



Ihr gutes Recht

Rechts-
anwälte
und
Kanzleien
stellen
sich vor

Entgeltliche Überlassung einer Mietwohnung an Touristen – zulässiger Mietgebrauch oder Vertragspflichtverletzung?

Städtetouristen erfreuen sich einer immer größeren Beliebtheit. Aufgrund der zum Teil erheblichen Hotelkosten für einen Wochenendaufenthalt weichen viele Touristen auf private Vermietungsangebote aus. Viele Eigentümer oder auch Mieter bieten ihre Wohnung oder einzelne Räume Touristen für Kurzaufenthalte an. Entsprechende Angebote finden sich auf einer Vielzahl von spezialisierten Internetportalen.

Hierbei ist es so, dass ein Wohnungseigentümer frei über seine selbstgenutzte oder unvermietete Wohnung verfügen kann. Demgegenüber stellt sich bei einem Mieter die Frage, ob er seinerseits das Mietobjekt oder Teile davon kurzzeitig an Touristen „untervermieten“ darf. Mit dieser Fragestellung hat sich unlängst das Landgericht Berlin beschäftigt. Das Landgericht kam dabei zu dem Ergebnis, dass ein Vermieter seinem Mieter wegen unerlaubter Gebrauchsüberlassung der Mietsache an Touristen - nach vorheriger erfolgloser Abmahnung - die fristlose Kündigung des Mietverhältnisses erklären kann (vgl. Landgericht Berlin, Beschluss vom 03.02.2015 - 67 T 29/15).

Der Entscheidung lag folgender Sachverhalt zu Grunde:

Ein Mieter vermietete unter Zuhilfenahme eines Internetportales seine Wohnung an Touristen für den kurzfristigen Gebrauch weiter. Eine Zustimmung hierzu hatte der Vermieter nicht erklärt. Nachdem der Vermieter Kenntnis von der Praxis seines Mieters erlangt hatte, mahnte er dessen Verhaltensweise ab. Gleichwohl nahm der Mieter keinen Abstand davon, die Wohnung

Touristen anzubieten. Im Nachgang hierzu erklärte der Vermieter die außerordentliche Kündigung des Mietverhältnisses und forderte die Räumung der Wohnung. Diesem Ansinnen kam der Mieter zunächst nicht nach, so dass er u.a. auf Räumung verklagt wurde. Sodann kam es im Rahmen des erstinstanzlichen Verfahrens zu einer Erledigung, mit einer für den Vermieter ungünstigen Kostenentscheidung. Gegen diese Kostenentscheidung setzte sich der Vermieter mittels Beschwerde beim Landgericht Berlin zur Wehr. In diesem Zusammenhang musste sich das Landgericht nun mit der Zulässigkeit der Weitervermietung an Touristen befassen. Das Landgericht Berlin stellte fest, dass der vom Vermieter verfolgte Räumungsanspruch ursprünglich, d. h. bis zu dessen Erledigung, begründet war. Dies deshalb, weil die vermietenseitige außerordentliche Kündigung durchgriff. Insoweit bestand ein berechtigtes Interesse zur außerordentlichen Beendigung des Mietverhältnisses. Ein wichtiger Grund für die außerordentliche Kündigung besteht dann, wenn dem Kündigenden unter Berücksichtigung aller Umstände des Einzelfalls, insbesondere eines Verschuldens der Vertragsparteien unter Abwägung der beiderseitigen Interessen, die Fortsetzung des Mietverhältnisses bis zum Ablauf der Kündigungsfrist oder bis zur sonstigen Beendigung des Mietverhältnisses nicht zugemutet werden kann. Diese Voraussetzungen waren nach Einschätzung des Landgerichts Berlin erfüllt. Denn der Mieter hat die Rechte des Vermieters dadurch in erheblichem Umfang verletzt, dass er die ihm überlassene Mietsache seinerseits an Touristen vermietet hat, und diese Praxis trotz erfolgter Abmahnung - ohne bestehende Erlaubnis

zur Gebrauchsüberlassung - weiterhin verfolgt hat. Die entgeltliche Überlassung von vermietetem Wohnraum an Touristen oder bereits das öffentliche Angebot hierzu ist, so das Landgericht, vertragswidrig. Dies gelte erst recht, wenn nicht bloß Teile der Wohnung, sondern die Wohnung in Gänze ohne Zustimmung des Vermieters Dritten überlassen oder zur Überlassung angeboten wird.

Vorliegend wurde die Wohnung, nach der Abmahnung des Vermieters, zwar nicht abermals Dritten überlassen, jedoch ein entsprechendes Angebot weiter auf einem einschlägigen Internetportal geschaltet. Dabei stellte das Landgericht Berlin fest, dass die Aufrechterhaltung eines entsprechenden Angebotes auf einer Internetseite zwar keine unbefugte Gebrauchsüberlassung darstellt, es sich bei dem Angebot gleichwohl um eine gravierende Pflichtverletzung handelt, da der Mieter damit der Öffentlichkeit, und gleichzeitig dem Vermieter gegenüber zum Ausdruck bringt, die vertragswidrige entgeltliche Überlassung der Mietsache an Touristen trotz Abmahnung zukünftig fortzusetzen. Das entsprechende Verhalten des Mieters stellt eine erhebliche Vertragspflichtverletzung dar, da er sich zum einen über seine mietvertraglichen Rechte hinaus als Eigentümer des Mietobjektes geriert, und im Übrigen das Vertrauen des Vermieters in seine zukünftige Redlichkeit in schwerwiegender Weise erschüttert. Demgemäß durfte der Vermieter, auch ohne weitere Abmahnung, das Mietverhältnis außerordentlich kündigen. Demnach hat das Landgericht Berlin entschieden, dass es, nach erfolgter Abmahnung, ausreicht, dass der Mieter ohne Zustimmung seines

Vermieters die weitere Überlassung an Touristen öffentlich anbietet. Auch der Vortrag des betroffenen Mieters, nicht er selbst, sondern ein Dritter würde in dem Internetportal als dort bezeichneter „Gastgeber“ auftreten, führte nach Einschätzung des Gerichts nicht zu dessen Entlastung. Das Landgericht stellte im Ergebnis darauf ab, dass sich der Mieter das Verhalten des so genannte „Gastgebers“ zurechnen

einer Mietwohnung an Touristen stellt daher ein erhebliches Risiko für betroffene Mieter dar. Demgemäß sollte ein Mieter, sofern er denn eine Weiterüberlassung an Touristen beabsichtigt, zwingend die Zustimmung seines Vermieters einholen. Darüber hinaus führt die vorgenannte Praxis auch zu weiteren Problemen. In diesem Zusammenhang sei lediglich kurz auf Probleme der Verantwortlichkeit infolge von Beschädigungen seitens der Touristen am Mietobjekt hingewiesen. Daneben sind eine Vielzahl weiterer zivilrechtlicher Probleme denkbar. Darüber hinaus drohen auch Probleme in oftmals ausgeblendeten Rechtsbereichen: Es stellt sich etwa die Frage der Deklaration und Besteuerung der vom Mieter erzielten Einkünfte für die Überlassung der Wohnung oder Teile der Wohnung an Touristen. Sofern entsprechende Einnahmen nicht steuerlich deklariert werden, droht neben steuerlichen Sanktionen auch strafrechtlicher Unge- mach.

Im Ergebnis ist daher festzuhalten, dass der vom Mieter oftmals geschätzte Nebenerwerb infolge der Gebrauchsüberlassung an Touristen im Ergebnis - sofern er ohne Zustimmung des Vermieters praktiziert wird - zu mehr Nachteilen als (wirtschaftlichen) Vorteilen führen kann.



Stefan Ortman, LL.M

lassen musste, da ein Dritter eine Mietsache nur dann öffentlich zur Gebrauchsüberlassung anbieten würde, wenn er hierzu vom Mieter entweder ermächtigt wurde oder zumindest auf dessen Veranlassung hin mit der Mietsache in Berührung gekommen sei. Die nicht genehmigte Weiterüberlassung

K a h l e r t
P a d b e r g

Rechtsanwälte | Fachanwälte | Notar