

Führung / Kommunikaton

Kündigungsmöglichkeiten eines Wohnungsunternehmens bei verhaltensbedingten Störungen des Mietvertrages durch den Mieter – aktuelle Rechtsprechung – von Dr. Peter Hitpaß

Überblick - Der Fall des rauchenden Mieters Friedhelm Adolfs aus Düsseldorf, NRW, machte Mitte des Jahrzehnts mehrere Jahre Schlagzeilen. Er kämpfte bis zum BGH um das Recht, in seiner Mietwohnung zu rauchen. Das höchste deutsche Gericht hat letztendlich in der Sache nicht entschieden, sondern nur allgemeine Hinweise zur Störung des Hausfriedens durch Rauchen und eine damit verbundene Kündigungsmöglichkeit des Vermieters gegeben (ZMR 2015, 376).



Dr. Peter Hitpaß. Foto: VNW Bertold Fabricius, Hamburg

Rauchen in der Mietwohnung, Streit mit dem Vermieter, ungenehmigte Tierhaltung, unerlaubte Untervermietung, Fälle aus dem Alltag, mit denen sich ein Wohnungsunternehmen täglich konfrontiert sieht. Fälle, die nur durch eine Minderheit von Mietern verursacht werden, den Wohnungsunternehmen aber großes Kopfzerbrechen bereiten.

„Vermieter mit Werten“ so definieren sich die 359 VNW Mitgliedsunternehmen in Mecklenburg-Vorpommern, Schleswig-Holstein und Hamburg. Sie geben ca.1,5 Millionen Mietern in über 730.000 Wohnungen ein Dach über dem Kopf. Wohnungsbaugenossenschaften tragen dem Fördergedanken des Genossenschaftsgesetzes Rechnung. Kommunale Wohnungsunternehmen sind Instrumente ihrer Anteilseigner für die Daseinsvorsorge. Bei beiden Unternehmensrechtsformen als Bestandhalter steht der Mieter als Kunde im Vordergrund. Mieter bei den VNW-Mitgliedsunternehmen sind grundsätzlich vor Eigenbedarfskündigungen bzw. Kündigungen aus anderen Gründen geschützt.

II. Rechtslage nach BGB

Kündigungsmöglichkeiten bestehen für Wohnungsunternehmen dann, wenn sie sich selbst vor Fehlverhalten ihrer Mieter bzw. Dritte vor dem Fehlverhalten eigener Mieter schützen müssen. Rechtsgrundlage für die ordentliche Kündigung des Vermieters ist § 573 BGB. Danach kann das Wohnungsunternehmen u.a. eine ordentliche Kündigung aussprechen, wenn es ein berechtigtes Interesse daran hat. Ein berechtigtes Interesse des Vermieters an der Beendigung des Mietverhältnisses liegt insbesondere dann vor, wenn der Mieter seine vertraglichen Pflichten schuldhaft nicht unerheblich verletzt hat.

Nach § 543 BGB besteht das allgemeine Recht, ein Mietverhältnis außerordentlich fristlos zu kündigen, wenn ein wichtiger Grund gegeben ist. In § 543 Abs. 1 S. 2 BGB ist der unbestimmte Rechtsbegriff „wichtiger Grund“ legal definiert: Ein wichtiger Grund liegt vor, wenn dem Kündigenden unter Berücksichtigung aller Umstände des Einzelfalls, insbesondere eines Verschuldens der Vertragsparteien, und 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. Insoweit bedarf es der Feststellung, dass eine Fortsetzung des Mietverhältnisses bis zu seiner ordentlichen Beendigung nicht zumutbar ist. Diese Feststellung ist nach objektiven Maßstäben zu treffen (BeckOGK/Mehle BGB § 543, Rdnr. 11).

In folgenden Fallgestaltungen hat die Rechtsprechung bei verhaltensauffälligen Mietern eine Kündigung des Mietvertrages durch den Vermieter angenommen.

III. Unerlaubte Untervermietung durch den Mieter an Dritte

1. Kündigung wegen ungenehmigter Untervermietung von Wohnraum – AG München, 411 C 2150/17 -juris

Das AG München hat entschieden, dass die ordentliche Kündigung einer Mietwohnung zulässig ist, wenn die Wohnung ohne Genehmigung über einen längeren Zeitraum an Touristen untervermietet wird. Im Streitfall war die Wohnung ohne Genehmigung des Vermieters durch den Mieter an zwei arabische Medizintouristen vermietet.

2. Außerordentliche Kündigung einer Einzimmerwohnung bei unbefugter Gebrauchsüberlassung an Dritte - AG Berlin-Mitte, GE 2017,422

Dem Mieter steht kein Anspruch auf Erlaubnis zur Untervermietung der gesamten Mietsache zu. Dies gilt auch im Falle einer Überlassung an Familienangehörige oder Lebenspartner. Überlässt der Mieter ohne vorherige Erlaubnis des Vermieters die gesamte Mietsache zum selbständigen Gebrauch an einen Dritten, rechtfertigt dies die fristlose Kündigung: Dies gilt auch bei einer Einzimmerwohnung.



3. Airbnb

Airbnb ist ein kommerziell genutztes Netzwerk im Internet für Buchungen und Vermietungen von privaten Unterkünften. Das Unternehmen wurde im Jahr 2008 in Kalifornien im IT-Standort Silicon Valley gegründet. Airbnb ist in über 191 Ländern und rund 81.000 Städten vertreten. Nach eigenen Angaben hat Airbnb rund 400 Millionen Gäste vermittelt und über 5 Millionen Inserate geschaltet (vorläufiger Wert: 2018).

In Deutschland stellen private Vermieter über Airbnb insgesamt rund 150.000 Unterkünfte zur Verfügung. Allein in Berlin werden über 17.000 Unterkünfte über Airbnb angeboten, danach folgen Köln, Hamburg und München mit rund 6.000 bis 7.000 Inseraten von verschiedenen Unterkünften.

<https://de.statista.com/themen/2747/airbnb/> aufgerufen am 9. Juli 2019.

Airbnb stellt die Wohnungswirtschaft vor Probleme. Mietwohnungen dienen nicht mehr ihrem ursprünglichen Zweck, sondern werden immer häufiger zu weitaus höheren Entgelten durch Mieter an Touristen untervermietet.

4. Vermieterkündigung wegen Überlassung der Mietwohnung an Touristen Abmahnungserfordernis - LG Berlin, GE 2018,586

Eine Kündigung gemäß § 573 Abs. 2 Nr. 1 BGB wegen Überlassung des gemieteten Wohnraums an Touristen ohne Erlaubnis des Vermieters ist nur wirksam, wenn der Vermieter den Mieter zuvor erfolglos abmahnt hat.

5. Kündigung wegen unerlaubter Untervermietung der Mieträume über airbnb.com – LG Amberg, ZMR 2018,317

Es besteht ein grundsätzliches Abmahnungserfordernis bei unerlaubter Untermietung der Mieträume über airbnb.com an Gäste für Urlaubsaufenthalte. Bei der Prüfung der Entbehrlichkeit der Abmahnung ist 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.

IV. Vertragswidrige Tierhaltung

1. Haltung größerer Warane im Mietobjekt – AG Bielefeld, ZMR 2018,943

Auch in einem größeren Mietobjekt, das lediglich von den Mietern selbst bewohnt wird, so dass auf die Belange anderer Bewohner des Hauses oder von Nachbarn weniger Rücksicht zu nehmen ist, rechtfertigt diese Situation keinen Anspruch der Mieter auf Erlaubnis zur Haltung größerer Warane, die eine Gesamtkörperlänge einschließlich Schwanz von 1,2 m bzw. 1,8 m aufweisen, in der Mietwohnung. Es handelt sich nicht lediglich um Kleintiere und auch nicht um typische Haustiere, sondern um so genannte Exoten. Die Warane sind auch nicht als völlig harmlos einzustufen. Eine abstrakte Gefährlichkeit folgt bereits daraus, dass der Mieter einräumt, bereits selbst einmal von den Tieren gebissen worden zu sein. Das Gericht bejahte die vom Vermieter ausgesprochene fristlose Kündigung und die anschließende Räumungsklage.

2. Außerordentliche Kündigung bei Fütterung von zahlreichen Tauben durch einen Wohnraummieter, AG Bonn, Urteil vom 20. April 2018 – 204 C 204/17 –, juris

Es besteht eine Befugnis zur außerordentlichen Kündigung eines Wohnungsmietvertrages, wenn der Mieter Tauben füttert und sich die dadurch bewirkten Immissionen in hygienischer und akustischer Hinsicht als erhebliche Belästigung für andere Mieter auswirken. Dies ist bei der Fütterung von 40 - 90 Tauben der Fall.

V. Beleidigung des Vermieters oder Mitmieter durch den Mieter

1. Fristlose Kündigung ohne vorherige Abmahnung wegen strafrechtlich geahndeter Formalbeleidigung und Bedrohung eines Hausbewohners – LG München I, ZMR 2018, 47

Formalbeleidigungen sind grundsätzlich geeignet dem Vermieter eine Fortsetzung des Mietverhältnisses unzumutbar zu machen; sie können nicht als Folge einer „Sprachverschiebung“ angesehen werden. Kommt es zu einer strafrechtlichen Verurteilung der Mieterin - zu einer Bewährungsstrafe -, so genügt das missbilligte Mieterverhalten i.d.R. auch für eine fristlose Kündigung.

„Beleidigungen gegenüber dem Vermieter, der Hausverwaltung oder anderen Hausbewohnern können einen wichtigen Grund im Sinne des § 543 Abs. 1 BGB darstellen. Während bloße Unhöflichkeiten und andere missliebige Verhaltensweisen ohne ehrverletzenden Charakter eine Kündigung nicht rechtfertigen, sind insbesondere Formaldeidigungen grundsätzlich geeignet, dem Vermieter eine Fortsetzung des Mietverhältnisses unzumutbar zu machen. Bei der Abwägung, ob dem Kündigenden aufgrund einer Beleidigung die Fortsetzung des Mietverhältnisses unzumutbar ist, sind stets die Begleitumstände der Äußerungen zu berücksichtigen. Eine Beleidigung stellt sich als weniger verletzend dar, wenn sie aus einer Provokation heraus oder im Zusammenhang einer bereits vorgegebenen streitigen Atmosphäre erfolgt, oder wenn sie als eine momentane und vereinzelt gebliebene Unbeherrschtheit zu bewerten ist. Demgegenüber haben manche Beleidigungen ein solches Gewicht, dass die Unzumutbarkeit der Vertragsfortsetzung auf der Hand liegt“, so das Gericht in seinen Entscheidungsgründen.

2. Wirksamkeit einer fristlosen Kündigung wegen Störung des Hausfriedens, AG München, ZMR 2018,603

Wenn in der Gesamtschau eine Störung des Hausfriedens i.S.d. § 569 Abs. 2 BGB durch Diebstahl und Beleidigung vorliegt und der Mieter bei der Nutzung von Wohnräumen durch mehrere Mietparteien kein gewisses Maß an Rücksichtnahme walten lässt, wurden erhebliche Verhaltenspflichten verletzt. Ist diese Störung aufgrund der zahlreichen Vorfälle auch nachhaltig, so ist eine Vertragsfortsetzung nicht zumutbar. Einer Abmahnung vor Ausspruch der fristlosen Kündigung bedarf es dann nicht.

3. Kündigungsausspruch bei Angriff eines Mieters auf den Hauswart, LG Berlin, GE 2017, 952

Es kann in einem Dauerschuldverhältnis wie einem Mietvertrag, der in besonderem Maße auf gegenseitiger Rücksichtnahme beruht, nicht hingenommen werden, wenn ein Hauswart, der vom Vermieter auch im Interesse der Mieter eingesetzt wird, um die Erfüllung seiner Pflichten aus § 535 Abs. 1 BGB sicherzustellen - hier im Raum stehend die Wasserversorgung und das Entleeren der Müllcontainer betreffend - mit tätlichen Angriffen der Mieter rechnen muss, wenn er eben diesen Pflichten nachkommt. Ein tätlicher Angriff eines Mieters auf den Hauswart aus nichtigem Anlass rechtfertigt eine fristlose Kündigung selbst dann, wenn die Möglichkeit besteht, dass der Angriff auf einem Missverständnis beruht.

Wir bringen gute Zahlen

zum **Glänzen.**

Geschäftsberichte, Nachhaltigkeitsberichte,
Pressearbeit



stolp+friends
Immobilienmarketing
seit 1989

Fon 0541 800493-0 | www.stolpundfriends.de

4. Außerordentliche fristlose Kündigung wegen übler Nachrede des Mieters, A

G Aurich, Urteil vom 12. Mai 2017 – 12 C 842/16 –, juris

Die üble Nachrede eines Mieters in Bezug auf den Vermieter kann die Fortsetzung des Mietverhältnisses i.S.v. § 543 Abs. 1 BGB unzumutbar machen. Für die Annahme der Unzumutbarkeit der Fortführung des Mietverhältnisses ist es unschädlich, wenn sich der wichtige Grund aus einem Umstand ergibt, der zwar unmittelbar nichts mit dem Mietvertrag zu tun hat, sich aber dennoch auf das Mietverhältnis auswirkt.

5. Fristlose Kündigung eines Mieters ohne vorherige Abmahnung wegen einmaliger Störung des Hausfriedens unter massiver Bedrohung und Beleidigung von Mitmiethern, AG München, ZMR 2018, 338

Ein für die Mitmieter im Hause ruhestörendes, beleidigendes und bedrohendes Verhalten des Mieters kann die fristlose Kündigung ohne vorherige Abmahnung rechtfertigen. Auch ein einmaliger Vorfall kann den Hausfrieden so schwer stören, dass unter Abwägung aller Interessen, auch unter Berücksichtigung der Tatsache, dass das Mietverhältnis seit über 20 Jahren besteht, eine Fortsetzung für den Vermieter nicht zumutbar ist.

6. Fristlose Kündigung wegen Beschimpfung und Bespuckens des Hausmeisters der Vermieterin; Entbehrlichkeit einer Abmahnung, AG Frankfurt, Urteil vom 30. März 2017 – 381 C 1469/16 (37) –, juris

Beschimpft eine Mieterin den Hausmeister der Vermieterin mit den Ausdrücken „Halt’s Maul“ und „Blödes Arschloch“ und wird dieser auch noch bespuckt, rechtfertigt dies eine fristlose Kündigung des Wohnraummietvertrages ohne vorherige Abmahnung.

VI. Waffen und Drogenbesitz

1. Wirksamkeit der außerordentlichen Kündigung wegen rechtswidriger Aufbewahrung einer Waffe nebst Munition in der Wohnung, LG Berlin GE 2018, 1060

Die rechtswidrige Aufbewahrung einer Waffe nebst Munition in der angemieteten Wohnung stellt einen besonders schwerwiegenden Verstoß des Mieters gegen seine vertraglichen Obhutspflichten dar und begründet gleichzeitig eine nachhaltige Störung des Hausfriedens, die den Ausspruch der außerordentlichen Kündigung rechtfertigt.

2. Fristlose Kündigung wegen der Lagerung von Waffen und Munition, LG Berlin GE 2018, 934

Die Lagerung von Waffen und Munition in einer Mietwohnung verletzt in höchstem Maße mietvertragliche Obhutspflichten und rechtfertigt im Zusammenhang mit weiteren, das Sicherheitsgefühl der übrigen Hausbewohner in eklatanter Weise beeinträchtigenden Umständen eine fristlose Kündigung.

3. Fristlose Kündigung bei Anbau und Konsum von Cannabis, A

G Karlsruhe, Urteil vom 03. Februar 2017 – 6 C 2930/16 –, juris

Der Anbau und der Konsum von Cannabis in der angemieteten Wohnung rechtfertigt den Ausspruch der fristlosen Kündigung durch den Vermieter. Im Hinblick auf den Umstand, dass es sich bei dem unerlaubten Anbau von Betäubungsmitteln um eine vorsätzliche Straftat handelt, ist eine vorherige Abmahnung entbehrlich.

VII. Krankheit

1. Außerordentliche Kündigung eines paranoid schizophrenen Mieters wegen Hausfriedensstörung; Vermeidung einer Suizidgefahr bei Räumungsvollstreckung, LG Frankfurt, Urteil vom 26. April 2018 – 2-11 S 192/17 –, juris

Hat ein paranoid schizophrener Mieter in einem Mehrfamilienhaus über Jahre hinweg den Hausfrieden massiv, insbesondere durch Lärmbelästigungen der übrigen Mieter zu allen Tageszeiten und besonders auch nachts, gestört, ist eine außerordentliche Mietvertragskündigung wegen Vorliegens eines wichtigen Grundes i.S.d. § 543 Abs. 1 BGB berechtigt, wenn die Störungen ein Ausmaß haben, welches auch bei der gebotenen Rücksichtnahme auf psychisch erkrankte Menschen nicht mehr hingenommen werden kann, weil die übrigen Mitbewohner erheblich in ihrem Ruhebedürfnis gestört und sie durch das Verhalten des Mieters verängstigt werden.

Auch schwerwiegende persönliche Härtegründe stehen der Kündigung nicht entgegen, weil der Mieter geltend macht, dass im Falle eines Räumungsurteils die Gefahr eines Suizids nicht ausgeschlossen werden könne und ein Umzug für ihn eine Veränderung seiner Lebenssituation darstelle, die für ihn einer existentiellen Bedrohung gleichkäme. Einer bestehenden Selbsttötungsgefahr des gekündigten Mieters kann dadurch begegnet werden, dass der Tag der Räumung unter Einschaltung des Gesundheits- und Ordnungsamtes vorbereitet wird und dass der Gerichtsvollzieher am Räumungstag in Begleitung ärztlicher Betreuung und des Ordnungsamtes erscheint, damit ein Arzt vor Ort über die Notwendigkeit einer Klinikeinweisung entscheiden kann.

2. Fristlose Kündigung eines psychisch kranken Mieters wegen Beschädigung der Wohnungseingangstür eines Nachbarmieters mit einem Holzhammer,

LG Kassel, Beschluss vom 20. Februar 2018 – 1 S 17/18 –, juris

Eine massive Gewalteinwirkung durch den Mieter mittels eines Holzhammers auf die Wohnungseingangstür eines Nachbarmieters und die in diesem Zusammenhang angerichteten Schäden, welche sogar zu einem Austausch der Wohnungseingangstür geführt haben, rechtfertigt als schwerwiegende Vertragsverletzung auch bei psychischer Erkrankung bzw. geistiger Behinderung des Verursachers die fristlose Kündigung ohne Abmahnung.

3. Fristlose Kündigung aufgrund des Anzündens eines Fahrzeugs durch den beklagten Mieter,

LG Köln, Urteil vom 29. September 2017 – 10 S 28/17 –, juris

Ein wichtiger Grund i.S.d. § 543 Abs. 1 S. 2 BGB liegt vor, da sich die Kündigung der Wohnung darauf stützt, dass der Beklagte, für den im Jahr 2000 eine rechtliche Betreuung eingerichtet wurde, weil er seit etwa 1995 psychische Probleme mit paranoidem Erleben bei einer ausgeprägten Verfolgungs- und Beeinträchtigungsthematik hat, einen Pkw auf dem Parkplatz vor dem Haus, in dem sich auch die streitgegenständliche Wohnung befindet, angezündet hat. Da diese Verhaltensweise geeignet ist, die übrigen Mieter in große und berechtigte Sorge um ihre Sicherheit zu versetzen, ist es dem Vermieter nicht zumutbar, das Mietverhältnis mit dem Beklagten fortzusetzen.

VIII. Vermüllung der Wohnung (Messies)

1 Kündigung bei Vermüllung der Wohnung und Lagerung von Lebensmitteln auf dem Balkon, AG Oldenburg, ZMR 2018,951

Wenn der Mieter trotz qualifizierter Abmahnungen weiterhin Lebensmittel auf dem Balkon und im defekten Kühlschrank so lange lagert, dass sie verderben und Gestank verbreiten, weshalb die Wohnung alle 3 Wochen professionell gereinigt werden muss, so ist eine fristlose Kündigung gerechtfertigt.

2. Fristlose Kündigung bei Verdreckung und Vermüllung der Wohnung durch einen depressiven Mieter, LG Berlin, ZMR 2018, 416

Eine fristlose Kündigung ist gerechtfertigt, wenn die Wohnung des Mieters nach erfolgter Abmahnung nicht nur unordentlich und reinigungsbedürftig ist, sondern schon von einer „Vermüllung“ gesprochen werden muss, die bereits negative Auswirkungen auf die Bausubstanz zumindest im Bad hat.

3. Fristlose Kündigung bei massiver Verwahrlosung der Wohnung, LG Berlin, GE 2017, 591

Ein Vermieter kann ein Mietverhältnis bei extremer Verwahrlosung der Wohnung (hier: „Messiewohnung“ mit Rattenbefall) ohne vorherige Abmahnung fristlos kündigen.

4. Außerordentliche Kündigung wegen vertragswidrigen Gebrauchs bei Verwahrlosung und Vermüllung der Wohnung sowie unzureichender Beheizung, LG Nürnberg-Fürth, Beschluss vom 31. Januar 2017 – 7 S 7084/16 –, juris

Eine außerordentliche Kündigung eines Wohnraummietvertrages nach § 543 Abs. 2 S. 1 Nr. 2 Alt. 1 BGB ist begründet, wenn die Wohnung in erheblichem Umfang verwahrlost und vermüllt ist und ein übermäßiger Gebrauch der Mietsache durch Überlastung von Räumen vorliegt, sowie eine unzureichende Beheizung durch Verwendung lediglich eines Radiators in der Küche. Diese Umstände bedingen eine Gefährdung der Mietsache in dem Sinn, dass ein Schadenseintritt signifikant höher ist als bei einem vertragsgerechten Verhalten. Dem Vermieter ist bei dieser Sachlage nach vielfachen vorherigen Kündigungen und Abmahnungen angesichts des sehr verwahrlosten und vermüllten Zustands der Wohnung und der Länge der ordentlichen Kündigungsfrist ein Abwarten bis zum nächsten ordentlichen Kündigungstermin nicht zuzumuten.

IX. Wegfall des Leistungsverweigerungsrechts

Außerordentliche Wohnraumkündigung nach Wegfall eines Leistungsverweigerungsrechts, BGH, Urteil vom 10. April 2019 – VIII ZR 12/18 –, juris

Eine Vermieterin kündigt ihren Mietern wegen Zahlungsverzug das seit 1998 bestehende Mietverhältnis und bekommt vor dem BGH Recht. Lehnt der Mieter die Beseitigung von Mängeln ab, kann er wegen dieser Mängel kein Zurückbehaltungsrecht mehr geltend machen und muss einbehaltene Beträge nachzahlen. Die Furcht vor dem Verlust von Beweismitteln rechtfertigt es nicht, eine Mangelbeseitigung abzulehnen.

„Wird eine Klage auf Zahlung von Miete ganz oder teilweise mit der Begründung abgewiesen, die Miete sei aufgrund von Mängeln gemindert, erwachsen – als bloße Vorfragen – weder die Ausführungen zum Bestehen von Mängeln noch die vom Gericht angesetzten Minderungsquoten in Rechtskraft.

Weigert sich der Mieter, die Beseitigung von Mängeln durch den Vermieter, dessen Mitarbeiter oder von ihm beauftragte Handwerker zu dulden, ist er ab diesem Zeitpunkt grundsätzlich zu einer weiteren Minderung nicht mehr berechtigt und entfällt ein etwaiges Zurückbehaltungsrecht in der Weise, dass einbehaltene Beträge sofort nachzuzahlen sind und von den ab diesem Zeitpunkt fälligen Mieten ein Einbehalt nicht mehr zulässig ist.

Dies gilt auch dann, wenn der Mieter die Mangelbeseitigung unter Berufung darauf verweigert, dass er im Hinblick auf einen anhängigen Rechtsstreit über rückständige Miete (hier: Prozess mit dem Rechtsvorgänger des Vermieters) den bestehenden mangelhaften Zustand aus Gründen der „Beweissicherung“ erhalten will“.

Der BGH hat bei dieser Fallkonstellation ein Kündigungsrecht des Vermieters aus § 543 BGB angenommen, weil der Mieter zum Zeitpunkt der Kündigung mit der Miete in Verzug war mit einem Beitrag, der mehr als zwei Monatsmieten betrug.

X. Wohnungsgenossenschaften

Rechtliche Besonderheiten bestehen bei Wohnungsgenossenschaften.

Sie müssen sowohl das GenG, als auch das BGB beachten.

Wohnraummiete in einer Genossenschaftswohnung: Anspruch auf Erteilung einer Untermieterlaubnis für die gesamte Wohnung; Entbehrlichkeit einer Abmahnung vor einer Kündigung im Fall tageweiser Überlassung der Wohnung an Touristen, AG Hamburg, Urteil vom 04. Juli 2018 – 49 C 47/18 –, juris

Ein Anspruch des Mieters auf Erteilung einer Untermieterlaubnis besteht nicht, wenn dieser die Vermietung der gesamten Wohnung durch Untermietvertrag angezeigt hat und zudem die Untervermietung zu einem Preis deutlich oberhalb des Mietzinses, den der Mieter der vermietenden Genossenschaft schuldet, vereinbart gewesen ist. Insoweit ist das Interesse einer Wohnungsbaugenossenschaft auf Vermieterseite und die satzungsmäßige Verpflichtung, ihren Mitgliedern günstigen Wohnraum zur Verfügung zu stellen und durch die Vermietung daher an eine weitere Mitgliedschaft an sich zu binden, im Rahmen der Untervermietungserlaubnis zu berücksichtigen (so auch AG Hamburg, ZMR 2018, 53). Bei einer tageweisen Vermietung an Touristen bedarf es vor Ausspruch der Kündigung ausnahmsweise keiner vorherigen Abmahnung, wenn für den Mieter offensichtlich ist, dass der Vermieter diese nicht dulden wird. Davon ist auszugehen, wenn die vermietende Genossenschaft schon einer Untervermietung der Wohnung nicht zustimmt und nach erfolgter Abmahnung Räumungsklage erhoben hat. Dem Mieter ist in diesem Fall ohne weiteres erkennbar, dass diese erst recht keine Überlassung tageweise an Touristen dulden wird.

XI. Fazit:

In der Rechtsprechung nehmen die Fallkonstellationen aggressiver verhaltensauffälliger Mieter zu. Die Überbelegung von Wohnungen spielte keine Rolle. Airbnb wird die Wohnungswirtschaft und die Politik weiter beschäftigen, gerade in Zeiten knappen und teuren Wohnraums sorgt die Untervermietung von Wohnungen an Touristen gerade für Unruhe in den Großstädten und verschärft bestehende soziale Probleme.

Peter Hitpaß

Dr. Peter Hitpaß ist als Referent für Wohnungswirtschaft, Betriebskosten- und Medienrecht beim Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen e.V. mit Sitz in der Landesgeschäftsstelle Schwerin tätig.