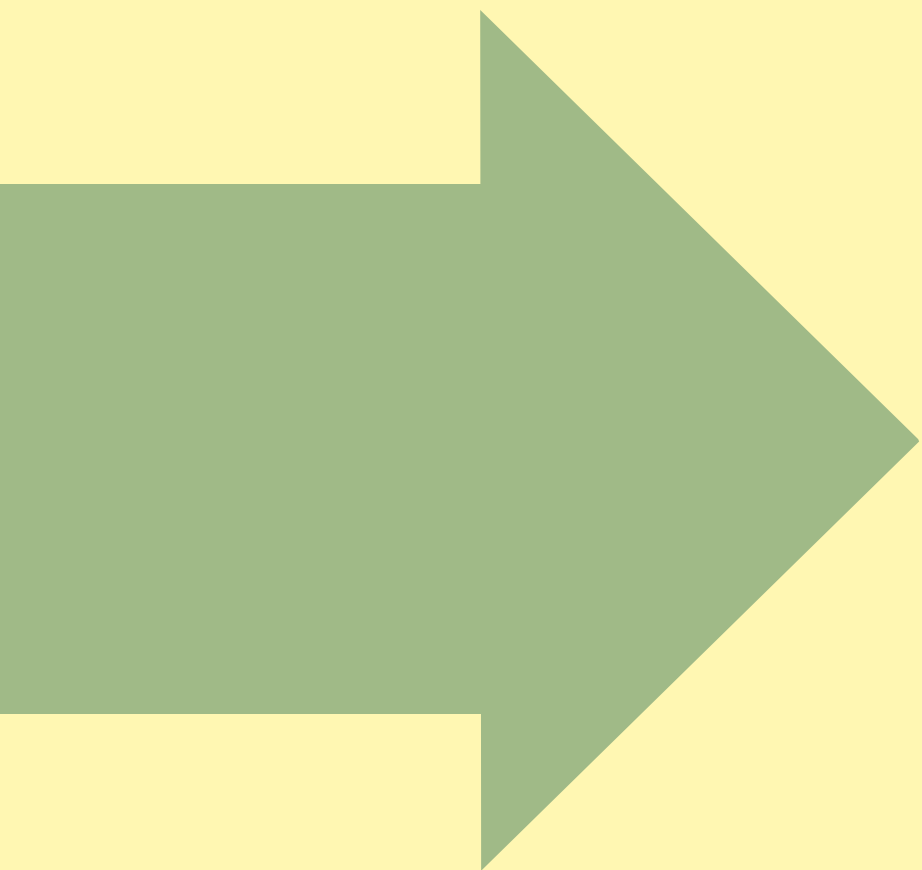


Wie geht es weiter?

Anregungen und Tipps für Untermiete,
Umbau und gemeinschaftliches Wohnen



Inhalt

1	Gründe für die Weiterentwicklung der eigenen Wohnsituation	6
	Gesellschaftlich	6
	Individuell	7
2	Wohnideen	8
3	Fragen und Tipps zum Zusammenwohnen	10
4	Umbauen	12
	Beratungsstellen	12
	Finanzierung	12
	Baurechtliche Fragen	14
5	Vermittlungs- und weitere Serviceleistungen	16
6	Rechtsform finden	17
7	Fokus Vermietung	19
	Untermiete	19
	Möbliert oder unmöbliert?	20
	Kündigung	20
	Abrechnung der Nebenkosten	21
	Befristet vermieten	22
	Versteuerung	23
	Energieausweis	23
	Sonstige vertragliche Regelungen	23
8	Reflexionsfragen	24
9	Über uns	26



Einleitung

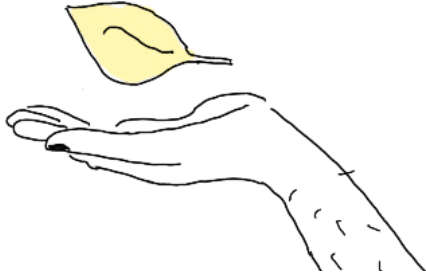
Wenn Sie mehrere Jahre in einer Wohnung bzw. einem Haus gelebt haben, verbinden Sie wahrscheinlich viele schöne Erinnerungen damit. Außerdem haben Sie viel Zeit und Geld investiert. Veränderungen fallen daher nicht unbedingt leicht.

Egal, ob Sie in Ihrer aktuellen Wohnung alt werden oder lieber umziehen möchten: Es lohnt sich früh darüber nachzudenken, welche Schritte notwendig sind, um Ihre Vorstellungen umzusetzen. Der Begriff Wohnung bezieht sich hier auf alle abgeschlossenen Wohneinheiten, d.h. auch Einfamilienhäuser.

Dieses Heft zeigt Ihnen Möglichkeiten auf und beantwortet typische Fragestellungen. Der Fokus liegt dabei auf Veränderungen in der Wohnung bzw. auf dem eigenen Grundstück durch Untermiete, Umbau oder gemeinschaftliches Wohnen.



1 Gründe für die Weiterentwicklung der eigenen Wohnsituation

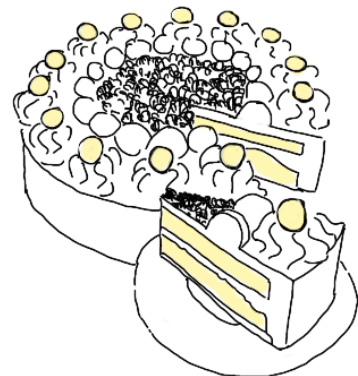


Herr L. hat den Dachboden seines Berliner Einfamilienhauses zu einer Einliegerwohnung ausgebaut. Er freut sich über die energetische Sanierung, die er im Zuge dessen vornehmen konnte, über die Mieteinnahmen und, dass jemand zuhause ist, wenn er auf Reisen ist. Aufgrund seiner Knieprobleme hat er den Dachboden ohnehin kaum mehr betreten.

Gesellschaftlich

- Schaffung von vergleichsweise günstigem Wohnraum
- Vermeidung von ressourcenintensivem Neubau bzw. Flächenversiegelung
- Bessere Ausnutzung bestehender Gebäude bringt mehr Leben ins Viertel
→ Neue Bewohner:innen ermöglichen Aufrechterhaltung von Infrastrukturen wie ÖPNV, Schulen, Geschäfte
- Gemeinschaftliche Wohnformen
→ Mehr soziales Miteinander und gegenseitige Unterstützung, weniger Einsamkeit
→ Teilen von Gütern (z.B. Bohrmaschine, Rasenmäher, Auto) und Räumen möglich
→ Externe Pflege bei mehreren Personen einfacher und günstiger zu organisieren

Das Ehepaar B. aus Bremen vermietet eine Einliegerwohnung in ihrem Haus an Auszubildende, für die es oft schwer ist ein Zimmer zu finden. Ihre aktuelle Mieterin kommt manchmal zum Kuchenessen und nach der Arbeit auch mal auf einen Schnack im Vorgarten vorbei. Erfreulich ist auch, dass ihre Nebenkosten gesunken sind, weil sie das Haus nicht mehr allein beheizen müssen.



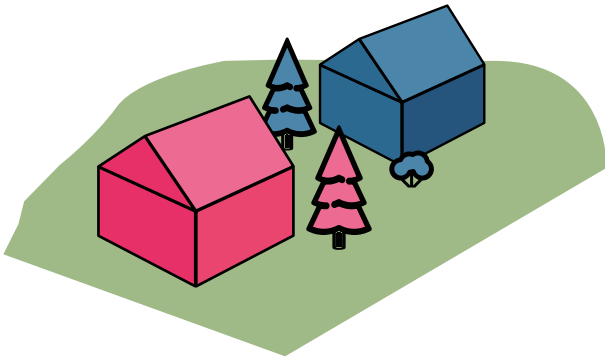


Nachdem die Söhne von Frau S. immer seltener zu Besuch kommen, hat sie deren Kinderzimmer vermietet und eine Wohngemeinschaft gegründet. Aktuell wohnt sie mit einem verheirateten Paar, das sehr gut kochen kann. Sie freut sich über die Gesellschaft und die Unterstützung im Haushalt, weiß aber auch zu schätzen, dass sie weiterhin ihre Rückzugsräume hat. Am besten ist aber, dass ihre Mitbewohner:innen ein Kind erwarten und sie Haus-Oma wird. Auch ihre Söhne verstehen sich gut mit den Neuen und finden immer Platz im Gästezimmer, wenn sie zu Besuch kommen.

Individuell

- Anpassung der Wohnsituation an die aktuellen Bedürfnisse – kein Verharren in halbleerer Wohnung
- Mehr Gesellschaft (bei gemeinschaftlichem Wohnen), gegenseitige Unterstützung, weniger Einsamkeit, unter Umständen geteilte Pflegedienstleistungen
- Zusätzliche Einnahmen (bei Vermietung)
- Höhere Energieeffizienz (bei Reduktion der persönlichen Wohnfläche)
→ weniger Nebenkosten
- Finanzierung von Umbauten (Barrierefreiheit und energetische Sanierung) durch Mieteinnahmen
- Betreuung des Hauses, wenn Eigentümer:innen im Urlaub sind

2 Wohnideen

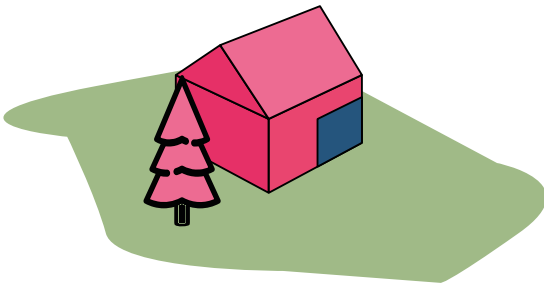
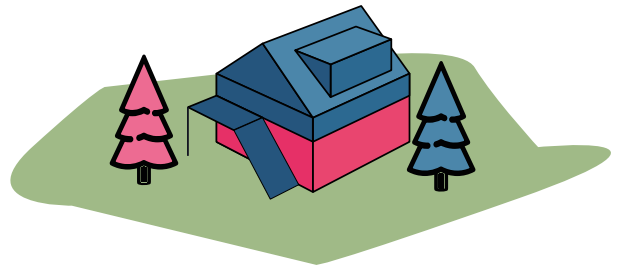


Grundstücksgemeinschaft

- Z.B. Tiny-House oder barrierefreier Bungalow im Garten, um im alten Haus Platz für eine junge Familie zu schaffen

Hausgemeinschaft / Einliegerwohnung

- Durch Anbau, Aufstockung oder Abtrennung von Teilen der Wohnung
- Gemeinsame Nutzung von Treppenhause, Keller, Garage, Garten möglich



Sonderform: Temporäre Vermietung

- Ferienzimmer/-wohnung
- Pendlerzimmer/-wohnung
- Arbeitszimmer
- Garage

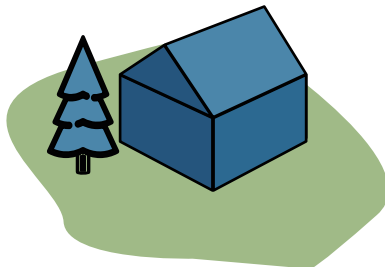
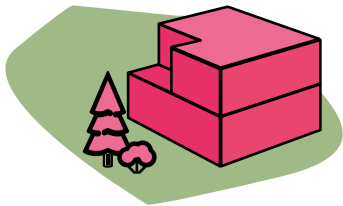
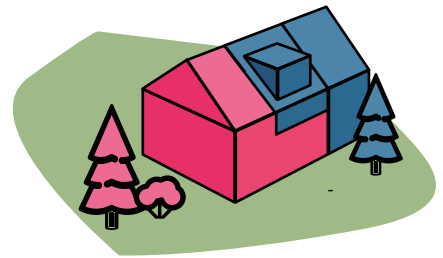


Cluster-Wohnen / Vermietung einzelner Zimmer

- Mischung aus privaten Bereichen (Schlafzimmer, Bad, evtl. Kochzeile) und gemeinschaftlich genutzten Räumen (z.B. Wohnzimmer, Garten, Werkstatt, Küche)
- Angebote von Betreutem Wohnen entsprechen meist dem Cluster-Wohnen

Wohngemeinschaft

- Private Zimmer und gemeinschaftliche Bereiche liegen Tür an Tür
- Beispiel: Alters-WGs
- Beispiel: Intergenerationelle Wohnpartnerschaften wie Wohnen für Hilfe (s. Kap. 5 Vermittlung)



Umzug

- Wenn neue Umgebung gewünscht wird oder Wünsche in der aktuellen Wohnung nicht umsetzbar sind
- Unterstützungsangebote für das Finden einer neuen Wohnung bzw. Wohngemeinschaft sowie Umzugshilfe in Kap. 5

Weitere Wohnideen finden Sie auf der Webseite [MetamorpHouse.ch/de](https://www.MetamorpHouse.ch/de), die inspirierende Reportagen und Tipps für den Umbau zeigt.

Unter [grueneliga.de/wohnraum-medien](https://www.grueneliga.de/wohnraum-medien) wurden inspirierende Fernsehreportagen und Artikel zusammengetragen, die Alternativen zum bzw. Weiterentwicklungen des klassischen Einfamilienhauses vorstellen.

3 Fragen und Tipps zum Zusammenwohnen

Wie stelle ich mein Bedürfnis nach Ruhe und Privatsphäre sicher?

Verständigen Sie sich mit neuen Mieter:innen bzw. Mitbewohner:innen im Voraus zu Gewohnheiten und Bedürfnissen wie Ruhezeiten, Umgang mit Musik, Absprache bei Besuch. Hilfreich können an dieser Stelle zusätzliche Trittschalldämmung und sonstige Schallisolierung sein. Die Nutzung des Badezimmers bzw. das Bedürfnis nach einem eigenen Badezimmer sollte gut bedacht und gegebenenfalls ein weiteres Bad nachträglich eingebaut werden.

Regeln

Absprachen, Regeln und Tabus evtl. schriftlich festlegen: Das kann alles umfassen, was über den Mietvertrag hinaus für das Zusammenleben wichtig ist: z.B. Nutzung von gemeinsamen Flächen oder Dingen, Umgang mit Besuch

Treffen

Insbesondere gemeinschaftliche Wohnformen bedürfen einer Offenheit für Aushandlungsprozesse mit anderen Menschen und ihren Bedürfnissen. Gerade für die ersten Monate empfehlen sich regelmäßige Treffen, um über das Zusammenwohnen zu sprechen.

Wo können meine Verwandten schlafen, wenn ich meinen Wohnraum verkleinere?

In vielen gemeinschaftlichen Wohnformen ist das Teilen von Gästezimmern üblich. Vielleicht können Sie auch eine kleine Gästewohnung mit Ihren Nachbar:innen teilen? Sollten Sie einen Teil Ihrer Wohnung vermieten, könnten Sie davon auch gelegentlich ein Hotelzimmer finanzieren.

Bedürfnisse

Klarheit über die eigenen Bedürfnisse und die eigene Rolle in der neuen Konstellation schaffen: Wünschen Sie sich ein Zusammenwohnen auf Augenhöhe oder eine klare Mieter:in-Vermieter:in-Konstellation?

Gemeinschaftsgrad

Wenn gewünscht, Grad der Gemeinschaftlichkeit festlegen: Welche Dinge oder Räume können zusammen genutzt werden? Sind gemeinsame Aktivitäten gewünscht? Wenn ja, welche? Welche Tätigkeiten rund um Haus, Haushalt und Organisation werden wie untereinander aufgeteilt?

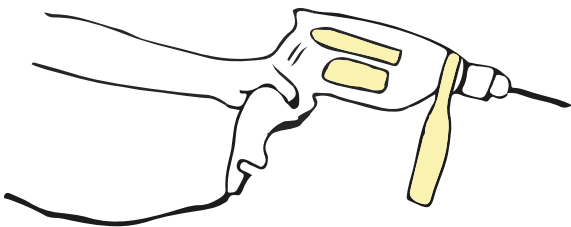
Was kann ich tun, wenn ich mich mit meinen Mieter:innen überhaupt nicht verstehe oder die Person mich erheblich stört?

Vermieter:innen, die selbst im Haus wohnen, verfügen über ein erweitertes Kündigungsrecht, welches nicht begründet werden muss (s. Kap. 7).

Was mache ich mit all meinen Sachen, wenn ich meine Wohnung verkleinere?

Eine einfache Möglichkeit ist die Anmietung externer Lagerflächen. Vielleicht haben Ihre Nachbar:innen aber auch noch Platz in der Garage. Gleichzeitig ist eine Veränderung der Wohnsituation immer eine gute Gelegenheit um auszumisten. Das kann sehr zufriedenstellend sein und den neuen Lebensabschnitt einläuten. Wenn Sie sich damit schwer tun, können beherzte Freund:innen oder Familienmitglieder unterstützen – manchen Menschen bereitet das richtig Spaß.

4 Umbauen



Mit Hilfe eines Umbaus können Wohnungen so umstrukturiert werden, dass Raum für neue Bewohner:innen und das gewünschte Maß an Privatsphäre geschaffen wird. Erreicht werden kann dies z.B. durch ein zusätzliches Badezimmer, eine Küchenzeile, ein zweites (außenliegendes) Treppenhaus oder die Schaffung einer Einliegerwohnung. Im Zuge dessen lassen sich auch energietechnische Maßnahmen und die Reduzierung von Barrieren umsetzen.

Möchten Sie ein zusätzliches Bad und/oder eine Küche einbauen, ist die Lage der Leitungen entscheidend für die Höhe der Kosten. Es empfiehlt sich daher bereits beim Bau bzw. der Sanierung des Hauses entsprechende Vorbereitungen zu treffen. Nachträgliche Anschlüsse können unter Umständen durch (Klein-)Hebeanlagen ermöglicht werden.

Beispielhafte Entwürfe, wie Einfamilienhäuser unterschiedlichen Typus zu Mehrpersonenhäusern umgebaut werden können, finden sich u.a. in einer Publikation des Österreichischen Ökologie-Instituts¹.

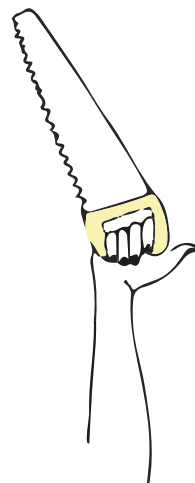
Beratungsstellen

Welche Umbaumaßnahmen möglich und sinnvoll sind, lässt sich oft nur schwer überblicken. Verschiedene Beratungsstellen können hier unterstützen. Einen ersten Überblick finden Sie online unter grueneliga.de/wohnraum-datenbank. Die Datenbank beinhaltet auch eine bundesweite Auflistung von Beratungsstellen zu Wohnungsanpassung (Wohnen im Alter).

Eine Suchmaschine, die Energieeffizienz-Expert:innen auflistet, findet sich unter energie-effizienz-experten.de.

Finanzierung

Einige Programme der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) können auch für die Erweiterung der Wohnung bzw. die Schaffung einer zusätzlichen Einheit genutzt werden. Das sind vor allem:





- KfW-Kredit 159 „Altersgerechtes Umbauen“ mit bis zu 50.000 €, der ebenfalls für die Abtrennung einer geschlossenen, barrierefreien Wohnung genutzt werden kann.
- KfW-Kredit 261 „Wohngebäude“ von bis zu 150.000 €, wenn Nichtwohnfläche in Wohnfläche umgewandelt und ein bestimmter Effizienzhaus-Standard erreicht wird. Bei einer Wohnungsteilung sind höhere Fördersummen möglich.

Rechenbeispiel:

Vermietung Einliegerwohnung (zwei Zimmer): (je nach Lage) 400 – 1.200 € pro Monat
→ 4.800 - 14.400 € pro Jahr (abzgl. Steuern)

Vermietung Einzelzimmer mit eigenem Bad: (je nach Lage) 300 - 600 € pro Monat
→ 3.600 - 7.200 € pro Jahr (abzgl. Steuern)

Schaffung eines zusätzlichen Badezimmers: ab 15.000 €

Schaffung einer Außentreppe: ab 5.000 €

Natürlich kann auch ein klassischer Kredit aufgenommen werden. Im Alter bietet sich hierbei unter Umständen eine Kooperation mit Ihren Kindern an, die häufig günstigere Konditionen erhalten. Planen Sie die Vermietung von Teilen Ihrer Immobilie, können Investitionen durch Mieteinnahmen refinanziert werden.

Weitere Möglichkeiten eröffnen sich, wenn Sie sich dazu entscheiden Ihr Haus in eine Genossenschaft einzubringen oder selbst eine zu gründen. Sogenannte kleine Genossenschaften lassen sich bereits mit drei Personen gründen (s. Kap. 6). Auch ein Teilverkauf, eine Leibrente oder ein Umkehrdarlehen können Kapital für Investitionen bringen. Der Verband Wohneigentum empfiehlt jedoch eine genaue Prüfung der Konditionen².

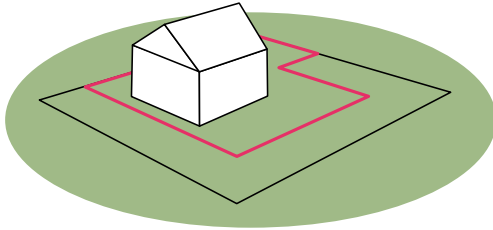
Baurechtliche Fragen

Bei größeren baulichen Veränderungen an einem Haus bedarf es meistens einer Baugenehmigung. Besteht kein Bebauungsplan sind insbesondere die Abstandsvorschriften zu beachten: Die Landesbauordnungen legen bestimmte Abstände zwischen Gebäude und Grundstücksgrenze fest. Der Mindestabstand beträgt in der Regel zweieinhalb bis drei Meter. Ausnahmen durch die Baubehörde (oft in Absprache mit Nachbar:innen) sind jedoch möglich. Des Weiteren müssen sich Gebäude nach Art, Maß und Bauweise in ihre Umgebung einfügen. Genauere Informationen erhalten Sie vom zuständigen Bauamt.

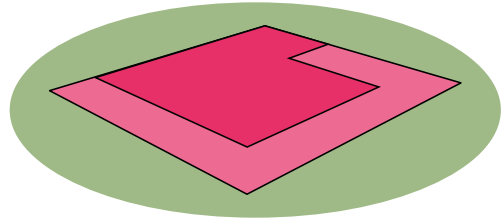
Generell ist eine frühzeitige Kontaktaufnahme mit den Nachbar:innen ratsam. Davon hängt die Baugenehmigung zwar formell meistens nicht ab, allerdings können spätere Einwände der Nachbarschaft den Bauprozess unter Umständen erheblich verzögern. Es besteht die Möglichkeit, dass Nachbar:innen den Bauantrag unterschreiben. So können nachträglich keine Einwände mehr vorgebracht werden.

Existiert ein Bebauungsplan, können die folgenden Vorgaben enthalten sein:

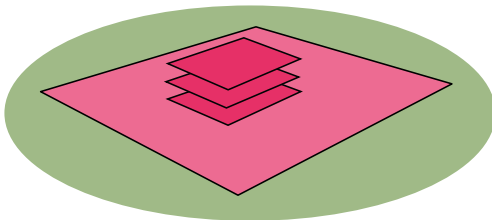
1. Baugrenze (und Baulinie): Bereich, in welchem das Gebäude errichtet werden darf
2. Grundflächenzahl (GRZ): Verhältnis der überbaubaren Fläche zur Grundstücksgröße
3. Geschossflächenzahl (GFZ): Verhältnis der erlaubten Gesamtfläche aller Vollgeschosse zur Grundstücksgröße
4. Ggf. Begrenzung der Zahl der Wohneinheiten pro Gebäude
5. Anzahl der Vollgeschosse
6. Firsthöhe (oberste Kante des Dachs)



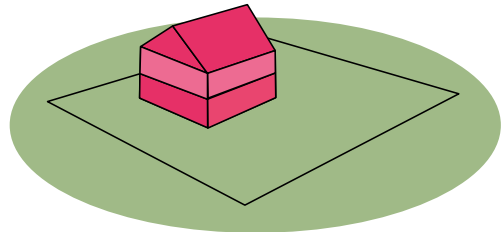
1. Baugrenze



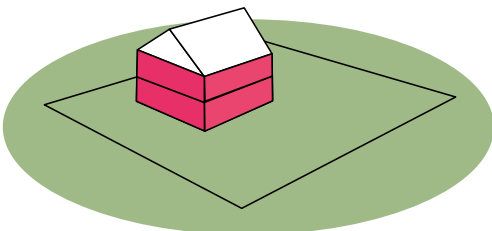
2. GRZ



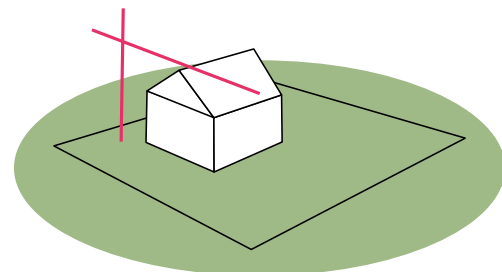
3. GFZ



4. Wohneinheiten



5. Vollgeschosse



6. Firsthöhe

5 Vermittlungs- und weitere Serviceleistungen

Neben dem klassischen Zeitungsinserat gibt es mittlerweile zahlreiche Online-Plattformen, auf denen Zimmer und Wohnungen zur **(Unter-)Miete** angeboten werden können.

Viele dieser Datenbanken finden Sie unter dem Stichwort „Vermittlung“ auf grueneliga.de/wohnraum-datenbank.

Hier finden sich auch **Soziale Wohnraumvermittlungen**. Einige Kommunen fördern die Unterbringung von Personen, die auf dem Wohnungsmarkt benachteiligt sind, indem sie nicht nur Mietzahlungen übernehmen, sondern Vermittlungsstellen betreiben bzw. fördern. Teils fungieren die Kommunen selbst als Mieter:innen, um Vermieter:innen Sicherheit zu garantieren. Im Tausch gegen Belegungsrechte werden bestimmte Mieten garantiert und Fördergelder für Sanierung gezahlt.

Darüber hinaus existieren Vermittlungsplattformen, die sich auf die Vermittlung von Personen, die sich für **gemeinschaftliche Wohnformen** interessieren, spezialisiert haben – von Wohngemeinschaften z.B. wg-gesucht.de bis Hausprojekte z.B. wohnprojekte-vz.de. Teilweise existiert sogar eine extra Kategorie für Einfamilienhäuser.

Eine Sonderform des gemeinschaftlichen Wohnens sind **intergenerationelle Wohnpartnerschaften**. Die Idee ist, dass ältere Menschen zu günstigen Konditionen an jüngere Menschen vermieten. Beide profitieren vom intergenerationellen Austausch. Außerdem packt die jüngere Person gelegentlich im Haushalt mit an. Auch dafür gibt es Vermittlungsangebote, die meistens unter dem Namen „Wohnen für Hilfe“ von Kommunen oder Studierendenwerken angeboten werden (s.o.g. Datenbank der GRÜNEN LIGA).

Wer seine Mietwohnung wechseln will, kann es auch mit einem **Wohnungstausch** versuchen. Wenn die Vermieter:innen zustimmen, kann so z.B. mit einer jungen Familie getauscht werden, die mehr Platz benötigt, aber eine schöne Wohnung anzubieten hat. Manche Kommunen verfügen über eigene Datenbanken und unterstützen den Umzug mit Fördergeldern.

6 Rechtsform finden

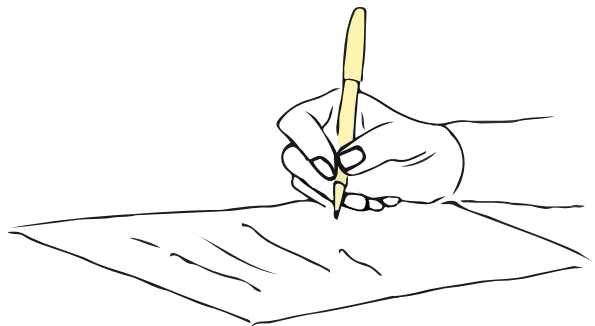
Für Wohn- und Hausgemeinschaften gibt es unterschiedliche Rechtsformen, die jeweils ihre eigenen Vor- und Nachteile haben. Bei der Wahl der Rechtsform kommt es vor allem darauf an eine Entscheidung zu treffen, die zu Ihren Vorstellungen des Zusammenlebens und zu Ihrer Wohnung bzw. Ihrem Haus passt.

■ Mietverhältnis:

Eigentümer:innen vermieten ein Teil der Wohnung an Mieter:innen. Das rechtliche Verhältnis wird über einen Mietvertrag geregelt, dem beide Parteien zustimmen. Die Parteien haben dabei unterschiedliche Rechte und Pflichten, sind also in diesem Sinne nicht gleichgestellt. Diese Rechtsform ist unter anderem für Einliegerwohnungen sowie kurz- und mittelfristiges Zusammenwohnen geeignet (s. Kap. 7).

■ Wohnungseigentümergeinschaft (WEG):

In einer WEG ist jede Partei Eigentümerin der eigenen Wohneinheit und Miteigentümerin am gemeinschaftlichen Eigentum wie Garten, Keller oder Gemeinschaftsräumen. Jede Eigentümergeinschaft legt in der Regel eine „Gemeinschaftsordnung“ fest. Darin werden alle Rechte und Pflichten der WEG definiert. So wird zum Beispiel die Nutzung von Gemeinschaftseigentum festgeschrieben. Die Gemeinschaftsordnung gilt als Bestandteil der Teilungserklärung und befindet sich im Grundbuch. Es können auch Sondernutzungsrechte geregelt werden, zum Beispiel das Recht als Erdgeschoss-Wohnungseigentümer:in, ein Gartenabteil exklusiv nutzen zu dürfen, obwohl es der Gemeinschaft gehört. Diese Rechtsform ermöglicht ein Zusammenwohnen bzw. eine Nachbarschaft mit gleichen Rechten und Pflichten.





■ **Wohnung (anteilmäßig) an Stiftung verschenken:**

Wenn der Wunsch besteht, als gleichwertige Mieter:innen im Haus oder in der Wohnung zu wohnen und die Immobilie langfristig als bezahlbaren Wohnraum zu sichern, kann eine (Teil-)Schenkung an eine Stiftung eine Option sein. Im Schenkungsvertrag können individuelle Vereinbarungen wie ein Wohnrecht oder Nießbrauchsrecht für die aktuellen Eigentümer:innen und Mitbewohner:innen getroffen werden. Das bieten z.B. die Stiftung Edith Maryon³ und die Stiftung Trias⁴ an.

■ **Wohnung an Familie abgeben:**

Insbesondere, wenn ein Teil Ihrer Familie an der Nutzung Ihrer Wohnung interessiert ist, bietet sich eine frühzeitige Schenkung an. Im Gegenzug könnte eine Beteiligung an Umbau- bzw. Sanierungskosten vereinbart werden.

■ **Organisationsmodelle für Gemeinschaftseigentum:**

(z.B. eingetragene Genossenschaft (eG), Verein, Mietshäuser Syndikat)

Diese Formen setzen auf Selbstverwaltung und Solidarität und ermöglichen ebenfalls ein Zusammenleben auf Augenhöhe. Darüber hinaus wird bezahlbarer Wohnraum über mehrere Generationen hinweg sichergestellt.

Das SauRiassl Syndikat z.B. versammelt mehrere Hausprojekte in Oberbayern, davon auch zwei ehemalige Einfamilienhäuser. Die alten Eigentümer:innen haben ihre Häuser zu günstigen Konditionen an das Syndikat verkauft und dafür ein (lebenslanges) Recht auf Nießbrauch erhalten. Sie profitieren außerdem von der (barrierefreien) Sanierung ihrer Häuser, die durch Um- und Anbauten nun Platz für zusätzliche Wohneinheiten bieten. Die Kosten übernahm das Syndikat.

—> Mehr Informationen zu Rechtsformen für Wohnprojekte finden Sie auf den Webseiten der stiftung-trias.de oder der Stiftung Edith maryon.ch jeweils unter der Rubrik „Publikationen“.

3 - maryon.ch/zusammenarbeit/schenken-und-vererben/

4 - stiftung-trias.de/haus-in-gute-haende/

7 Fokus Vermietung

Das folgende Kapitel bezieht sich primär auf Vermietung selbstgenutzten Eigentums. Die Untervermietung von Teilen einer selbstgenutzten Mietwohnung wird im ersten Unterkapitel behandelt.

Untermiete

Wer eine Wohnung mietet, kann in der Regel einen Teil der Wohnung untervermieten. Dafür müssen drei Bedingungen erfüllt sein:

- Berechtigtes Interesse (persönliche oder wirtschaftliche Gründe) z.B. Aufnahme von Freund:innen in die Wohnung (persönlicher Grund) oder einer zuvor unbekannten Person zur finanziellen Entlastung (wirtschaftlicher Grund)
- Untervermietung eines Teils der Wohnung – die gesamte Wohnung kann nur temporär untervermietet werden
- Absicht der Untervermietung darf erst nach Abschluss des Mietvertrages aufgenommen sein

Eine Erlaubnis sollte schriftlich angefragt werden. Diese darf nur verwehrt werden, wenn die Situation für Vermieter:innen unzumutbar ist, z.B. bei Überbelegung. Da Hauptmieter:innen für die Wohnung verantwortlich sind und somit auch für Schäden haften, die durch Untermieter:innen entstehen, sollte ein Untermietvertrag abgeschlossen werden. Für eine Kündigung gelten die gleichen Fristen wie bei Hauptmieter:innen (s. folgende Unterkapitel).⁵

⁵ - Weitere Informationen zu Untervermietung: <https://www.berliner-mieterverein.de/recht/infoblaetter/info-8-untermiete-und-untervermietung-hauptmieter-und-untermieter.htm>

Möbliert oder unmöbliert?

Möblierte Zimmer/Wohnung...

- sind attraktiver für Menschen, die lediglich eine kurzfristige Miete anstreben wie z.B. Pendler:innen.
- können aufgrund der bereitgestellten Ausstattung und Instandsetzungspflicht teurer vermietet werden, da sie nicht an den Mietspiegel gebunden sind.
- verfügen über eine kürzere Kündigungsfrist (jedoch mindestens zwei Wochen zum Monatsende).
- können als Ferienwohnung vermietet werden (auch Airbnb). Die Zulässigkeit ist abhängig von den baurechtlichen Vorschriften sowie eventuellen kommunalen Zweckentfremdungsverboten.

Unmöblierte Zimmer/Wohnung...

- sind attraktiver für Menschen, die längerfristig mieten möchten.
- verursachen Vermieter:innen weniger Arbeit, weil sie sich nicht um Möbel und deren Instandhaltung kümmern müssen.

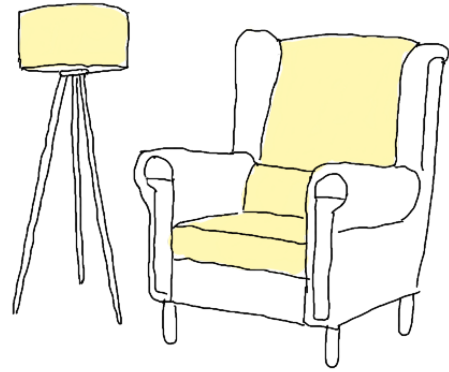
Kündigung

Grundsätzlich dürfen Vermieter:innen nur unter bestimmten Bedingungen (z.B. Zahlungssäumnisse oder Missachtung der Hausordnung) und bei Einhaltung einer dreimonatigen Frist kündigen. Die Kündigungsfrist verlängert sich ab einer Mietdauer von fünf bzw. acht Jahren.

Für den Kündigungsschutz bei befristeten oder möblierten Zimmern/Wohnungen sowie bei Vermietung im Eigenheim gelten allerdings erleichterte Bedingungen (s. Absätze in diesem Kapitel zu den jeweiligen Vermietungsformen).

Wer eine Wohnung im eigenen Haus vermietet und dieses Haus insgesamt nicht mehr als zwei Wohneinheiten aufweist, kann von § 573a BGB Gebrauch machen.

Dieser ermöglicht eine Kündigung ohne die Angabe gesonderter Gründe. Die Kündigungsfrist erhöht sich in diesem Fall um drei Monate zuzüglich der gesetzlichen Kündigungsfrist. Das gleiche gilt für die Vermietung von Zimmern, die Teil der Wohnung der Eigentümer:innen sind.



Abrechnung der Nebenkosten

Wer welchen Anteil der Nebenkosten trägt, sollte klar geregelt sein. Für die Abrechnung der Nebenkosten bestehen nach § 556 Absatz 2 Satz 1 BGB zwei Möglichkeiten:

■ Nebenkostenvorauszahlung

Mieter:innen leisten eine Vorauszahlung, die in der Regel zusammen mit der Miete beglichen wird. Die tatsächlichen Nebenkosten werden jährlich in einer Abrechnung aufgelistet. Es besteht die Möglichkeit, die Nebenkosten nach einem vorher zu bestimmenden Umlageschlüssel oder entsprechend der Wohnfläche abzurechnen. Die Differenz zur Vorauszahlung muss nach- bzw. zurückgezahlt werden. Für die Erstellung der Nebenkostenabrechnung gilt eine Frist von einem Jahr. Mieter:innen können eine Rechtfertigung der Berechnung verlangen. Die Höhe der Vorauszahlung kann jedes Jahr durch Vermieter:innen und Mieter:innen angepasst werden.

■ Nebenkostenpauschale

Es wird eine Pauschalzahlung vereinbart. Diese kann sich auf alle Nebenkosten oder nur eine Auswahl beziehen. Im Falle einer Auswahl werden einzelne Kostenpunkte als Vorauszahlung geleistet, was eine Nebenkostenabrechnung notwendig werden lässt. Zahlen Mieter:innen mit der Pauschale mehr Nebenkosten als tatsächlich anfallen, können Vermieter:innen den Überschuss behalten. Eine Rechtfertigung der Berechnung des Pauschalbetrags ist nicht verpflichtend.

Fallen die Nebenkosten höher als die Pauschale aus, sind Mieter:innen nicht zu einer Nachzahlung verpflichtet. Die Höhe des Betrags kann angepasst werden, wenn sich einzelne Kostenpunkte ändern.

■ Heizkosten

Für die Berechnung der Heizkosten gilt generell, dass diese in Gebäuden mit nicht mehr als zwei Wohnungen nicht verbrauchsabhängig erhoben werden müssen. Die gleiche Regelung greift für Räume, bei denen eine gesonderte Erfassung mit unverhältnismäßigen Kosten verbunden ist (§11 Nr. 1 Abs. 1b HeizkostenV). Wenn die Anwendung der Heizkostenverordnung im Mietvertrag ausgeschlossen wird, können Heizung und Warmwasser nach Wohnfläche, Zahl der Bewohner:innen oder als Teil der Nebenkostenpauschale abgerechnet werden⁶.

Befristet vermieten

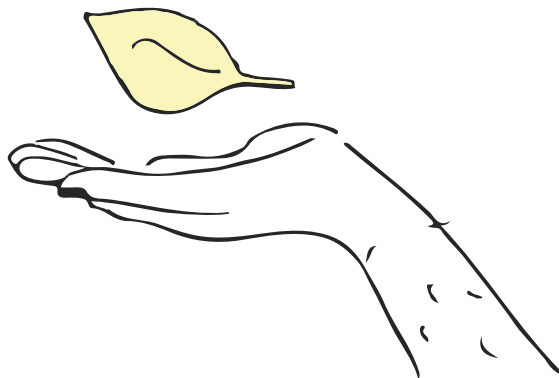
■ Zeitmietvertrag

Ein Zeitmietvertrag ist möglich, wenn anerkannte Gründe zur Befristung bestehen und diese den Mieter:innen mitgeteilt wurden. In Frage kommen folgende absehbare Vorhaben:

- > Eigennutzung (wenn die Räume zukünftig selbst, von Familien- oder Haushaltsangehörigen genutzt werden sollen)
- > Geplante Baumaßnahmen
- > Betriebsbedarf (wenn die Räume zukünftig durch Betriebsangehörige genutzt werden sollen)

■ Mietvertrag zum vorübergehenden Gebrauch

Diese Form der Vermietung ist explizit für kürzere Zeiträume von weniger als einem Jahr vorgesehen. Sollte die Mietdauer diesen Zeitraum überschreiten, sollten die Gründe dafür vertraglich festgelegt werden (z.B. Warten auf die Fertigstellung eines Hauses). Bei dieser Vertragsform kann eine kürzere Kündigungsfrist vereinbart werden. Die Kündigung muss jedoch mindestens zwei Wochen vor Ende des Monats erfolgen. Eine Vermietung an Familien- oder Haushaltsmitglieder ist mit diesem Vertrag nicht zulässig.





Versteuerung

Mieteinnahmen müssen bei der Einkommenssteuer angegeben werden. Werbungs- und Anschaffungskosten können von den Einnahmen abgezogen werden (z.B. Handwerker:innen, Mobiliar, Versicherungen). Grundstücksteile (darunter fallen auch Wohnungen und Zimmer) sind von der Umsatzsteuer befreit. Diese fällt lediglich bei den folgenden Sonderformen an:

- > Kurzzeitmieten bis sechs Monate
- > Ferienwohnungen/-zimmer, bei denen besondere Leistungen zur „Beherbergung von Fremden“ angeboten werden wie beispielsweise Wäschewaschen oder Frühstück

Energieausweis

Wird eine geschlossene Wohneinheit vermietet, besteht die Pflicht zur Vorlage eines Energieausweises. Fachkräfte, die einen solchen Ausweis erstellen können, lassen sich u.a. über die Expertenliste der Bundesförderprogramme finden⁷. Das bietet sich insbesondere dann an, wenn Sie Fördermittel für Modernisierungsarbeiten in Anspruch nehmen möchten.

Sonstige vertragliche Regelungen

Bei einer Vermietung im selbstgenutzten Haus bzw. in der eigenen Wohnung empfiehlt es sich, eine Hausordnung als Bestandteil des Mietvertrages zu entwerfen und diese dem Mietvertrag als Anlage beizufügen. Folgende Fragen sollten behandelt werden:

- > Nutzung von Keller/Dachboden
- > Pflege und Nutzung des Gartens
- > Gestattung von Haustieren
- > Zuständigkeiten bei Kleinstreparaturen
- > Ggf. Renovierungsarbeiten beim Auszug

8 Reflexionsfragen

Welche Veränderungen werden in den nächsten Jahren auf Sie zukommen und wie werden sich diese auf Ihre Wohnbedürfnisse auswirken?

Gibt es Aspekte Ihrer Wohnsituation, die Sie in den kommenden Jahren gerne verändern würden (z.B. weniger Hausarbeit, mehr Gesellschaft, kürzere Wege bei Erledigungen, Unterstützung im Alltag)?



Sind Sie mit Ihrer aktuellen Wohnsituation zufrieden? Warum? Warum nicht?

Möchten Sie in eine andere Wohnung/ Wohnform umziehen?



Können Sie sich vorstellen, Teile Ihrer Wohnung zu vermieten? Wünschen Sie sich ein Zusammenwohnen auf Augenhöhe oder eine klare Mieter:in-Vermieter:in-Konstellation?



Besteht die Möglichkeit Räume baulich abzutrennen?

Gibt es Zimmer in Ihrer Wohnung, die un(ter)genutzt sind?



Können Sie sich vorstellen, manche Räume / Gebrauchsgegenstände zu teilen (z.B. Garten, Treppenhaus, Garage, Auto)? Welchen individuellen Wohnraum benötigen Sie auf jeden Fall?

An welcher Stelle benötigen Sie Beratung und/oder Unterstützung?

9 Über uns

Die GRÜNE LIGA versteht sich als Netzwerk ökologischer Bewegungen. Der Bundesverband vereint ca. 70 Mitgliedsgruppen und unterstützt sie dabei, mit ihren Themen überregional sichtbar und wirksam zu sein. Darüber hinaus arbeitet der Bundesverband direkt zu ausgewählten Themen von bundes- und europaweiter Bedeutung.

Ein Schwerpunktthema der GRÜNEN LIGA bildet der Rohstoffabbau. Hier zeigen sich deutlich die Klima- und Umweltauswirkungen des Bau- und Wohnsektors. Ein schonender Umgang mit unseren natürlichen Ressourcen ist im Interesse von Mensch und Umwelt. Deswegen beschäftigt sich die GRÜNE LIGA intensiver mit den Potentialen, die ungenutzter Wohnraum, insbesondere im Bereich von Einfamilienhäusern, bietet.

Impressum:

Herausgeber

GRÜNE LIGA e.V.
Netzwerk ökologischer Bewegungen
Greifswalder Straße 4
10405 Berlin

Autor

Arthur Haus

Kapitel 2, 3, 6 und 8 in Kooperation mit der
Wohnraumagentur der Stadt Göttingen

Kapitel 4 und 7 geprüft vom Verband
Wohneigentum

Darstellungen und Layout

Anne Kiefer - annekieber.de

Die Texte und Abbildungen können unter
Angabe von Autor und Lizenz genutzt
werden.

Februar 2025

Dieses Projekt wurde gefördert
durch das Umweltbundesamt und
das Bundesministerium für Umwelt,
Naturschutz, nukleare Sicherheit und
Verbraucherschutz. Die Mittelbereit-
stellung erfolgt auf Beschluss des
Deutschen Bundestages.
Die Verantwortung für den Inhalt
dieser Veröffentlichung liegt beim
Autor.



Bundesministerium
für Umwelt, Naturschutz, nukleare Sicherheit
und Verbraucherschutz

Notizen:

