66 Prozent aller Mietwohnungen an.
- ▶ Sie bieten knapp 30 Prozent aller Sozialwohnungen an.
- ▶ Sie stehen für 76 Prozent des Neubaus von Mehrfamilienhäusern.
- ▶ Sie investieren jährlich über 95 Milliarden Euro in ihre Immobilien.
- ▶ Diese Summe entspricht der Hälfte der Umsätze der Bauindustrie mit ihren 2,2 Millionen Beschäftigten.
- ▶ Unter Berücksichtigung der positiven Beschäftigungseffekte in weiteren Branchen sichern oder schaffen diese Investitionen jährlich insgesamt 1,8 Millionen Arbeitsplätze.