



GABLER & HENDEL

RECHTSANWÄLTE

Partnerschaft mbB

Gabler & Hendel RAe, Bajuwarenstraße 2e, 93053 Regensburg

Michael Gabler
Rechtsanwalt

Stephan Hendel
Rechtsanwalt

Alexander Greithaner
Rechtsanwalt

Bajuwarenstr. 2e
93053 Regensburg

Tel.: 0941 / 307 948 90
Fax.: 0941 / 307 948 99

Registergericht/-Nr.:
Amtsgericht Regensburg
PR 137

www.gabler-hendel.de
info@gabler-hendel.de

Regensburg, den 6. März 2018

Unser Zeichen:

Unberechtigte „Airbnb“ Untervermietung: Kündigung erst nach Abmahnung möglich

Immer häufiger bieten Mieter ihre Wohnung auf Airbnb oder anderen vergleichbaren Portalen zur vorübergehenden Untervermietung an Touristen an. Die tageweise Vermietung an Touristen ist für den Mieter finanziell lukrativ und wegen der kurzen Zeitdauer wird häufig darauf verzichtet, die Erlaubnis des Vermieters zur Gebrauchsüberlassung an Dritte einzuholen.

Vom Landgericht Amberg (LG Amberg, Urt. v. 9.8.2017 – 24 S 299/17) wurde nun ein Fall entschieden, in welchem ein Mieter in drei Fällen seine Wohnung unberechtigt an Touristen vermietet hatte. Eine Einwilligung des Vermieters lag nicht vor. Der Vermieter kündigte aufgrund der unerlaubten Untervermietung das Mietverhältnis fristlos. Die ausgesprochene Kündigung wurde vom LG Amberg als unwirksam erachtet.

Für Mieter bedeutet diese Entscheidung jedoch keinen „Freifahrtschein“ für die unerlaubte Untervermietung über Airbnb bis zur ersten Abmahnung. Das Gericht deutete an, dass eine Abmahnung entbehrlich sein könnte, wenn bereits eine Vielzahl

unberechtigter Gebrauchsüberlassungen stattgefunden haben und dadurch eine besondere Abnutzung der Wohnung eingetreten ist.

Das LG Amberg urteilte, dass die ausgesprochene Kündigung unwirksam war. Es bestehe ein grundsätzliches Abmahnerfordernis bei unerlaubter Untervermietung der Mieträume über airbnb.com an Gäste für Urlaubsaufenthalte. Bei der Prüfung der Entbehrlichkeit der Abmahnung sei vorrangig auf die vertraglichen Abreden abzustellen. Aber auch im Übrigen ist keine solche schwere Pflichtverletzung gegeben, dass die Fortsetzung des Mietverhältnisses trotz Abmahnung unzumutbar wäre. Für die außerordentliche fristlose Kündigung sei das Vorliegen eines wichtigen Grundes erforderlich. Ein solcher liege insbesondere gem. § 543 II 1 Nr. 2 BGB vor, wenn der Mieter die Rechte des Vermieters dadurch in erheblichem Maß verletzt, dass er die Mietsache unbefugt einem Dritten überlässt. Diese Voraussetzung lag vor, da der Mieter die Wohnung zumindest drei Mal über airbnb.com an Gäste für Urlaubsaufenthalte vermietete. Gem. § 543 III 1 BGB ist allerdings dann, wenn der wichtige Grund in der Verletzung einer Pflicht aus dem Mietvertrag besteht, die Kündigung erst nach erfolglosem Ablauf einer zur Abhilfe bestimmten angemessenen Frist oder nach erfolgloser Abmahnung zulässig. Die Parteien hatten nämlich im Rahmen des Mietvertrags vereinbart, dass eine Untervermietung oder sonstige Gebrauchsüberlassung der Mieträume oder Teile hiervon nur mit Einwilligung des Vermieters erfolgen darf. Eine Einwilligung des Vermieters lag jedoch unstreitig nicht vor. Der Mieter hatte also durch die unerlaubte Untervermietung gegen eine mietvertragliche Pflicht verstoßen, was eine Abmahnung grundsätzlich vor Kündigung erforderlich macht. Die Abmahnung war dabei nach Ansicht des LG Amberg auch nicht entbehrlich. In Bezug auf den vertragswidrigen Gebrauch ist eine Abmahnung entbehrlich, wenn sie ungeeignet ist, eine künftige Pflichtverletzung des Mieters zu unterbinden, wenn sie keine Vertrauensgrundlage herstellen kann oder den Mieter nicht zu einem vertragsgemäßen Verhalten bewegen würde. Dies sei hier jedoch nach Ansicht des Gerichts nicht der Fall. Durch den Ausspruch einer Abmahnung kann dem Mieter der entgegenstehende Wille des Vermieters deutlich vor Augen geführt werden, woraufhin dieser von der weiteren Untervermietung Abstand nehmen kann. Durch eine

Abstandnahme von einer weiteren Vermietung kann auch wieder eine Vertrauensbasis geschaffen werden.

Das Gericht sah in der unerlaubten Untervermietung auch keine solche schwere Pflichtverletzung, so dass dem Vermieter trotz Abmahnung die Fortsetzung des Mietverhältnisses unzumutbar wäre. Dies wäre nur dann der Fall, wenn über die unberechtigte Gebrauchsüberlassung hinaus weitere Umstände hinzutreten, die den Vertragsverstoß als besonders schwerwiegend erscheinen lassen. Der ungenehmigten Drittüberlassung des Wohnraums über Airbnb kommt erst durch die Missachtung einer vorherigen Abmahnung das erforderliche Gewicht zu. Ein besonderer Umstand könne jedoch sein, dass mit der unberechtigten Untervermietung besondere Abnutzungserscheinungen der Wohnung einhergegangen wären. Da es sich im streitgegenständlichen Fall lediglich um 3 Fälle der unberechtigten Untervermietung handelte, sei dies nicht gegeben.