

AIRBNB

Konfliktpotenzial zwischen Mieter und Vermieter

von RA Kornelia Reinke, www.schiffer.de

| Paris fordert Millionenstrafe von Airbnb“, so titelt Spiegel Online am 10.2.19. Was zu Beginn 2008 in San Francisco und als günstige Übernachtungsalternative zu teuren Hotels gedacht war, wuchs schnell zu einem der wertvollsten Start-ups weltweit. Nun plant Airbnb den Gang an die Börse. |

1. Ungebrochene Beliebtheit – ungebrochenes Streitpotenzial

Auch in Deutschland ist Airbnb sehr beliebt, gerade bei Touristen von Städtereisen. So ist es nicht verwunderlich, dass sich mancher Mieter mit Airbnb einen Nebenverdienst verschafft, oftmals ohne den Vermieter vorab zu informieren. Streitigkeiten, die nicht selten vor Gericht enden, sind programmiert.

Der BGH entschied bereits im Jahr 2014, dass – sofern der Mieter nicht zuvor die Erlaubnis des Vermieters zur Gebrauchsüberlassung eingeholt habe – die entgeltliche Überlassung vermieteten Wohnraums an Touristen vertragswidrig sei (8.1.14, VIII ZR 210/13, Abruf-Nr. 140215).

Soweit sich der Mieter vertragswidrig verhält, kann der Vermieter das Mietverhältnis kündigen. Die Kündigung setzt jedoch die Abmahnung des Mieters voraus. Fehlt es an der Abmahnung, ist die Kündigung unwirksam. So entschied auch das LG Berlin 2016 (LG Berlin 27.7.16, 67 S 154/16). Das Gericht begründete seine Entscheidung damit, dass es den Mietern oft am Bewusstsein fehle, dass die Gebrauchsüberlassung der Mietsache an Dritte vertragswidrig sei. Aus diesem Grund sei eine ungenehmigte Weitervermietung erst nach einer erfolglosen Abmahnung von solchem Gewicht, dass es eine Kündigung rechtfertige. So sah es auch das LG Amberg (LG Amberg 9.8.17, 24 S 299/17).

Beachten Sie | Zwar kann, wenn keine Abhilfe vom Mieter zu erwarten ist, die Abmahnung entbehrlich sein. Das ist jedoch Tatfrage und auch eher selten.

2. Die Entscheidung des LG Berlin aus 2018

Die Besonderheit im Fall des LG Berlin aus 2018 (3.7.18, 67 S 20/18, Abruf-Nr. 202895) lag darin, dass der Vermieter der Mieterin die Kündigung ausgesprochen hatte, aber nicht diese, sondern der Untermieter die Wohnung über Airbnb Touristen angeboten hatte. Das Untermietverhältnis war vom Vermieter genehmigt worden. Um Informationen zu sammeln, mietete der Vermieter die Wohnung über Airbnb zum Schein an. Infolge dieser Scheinmietung wurde die Wohnung durch die Hausverwaltung betreten und Fotos in der Wohnung gemacht. Der Vermieter kündigte sodann der Mieterin. Das LG Berlin musste entscheiden, ob die Mieterin ihre Mieterpflicht erheblich verletzt habe und somit ein Vermieterinteresse von einigem Gewicht zur Kündigung bestehe.

Willkommener Nebenverdienst für Mieter, aber ...

... ohne Erlaubnis des Vermieters handelt Mieter vertragswidrig

Vertragswidriges Vermieten kann nach Abmahnung zur Kündigung führen

Dreiecksverhältnis: Untermieter, nicht Mieter vermietet über Airbnb

Die Mieterin habe – so das LG Berlin in seiner Begründung – durch die unerlaubte Vermietung über Airbnb eine Pflichtverletzung begangen, die zumindest nach erfolgter Abmahnung grundsätzlich eine Kündigung des Mietverhältnisses durch den Vermieter rechtfertige. Daran ändere auch die Tatsache nichts, dass die Mieterin nicht selbst die Wohnung vermietet habe, sondern diese Vermietungen in ihrer Abwesenheit und Unkenntnis durch den Untermieter vorgenommen worden seien. Die Mieterin müsse sich das Verhalten des Untermieters über § 278 BGB zurechnen lassen.

Mieter muss sich Verhalten des Untermieters zurechnen lassen

Letztendlich wertete das LG Berlin das Verhalten des Vermieters, hier das Betreten und Fotografieren der Wohnung durch die Hausverwaltung, aber als schwerwiegenden Eingriff in das allgemeine Persönlichkeitsrecht der Mieterin. Das bloße über die Scheinmietung hinausgehende Verhalten des Vermieters sei unverhältnismäßig und damit rechtswidrig.

Rechtswidriges Betreten der Wohnung durch den Vermieter ...

Das LG Berlin entschied, dass weder die Voraussetzungen für eine außerordentliche Kündigung nach § 543 Abs. 1, Abs. 2 S. 1 Nr. 2 BGB noch die einer für eine ordentliche Kündigung nach § 573 Abs. 1, Abs. 2 Nr. 1 BGB erfüllt seien. Die Kündigung des Vermieters war unwirksam.

... verhinderte hier die Kündigung des Mieters

3. Exkurs: Betretungsrecht versus Wohnungsschutz

Das Urteil des LG Berlin zeigt noch einmal deutlich: Die Wohnung als Lebensmittelpunkt und Ausdruck des allgemeinen Persönlichkeitsrechts Art. 13 GG (Unverletzlichkeit der Wohnung) geht dem Schutz des Eigentums Art. 14 GG vor. Bereits 2014 hat der BGH die Rechte des Vermieters klar eingegrenzt.

- Die Formulierung in Mietverträgen, wonach das Betreten der Mietsache ganz allgemein „zur Überprüfung des Wohnungszustands“ vereinbart ist, ist wegen unangemessener Benachteiligung des Mieters unwirksam (BGH 4.6.14, VIII ZR 289/13, Abruf-Nr. 141780).
- Der Vermieter, der ohne Erlaubnis des Mieters die Wohnung mit einem Zweitschlüssel betritt, begeht zudem Hausfriedensbruch, § 123 StGB, so urteilte das LG Berlin bereits 1998 (64 S 305/98).

Der verfassungsrechtliche Schutz von Wohnräumen entspricht dem grundsätzlichen Gebot unbedingter Achtung der Privatsphäre des Bürgers, so das BVerfG 1979 (BVerfGE 51, 97). Der Vermieter hat mit Urteil des LG Berlin vom 3.7.18 erneut vor Augen geführt bekommen, dass er nicht eigenmächtig handeln darf, wenn es um seine vermietete Wohnung oder um sein vermietetes Haus geht. Mit der Vermietung verliert der Vermieter sein Hausrecht. Er hat die auch grundrechtlich geschützten Rechte des Mieters zu akzeptieren.

Mit Vermietung verliert der Vermieter das Hausrecht

So wie es den Mietern oft nicht bewusst ist, dass die Gebrauchsüberlassung der Mietsache an Dritte vertragswidrig ist, so fehlt es den Vermietern oft an der Einsicht, dass sie mit der Vermietung die Kontrolle über die Wohnung verlieren und sie dort nicht eigenmächtig eindringen dürfen. Ein Spannungsfeld, welches sich durch eine gute Kommunikation zwischen Mietern und Vermietern, die sich nicht als „Gegner“ verstehen sollten, abschwächen lässt.