

Luftmatratze und Frühstück...

...haben nichts mit dem Thema „Wohnen“ zu tun? Schon eher mit dem Thema „Reisen“. Beides ist richtig. Doch berührt das Interesse von Touristen an günstigen Unterkünften in attraktiven Städten wie denen in der Metropolregion Nürnberg zusehends das der Bewohner, die genau diese Wohnungen dringend benötigen. Und zwar zu Wohnzwecken, nicht als Unterkunft für ein verlängertes Wochenende.

Mit Luftmatratzen wird es angefangen haben. Ausgelegt neben dem Sofa im Wohnzimmer, eine kurze Herberge für Freunde, nach Empfehlung vielleicht später auch deren Freunde, in der privaten Atmosphäre der eigenen Wohnung. Das Provisorische stört nicht, wenn der Gastgeber nett ist und die Gespräche so gut sind wie die gemeinsame Flasche Wein am Abend. So lassen sich fremde Städte gut erkunden, fänden und finden viele Menschen. Das gelegentliche Beherbergen von Fremden und Touristen wurde wegen seiner Reize oft und gern wiederholt, und wenn der Gast mit einem kleinen Obulus für die Übernachtung die eigene Kasse aufbesserte, war das zumindest ein willkommener Zusatznutzen.

Geteilte Freude ist doppelte Freude?

Aus der Idee entwickelten sich Geschäftsmodelle. Zimmer wurden regelmäßig Fremden überlassen, ja ganze Wohnungen, ausgestattet mit dem Komfort einer regulären Ferienwohnung, wurde umfunktioniert zum Beherbergungsraum. Wohl oftmals dauerhaft, kaum noch genutzt vom eigentlichen „Bewohner“, der sich mit den Einnahmen eine andere Wohnung finanziert. Vermarkten lässt sich ein solches Angebot freilich auch besser über Profis. Von der Freude der Touristen, Geld für ein Hotel zu sparen und der der Anbieter, schnell welches zu machen, lebt mittlerweile eine ganze Branche – die der Vermittler. Internetplattformen wie „airbnb“

nehmen entwickelt. Auf eine Viertelmillion Dollar werden allein die Einnahmen von airbnb aus dem Jahr 2013 geschätzt, finanziert aus der Provision von vermittelten Unterkünften. „airbed and breakfast“, zu Deutsch „Luftmatratze und Frühstück“ – so startete das junge Unternehmen vor nicht einmal zehn Jahren. Mittlerweile ist es Marktführer. Die drei Inhaber zählen mittlerweile zu den 100 reichsten Menschen der Erde.

Die ursprüngliche Idee, Wohnungen zu „teilen“, Fremde zu Insidern zu machen und Wohnungsinhaber mit einer kleinen Einnahme für ihren Aufwand zu entlohnen, ist längst kommerzialisiert worden. Was im kleinen Maßstab persönlich und romantisch ist, wird in professionellen Dimensionen zum ernstzunehmenden Faktor auf dem Wohnungsmarkt. Von 800 Wohnungen in der Frankenhauptstadt sprach allein der Anbieter airbnb im Juni 2015, wie den Nürnberger Nachrichten zu entnehmen war. Dabei sind Unterkünfte, die über andere Portale angeboten werden, natürlich noch nicht mitgezählt. Womöglich auch infolge des heftiger werdenden Gegenwindes durch die, denen Wohnraum wichtiger ist als Ferienunterkünfte und eine kritischer werdende öffentliche Debat-

Seiten von airbnb die absolute Zahl der angebotenen Wohnungen nicht mehr angegeben – „+ 300“ heißt es dort nur. Ein Versuch, Kritikern die Argumente zu nehmen, indem man die wirkliche Größenordnung des Themas verschleierte?

Eine Debatte für 800 Wohnungen?

800 Wohnungen in einer Stadt mit einer halben Million Einwohner – lohnt die Debatte? Sie lohnt!

In der Frankenhauptstadt ist Wohnraum knapp und wird zusehends knapper. Unverminderter Zuzug, verstärkt durch einen starken Strom an hilfeschuchenden Menschen aus Kriegs- und Krisengebieten, bringt den Nürnberger Wohnungsmarkt auch ohne als Ferienwohnungen zweckentfremdete Unterkünfte an seine Grenzen – und darüber hinaus. Um die Größenordnungen einmal darzulegen: im gesamten Jahr 2014 wurden ganze 1104 neue Wohnungen fertiggestellt. Vor diesem Hintergrund zeigt sich deutlich, dass selbst das Vorhaben der Stadt Nürnberg, über die wbg



Inhalt

» **DMB Nürnberg auf Facebook** (S. 3)

» **Meldegesez ab 1.11.2015 Vermieterbescheinigung nötig** (S. 3)

» **Wer trägt die Kosten der Thermenwartung?** (S. 3)

» **Verbraucher-tipp: Laub fegen** (S. 4)

» **Sie, iich hädd amol a Frooch** Fragen aus der Beratungspraxis (S. 4)

» **BGH-Urteil: Mieterhöhung nur nach tatsächlicher Wohnfläche** (S. 5)

» **Mieten oder kaufen - Ist Deutschlands Eigentümerquote zu niedrig?** (S. 5)

» **Jahreshauptversammlung 2015 und Vorstandsabschluss über zukünftige Beitragsfähigkeit** (S. 4)

» **Mietrecht verständlich - Vortragsreihe des DMB Nürnberg** (S. 7)

» **Wohnpakt Bayern - Wege aus der Wohnungsnot?**

© Jürgen Fäliche - fotolia.com



Wohnraum als Ferienwohnungen zu nutzen, verheißt vielen schnelles Geld. Ein großer Teil der Anbieter bessert damit nicht nur gelegentlich die Privatkasse auf, sondern vermietet mehrere Wohnungen gewerblich.

bis zum Jahr 2020 eintausend neue Wohnungen zu schaffen, das Problem nicht allein lösen kann. Stellt man sich weiter vor, dass diese mit erheblichen Investitionen zu errichtenden 1.000 neuen Wohnungen dann zu hohen Neubaupreisen vermietet werden müssen, der größte Wohnungsmangel aber im unteren Preissegment herrscht, wird schnell klar, dass selbst Nürnberg nicht ohne Weiteres auf 800 Wohnungen verzichten kann.

Spielverderber DMB?

Wer die Position vertritt, dass der schnelle Euro durch eine Freizeit-Hotellerie Wohnraum in einer angespannten Zeit gefährdet, ist schnell der unlustige Spielverderber. Schließlich wird ja nur die studentische Haushaltskasse aufgefüllt, wenn am Wochenende mal jemand im Gästezimmer nächtigt. Ja, es gibt die kleinen privaten Anbieter, die tatsächlich nur ein sonst leerstehendes Zimmer vermieten. Aber es fragt sich doch, wieso man dann eine offenbar zu große Wohnung angemietet hat. Wo doch gerade größere, familieneignete Wohnungen Mangelware sind. Das Geschmäckle bleibt, dass es eben doch Motivation einiger Anbieter ist, sich die an sich zu große Wohnung und dazu einen kleinen Bonus mit der

Weitervermietung zu finanzieren.

Aber es wäre zu kurz gesprungen, das Problem auf den Studierenden, der sich ein paar Euro dazu verdienen möchte und gleichzeitig ein paar interessante Freundschaften zu knüpfen, zu verengen. Denn ein erheblicher Teil der Vermieter bietet mehr als eine Unterkunft an. Damit dürfte oft eine rein gewerbliche Gewinnerzielung die Motivation für den Hobby-Hotelier sein. Wie Studenten der Fachhochschule Potsdam ermittelten, machen Angebote von Vermietern mit mehr als einer Unterkunft in Nürnberg knapp 40 Prozent des Angebotes aus. Ausgehend von den 800 Vermietungen fallen damit wohl mehr als 300 Unterkünfte in den Bereich der womöglich gewerblichen Vermietung.

In Berlin, der Stadt mit den meisten illegalen Ferienwohnungen, macht in Anlehnung an den auch in Nürnberg bereits gehörten Begriff der Gentrifizierung das Wort „Touristification“ bereits die Runde: Verdrängung von Wohnungsmietern nicht durch reichere Bevölkerungsschichten, sondern durch Touristen. Im Nürnberger Schnitt kommt auf 1000 Einwohner eine inserierte Ferienwohnung, die allein über den Marktführer Airbnb angeboten wird. Wenig? In Berlin wurde ermittelt, dass sich die Wohnungen in den ohnehin beliebten Vierteln konzentrieren. Zwar fehlen für Nürnberg so detaillierte Informationen, aber es ist zu vermuten, dass hier Ähnliches gilt.

Auf jeden Fall stimmt eine weitere Zahl bedenklich: verglichen mit den eingangs erwähnten rund 800 frei stehenden Ferienwohnungen bot das Immobilienportal „immoscout24“ am 24.11.2015 gerade 530 Mietwohnungen in Nürnberg an, bei „immo-

welt“ waren es 586.

Nicht nur, dass diese Ferienwohnungen dauerhaft dem Mietmarkt entzogen sind, entgehen der Stadt womöglich auch Steuern – denn die Gäste, die in solchen Wohnungen übernachten, hätten normalerweise in regulären Hotels und Pensionen genächtigt.

Ganz davon abgesehen sind die Hobbyunterkünfte nur schwer zu kontrollieren. Brandschutzstandards wie in Hotels dürften in der Regel Fehlanzeige sein. Fluchtwege? Wer schert sich drum? Und die rechtlichen Erwägungen (siehe Kasten) dürften den meisten ebenfalls recht egal sein. Dabei sind sie durchaus gravierend – bis



...sind nicht nur Ferienwohnungen. Der angespannte Wohnungsmarkt ächzt unter dem zusätzlichen Verlust bestehender und damit günstiger Wohnungen

hin zum Wohnungsverlust können die Folgen der – unerlaubten – Überlassung einer Wohnung oder eines erheblichen Teils reichen.

Will man in Nürnberg kurz- und mittelfristig den Wohnungsmarkt entlasten, wäre es erforderlich und konsequent, auch diese bestehenden Wohnungen „zu reaktivieren“. Die Stadt Nürnberg sollte in Erwägung ziehen, hier Möglichkeiten wie eine Zweckentfremdungsverordnung zu prüfen. Damit könnte eine unerlaubte Nutzung als Ferienwohnung geahndet werden. Dass dies und auch deren Umsetzung nicht einfach sein wird, zeigen die Erfahrungen aus anderen Städten – aber es lohnt den Versuch.

Ein studentisches Projekt der Fachhochschule Potsdam hat unter dem Titel „airbnb vs. Berlin“ die Rolle des Ferienwohnungsvermittlers betrachtet.

Neben dem Schwerpunkt der Studie, die auf Berlin lag, wurden auch Bezüge zu anderen Städten wie Nürnberg hergestellt.



airbnbvsberlin.de

Fristlose Kündigung steht im Raum

Die Überlassung der Wohnung oder eines Teils der Wohnung an Feriengäste (Touristen) kann eine Vertragsverletzung darstellen.

Zwar hat jeder Mieter das Recht, Besuche zu empfangen, doch ist spätestens ab einer Überlassungsdauer von zwei Monaten davon auszugehen, dass es sich nicht mehr um private Besuche handelt, sondern um ein Untermietverhältnis. Hierzu muss der Vermieter seine Erlaubnis geben. Eine unerlaubte Gebrauchsüberlassung kann als so schwerwiegender Verstoß gegen vertragliche Pflichten zu werten sein, dass Vermieter fristlos kündigen können.

Doch auch eine Überlassung der

mit kürzerer Dauer ist nicht ohne Bedeutung. Denn hier kann immerhin von einer (teil-) touristischen und damit gewerblichen Nutzung ausgegangen werden.

Mit Bezug auf eine Entscheidung des Bundesgerichtshofes hatte das Landgericht Berlin im Februar 2015 daher eine fristlose Kündigung als wirksam erachtet und in seiner Pressemitteilung ausgeführt: „Nach Auffassung der Zivilkammer 67 könne der Vermieter den Vertrag über ein Wohnraummietverhältnis mit sofortiger Wirkung beenden, wenn ein Mieter seine Wohnung über das Internetportal „airbnb“ an Touristen vermietet und trotz erfolgter Abmahnung des

fern der Mieter nicht zuvor die Erlaubnis des Vermieters zur Gebrauchsüberlassung eingeholt habe, sei die entgeltliche Überlassung vermieteten Wohnraums an Touristen vertragswidrig, wie sich aus einer Entscheidung des Bundesgerichtshofes (Urteil vom 8. Januar 2014 – Aktenzeichen VIII ZR 210/13) ergebe, der die Zivilkammer 67 bereits in einer früheren Entscheidung (Beschluss vom 18. November 2014 – Aktenzeichen 67 S 360/14) gefolgt sei. Es handele sich um einen derart schwerwiegenden Pflichtverstoß, dass dem Vermieter eine Fortsetzung des Mietverhältnisses bis zum Ablauf der Kündigungsfrist nicht zuzumuten sei.“

© gukkaa - fotolia.com