UNBERECHTIGTE WEITERVERMIETUNG DER MIETWOHNUNG AN TOURISTEN KANN ZUR AUSSERORDENTLICHEN KÜNDIGUNG FÜHREN

LG Berlin, Urteil vom 18.11.2014 — Aktenzeichen: 67 S 360/14

Leitsatz

Die nicht angezeigte und ungenehmigte Überlassung der Mietsache an Touristen kann die fristlose Kündigung des Mietverhältnisses auch ohne vorherige Abmahnung rechtfertigen.

Sachverhalt

Die Parteien verbindet ein Wohnraummietverhältnis. Der Mieter vermietet seine gesamte Mietwohnung wiederholt entgeltlich an Feriengäste. Die hierfür erforderliche Erlaubnis des Vermieters wurde ihm nie erteilt.

Nachdem der Vermieter hiervon Kenntnis erlangte, kündigte er seinem Mieter fristlos. Dieser weigerte sich indes auszuziehen und setzte die gewerbliche Untervermietung an Touristen fort; sogar noch während des anschließenden Räumungsprozesses vor dem AG Berlin-Mitte.

Das AG gab dem Vermieter Recht.

Die hiergegen eingelegte Berufung beim LG Berlin nahm der Mieter kurz nach Erhalt des gerichtlichen Hinweisbeschlusses zurück.

Entscheidung

Zu den Hinweisen des LG Berlin im Einzelnen:

1. Die ungenehmigte, entgeltliche Überlassung einer Mietwohnung an Dritte durch einen Mieter stelle eine Vertragspflichtverletzung dar. So sieht es auch der BGH.
2. Die gewerbliche Überlassung der Mietsache begründe zudem einen außerordentlichen verhaltensbedingten außerordentlichen Kündigungsgrund i.S.d. § 543 Abs. 3 S. 1 BGB.
3. Eine vorherige Abmahnung gegenüber dem Mieter — als milderer Mittel gegenüber der fristlosen Kündigung — sei hier nach Abwägung der beiderseitigen Interessen der Mietvertragsparteien ausnahmsweise entbehrlich gewesen (§ 543 Abs. 3 S. 2 Nr. 2 BGB). So habe der Mieter sich nicht nur bewusst über die fehlende Genehmigung zur Gebrauchsüberlassung der Mietwohnung an Dritte

hinweggesetzt. Die Fortsetzung des vertragswidrigen Verhaltens des Mieters — zuletzt während des laufenden Räumungsprozesses — begründe zudem ein besonders schwerwiegenden Pflichtenverstoß. Schließlich hätte dem Mieter bereits mit Ausspruch der Kündigung, die Rechtswidrigkeit seines Handelns und der fehlende Duldungswillen seines Vermieters unmissverständlich klar sein müssen.

Unter all diesen Voraussetzungen sei dem Vermieter eine Fortsetzung des Mietverhältnisses bis zum Ablauf der Kündigungsfrist jedenfalls nicht zumutbar gewesen. Die Entscheidung des AG Berlin sei beanstandungsfrei.

SCHLÜNDER | RECHTSANWÄLTE | Bismarckstraße 16 | 59065 Hamm | Deutschland
Tel. 02381 921 55-0 | FAX 02381 921 55-99 | Mail hamm@schluender.info