

PRESSEMITTEILUNG

Düsseldorf, 28. Juli 2026

Wohnung im Urlaub untervermieten? Vorsicht, Kündigung droht!

Informationen zur Kurzzeitvermietung

In den Urlaub zu fahren, das ist ein ziemlich teures Vergnügen geworden. Da liegt die Idee nahe, die eigene Wohnung während des Urlaubs über Portale wie Airbnb zu vermieten. Mieter können damit jedoch den Verlust der Wohnung riskieren.

Wer als Mieter in Urlaub fährt und seine Mietwohnung zwischenzeitlich über Portale wie Airbnb oder 9flats an Feriengäste vermietet, ohne den Vermieter vorher um Erlaubnis zu fragen, der riskiert den Verlust der Wohnung. Darauf weist der Eigentümerverein Haus und Grund Düsseldorf und Umgebung hin. „Egal ob kurzfristig oder dauerhaft: Wer seine Wohnung ohne Erlaubnis des Vermieters untervermietet, begeht einen schweren Vertragsbruch. Der Vermieter kann daraufhin eine Abmahnung schicken. Wird die Untervermietung trotzdem fortgesetzt, kann der Vermieter fristlos kündigen“, warnt Dr. Johann Werner Fliescher, Vorstand von Haus und Grund Düsseldorf und Umgebung.

Wichtig dabei: Auch eine Erlaubnis zur dauerhaften Untervermietung an einen Mitbewohner erlaubt keine Kurzzeitvermietung an Feriengäste. „Die Kurzzeitvermietung erfordert eine explizite, schriftliche Erlaubnis des Vermieters“, betont Fliescher. Der Volljurist ergänzt: „Einen Anspruch auf die Genehmigung der Kurzzeitvermietung haben Mieter in der Regel nicht. Vermieter müssen eine Untervermietung nämlich nur erlauben, wenn die Wohnung nur teilweise und ohne Gewinn zu erwirtschaften untervermietet werden soll und der Mieter ein berechtigtes Interesse an der Untervermietung hat – etwa einen vorübergehenden Auslandsaufenthalt oder die Verteilung der Mietkosten auf mehrere Schultern, wenn das eigene Einkommen knapp ist.“

Bei Studenten, die eine Wohngemeinschaft gründen wollen, sind diese Voraussetzungen oft geben, bei einer Kurzzeitvermietung an Feriengäste jedoch in der Regel nicht. „Das Erzielen von Einnahmen, die deutlich über die eigenen Kosten für die Wohnung hinausgehen, stellt kein berechtigtes Interesse dar, das hat der Bundesgerichtshof entschieden“, berichtet Fliescher mit Blick auf die einschlägige Rechtsprechung. Natürlich kann der Vermieter die Untervermietung an Feriengäste trotzdem erlauben, auch wenn er es nicht müsste. „Vermieter sollten dabei aber immer die Wahrung des Hausfriedens und eventuelle Störungen anderer Mieter durch häufig wechselnde Urlaubsgäste bedenken“, rät Fliescher.

Die Genehmigung vom Vermieter allein reicht allerdings nicht unbedingt aus. „Egal ob Mieter oder selbstnutzende Eigentümer: Wer seine Wohnung über Portale wie Airbnb oder 9flats vermieten möchte, benötigt dafür in einigen Städten eine behördliche Registrierung, bei Vermietung über mehr als drei Monate auch eine Genehmigung“, erinnert Fliescher. Grundlage ist die jeweilige kommunale Wohnraumschutzsatzung. In NRW haben die Großstädte Köln, Düsseldorf, Bonn, Aachen, Dortmund und Münster solche Satzungen erlassen. „Kurzzeitvermietungen sind dort nur mit einer im Inserat anzugebenden Wohnraum-Identitätsnummer zulässig, Verstöße können mit hohen Geldbußen von bis zu 500.000 Euro geahndet werden“, erklärt Fliescher.

Vermieter finden rechtliche Beratung zum Umgang mit Untervermietungen an Feriengäste als Mitglied im örtlichen Verein Haus und Grund Düsseldorf und Umgebung.

Haus & Grund Düsseldorf und Umgebung e.V. ist der Zusammenschluss von rund 19.000 Haus- und Grund- und Wohnungseigentümern. Wir vertreten seit 125 Jahren die Interessen des privaten Eigentums gegenüber Politik, Verwaltung und Öffentlichkeit. Entsprechend dieser Zielsetzung beraten wir unsere Mitglieder und setzen uns ihre gegenüber örtlichen Behörden und Institutionen und anderen Vereinigungen für deren Interessen ein.

Haus & Grund ist mit über 945.000 Mitgliedern der Vertreter der privaten Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer in Deutschland. Den Zentralverband mit Sitz in Berlin tragen 22 Landesverbände und 840 Ortsvereine. 2024 wurde Haus & Grund für sein Engagement im Zusammenhang mit dem Heizungsgesetz (Gebäudeenergiegesetz) von der DGVM zum Verband des Jahres ernannt. Die privaten Immobilieneigentümer verfügen über 80,6 % aller Wohnungen in Deutschland. Sie bieten 63,5 % der Mietwohnungen und knapp 30 % aller Sozialwohnungen an. Sie stehen zudem für 76 % des Neubaus von Mehrfamilienhäusern.

Pressekontakt:

Dr. Johann Werner Fliescher (Vorstand)

Oststraße 162

40210 Düsseldorf

Telefon: 0211/16905-01

E-Mail: fliescher@hausundgrundddf.de