

Landgericht Amberg

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

§§ 543, 569, 573 BGB

- 1. Es besteht ein grundsätzliches Abmahnerfordernis bei unerlaubter Untervermietung der Mieträume über airbnb.com an Gäste für Urlaubsaufenthalte.**
- 2. Bei der Prüfung der Entbehrlichkeit der Abmahnung ist vorrangig auf die vertraglichen Abreden abzustellen.**
- 3. Wenn die Parteien vereinbart haben, dass der Vermieter bei unbefugter Untervermietung verlangen kann, dass der Mieter binnen Monatsfrist das Untermietverhältnis kündigt, ist davon auszugehen, dass eine Untervermietung kein schwerwiegenden Verstoß darstellt. Ein außerordentlicher Kündigungsgrund liegt dann nicht vor.**

LG Amberg, Urteil vom 09.08.2017, Az.: 24 S 299/17

Tenor:

1. Auf die Berufung des Beklagten wird das Urteil des Amtsgerichts Amberg vom 01.03.2017, Az.: 3 C 916/16, aufgehoben und die Klage wird abgewiesen.
2. Die Kosten des Rechtsstreits in beiden Instanzen hat die Klägerin zu tragen.
3. Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar.
4. Die Revision wird nicht zugelassen.

Beschluss

Der Streitwert wird für das Berufungsverfahren auf 3.600,00 € festgesetzt.

Tatbestand:

Die Parteien streiten um Räumung des 1. Obergeschosses des Anwesens in und Herausgabe mit entsprechenden Schlüsseln sowie Ersatz außergerichtlicher Rechtsanwaltskosten.

Hinsichtlich des Tatbestandes wird gem. § 540 Abs. 1 ZPO zunächst auf das Endurteil des Amtsgerichts Amberg vom 01.03.2017 Bezug genommen.

Der Beklagte und Berufungsführer meint, dass das Amtsgericht Amberg die Klägerin zu Unrecht unstreitig als Eigentümerin und Vermieterin der Wohnung angesehen habe und verweist auf sein Bestreiten in der Klageerwiderung.

Ferner hält er eine vorherige Abmahnung vor Ausspruch der außerordentlichen Kündigung für erforderlich. Der Kläger habe sich mit Zugang des Kündigungsschreibens anwaltlich beraten lassen und daraufhin von der Untervermietung Abstand genommen. Er habe die Klägerin hiervon informiert und auch das Inserat gelöscht. Er hätte, so der Beklagte, in gleicher Weise auf eine Abmahnung reagiert.

Der Beklagte hält deswegen auch die ordentliche Kündigung ohne Abmahnung für nicht zulässig.

Der Beklagte und Berufungskläger beantragt,

1. Das Urteil des Amtsgerichts Amberg vom 01.03.2017, Az. 3 C 916/16, wird aufgehoben.

2. Die Klage wird abgewiesen.

Die Klägerin und Berufungsbeklagte beantragt,

Die Berufung des Beklagten und Berufungsklägers gegen das Endurteil des AG Amberg vom 07.02.2017 wird zurückgewiesen.

Die Klägerin und Berufungsbeklagte hält das Ersturteil für zutreffend und behauptet, dass sie Eigentümerin der streitgegenständlichen Wohnung sei. Insofern legt sie eine Eintragungsbekanntmachung des Grundbuchamtes als Anlage K 9 vor.

Sie vertritt die Auffassung, dass eine Abmahnung nicht erforderlich sei.

Zum weiteren Parteivortrag wird ergänzend auf die gewechselten Schriftsätze nebst Anlagen und das Protokoll der mündlichen Verhandlung vom 26.07.2017 Bezug genommen.

Das Gericht hat keinen Beweis erhoben.

Entscheidungsgründe:

A.

Die Berufung des Beklagten ist zulässig und vollumfänglich begründet.

Der Klägerin steht der geltend gemachte Anspruch auf Räumung der streitgegenständlichen Wohnung im 1. Obergeschoss rechts des Anwesens in und Herausgabe mit 3 Haustür-, 5 Zimmer- und 2 Briefkastenschlüsseln sowie auf Zahlung außergerichtlicher Rechtsanwaltskosten nebst Zinsen nicht zu.

Vor Ausspruch der Kündigung war eine Abmahnung erforderlich. Diese ist unstreitig nicht erfolgt. Deswegen war die Klägerin weder zur außerordentlichen noch zur ordentlichen Kündigung des Mietverhältnisses berechtigt.

I.

Es handelt sich um ein Mietverhältnis über Wohnraum, so dass die §§ 549 ff. BGB anwendbar sind. Die außerordentliche fristlose Kündigung aus wichtigem Grund ist in § 569 BGB geregelt, welcher auf § 543 BGB Bezug nimmt.

II.

Für die außerordentliche fristlose Kündigung ist das Vorliegen eines wichtigen Grundes erforderlich. Ein solcher liegt insbesondere gem. § 543 Abs. 2 S. 1 Nr. 2 vor, wenn der Mieter die Rechte des Vermieters dadurch in erheblichem Maße verletzt, dass er die Mietsache unbefugt einem Dritten überlässt. Diese Voraussetzung lag hier vor, da der Beklagte die Wohnung zumindest drei Mal über airbnb.com an Gäste für Urlaubsaufenthalte vermietete.

III.

Gem. § 543 Abs. 3 S. 1 ist allerdings dann, wenn der wichtige Grund in der Verletzung einer Pflicht aus dem Mietvertrag besteht, die Kündigung erst nach erfolglosem Ablauf einer zur Abhilfe bestimmten angemessenen Frist oder nach erfolgloser Abmahnung zulässig.

Vorliegend haben die Parteien in § 3 Nr. 2 S. 1 des Mietvertrages, Anlage K 1, vereinbart, dass eine Untervermietung oder sonstige Gebrauchsüberlassung der Mieträume oder von Teilen hiervon nur mit Einwilligung des Vermieters erfolgen darf. Eine Einwilligung der Klägerin lag unstreitig nicht vor. Der Beklagte hat durch die unerlaubte Untervermietung also gegen eine mietvertragliche Pflicht verstoßen (Einholung einer Einwilligung vor Untervermietung oder sonstiger Gebrauchsüberlassung). Eine Abmahnung war damit grundsätzlich erforderlich.

IV.

Die Abmahnung war auch nicht ausnahmsweise entbehrlich. Dies ist nach § 543 Abs. 3 S. 2 BGB der Fall, wenn eine Frist oder Abmahnung offensichtlich keinen Erfolg verspricht (Nr. 1) bzw. die sofortige Kündigung aus besonderen Gründen unter Abwägung der beiderseitigen Interessen gerechtfertigt ist (Nr. 2).

1. Eine Entbehrlichkeit der Abmahnung nach § 543 Abs. 3 S. 2 Nr. 1 BGB ist nicht gegeben. In Bezug auf den vertragswidrigen Gebrauch ist eine Abmahnung entbehrlich, wenn sie ungeeignet ist, eine künftige Pflichtverletzung des Mieters zu unterbinden, wenn sie keine Vertrauensgrundlage herstellen kann oder den Mieter nicht zu einem vertragsgemäßen Verhalten bewegen würde (Palandt/Weidenkaff, 76. Aufl., 2017, § 543 Rn. 48). All dies ist nicht der Fall. Durch den Ausspruch einer Abmahnung kann dem Mieter der entgegenstehende Wille des Vermieters deutlich vor Augen geführt werden, woraufhin dieser von der weiteren Untervermietung Abstand nehmen kann. Durch eine Abstandnahme von einer weiteren Vermietung kann auch wieder eine Vertrauensbasis geschaffen werden.

2. Auch eine Entbehrlichkeit nach § 543 Abs. 3 S. 2 Nr. 2 BGB liegt nicht vor. Ein besonderer Grund für die sofortige Kündigung erfordert, dass ein Erfolg einer Abmahnung nach Abwägung der beiderseitigen Interessen die Unzumutbarkeit der Vertragsfortsetzung nicht entfallen lassen würde, z.B. wegen der Schwere der Pflichtverletzung (Palandt/Weidenkaff, 76. Aufl., 2017, § 543 Rn. 49).

a) Dass die Parteien den Fall einer unberechtigten Untervermietung nicht als so schwerwiegend ansehen, dass er zur sofortigen Vertragsbeendigung berechtigen sollte, zeigt bereits die zwischen den Parteien in § 3 Nr. 2 S. 2, S. 3 des Mietvertrages, Anlage K 1, getroffene vertragliche Vereinbarung. Hiernach kann der Vermieter bei unbefugter Untervermietung verlangen, dass der Mieter binnen Monatsfrist das Untermietverhältnis kündigt. Nur falls dies nicht geschieht, kann der Vermieter nach der vertraglichen Vereinbarung das Hauptmietverhältnis fristlos kündigen. Dass diese Voraussetzungen gegeben wären, ist nicht vorgetragen. Die Parteien haben in ihrer vertraglichen Abrede damit geregelt, dass seitens des Vermieters bei unberechtigter Untervermietung des

Mieters eine vorherige Aufforderung zur Unterlassung notwendig ist, welche als Abhilfefrist einer Abmahnung gleich kommt.

Bereits hiernach wäre also eine Kündigung ohne vorherige Abhilfefrist/Abmahnung unzulässig.

b) Aber auch im Übrigen sieht die Berufungskammer hier einen solchen besonderen Grund für die sofortige Kündigung nicht. Es liegt keine solche schwere Pflichtverletzung des Beklagten vor, dass der Klägerin trotz erfolgreicher Abmahnung die Fortsetzung des Mietvertragsverhältnisses unzumutbar wäre.

Eine solche Ausnahme ist nur dann anzunehmen, wenn über die unberechtigte Gebrauchsüberlassung hinaus weitere Umstände hinzutreten, die den Vertragsverstoß als besonders schwerwiegend erscheinen lassen. Der ungenehmigten Drittüberlassung des Wohnraumes über airbnb kommt erst durch die Missachtung einer vorherigen Abmahnung das erforderliche Gewicht zu. So kann ein besonderer Umstand die fortgesetzte unberechtigte Untervermietung trotz eines bereits laufenden Räumungsverfahrens sein. Weiter kann besonderer Umstand sein, dass mit der unberechtigten Untervermietung besondere Abnutzungserscheinungen in der streitgegenständlichen Wohnung einhergegangen wären (zum Ganzen, auch zum grundsätzlichen Erfordernis einer Abmahnung vor Kündigung bei einer unbefugten entgeltlichen Gebrauchsüberlassung einer Vermieter über airbnb angebotenen Mietwohnung an Touristen, vgl. LG Berlin, Beschluss vom 27.07.2016, IBRR 2016, 2130).

Derartige besondere Umstände sind vorliegend nicht gegeben. Es handelte sich hier lediglich um drei Gebrauchsüberlassungen, die allesamt vor Erhalt der Kündigung erfolgten. Dass der Zustand der Wohnung hierunter besonders gelitten hätte, ist weder vorgetragen noch ersichtlich. Auch die Motivation des Beklagten, hierüber einen Teil seiner Mietkosten zu decken, wiegt angesichts der geringen Anzahl an Untervermietungen nicht besonders schwer.

V.

Eine anderweitige Beurteilung des Abmahnungserfordernisses ergibt sich auch nicht aus den vom Klägervorteiler im Schriftsatz vom 01.08.2017 genannten Fundstellen.

§ 573 BGB betrifft zunächst die ordentliche, nicht die außerordentliche Kündigung, welche hier vorrangig zu prüfen ist. Für die außerordentliche Kündigung ist in § 543 Abs. 3 BGB grundsätzlich eine vorherige Abmahnung erforderlich, wie dies ausdrücklich im Gesetz normiert ist. Damit lassen sich die zitierten Fundstellen schon nicht auf die außerordentliche Kündigung übertragen.

Aber auch im Übrigen würde dies nichts ändern: Nach BGH, Urteil vom 28.11.2007, NJW 2008, 508, ist bei der ordentlichen Kündigung wg. schuldhafter, nicht unerheblicher Vertragsverletzung des Mieters (§ 573 Abs. 1, Abs. 2 Nr. 1 BGB) zwar nicht die Abmahnung vorausgesetzt. Allerdings kann der Abmahnung insofern Bedeutung zukommen, dass erst ihre Missachtung durch den Mieter dessen Vertragsverletzung das für die Kündigung erforderliche Gewicht verleiht.

Wie schon unter IV.2. ausgeführt, war vorliegend gerade auf Grund der vertraglichen Vereinbarung in § 3 Nr. 2 des Mietvertrages klar, dass die Untervermietung nicht ohne Abhilfefrist zur Kündigung berechtigen sollte. Hier wäre der Pflichtverletzung deshalb gerade erst durch die Missachtung einer gesetzten Abhilfefrist das erforderliche Gewicht zugekommen.

VI.

Die Klägerin konnte die Kündigung darüber hinaus auch nicht auf das Abstellen des Schuhschranks im Treppenhaus und auf verspätete Mietzahlungen stützen. Das Abstellen des Schuhschranks im Treppenhaus bedürfte ebenso einer vorherigen Abmahnung. Ein ausreichender Mietrückstand i.S.d. §§ 569 Abs. 3 Nr. 1, 543 Abs. 2 S. 1 Nr. 3 BGB ist nicht gegeben. Das vom Beklagten betriebene Reisebegleitungsunternehmen berechtigt ebenso nicht zur Kündigung. Dass dieses Reisebegleitungsunternehmen mit einem Publikumsverkehr einherginge und in einem Zusammenhang mit der Wohnung stünde, wurde beklagtenseits bestritten. Die Klägerin ist für die Verletzung vertraglicher Pflichten beweispflichtig. Zudem mangelt es insofern schon an einem hinreichend konkreten Vortrag, wie sich der Bezug zur Wohnung im Einzelnen ausgestaltet, da ohne eine solche Schilderung keine Prüfung des Abmahnungserfordernisses möglich ist.

VII.

Auch bezüglich einer ordentlichen Kündigung ist nach § 573 Abs. 2 BGB ein berechtigtes Interesse des Vermieters an der Beendigung des Mietverhältnisses erforderlich, was insbesondere vorliegt, wenn der Mieter seine vertraglichen Pflichten schuldhaft nicht unerheblich verletzt (Nr. 1). Für die hier gegebene Pflichtverletzung greift in Bezug auf die ordentliche Kündigung ebenfalls das vorherige Abmahnungserfordernis ein. Auf die Ausführungen unter V. wird entsprechend Bezug genommen.

VIII.

Ob die Klägerin Eigentümerin der Wohnung ist, kann damit in der Berufungsinstanz offenbleiben.

Der Beklagte rügt zutreffend, dass das Amtsgericht Amberg die Klägerin unrichtigerweise unstreitig als Eigentümerin angesehen hat, obwohl dies erstinstanzlich tatsächlich bestritten war. Da allerdings die Kündigung, wie ausgeführt, ohnehin nicht zulässig war, kommt es hierauf nicht an.

B.

Die Kostenentscheidung beruht auf §§ 91, 97 ZPO.

Die Entscheidung zur vorläufigen Vollstreckbarkeit ergeht nach § 708 Nr. 10 ZPO.

C.

Die Revision war nicht zuzulassen, da die Rechtssache keine grundsätzliche Bedeutung hat und auch nicht die Fortbildung des Rechts oder die Sicherung einer einheitlichen Rechtsprechung eine Entscheidung des Revisionsgerichts erfordert, § 543 Abs. 1, Abs. 2 ZPO.

Es handelt sich um eine Einzelfallentscheidung, bei der gerade einer vertraglichen Regelung (§ 3 Nr. 2 des Mietvertrages) besondere Bedeutung zukommt.

D.

Zum Streitwert:

Gem. § 41 GKG ist der Streitwert der Betrag des auf die streitige Zeit entfallenden Entgeltes bzw. das einjährige Entgelt, wenn dieses geringer ist.

Vorliegend war nach dem unstreitigen Vortrag von einer Monatsmiete von 300,00 € kalt auszugehen, so dass der Jahresbetrag der Monatskaltmiete mit 3.600,00 € hier den Streitwert darstellt.