



Urteile für Mieter und Vermieter

Untervermietung an Touristen - Geschäftsmäßig oder nur „Besuch“?

Eine Untervermietung der Wohnung durch den Mieter an Touristen ist grundsätzlich unzulässig; selbst dann, wenn dem Mieter die Untervermietung grundsätzlich erlaubt ist. Die Überlassung der Wohnung an Touristen unterscheidet sich nämlich von einer gewöhnlichen, auf eine gewisse Dauer angelegten Untervermietung, so dass die Untervermietung an Touristen grundsätzlich auch nicht von einer gewöhnlichen Erlaubnis zur Untervermietung gedeckt ist. Dies gilt erst recht, wenn die Wohnung nicht nur zum Teil, sondern vollständig überlassen wird. Eine solche (hier: insgesamt zwölf Tage dauernde) gewerbliche Überlassung der Mietsache an Dritte stellt einen derart schwerwiegenden Pflichtverstoß dar, dass dem Vermieter eine Fortsetzung des Mietverhältnisses bis zum Ablauf der Kündigungsfrist nicht zuzumuten ist und der Vermieter daher zur fristlosen Kündigung des Mietverhältnisses berechtigt ist. Auch wenn die vom Vermieter nicht genehmigte Untervermietung der Wohnung an „Airbnb“ nicht durch den Hauptmieter, sondern durch einen Untermieter erfolgt ist, ist die darin liegende Pflichtverletzung grundsätzlich dem Hauptmieter zuzurechnen (§ 278 BGB). Dies gilt auch dann, wenn die Untervermietung ohne Wissen des Hauptmieters geschieht; allerdings kann das nur zugerechnete Verschulden bei der Abwägung im Rahmen der Kündigung weniger schwerwiegend als sein eigenes Verschulden des Hauptmieters. Wendet der Mieter ein, bei den Nutzern handele es sich lediglich um einen Besuch, spricht nach einem neuen Beschluss des LG München I die vollständige Überlassung aller Schlüssel gegen die Annahme eines bloßen Besuchs. Die Definition als Besuch beinhaltet stets, dass die Wohnung auch von dem eigentlichen Bewohner genutzt wird. Die Überlassung sämtlicher Schlüssel spricht jedoch

gerade für eine Nutzungsmöglichkeit der Wohnung und damit für eine unzulässige (Unter-) Vermietung. (LG München I, Beschluss v. 09.04.2018, 14 S 17192/17, ZMR 2018 S. 770).

Energieeinsparverordnung - Keine Mietminderung bei Verstößen

Nach den Bestimmungen der Energieeinsparverordnung (EnEV) ist der Vermieter auch bei Bestandsgebäuden zu bestimmten Nachrüstungen verpflichtet z.B. zur Erneuerung von über 30 Jahre alten Heizkesseln (Ausnahme: Brennwert- und Niedertemperaturkessel), zur Dämmung von freiliegenden Leitungen und der obersten Geschossdecke. Diese Nachrüstpflichten des Vermieters stellen jedoch keine zivilrechtlichen, sondern ausschließlich öffentlich-rechtliche Verpflichtungen des Vermieters dar. Verstöße können daher zwar mit einem Bußgeld bis zu 50.000 Euro geahndet werden (§16 a EnEV). Dagegen begründen diese gesetzlichen Nachrüstpflichten ohne entsprechende Vereinbarung der Mietvertragsparteien keine unmittelbaren mietvertraglichen Pflichten. Deshalb berechtigt die Nichteinhaltung einer sich aus der EnEV ergebenden Nachrüstpflicht (z.B. zur Dämmung der obersten Geschossdecke) den Mieter nicht zu einer Mietminderung. Die Nichteinhaltung von Bauvorschriften (z.B. Wärmeschutzverordnung, Energieeinsparverordnung) stellt nach einem Urteil des AG Berlin nämlich grundsätzlich noch keinen Mangel der Mietsache dar, da es in erster Linie darauf ankommt, ob der Zustand der Mietsache von der vereinbarten Beschaffenheit abweicht. Ein Mangel und damit ein Minderungsgrund liegt erst dann vor, wenn sich der nicht gesetzeskonforme Zustand in irgendeiner Weise negativ auf die Gebrauchstauglichkeit der Wohnräume auswirkt (AG Berlin, Urteil v. 10.10.2017, 206 C 539/16, GE 2018, S. 560).



Kautio - Kein Erlöschen des Anspruchs durch Mietende

Eine Kautio kann vom Mieter nur aufgrund einer vertraglichen Vereinbarung verlangt werden, da gesetzliche Vorschriften über eine Verpflichtung des Mieters zur Leistung einer Kautio nicht existieren. Die Bestimmungen über die Kautio z.B. § 551 BGB setzen das Bestehen einer entsprechenden Vereinbarung voraus und stellen lediglich Beschränkungen der Vertragsfreiheit zum Schutz des Mieters dar. Wurden keine vertraglichen Vereinbarungen über die Leistung einer Sicherheit durch den Mieter getroffen (z.B. im Mietvertrag), besteht daher kein Rechtsanspruch des Vermieters auf Abschluss einer ergänzenden Vereinbarung über die Zahlung einer Kautio. Wurde die Zahlung einer Kautio vereinbart, kann der Vermieter dies allerdings solange verlangen, wie ihm noch Ansprüche aus dem Mietverhältnis zustehen. Der Anspruch des Vermieters erlischt somit nicht durch Kündigung des Mietverhältnisses. Da die Mietkautio auch noch nicht fällige Ansprüche des Vermieters sichert, die sich noch aus dem Mietverhältnis ergeben können, ist kein Rechtsgrund dafür ersichtlich, den Vermieter von Wohnraum hinsichtlich der Kautio nur deswegen, weil der Vertrag beendet ist, auf den in seinen tatsächlichen und rechtlichen Voraussetzungen häufig umstrittenen Anspruch selbst z.B. auf Zahlung von Mietrückständen zu verweisen. Dementsprechend kann der Vermieter die Kautio auch noch nach Beendigung des Mietverhältnisses durch Zwangsvollstreckung betreiben. Der Vermieter hat somit grundsätzlich die Wahl, ob er die Kautio oder seine Zahlungsansprüche einklagt. Dies gilt auch bei Beendigung des Mietverhältnisses durch fristlose Kündigung oder Abschluss eines Mietaufhebungsvertrages. Gleiches gilt für Verpächter sowie für Vermieter von Gewerberäumen (OLG Koblenz, Urteil v. 09.04.2018, 5 U 1323/17, DWW 2018, S. 30).

Zahlungsverzug - Zweifache Kündigung des Vermieters ist zulässig

Bei erheblichen Zahlungsrückständen kann neben der außerordentlichen fristlosen Kündigung eine zusätzliche ordentliche Kündigung des Vermieters zulässig und wirksam sein. Dies hat der BGH in zwei neuen Urteilen bekräftigt. Sinn und Zweck dieser „zweifachen“ Kündigung ist, dass der Mieter zur Räumung der Wohnung verpflichtet bleibt; selbst wenn er sämtliche Mietrückstände innerhalb der gesetzlichen Schonfrist nachgezahlt und damit die außerordentliche fristlose Kündigung des Vermieters unwirksam gemacht hat. Die zusätzliche ordentliche Kündigung wegen Zahlungsverzugs nach § 573 Abs. 2 Nr. 1 BGB kann nämlich nicht durch nachträgliche Zahlung unwirksam gemacht werden, da die für die fristlose Kündigung geltend die Vorschrift des § 569 Abs. 3 Nr. 2 BGB („Schonfrist“) nicht analog auf die ordentliche Kündigung anwendbar ist. Diese setzt bereits eine schuldhaftige Vertragsverletzung des Mieters von erheblichem Gewicht voraus, so dass hier kein Bedürfnis besteht, dem Mieter auch noch eine Schonfrist einzuräumen. Diese Rechtsprechung hat der BGH jetzt in zwei neuen Urteilen bestätigt und darauf hingewiesen, dass der Vermieter dem Mieter mit der hilfsweise erklärten ordentlichen Kündigung zu verstehen gibt, dass diese Kündigung dann zum Tragen kommen soll, wenn die zunächst wirksam erklärte fristlose Kündigung durch Aufrechnung oder Nachzahlung der rückständigen Mieten innerhalb der Schonfrist nachträglich unwirksam wird. Entgegen der Auffassung der Vorinstanzen geht eine hilfsweise erklärte ordentliche Kündigung nämlich nicht ins Leere, sondern kommt gerade dann zum Tragen, wenn die zunächst wirksame fristlose Kündigungserklärung aufgrund einer Schonfristzahlung unwirksam wird (BGH, Urteile v. 19.09.2018, VIII ZR 231/17, 261/17).