

Ausgabe März 2018

(Unter)-Vermietung als Touristenunterkunft Ärger mit Vermietern, anderen Mietern und Miteigentümern droht

Wer in den 80er-Jahren eine der großen Messen in Hannover besuchen wollte, kam gar nicht umhin, sich privat nach Unterkünften umzuschauen: Hotels und Pensionen im räumlichen Umfeld waren schon Jahre im Voraus von den Ausstellern für ihre Mitarbeiter gebucht. Und so zogen viele Bewohner zu Messezeiten aus ihrer Wohnung aus und in die Garage oder zu Freunden, um die Zimmer in ihren Privatwohnungen an Messebesucher zu vermieten, selbst das Frühstück war auch damals häufig „hinzu buchbar“.

Das damals räumlich und zeitlich ziemlich begrenzte Vermietensystem hat sich im Internetzeitalter durch Portale wie „airbnb“ und anderen zu einem echten internationalen Renner entwickelt: Weltweit werden selbst bewohnte Wohnungen, Zimmer oder einfach nur eine Schlafcouch gegen Entgelt für einen vorübergehenden Zeitraum an Touristen überlassen.

Die Motivation ist dabei unterschiedlich, aber oft geht es auch darum, ein paar Einnahmen zu generieren in einer Zeit, in denen die Unterkünfte selbst nicht oder nur teilweise genutzt werden.

Die internationale Hotelszenerie läuft nachvollziehbarerweise Sturm gegen diese Konkurrenz und versucht auch auf politischem Wege, eine Eindämmung dieser Praxis zu erreichen. Die Umsatzeinbußen dieser Branche durch die privaten Vermieter sind jedenfalls unstreitig enorm.

In den meisten Mietverträgen ist geregelt, dass eine Untervermietung grundsätzlich nicht zulässig ist, jedenfalls ohne ausdrückliche Zustimmung des Vermieters.



**Ihre Fragen zum
Thema Mietrecht
beantwortet Herr
Rechtsanwalt
Peter Hoffmann**

Das Amtsgericht Frankfurt hatte sich mit einem Fall zu befassen, bei dem der Vermieter das Mietverhältnis einer Mietwohnung außerordentlich sowie vorsorglich fristgerecht gekündigt hatte, nachdem er in Erfahrung gebracht hatte, dass das Zimmer über das Portal „airbnb“ angeboten wird. Das Amtsgericht Frankfurt hat in seiner Entscheidung 33 C 7262/15 (51) vom 23.12.2015 weder die fristlose, noch die ordentliche Kündigung anerkannt. Es hat zwar einen Verstoß gegen die Untermietklausel gesehen, aber für erforderlich gehalten, dass ein solches Verhalten zunächst einmal von dem Vermieter abgemahnt werden muss. Erst im wiederholten Fall ist, dann aber eine fristlose, Kündigung möglich.

Das Landgericht Berlin hatte in seiner Entscheidung 67 T 29/15 vom 03.02.2015 über einen Fall zu entscheiden, bei der der Mieter wegen einer über das Portal „airbnb“ angebotenen Wohnung vom Vermieter bereits abgemahnt worden war. Es hat in diesem Zusammenhang entschieden, dass eine fristlose Kündigung des Mietverhältnisses in der Regel auch dann gerechtfertigt ist, wenn der Mieter nach erfolgter Abmahnung ein über „airbnb“ geschaltetes Angebot zur entgeltlichen Gebrauchsüberlassung der Wohnung aufrechterhält, selbst wenn es in der Folge nicht mehr zu einer vertragswidrigen Gebrauchsüberlassung gekommen ist.

Auch Haus- und Wohnungseigentümer haben zwischenzeitlich entdeckt, dass die Vermietung von möblierten Häusern und Wohnungen durchaus lukrativer sein kann als eine reine Vermietung an Dauerwohner. Diese Praxis hat, soweit es um Eigentumswohnungen geht, verschiedentlich auch Wohnungseigentümergeinschaften aufgebracht. Unruhe entsteht zum Beispiel bereits dadurch, weil niemand mehr weiß, wer hier eigentlich im Haus ein- und ausgeht. Bei Wohnungseigentümergeinschaften bestimmt die Teilungserklärung, welche Nutzung zulässig ist. In den meisten bislang bestehenden Teilungserklärungen ist lediglich geregelt, dass Wohneigentum zu Wohnzwecken und Teileigentum zu gewerblichen Zwecken genutzt werden kann, mehr nicht.

Und so gingen die vor Gericht ausgetragenen Streitigkeiten insbesondere um die Frage, ob eine Kurzzeitvermietung an Touristen eine Wohn- oder eine Gewerbenutzung darstellt.

Nachdem hierzu unterschiedliche Auffassungen vertreten wurden, hat der Bundesgerichtshof in seiner Entscheidung V ZR 72/09 vom 15.01.2010 festgestellt, dass eine Vermietung an wechselnde Feriengäste eine zulässige Wohnnutzung darstellt. Damit können andere Wohnungseigentümer gegen eine solche Nutzung nicht vorgehen.

Aufgrund einer europäischen Anpassung des Bauplanungsrechts sind Ferienwohnungen nunmehr in nahezu sämtlichen Baugebieten zulässig. Möglich ist aber das Schaffen von öffentlich-rechtlichen Satzungen, mit denen eine Nutzung einer normalen Wohnung als Ferienwohnung untersagt werden kann. Eine solche Satzung besteht beispielsweise in

München und ist in Frankfurt in Vorbereitung. Wie das Landgericht München I allerdings in seiner Entscheidung 1 S 5582/16 WEG am 08.02.2017 festgestellt hat, ist selbst ein Verstoß gegen die Zweckentfremdungsverordnung zivilrechtlich völlig unbeachtlich. Dies bedeutet, dass die Miteigentümer auch bei einem solchen Verstoß keinen zivilrechtlichen Unterlassungsanspruch gegenüber dem Eigentümer haben, der solche vorübergehende Vermietungen vornimmt.

Zwischenzeitlich gibt es ein weiteres verwandtes neues System, nämlich den Wohnungstausch, wie er zum Beispiel von dem Portal „guesttoguest.de“, einem französischen StartUp-Unternehmen, angeboten wird. Hierüber können Wohnungen und Häuser getauscht werden.

Gerichtliche Entscheidungen gibt es zu einem solchen System wohl noch nicht. Aber auch bei „guesttoguest“ gibt es die Möglichkeit, seine Wohnung oder sein Haus gegen sogenannte „Guestpoints“ zu überlassen. Mit diesen Guestpoints kann man dann bei den anderen Portal-Teilnehmern eine andere Unterkunft buchen. Dieses System mit - geldwerten - Punkten dürfte nach deutschem Recht ebenfalls eine Vermietung oder Untervermietung darstellen.

Auch hier gilt also auch für Mieter: Ist eine Untervermietung nach dem bestehenden Mietvertrag nicht gestattet, sollten Sie sich mit dem Vermieter abstimmen, ob er mit einer zeitlich beschränkten Zurverfügungstellung der Räumlichkeiten an Touristen einverstanden ist und sich diese Zustimmung schriftlich bestätigen lassen. Sonst droht hier eine Abmahnung und - bei wiederholtem Zuwiderhandeln gegen das Untermietverbot - auch die Kündigung des Mietverhältnisses.



Herausgeber:

**Hoffmann / Peschkes & Partner GbR
Rechtsanwälte / Fachanwälte**

Langgasse 36 / D-65183 Wiesbaden

**Tel.: 0611 17455-0 / Fax: 0611 17455-10
eMail: info@hpp24.de / www.hpp24.de**