



Rechtsanwaltstipp

11.12.2019

Untervermietung von Wohnungen oder Zimmern über booking.com, Airbnb o.ä.

Ein Besuch bei einschlägigen Buchungsportalen wie booking.com oder Airbnb zeigt, dass häufig Wohnungen oder Zimmer in Mietwohnungen an Tages- oder Feriengäste vermietet werden. Manche Kommunen haben Zweckentfremdungsgesetze erlassen, die die tageweise oder wochenweise Vermietung an Feriengäste oder Tagesgäste unter bestimmten Umständen verbieten. Daneben ist die mietrechtliche Situation zu berücksichtigen. Wenn ein Wohnungsmieter seine Wohnung oder Teile davon an Tages- oder Feriengäste vermietet, handelt es sich im Rechtssinne um eine Untervermietung. Oft wird in Wohnungsmietverträgen die Untervermietung ausgeschlossen. Wenn der Mieter gegen das Verbot der Untervermietung verstößt, kann ihn der Vermieter abmahnen. Falls der Mieter trotz Abmahnung die Wohnung weiter untervermietet, steht dem Vermieter das Kündigungsrecht zu. Aber auch wenn das Recht zur Untervermietung nicht ausgeschlossen ist, gehen verschiedene Gerichte davon aus, dass die Untervermietung an Tages- oder Feriengäste unzulässig ist. Diese Entscheidungspraxis hat der Bundesgerichtshof in einem Urteil vom 08.01.2014, Az. VIII ZR 210/13 bestätigt. In einer von uns aktuell betreuten Angelegenheit vor dem Amtsgericht Leipzig geht es um einen Fall der Untervermietung über booking.com an Tagesgäste und um eine hierauf beruhende Kündigung des Vermieters. Das Gericht hat angedeutet, dass eine solche Untervermietung unzulässig ist. Wenn der Vermieter diese Untervermietung nachweislich abmahnt und der Mieter trotz dieser Abmahnung

weiter untervermietet, kann der Vermieter das Wohnungsmietverhältnis kündigen.

Mieter müssen sich deshalb, falls sie ihre Wohnung an Tages- oder Feriengäste untervermieten wollen, zuvor mit ihrem Vermieter konkret hierüber abstimmen und dessen Genehmigung einholen. Sonst riskieren sie nach vorheriger Abmahnung durch den Vermieter den Verlust ihrer Mietwohnung.

Frank Rössler
Rechtsanwalt
Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht