

# **Rechtliche Lage - Übergangsweise Vermietung**

## **Beitrag von „MrsPace“ vom 7. August 2018 10:23**

Hallo,

ich wollte mal fragen ob sich von euch jemand mit dem übergangsweisen Vermieten eines Zimmers auskennt. Die Situation ist die folgende: Eine ehemalige Schülerin von mir ist dringend auf der Suche nach einer Unterkunft in Freiburg. Im Moment suchen natürlich alle und wer was bekommt ist oft ein Glücksspiel. Zudem ist sie eine eher ruhige, introvertierte Person, so dass sie von WGs bisher nur Absagen bekommen hat.

Mein Mann und ich haben hier ein Gästezimmer das größtenteils leer steht. Ich habe ihr nun angeboten, dass sie notfalls übergangsweise bei uns wohnen kann und dann von hier aus im laufenden Semester suchen kann. Das gestaltet sich oft sehr viel einfacher.

Nun haben wir uns über die rechtliche Lage schlau gemacht. Einerseits wollen wir da auf keinen Fall was am Fiskus vorbeischaufeln. Andererseits kommt von den gängigen Mietverhältnissen keines infrage. Untermiete/Zwischenmiete geht nicht, weil es sich um eine Eigentumswohnung handelt. (Wenn ich das richtig verstanden habe, geht Zwischen- bzw. Untermiete nur, wenn es einen Hauptmieter gibt?) Ein einfacher befristeter Mietvertrag geht auch nicht, da wir an sich keinen Befristungsgrund haben. Außer eben, dass wir sie wenn nur übergangsweise hier haben wollen. Und ein unbefristeter Mietvertrag kommt für uns aus diesem Grund auch nicht infrage. Sie komplett kostenfrei hier wohnen lassen, wollen wir auch nicht. Sie soll ja einen Anreiz haben, sich möglichst schnell was Eigenes zu suchen.

Hat jemand von euch eine Idee, wie man das Problem lösen könnte? Wäre blöd, wenn es nun an den rechtlichen Gegebenheiten scheitert.

Wir haben schon überlegt, das Zimmer einfach einmalig bei AirBnB anzubieten und sie bucht es dann. Allerdings klingt da die rechtliche Lage noch viel komplizierter (mit Gewerbeschein und tralala...)

Weiß jemand Rat?

Danke,  
eure Mrs Pace

---

## **Beitrag von „Miss Jones“ vom 7. August 2018 10:44**

wieso sollte das nicht gehen?

Vermiete ein "möbliertes Zimmer" befristet, das geht auch als Teil einer Wohnung, wenn du dann zB Nutzungsrechte an zB Bad usw mit reinschreibst.

Musst halt u.U. den Vertrag komplett "freihand" formulieren, aber solange ein Vertrag nicht "sittenwidrig" ist, könnt ihr vereinbaren was ihr wollt. Gibt halt nur nicht für alles Vordrucke/Vorlagen.

---

### **Beitrag von „chilipaprika“ vom 7. August 2018 11:23**

wenn ich mich recht erinnere: wenn es möbliert ist, geht "befristet" immer.

Ich würde von Monat zu Monat befristen. Oder die ersten 2 Monate zb. und dann monatsweise verlängern.

---

### **Beitrag von „Wollsocken80“ vom 7. August 2018 11:58**

Ich denke, das sollte so sein, wie Chili schreibt. Ich habe während eines Praktikums in der Industrie in einem möblierten Zimmer auf einem Bauernhof gewohnt, das war für 6 Monate befristet. Da es ganz offiziell über die Firma empfohlen wurde nehme ich an, dass da nichts "Schräges" dran war.

---

### **Beitrag von „MrsPace“ vom 7. August 2018 12:26**

Danke euch. Dann werde ich selbst was aufsetzen und von unserem Anwalt checken lassen.



### **Beitrag von „Nordseekrabbe76“ vom 7. August 2018 13:16**

Vielleicht ist es hiermit einfacher, als den Mietvertrag selber aufzusetzen:

<https://www.immobilienscout24.de/umzug/ratgeber...ietvertrag.html>

Bei der Befristung sehe ich überhaupt kein Problem. Ihr möchtet das Zimmer halt hinterher wieder für euch selber nutzen, ob nun als Gäste-, Arbeits-, Hobbyzimmer o.ä. spielt keine Rolle und wird in dem Mietvertrag auch gar nicht erwähnt.

---

### **Beitrag von „lamaison2“ vom 7. August 2018 13:17**

Wenn sie kein WG - Zimmer findet: Selber eine Wohnung suchen und eine WG aufmachen. Wobei die Wohnungssuche in Freiburg schwer sein dürfte.

---

### **Beitrag von „MrsPace“ vom 7. August 2018 14:05**

#### Zitat von lamaison2

Wenn sie kein WG - Zimmer findet: Selber eine Wohnung suchen und eine WG aufmachen. Wobei die Wohnungssuche in Freiburg schwer sein dürfte.

Das ist das Hauptproblem. Wie gesagt, im Moment sucht gefühlt Jeder ein Zimmer / eine Wohnung / eine WG. Eine neue WG gründen ist auch so ne Sache. Das kann in Freiburg sehr teuer sein und läge vermutlich weit über ihrem Budget.

Nehmen wir mal unsere Wohnung als Beispiel. Sie ist außerhalb Freiburgs (Nachbargemeinde) und würde laut Mietspiegel 1.300€/Monat kalt kosten. Dazu kämen noch 250€/Monat Betriebskosten. Es wäre eine 3er-WG, da es nur drei abgeschlossene Zimmer sind; das Wohnzimmer ist offen. Wären wir bei knapp 520€ pro Monat und Person OHNE Strom und Internet... Dafür kämen nochmal pro Person 30€ drauf. Sind wir bei 550€/Monat. Und das außerhalb Freiburgs!

Ich möchte nicht wissen, was das heutzutage in Freiburg kostet...

Eigentlich schon krass. Ich habe früher im Wohnheim 185€ warm gezahlt (inkl. Telefon und Internet).

---

## **Beitrag von „Wollsocken80“ vom 7. August 2018 14:14**

... und der gute ICE-Anschluss nach Basel macht die Mietpreise weiter kaputt. Wenn ich schaue, was man in so Käffern wie Weil oder Lörrach fürs Wohnen bezahlt ... ist schon pervers.

---

## **Beitrag von „MrsPace“ vom 7. August 2018 14:22**

Falls wir jemals hier rausgehen sollten, werden wir die Wohnung wohl eher nicht verkaufen, sondern vermieten... Schon krass, was sich da verdienen lässt... 

---

## **Beitrag von „lamaison2“ vom 7. August 2018 14:57**

Studentenwohnheim?

---

## **Beitrag von „MrsPace“ vom 7. August 2018 15:31**

Zitat von lamaison2

Studentenwohnheim?

Also ich war im Studentenwohnheim, ja.

Heutzutage wartet man da einige Semester bevor man einen Platz bekommt...

---

## **Beitrag von „Morse“ vom 7. August 2018 15:52**

### Zitat von MrsPace

Falls wir jemals hier rausgehen sollten, werden wir die Wohnung wohl eher nicht verkaufen, sondern vermieten... Schon krass, was sich da verdienen lässt... 

---

Mit Geld lässt sich nunmal am besten Geld verdienen!

---

### **Beitrag von „Karl-Dieter“ vom 8. August 2018 10:25**

Die Einnahmen musst du bei der Steuererklärung bei Einnahmen aus Vermietung und Verpachtung angeben.

---

Ansonsten würde ich persönlich davon Abstand nehmen, hier einfach nur aus Mitleid an eine ehemalige Schülerin zu vermieten.

---

### **Beitrag von „MrsPace“ vom 8. August 2018 10:53**

### Zitat von Karl-Dieter

Die Einnahmen musst du bei der Steuererklärung bei Einnahmen aus Vermietung und Verpachtung angeben.

---

Ansonsten würde ich persönlich davon Abstand nehmen, hier einfach nur aus Mitleid an eine ehemalige Schülerin zu vermieten.

Das ist mir bekannt, danke. Allerdings können wir die Kosten ja [abschreiben](#) und somit werden uns durch die Vermietung steuerlich vermutlich keine Nachteile entstehen.

Ansonsten müssen wir das ja wissen, ob und an wen wir vermieten.

## **Beitrag von „Karl-Dieter“ vom 8. August 2018 11:08**

### Zitat von MrsPace

Das ist mir bekannt, danke. Allerdings können wir die Kosten ja [abschreiben](#) und somit werden uns durch die Vermietung steuerlich vermutlich keine Nachteile entstehen.

Steuerliche Nachteile gibt es hier so oder so nicht, da ihr Steuern ja nur auf den Gewinn zahlt, und trotz Steuern dann mehr Geld als vorher habt. Und generell erhöht es natürlich den Steuersatz für das gesamte Einkommen. Trotzdem habt ihr insgesamt aber mehr als vorher.

Wenn ihr mehr Ausgaben als Einnahmen habt, würde ich mir das allerdings stark überlegen. Dann subventioniert ihr eure ehemalige Schüler. Bei dieser einmaligen kurzen Vermietung dürfte das aber nicht der Fall sein. Bei längeren Vermietungen kann das durchaus mal sein, wenn man Investitionen in die Wohnung tätigt, z.B. neue Dusche im Badezimmer.

---

## **Beitrag von „MrsPace“ vom 8. August 2018 14:15**

### Zitat von Karl-Dieter

Steuerliche Nachteile gibt es hier so oder so nicht, da ihr Steuern ja nur auf den Gewinn zahlt, und trotz Steuern dann mehr Geld als vorher habt. Und generell erhöht es natürlich den Steuersatz für das gesamte Einkommen. Trotzdem habt ihr insgesamt aber mehr als vorher.

Wenn ihr mehr Ausgaben als Einnahmen habt, würde ich mir das allerdings stark überlegen. Dann subventioniert ihr eure ehemalige Schüler. Bei dieser einmaligen kurzen Vermietung dürfte das aber nicht der Fall sein. Bei längeren Vermietungen kann das durchaus mal sein, wenn man Investitionen in die Wohnung tätigt, z.B. neue Dusche im Badezimmer.

Ja, so ähnlich hatten wir uns das auch ausgerechnet. Gewinn werden wir nämlich mit der Vermietung keinen machen bei der geringen Kaltmiete, die wir verlangen werden.

Wir können ja schonmal 2% des Kaufpreises pro Jahr [abschreiben](#), also könnten wir 6.400€ im Jahr Mieteinnahmen haben. Das ist weit mehr als das, was wir tatsächlich verlangen. Zudem kann man Grundsteuer, Zinsen, Kontoführungsgebühren, Bürokosten und Hausnebenkosten als Werbungskosten geltend machen...

Also wenn ich das so überschlage, sollten wir vielleicht was Neues kaufen, hier ausziehen und das ganze Dinge vermieten... 

Dass wir das Mädel quasi subventionieren und die Miete nur symbolisch ist, ist uns klar. Nennt man wie gesagt "Gefallen".

---

### **Beitrag von „Veronica Mars“ vom 8. August 2018 14:35**

Also nach meinem Rechtsverständnis kannst du natürlich nur anteilig die Abschreibung des Kaufpreises berechnen. Ich hoffe das hast du beachtet?

320.000 € Kaufpreis für ein Zimmer scheint mir nämlich etwas hoch...

Und selbstverständlich gehen auch die Nebenkosten/Grundsteuer nur anteilig.

---

### **Beitrag von „MrsPace“ vom 8. August 2018 14:50**

#### Zitat von Veronica Mars

Also nach meinem Rechtsverständnis kannst du natürlich nur anteilig die Abschreibung des Kaufpreises berechnen. Ich hoffe das hast du beachtet?

320.000 € Kaufpreis für ein Zimmer scheint mir nämlich etwas hoch...

Und selbstverständlich gehen auch die Nebenkosten/Grundsteuer nur anteilig.

Ja. Anteilig. Ich dachte, man rechnet noch die Fläche dazu, die die Mieterin mitbenutzen darf? Ist dem nicht so? Wenn nein, müssen wir nochmal neu kalkulieren.

Gewinn werden wir aber trotzdem keinen machen, denke ich. 

---

### **Beitrag von „Karl-Dieter“ vom 8. August 2018 17:02**

Zitat von MrsPace

Grundsteuer

Grundsteuer wird umgelegt auf den Mieter.

Zitat von MrsPace

Bürokosten

Das musst du dem Finanzamt noch mal verklickern, welche großartigen Bürokosten bei der Vermietung eines Gästezimmers hier anfallen.

Zitat von MrsPace

und die Miete nur symbolisch ist

Wenn die Miete eine bestimmte Grenze unter der ortsüblichen Miete ist, wird euch das Finanzamt sowieso alles streichen.

---

**Beitrag von „MrsPace“ vom 9. August 2018 11:24**

Zitat von Karl-Dieter

Grundsteuer wird umgelegt auf den Mieter.

Ich gehe jetzt mal davon aus, das der Ratgeber die Grundsteuer meinte, die man einmalig beim Kauf der Immobilie bezahlt.

Zitat von Karl-Dieter

Das musst du dem Finanzamt noch mal verklickern, welche großartigen Bürokosten bei der Vermietung eines Gästezimmers hier anfallen.

Naja, die die anfallen (Porto, etc.) werde ich halt angeben.

### Zitat von Karl-Dieter

Wenn die Miete eine bestimmte Grenze unter der ortsüblichen Miete ist, wird euch das Finanzamt sowieso alles streichen.

Tut sie nicht. Bzw. wo zahlt man für ein WG-Zimmer (außerhalb der größeren Stadt) mehr als 350-450€ warm? Wir sind da vollkommen im Rahmen.