

Kurzzeitvermietung: Wann wird Airbnb zum Kündigungsgrund?

[Airbnb](https://newsroom.sparkasse.at/tag/airbnb) (<https://newsroom.sparkasse.at/tag/airbnb>) [Immobilien](https://newsroom.sparkasse.at/tag/grund-und-boden) (<https://newsroom.sparkasse.at/tag/grund-und-boden>)
[Vermietung](https://newsroom.sparkasse.at/tag/vermietung). (<https://newsroom.sparkasse.at/tag/vermietung>)

26. April 2019



© pixabay

Der OGH hat entschieden: Vermieter von Altbauwohnungen dürfen ihre Mieter kündigen, wenn diese die Wohnung über Online-Portale wie Airbnb teuer weitergeben. Die Linzer Sozietät Hasch & Partner hat sich das Urteil näher angesehen.

Anlässlich seiner aktuellen Entscheidung (7 Ob 189/17w) hat sich der OGH mit der Frage beschäftigt, ob durch die tageweise Untervermietung von Altbauwohnungen ein Kündigungsgrund gegeben ist. Das Mietrechtsgesetz (§ 30 Abs 2 Z 4 zweiter Fall MRG) sieht vor, dass der Vermieter das Mietverhältnis aufkündigen kann, wenn der Mieter die Wohnung durch (teilweise) Überlassung an einen Dritten gegen eine unverhältnismäßig hohe Gegenleistung verwertet. Der Oberste Gerichtshof hat ein laut Hasch „richtungsweisendes“ Urteil gefällt: Die Kündigung von Mietern wurde bestätigt. Diese hatten durch kurzzeitige Untervermietung ihrer gemieteten Altbauwohnung über eine Internet-Buchungsplattform übermäßig hohe Gewinne erzielt .

Ausgangslage

Die Mieter einer mehr als 200m² großen, in der Wiener Innenstadt gelegenen, Wohnung hatten ein Zimmer dieser Wohnung um pauschal EUR 1.000,00 pro Monat dauerhaft untervermietet und den Rest der Wohnung über eine sich an ein internationales Publikum wendende Internet-Buchungsplattform als „atemberaubendes sensationelles Appartement“ zur tage-, wochen- oder monatsweisen Vermietung für maximal elf Personen angeboten. Sie verlangten dafür – je nach Jahreszeit – EUR 229,00 bis EUR 249,00 pro Tag. Die tageweise Vermietung konnte bei mehreren Gelegenheiten auch nachgewiesen werden. Die Vermieterin kündigte das Mietverhältnis wegen gänzlicher Weitergabe des Mietgegenstandes gegen unverhältnismäßig hohe Gegenleistung.

Deutlich niedrigere Eigenkosten

Der Bruttohauptidezins der Hauptmieter betrug pro Monat EUR 2.391,28 (pro Tag umgerechnet rund EUR 79,00). Alle Aufwendungen der Hauptmieter (Hauptmietzins, TV-Anteil, Internet, Betriebskosten, Strom) betrugen insgesamt umgerechnet rund EUR 122,00 pro Tag. Das Gericht stellte fest, dass die Wohnung teilweise an sechs bzw. elf Personen pro Tag untervermietet wurde. Es stellte weiters fest, dass durch die Untervermietung (inklusive der vorstehend genannten dauerhaften Untervermietung eines Zimmers) pro Tag Erlöse von rund EUR 350,00 bis EUR 425,00 erzielt wurden.

Kündigung aus anderem Grund

Das Erstgericht und das Berufungsgericht erachteten die Aufkündigung des Mietverhältnisses für rechtswirksam, da die Hauptmieter die Wohnung ganz oder teilweise weitergeben und die Wohnung nicht zur Befriedigung ihrer eigenen Wohnbedürfnisse verwendet hätten. Eine teilweise Untervermietung gegen übermäßiges Entgelt sei hingegen nicht erfolgt.

Begründung: Zu hoher Profit

Der Oberste Gerichtshof bestätigte zwar die Rechtmäßigkeit der Aufkündigung des Mietverhältnisses, sah jedoch inhaltlich – anders als die Vorinstanzen – die Rechtmäßigkeit der Kündigung einzig und alleine in der „Verwertung der Wohnung durch Überlassung an einen Dritten gegen unverhältnismäßig hohe Gegenleistung“ (§ 30 Abs 2 Z 4 zweiter Fall MRG).

Mehr zum Thema

Hasch & Partner (<http://www.hasch.eu/newsletter/detail/newsletter-10-2018-kurzzeitige-vermietung-von-altbauwohnungen-ueber-onlinep>)