

# Verlässlich informiert

## Immobilien-Streiflicht

Aktuelle Informationen zu Immobilien- und Mietrechtsthemen

Ausgabe 5 – 10. März 2015

### > Vermietung über „airbnb“ rechtfertigt fristlose Kündigung

#### LG Berlin, Beschluss vom 03.02.2015, Az.: 67 T 29/15

Das LG Berlin stellte in einer aktuellen Entscheidung fest, dass ein Vermieter von Wohnraum die sofortige Kündigung aussprechen kann, wenn der Mieter seine Wohnung über das Internetportal „airbnb“ vermietet und dies trotz erfolgter Abmahnung des Vermieters nicht unterlässt.

Das LG Berlin bestätigte in seinen Ausführungen zunächst die Entscheidung des BGH vom 08.01.2014 (Az.: VIII ZR 210/13). Danach sei eine entgeltliche Überlassung vermieteten Wohnraums an Touristen vertragswidrig, sofern nicht zuvor die Erlaubnis des Vermieters zur Gebrauchsüberlassung eingeholt wurde.

Nach Ansicht des LG Berlin sei der Vermieter zur fristlosen Kündigung berechtigt, wenn der Mieter trotz einer Abmahnung des Vermieters seine Wohnung weiterhin im Internet anbiete. Dies gelte selbst dann, wenn es in der Folge nicht mehr zu einer vertragswidrigen Gebrauchsüberlassung an einen Dritten komme. Der Mieter zeige durch das Angebot unmissverständlich, dass er den Plan der vertragswidrigen Überlassung weiter verfolge.

**Fazit:** Es empfiehlt sich nicht zuletzt in Due Diligence Untersuchungen, in bei Touristen beliebten Lagen, die Überprüfung der Untervermietungssituation. In Städten wie Berlin ist zudem in bestimmten Bezirken die Vermietung/Untervermietung nach dem Zweckentfremdungsverbot Gesetz genehmigungspflichtig. Ein Mieter sollte daher eine geplante „airbnb“-Nutzung von Wohnraum frühzeitig und ausdrücklich mit dem Vermieter abstimmen, um Risiken für das Mietverhältnis zu vermeiden.

### > Mietrechtsnovellierungsgesetz tritt trotz Bedenken im Mai 2015 in Kraft

#### Mietrechtsnovellierungsgesetz BT-DRS 18/3121

Die Bundesregierung hat trotz aller angemeldeten Bedenken ihr Vorhaben im Hinblick auf die Mietpreisbremse und das Bestellerprinzip bei Maklerleistungen durchgesetzt. Der Deutsche Bundestag hat am 05.03.2015 das Gesetz verabschiedet, am 27.03.2015 wird der Bundesrat zustimmen. Damit steht einem Inkrafttreten zum 01.05.2015 nichts mehr im Wege.

Die Landesregierungen dürfen für die Dauer von höchstens fünf Jahren Gebiete mit angespannten Wohnungsmärkten ausweisen. In diesen Gebieten darf die zulässige Mierte bei der Wiedervermietung von Wohnungen nicht mehr als 10 Prozent oberhalb der ortsüblichen Vergleichsmiete liegen. Von dieser Verordnungsermächtigung kann wiederholt aber nur bis spätestens zum 31.12.2020 Gebrauch gemacht werden. Eine vor Inkrafttreten der Verordnung vereinbarte Mierte, die oberhalb der zulässigen Höchstmiete liegt, darf bei der Wiedervermietung verlangt werden. Modernisierungskosten dürfen begrenzt auf die zulässige Mietobergrenze aufgeschlagen werden. Die Vermietung neu errichteter sowie die erste Vermietung umfassend modernisierter Wohnungen ist von der Mietpreisbegrenzung ausgenommen.

Der Wohnraumvermittlungsvertrag zwischen einem Makler und einem Wohnungssuchenden sowie der zwischen einem Makler und einem Vermieter müssen in Textform geschlossen werden, anderenfalls sind sie unwirksam. Dem Makler steht ein Honoraranspruch gegen den Mieter nur zu, wenn er die Wohnung ausschließlich wegen des Suchauftrages des Wohnungssuchenden organisiert hat.

**Fazit:** Die von vielen Verbänden angemeldeten Bedenken wurden vom Gesetzgeber größtenteils nicht übernommen. Es bleibt abzuwarten, wie sich die Rechtsprechung zu den einzelnen Themen stellen wird. Die Rechtsunsicherheit ist zulasten des Mietwohnmarktes gestiegen.

**Kontakt für weitere Informationen**

Harald Reitze, LL.M.

Rechtsanwalt

Attorney-at-Law (New York)

Tel.: + 49 (9 11) 91 93 – 13 25

+49 (40) 22 92 97 – 750

E-Mail: harald.reitze@roedl.de

**Kontakt für weitere Informationen**

Andreas Griebel

Rechtsanwalt und Fachanwalt

für Miet- und Wohnungseigentumsrecht

Tel.: + 49 (9 11) 91 93 – 35 79

E-Mail: andreas.griebel@roedl.de

**Verlässlich informiert**

„Aktuellste Meldungen und ein stetiger Informationsfluss bilden das nachhaltige Fundament einer jeden Unternehmung. Darauf bauen wir auf und unterstützen Sie auch in der Umsetzung.“

Rödl &amp; Partner

„Der Bau der Menschentürme ist ebenfalls nur mit einer stabilen, belastbaren Basis denkbar. Sie festigt den Turm in jeder Höhe.“

Castellers de Barcelona



„Jeder Einzelne zählt“ – bei den Castellers und bei uns.

Menschentürme symbolisieren in einzigartiger Weise die Unternehmenskultur von Rödl & Partner. Sie verkörpern unsere Philosophie von Zusammenhalt, Gleichgewicht, Mut und Mannschaftsgeist. Sie veranschaulichen das Wachstum aus eigener Kraft, das Rödl & Partner zu dem gemacht hat, was es heute ist.

„Força, Equilibri, Valor i Seny“ (Kraft, Balance, Mut und Verstand) ist der katalanische Wahlspruch aller Castellers und beschreibt deren Grundwerte sehr pointiert. Das gefällt uns und entspricht unserer Mentalität. Deshalb ist Rödl & Partner eine Kooperation mit Repräsentanten dieser langen Tradition der Menschentürme, den Castellers de Barcelona, im Mai 2011 eingegangen. Der Verein aus Barcelona verkörpert neben vielen anderen dieses immaterielle Kulturerbe.

**Impressum Immobilien-Streiflicht, 10. März 2015****Herausgeber: Rödl Rechtsanwaltsgesellschaft Steuerberatungsgesellschaft mbH**

Äußere Sulzbacher Str. 100, 90491 Nürnberg  
Tel.: + 49 (9 11) 91 93 - 1325 | www.roedl.de  
harald.reitze@roedl.de

**Verantwortlich für den Inhalt:**

Harald Reitze / Jörg Schielein  
Äußere Sulzbacher Str. 100, 90491 Nürnberg

**Redaktion/Koordination:**

Dr. Alexandra Giering / Andreas Griebel  
Äußere Sulzbacher Str. 100, 90491 Nürnberg

Dieser Newsletter ist ein unverbindliches Informationsangebot und dient allgemeinen Informationszwecken. Es handelt sich dabei weder um eine rechtliche, steuerrechtliche oder betriebswirtschaftliche Beratung, noch kann es eine individuelle Beratung ersetzen. Bei der Erstellung des Newsletters und der darin enthaltenen Informationen ist Rödl & Partner stets um größtmögliche Sorgfalt bemüht, jedoch haftet Rödl & Partner nicht für die Richtigkeit, Aktualität und Vollständigkeit der Informationen. Die enthaltenen Informationen sind nicht auf einen speziellen Sachverhalt einer Einzelperson oder einer juristischen Person bezogen, daher sollte im konkreten Einzelfall stets fachlicher Rat eingeholt werden. Rödl & Partner übernimmt keine Verantwortung für Entscheidungen, die der Leser aufgrund dieses Newsletters trifft. Unsere Ansprechpartner stehen gerne für Sie zur Verfügung.

Der gesamte Inhalt des Newsletters und der fachlichen Informationen im Internet ist geistiges Eigentum von Rödl & Partner und steht unter Urheberrechtsschutz. Nutzer dürfen den Inhalt des Newsletters nur für den eigenen Bedarf laden, ausdrucken oder kopieren. Jegliche Veränderungen, Vervielfältigung, Verbreitung oder öffentliche Wiedergabe des Inhalts oder von Teilen hiervon, egal ob on- oder offline, bedürfen der vorherigen schriftlichen Genehmigung von Rödl & Partner.