

Beschluss Az. 67 T 29/15*

LG Berlin

3. Februar 2015

Leitsätze

1. Die entgeltliche Überlassung einer zuvor über „airbnb“ angebotenen Mietwohnung an Touristen kann die fristlose Kündigung des Mietverhältnisses rechtfertigen.

2. Mahnt der Vermieter den Mieter wegen unerlaubter Gebrauchsüberlassung der Mietsache ab, ist eine fristlose Kündigung des Mietverhältnisses in der Regel auch dann gerechtfertigt, wenn der Mieter nach erfolgter Abmahnung ein über „airbnb“ geschaltetes Angebot zur entgeltlichen Gebrauchsüberlassung der Wohnung aufrechterhält, selbst wenn es in der Folge nicht mehr zu einer vertragswidrigen Gebrauchsüberlassung kommt.

Tenor

- 1 Auf die sofortige Beschwerde der Klägerin wird der Beschluss des Amtsgerichts Mitte vom 18. Dezember 2014 - 11 C 145/14 - unter Zurückweisung der weitergehenden Beschwerde teilweise abgeändert.
- 2 Von den Kosten des Rechtsstreits erster und zweiter Instanz haben die Klägerin 56 % und die Beklagte 44 % zu tragen.
- 3 Der Wert des Beschwerdeverfahrens wird festgesetzt auf bis 4.000,00 EUR.
- 4 Die Rechtsbeschwerde wird nicht zugelassen.

Gründe

5

I.

*<http://openjur.de/u/757677.html> (= openJur 2015, 2403)

- 6 Die Parteien streiten um die Kostenverteilung nach übereinstimmender Erledigungserklärung.
- 7 Die Klägerin hat die Beklagte auf Räumung und Zahlung künftiger Nutzungsentschädigung in Anspruch genommen. Nach beidseitiger Erledigungserklärung hat das Amtsgericht im angefochtenen Beschluss die Kosten des Rechtsstreits der Klägerin auferlegt.
- 8 Dagegen richtet sich die sofortige Beschwerde der Klägerin. Das Amtsgericht hat der sofortigen Beschwerde nicht abgeholfen und die Sache der Kammer zur Entscheidung vorgelegt.
- 9 Wegen der weiteren Einzelheiten wird auf die zwischen den Parteien gewechselten Schriftsätze nebst Anlagen Bezug genommen.
- 10 II.
- 11 Die zulässige, gemäß §§91 a Abs. 2, 567 ff. ZPO form- und fristgerecht erhobene sofortige Beschwerde der Klägerin hat in der Sache teilweise Erfolg. Die Kosten des Rechtsstreits waren nicht vollständig der Klägerin aufzuerlegen, sondern gemäß §91 a Abs. 1 Satz 1 ZPO quotal zu verteilen. Gemäß §91 a Abs. 1 Satz 1 ZPO hat das Gericht im Falle der beidseitigen Erledigungserklärung über die Kosten des Rechtsstreits unter Berücksichtigung des bisherigen Sach- und Streitstandes nach billigem Ermessen zu entscheiden. Dies führt zu der aus dem Beschlusstenor ersichtlichen Kostenverteilung, da die Klägerin ohne die Erledigungserklärung mit ihrem Räumungsantrag obsiegt hätte und mit ihrem auf künftige Nutzungsentschädigung gerichteten Zahlungsantrag unterlegen wäre.
- 12 Die Räumungsklage war ursprünglich begründet. Der Klägerin stand der zuerkannte Räumungs- und Herausgabeanspruch gemäß den §§985, 546 Abs. 1 BGB zu, da das streitgegenständliche Mietverhältnis durch die fristlose Kündigung vom 25. April 2014 beendet wurde. Der Klägerin stand nicht nur ein berechtigtes Interesse zur fristgemäßen, sondern auch ein solches zur außerordentlichen Kündigung des Mietverhältnisses gemäß §543 Abs. 1 BGB zur Seite. Ein wichtiger Grund liegt vor, wenn dem Kündigenden unter Berücksichtigung aller Umstände des Einzelfalls, insbesondere eines Verschuldens der Vertragsparteien und unter Abwägung der
- 13 beiderseitigen Interessen die Fortsetzung des Mietverhältnisses bis zum Ablauf der Kündigungsfrist oder bis zur sonstigen Beendigung des Mietverhältnisses nicht zugemutet werden kann. Diese Voraussetzungen waren erfüllt.
- 14 Die Beklagte hat die Rechte der Klägerin dadurch in erheblichem Maße verletzt, dass sie die Mietsache an Touristen vermietet und trotz erfolgter Abmahnung der Klägerin weiterhin über "airbnb" angeboten hat, ohne zuvor bei der

Klägerin eine Erlaubnis zur Gebrauchsüberlassung einzuholen. Die entgeltliche Überlassung vermieteten Wohnraums an Touristen oder das öffentliche Angebot dazu ist vorbehaltlich einer - hier nicht erteilten - Erlaubnis des Vermieters vertragswidrig (vgl. Kammer, Beschl. v. 18. November 2014 - 67 S 360/14, WuM 2015, 31; Beschl. v. 29. Januar 2015 - 67 S 460/14, n.v.). Dies gilt erst recht, wenn die Wohnung über den Anwendungsbereich des §553 Abs. 1 BGB hinaus nicht nur zum Teil, sondern vollständig überlassen oder zur Überlassung angeboten wird. So aber liegt der Fall hier:

- 15 Die Mietsache wurde ausweislich der zu den Akten gereichten Bewertungseinträge auf "airbnb" bis Januar 2014 mehrfach entgeltlich an Touristen überlassen. Die Klägerin hat dieses vertragswidrige Verhalten der Beklagten den Anforderungen des §543 Abs. 3 Satz 1 BGB entsprechend mit Schreiben vom 9. April 2014 ausdrücklich abgemahnt. Gleichwohl wurde die streitgegenständliche Wohnung trotz der in der Abmahnung gesetzten, mehr als einwöchigen - und damit hinreichenden - Frist zur unverzüglichen Beendigung der "gewerblichen Vermietung an Dritte" auch noch am 25. April 2014 über "airbnb" angeboten.
- 16 Die Aufrechterhaltung des über "airbnb" geschalteten Angebots stellt zwar keine unbefugte Gebrauchsüberlassung i.S.d. §543 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 2. Alt. BGB dar. Bei ihr handelt es sich gleichwohl um eine gravierende Pflichtverletzung, da der Mieter damit der Öffentlichkeit und gleichzeitig dem Vermieter gegenüber schlüssig, aber gleichzeitig unmissverständlich zum Ausdruck bringt, die vertragswidrige entgeltliche Überlassung der Mietsache an Touristen - ungeachtet der vermierterseits ausgesprochenen Abmahnung - auch in Zukunft fortzusetzen. Mit einem solchen Verhalten verletzt der Mieter seine Vertragspflichten erheblich, indem er sich nicht nur über seine mietvertraglichen Befugnisse hinaus als Eigentümer der Mietsache geriert, sondern auch das Vertrauen des Vermieters in die künftige Redlichkeit seines Vertragspartners in schwerwiegender Weise erschüttert. Davon ausgehend besteht in einem derartigen Verhalten regelmäßig - und auch hier - selbst ohne weitere Abmahnung ein die außerordentliche Kündigung nach §543 Abs. 1 BGB rechtfertigender verhaltensbedingter Grund (vgl. zur fristlosen Kündigung bei Ankündigung vertragswidrigen Verhaltens BAG, Urt. v. 12. März 2009 - 2 AZR 251/07, EzA §626 BGB 2002 Nr 26 Tz. 23).
- 17 Da der wichtige Grund zur Kündigung in der ausdrücklich oder konkludent erklärten Bereitschaft des Mieters liegt, die vertragswidrige entgeltliche Überlassung der Mietsache an Dritte auch
- 18 zukünftig fortzusetzen, kam es auf den vom Amtsgericht für wesentlich erachteten Umstand, ob die beklagte Mieterin die Mietsache nach erfolgter Abmahnung und Ablauf der Abhilf Frist tatsächlich an Dritte überlassen hat, für die Wirksamkeit der Kündigung und die ursprüngliche Begründetheit des Räumungsantrags nicht an.
- 19 Keine der Beklagten günstigere Beurteilung rechtfertigt der Umstand, dass in

dem über “airbnb” geschalteten Angebot nicht die Beklagte persönlich, sondern ein Dritter als “Gastgeber” genannt ist. Denn es entspricht in Fällen der streitgegenständlichen Art einem die Anwendung des prima- facie-Beweises rechtfertigenden allgemeinen - und von der Beklagten nicht erschütterten - Erfahrungssatz, dass eine Mietsache von einem Dritten nur dann öffentlich zur entgeltlichen Gebrauchsüberlassung angeboten wird, wenn er dazu vom Mieter zuvor ermächtigt wurde oder zumindest auf dessen Veranlassung mit der Mietsache in Berührung gekommen ist. In beiden Fällen aber ist der Ausspruch einer fristlosen Kündigung gerechtfertigt, da sich der Mieter gemäß §278 Satz 1 BGB das Verhalten desjenigen zurechnen lassen muss, der auf seine Veranlassung mit der Mietsache in Berührung kommt (vgl. Kammer, a.a.O.). Dem zu Grunde gelegten Erfahrungssatz entspricht auch der tatsächliche Ablauf des zu beurteilenden Geschehens. Denn der von “airbnb” genannte Gastgeber verfügte unstreitig nicht nur über die Schlüssel der streitgegenständlichen Wohnung, sondern war von der Beklagten sogar zur Rückgabe der Wohnung an die Klägerin bevollmächtigt.

- 20 Eine von den ursprünglichen Erfolgsaussichten des Räumungsantrags abweichende Kostenentscheidung war auch nicht unter Anwendung des Grundgedankens von §93 ZPO veranlasst (vgl. dazu Vollkommer, in: Zöller, ZPO, 30. Aufl. 2014, §91a Rz. 25 m.w.N.). Die Beklagte hat Veranlassung zur Erhebung der Räumungsklage gegeben, indem sie ihrer Pflicht zur sofortigen Räumung und Herausgabe nach Zugang der fristlosen Kündigung nicht nachgekommen ist, sondern lediglich eine Räumung nach Anhängigkeit und Rechtshängigkeit der Klage zum 31. Oktober 2014 in Aussicht gestellt hat.
- 21 Im Umfang des von der Klägerin für erledigt erklärte Antrags auf künftige Nutzungsentschädigung waren die Kosten jedoch der Klägerin aufzuerlegen. Ein solcher Antrag ist gemäß §259 ZPO nur gerechtfertigt, wenn die Besorgnis nicht rechtzeitiger Leistung besteht (BGH, Urt. v. 4. Mai 2011 – VIII ZR 146/10, NJW 2011, 2886). Um einen solchen Fall handelte es sich hier jedoch nicht, da sich die Beklagte zu keinem Zeitpunkt in Zahlungsverzug befand und nicht zu befürchten war, dass sie bis zur Räumung und Herausgabe der Mietsache mit der von der Klägerin geltend gemachte Nutzungsentschädigung in Verzug geraten würde. Ob eine andere Beurteilung geboten gewesen wäre, wenn die Klägerin Nutzungsentschädigung in Höhe der für vergleichbare Sachen ortsüblichen Miete gemäß §546 a Abs. 1 Alt 2. BGB verlangt hätte, die von der Beklagten geleisteten Zahlungen in Höhe der vereinbarten Miete aber dahinter zurückgeblieben wären, bedurfte keiner abschließenden Entscheidung der Kammer. Denn die Klägerin hat lediglich die
- 22 künftige Zahlung einer der vereinbarten Miete entsprechenden Nutzungsentschädigung gemäß §546 a Abs. 1 Alt. 1 BGB geltend gemacht.
- 23 Die Festsetzung des Beschwerdewertes, der mit dem Kosteninteresse der Klägerin - ausgehend von einem erstinstanzlichen Gebührenstreitwert von 14.208,00 EUR (Räumung: 6.192,00 EUR (12 x 516,00 EUR), §§41 Abs. 1, Abs. 2 GKG; kün-

ftige Nutzungsentschädigung: 8.016,00 EUR (12 x 668,00 EUR), §3 ZPO, vgl. KG, Beschl. v. 19. September 2011 – 8 W 57/11 –, GE 2011, 1616)) - zu bemessen war, beruht auf §3 ZPO. Die Rechtsbeschwerde war nicht gemäß §574 Abs. 3 Satz 1 ZPO zuzulassen, da die Beschwerdesache weder grundsätzliche Bedeutung hat noch eine Entscheidung des Bundesgerichtshofs zur Fortbildung des Rechts oder Sicherung einer einheitlichen Rechtsprechung erfordert.