

MIETRECHT UND WEG

FERIENWOHNUNG

Ungenehmigte Untervermietung an airbnb-Touristen: Ohne Abmahnung darf der Vermieter nicht kündigen

| Vermietet ein Mieter seine Wohnung unerlaubt an airbnb-Touristen, rechtfertigt dies ohne vorherige Abmahnung weder eine fristlose Kündigung noch eine ordentliche Kündigung. Dem Vermieter steht in diesem Fall kein Räumungsanspruch zu. Dies geht aus einer Entscheidung des Landgerichts (LG) Berlin hervor. |

Die Mieter einer Wohnung in Berlin erhielten im August 2015 eine fristlose sowie ordentliche Kündigung, da sie in drei Fällen für höchstens eine Woche ihre Wohnung an airbnb-Touristen vermietet hatten. Die Vermieterin hat vor den Kündigungen keine Abmahnung ausgesprochen. Da sich die Mieter weigerten die Kündigungen zu akzeptieren, erhob die Vermieterin Klage auf Räumung und Herausgabe der Wohnung. Das Amtsgericht wies die Räumungsklage ab.

Das LG bestätigte die Entscheidung des Amtsgerichts und wies daher die Berufung der Vermieterin zurück. Zwar stellt die unerlaubte Gebrauchsüberlassung der Wohnung an Dritte grundsätzlich einen wichtigen Grund zur fristlosen Kündigung dar. Die Vermieterin habe es aber versäumt eine Abmahnung auszusprechen. Der Vertragsverstoß war nicht so schwerwiegend, als dass eine Abmahnung entbehrlich gewesen wäre.

Die fehlende Abmahnung hat nach Auffassung des LG auch zur Unwirksamkeit der ordentlichen Kündigung geführt. Zwar ist die ungenehmigte Untervermietung an Touristen als Pflichtverletzung zu werten. Jedoch führt erst die Missachtung einer ausgesprochenen Abmahnung zur notwendigen Erheblichkeit der Pflichtverletzung. Es ist insofern zu beachten, dass jedenfalls in Metropolen den Mietern die Vertragswidrigkeit der Überlassung der Wohnung an Touristen häufig nicht bewusst ist.

QUELLE | LG Berlin, Beschluss vom 27.7.2016, 67 S 154/16, Abruf-Nr. 189115 unter www.iww.de.

MIETVERTRAG

Schadenersatz für in der Wohnung zerstörte Kunstwerke

| Hat ein in den Schutzbereich des Mietvertrags einbezogener Dritter Einrichtungen (hier Kunstinstallationen) in die Mietsache eingebracht, kann ihm als Eigentümer bzw. Berechtigten gegen den Vermieter aus dem Mietvertrag als Vertrag mit Schutzwirkung zugunsten Dritter gem. § 280 Abs. 1, § 249 BGB ein vertraglicher Anspruch auf Schadenersatz wegen der Zerstörung bzw. Weggabe von Teilen der Einrichtung zustehen. |

Für diesen Anspruch gilt ebenfalls die kurze Verjährungsfrist des § 548 Abs. 2 BGB, denn der auf dem Mietvertrag beruhende Anspruch des Dritten kann nicht weiter gehen als entsprechende Ansprüche des Mieters.

QUELLE | OLG Frankfurt a. M., Urteil vom 4.3.2016, 2 U 182/14, Abruf-Nr. 189116 unter www.iww.de.

UNTERMIETER

Vermieter darf seine Erlaubnis zur Untervermietung von Zahlung eines Untermietzuschlags abhängig machen

| Ein Vermieter ist berechtigt, seine Erlaubnis zu einer Untervermietung von einem Untermietzuschlag abhängig zu machen. Dieser Zuschlag beträgt in der Regel 20 Prozent der Untermiete. Er kann auf bis auf 25 Prozent erhöht werden, wenn selbst durch den Untermietzuschlag die ortsübliche Vergleichsmiete nicht erreicht wird. |

Dies geht aus einer Entscheidung des Landgerichts (LG) Berlin hervor. Das LG entschied zugunsten des Vermieters. Da der Mieter eine echte Untermiete vorgenommen und ein Zimmer seiner Wohnung an eine dritte Person überlassen habe, stehe dem Vermieter ein Recht auf einen Untermietzuschlag zu. Anders sehe es dagegen bei einer unechten Untermiete aus, also bei einer Mitnutzung der Wohnung insgesamt, beispielsweise im Rahmen einer Partnerschaft.

Nach Ansicht des LG bestimme sich die Höhe des Untermietzuschlags nicht nach der stärkeren Abnutzung bzw. an einer Erhöhung der Betriebskosten, sondern unter dem Gesichtspunkt der Partizipation des Vermieters am Untermietzins. Dafür sei in der Regel ein Betrag von etwa 20 Prozent angemessen. In Fällen, in denen der Mietzins die ortsübliche Vergleichsmiete nicht erreiche und der Mieter deshalb durch die Untervermietung einen höheren Gewinn erziele, sei es angemessen, wenn der Vermieter mit bis zu 25 Prozent an den durch eine Untermiete erzielten Einnahmen beteiligt werde. Voraussetzung dafür sei aber, dass selbst durch den Untermietzuschlag die ortsübliche Vergleichsmiete nicht erreicht werde.

QUELLE | LG Berlin, Beschluss vom 7.7.2016, 18 T 65/16, Abruf-Nr. 189117 unter www.iww.de.

MIETPREISBREMSE

Vermieterin zur Rückzahlung überhöhter Miete verurteilt

| Das Amtsgericht Lichtenberg hat eine Vermieterin nach den Vorschriften über die Mietpreisbremse zur Rückzahlung von überhöhter Miete verurteilt. |

Die Parteien hatten einen Mietvertrag über die Vermietung einer 73,95 m² großen, in Berlin-Lichtenberg gelegenen Wohnung abgeschlossen. Danach betrug die von den Mietern zu zahlende Miete 562,02 EUR. Dies entspricht einem Mietzins von 7,60 EUR netto kalt pro Quadratmeter. Die Mieter beanstandeten, dass die zu zahlende Miete im Hinblick auf die seit 1.6.15 in Berlin geltende Mietenbegrenzungsverordnung um 32,47 EUR monatlich zu hoch sei. Da die Vermieterin sich weigerte, die Miete zu verringern, erhoben die Mieter nachfolgend Klage auf Rückzahlung überhöhter Miete.

Das Amtsgericht Lichtenberg gab den Mietern in vollem Umfang recht. Aufgrund der Mietenbegrenzungsverordnung sei das gesamte Gebiet der Stadt Berlin als ein Gebiet mit angespanntem Wohnungsmarkt bestimmt worden. Somit gelte § 556 d Abs. 1 BGB, der für Bestandswohnungen wegen des überdurchschnittlichen Anstiegs der Mieten in diesen Gebieten, in denen das Angebot regelmäßig niedriger ist als die Nachfrage an freien Wohnungen, Beschränkungen vorsieht. In dem hier entschiedenen Fall liege ein Verstoß gegen § 556 d Abs. 1 BGB vor. Die Miete für die streitgegenständliche Wohnung übersteige die ortsübliche Vergleichsmiete um mehr als zehn Prozent. Zulässig sei nur eine Höchstmiete von 7,161 EUR/m² (6,51 EUR + 10 Prozent), d.h. von insgesamt von 529,55 EUR netto kalt. Die Differenz von je 32,47 EUR für die Monate November 2015 bis Mai 2016 müsse die Vermieterin daher an die Mieter zurückzahlen.

QUELLE | Amtsgericht Lichtenberg, Urteil vom 28.9.2016, 2 C 202/16, Abruf-Nr. 189118 unter www.iww.de.