

Gericht: OLG Frankfurt 2 . Zivilsenat
Entscheidungsdatum: 21.02.2025
Aktenzeichen: 2 U 63/24
ECLI: ECLI:DE:OLGHE:2025:0221.2U63.24.00
Dokumenttyp: Urteil
Quelle: 
Norm: § 543 BGB

Keine fristlose Kündigung einer Hotelpächterin wegen Vermietung zur vorübergehenden Unterbringung Geflüchteter

Anmerkung

Zu dieser Entscheidung gibt es eine Pressemitteilung des OLG (www.olg-frankfurt.justiz.hessen.de).

Ein Rechtsmittel ist nicht bekannt geworden.

Verfahrensgang

vorgehend LG Gießen, 17. April 2024, 9 O 22/24, Urteil

Tenor

Auf die Berufung der Beklagten wird das am 17.04.2024 verkündete Urteil des Landgerichts Gießen, Az.: 9 O 22/24, abgeändert.

Die Klage wird abgewiesen.

Die Kosten des Rechtsstreits fallen der Klägerin zur Last.

Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar. Die Klägerin kann die Vollstreckung durch Sicherheitsleistung in Höhe von 110 % des aufgrund des Urteils vollstreckbaren Betrages abwenden, wenn nicht die Beklagte vor der Vollstreckung Sicherheit in Höhe von 110 % des zu vollstreckenden Betrages leistet.

Die Revision wird nicht zugelassen.

Gründe

I.

Die Klägerin ist Mitglied der Eigentümergemeinschaft A-Straße ... in Stadt1. Sie vermietete durch schriftlichen sogenannten Mietvertrag vom 22.02.2016 (Anl. K1, Bl. 10 ff. d. eA-LG) in ihrem Sondereigentum stehende Räumlichkeiten zum Betrieb des „Hotel B“, bestehend aus 29 Guestzimmern, einem Frühstücksraum, einem Tagungsraum, einer Lobby und diversen Lager-, Abstell- und Kellerräumen. Nach § 10 Ziff. 1 des Vertrages darf die Mietsache nur zum vereinbarten Nutzungszweck gebraucht werden und nach § 10

Ziff. 2 des Vertrages nicht Dritten zum Gebrauch überlassen werden; Abweichungen hiervon bedürfen der Einwilligung der Vermieterin. Die monatliche Gegenleistung des durch eine Mehrzahl von Rechtsstreitigkeiten mitgeprägten Vertragsverhältnisses (...) betrug zuletzt 6.500,00 € netto zzgl. MwSt. und einer Betriebskostenvorauszahlung.

Das Jugendamt der Stadt1 - Abteilung sozialer Dienst - fragte erstmals durch E-Mail vom 26.09.2022 nach der Möglichkeit einer ad hoc-Buchung für 16 Zimmer (Anl. B6, Bl. 101 eA) an. Anschließend wurden 20 Zimmer für zwei Tage gebucht (Bl. 102 eA). Nach dem Inhalt des E-Mail-Verkehrs (Anlagen zum Schriftsatz der Beklagten vom 17.02.2025, Bl. 97 ff. eA) und den beispielhaft vorgelegten Rechnungen (ebd.) wurden für die nachfolgenden Zeiträume Zimmer/Betten für in der Obhut des Jugendamtes der Stadt1 stehende Jugendliche gebucht: mindestens für die Zeit vom 01.12.2023 bis 15.01.2023 26 Zimmer für 45 Tage (R-Nr. ...6, Anl. B8, Bl. 109 f. d.A.), verlängert in der Folgezeit bis 16.02.2023 (E-Mail v. 26.01.2023, Anl. B7, Bl. 105 f. eA.), sodann bis 31.03.2023 (E-Mail v. 27.01.2023, Anl. B8, Bl. 109 f. eA) und mindestens ab Mitte April bis 31.05.2023 (E-Mail v. 17.04.2023, Anl. B7, Bl. 106 eA). Ferner berechnete die Beklagte der Stadt1 die Nutzung von jeweils 15 Zimmern für jeweils 30 Tage in der Zeit vom 21.06.2023 bis 21.07.2027 (R-Nr. ...8 v. 21.06.2023, Anl. B9, Bl. 112 d.A.) und in der Zeit vom 01.01.2024 bis 01.02.2024 (R-Nr. ...4 v. 19.12.2023, Anl. B10, Bl. 114 d.A.).

Die Klägerin kündigte das Vertragsverhältnis nach Abmahnung (Schreiben vom 02.11.2023, Anl. K6, Bl. 39f. eA-LG) mit Schreiben vom 06.12.2023 (Anl. K9, Bl. 49 eA-LG) außerordentlich fristlos wegen aus ihrer Sicht vertragswidriger Unterbringung unbegleiteter minderjähriger Flüchtlinge und verlangt mit der Klage Räumung und Herausgabe sowie die Erstattung vorgerichtlicher Anwaltskosten. Dem ist die Beklagte mit dem Argument entgegengetreten, durch die Vermietung von Zimmern an die Stadt1 habe das Vertragsobjekt nicht seinen Charakter als Hotel verloren. Wegen des weiteren Vorbringens der Parteien wird auf den Inhalt der Schriftsätze des Klägervertreters vom 19.01.2024 (Bl. 1 d. eA-LG) nebst Anlagen, 21.03.2024 (Bl. 129 ff. d. eA-LG) und 16.04.2024 (Bl. 151 ff. d. eA-LG) sowie der Beklagtenvertreterin vom 22.02.2024 (Bl. 89 ff. d. eA.) Bezug genommen. Im Übrigen wird wegen der weiteren Einzelheiten des Sach- und Streitstands auf den Tatbestand des angefochtenen Urteils Bezug genommen (§ 540 Abs. 1 S. 1 Nr. 1 ZPO).

Ergänzend ist auszuführen, dass die Klägerin zu einem früheren Zeitpunkt, dem 19.11.2020, eine fristlose Kündigung ausgesprochen hatte (Anl. K 11, Bl. 50 eA-LG), was zu einem Räumungsstreit vor dem Landgericht Stadt1, Az. ..., und dem Berufungsverfahren ... führte. Dem lag der Streit zugrunde, ob Zimmer auch für Prostituierte zur Verfügung gestellt worden seien und ob die Mieterseite dies gewusst habe. Die Berufung wurde nach durchgeführter Beweisaufnahme vor dem Senat zurückgenommen.

Die Klägerin hat zuletzt beantragt,

1. die Beklagte zu verurteilen, das von ihr innegehabte Hotel (Hotel B) in Stadt1, A-Straße ..., bestehend aus 29 Gastzimmern, 1 Frühstücksraum und Tagungsraum, 1 Lobby, 3 Wohnräumen, 1 Aufenthaltsraum, 1 Hobbyraum (Akademie), 1 Waschlager, 1 Heizungsraum und 2 Kellerräumen geräumt und mit allen Schlüsseln versehen an die Klägerin herauszugeben;

2. die Beklagte zu verurteilen, an die Klägerin vorgerichtliche Rechtsanwaltskosten in Höhe von 2.438,67 € nebst Zinsen in Höhe von 5 %-Punkten über dem Basiszinssatz seit Rechtshängigkeit zu zahlen.

Die Beklagte hat beantragt,

die Klage abzuweisen.

Das Landgericht hat durch das am 17.04.2024 verkündete (Protokoll vom 17.04.2024, Bl. 161 d. eA-LG), der Beklagten am 16.05.2024 (Bl. 178 d. eA-LG) zugestellte Urteil (Bl. 163 ff. d. eA-LG.) die Beklagte antragsgemäß zur Räumung und Herausgabe des „innegehabten Hotels“ bestehend u.a. aus 29 Gastzimmern und weiteren im Einzelnen beschriebenen Räumen unter Gewährung einer Räumungsfrist bis zum 31.03.2025 verurteilt und einen wichtigen Grund zur Kündigung bejaht.

Da die Vermietung von Räumlichkeiten eines Hotelbetriebes an eine öffentlich-rechtliche Gebietskörperschaft zum Zweck der Unterbringung minderjähriger unbegleiteter Asylsuchender einen anderen Nutzungszweck darstelle - unter Berufung auf Landgericht Darmstadt, Ur. v. 14.10.2016, Az.: 1 O 226/16, Beck RS 2016, 114558, Rn. 16 - habe die Beklagte gegen die Regelung in § 1 Ziff. 1 i.V.m. § 10 Ziff.1 des Vertrages verstoßen, weil die minderjährigen unbegleiteten Asylsuchenden sich nicht freiwillig auf Grundlage eines privatrechtlich mit der Beklagten geschlossenen Beherbergungsvertrags in dem Hotel aufhielten, sondern vielmehr einem öffentlich-rechtlichen Rahmen, im Sinne der Unterbringung in einer Gemeinschaftsunterkunft unterständen, was sich von einer Beherbergung erwachsener Gäste erheblich unterscheidet; dies werde bereits dadurch deutlich, dass ein Sicherheitsdienst vor Ort sei. Weil die Überlassung einer erheblichen Anzahl an Hotelzimmern an unbegleitete minderjährige Flüchtlinge auf andere potentielle Hotelgäste abschreckend wirke, habe ein normaler Hotelbetrieb nicht auf Dauer aufrechterhalten werden können, den die Beklagte im Jahre 2023 eingestellt habe. Die Beklagte habe diese Pflichtverletzung grob fahrlässig zu vertreten. Einer Abmahnung habe es vorliegend nicht bedurft.

Hiergegen richtet sich die am 14.06.2024 (Bl. 3 d. eA) eingelegte und nach Verlängerung der Begründungsfrist (Bl. 11a d. eA) am 16.08.2024 (Bl. 31 d. eA) begründete Berufung, mit der die Beklagte ihr erstinstanzliches Ziel der Abweisung der Klage weiterverfolgt. Sie rügt unzutreffende Feststellungen und falsche Rechtsanwendung. Die Sachverhaltschilderung im Tatbestand sei verkürzt. Sie habe lediglich eine variierende und zeitlich begrenzte Anzahl von einzelnen Hotelzimmern an die Stadt1 vermietet, die in den Zimmern unbegleitete minderjährige Flüchtlinge untergebracht habe. Dies sei der Vermieterin bereits seit Dezember 2022, spätestens Ende März 2023 bekannt gewesen. Das Hotel sei nicht von Internet-Buchungsplattformen entfernt worden. Es sei seit ca. September 2023 als ausgebucht vermerkt. Buchungen der Stadt1 seien ab Beginn des Jahres 2024 nicht mehr erfolgt.

Sie vertieft ihre Rechtsauffassung. Die zitierte Entscheidung des Landgerichts Darmstadt sei nicht repräsentativ. Wesentlich sei, dass nur Zimmer vermietet worden seien. Weder sei der Stadt1 das gesamte Hotel zur Nutzung zur Verfügung gestellt worden noch habe die Beklagte anderweitige Dienstleistungen erbracht. Das Hotel sei keine Aufnahmeeinrichtung oder Anschlusseinrichtung/Gemeinschaftsunterkunft gewesen. Die Stadt1 habe Jugendliche im Hotel als sogenannte dezentrale Unterbringungsmöglichkeit einquartiert.

Diese hätten dort übernachtet. Auf diese wesentlichen Unterschiede und Aspekte gehe das erstinstanzliche Gericht nicht ein. Das Landgericht Darmstadt habe in seiner herangezogenen Entscheidung festgestellt, dass ein Mietvertrag mit dem Vertragszweck „Betrieb als Hotel“ auch eine Überlassung von Zimmerkontingenten an Dauermieter oder etwa die wochenweise Vermietung von Zimmern an Auszubildende umfasse.

Die Beklagte habe den Hotelbetrieb nicht eingestellt. Dies könne auch nicht aus dem im Tatbestand erwähnten, aber lediglich befristeten Vermerk „ausgebucht“ auf Hotelbuchungsplattformen geschlossen werden. Die Annahme, die Überlassung von Hotelzimmern an unbegleitete minderjährige Geflüchtete wirke abschreckend, liege neben der Sache. Normale Hotelgäste seien auf die Anwesenheit von Jugendlichen hingewiesen worden, genauso wie in Fällen, in denen eine Schulklasse im Hotel untergebracht worden sei.

Schließlich setze sich das Landgericht nicht mit der unstreitigen Tatsache auseinander, dass die Klägerseite bereits im Dezember 2022 Kenntnis von der Vermietung von Zimmern an die Stadt1 erhalten habe. Sie habe das Verhalten der Beklagten bis zur Abmahnung im November 2023 rund zehn Monate lang toleriert. Dieser Umstand lasse ein überwiegendes Interesse der Vermieterin an einer vorzeitigen Beendigung des Mietverhältnisses bis zum regulären Ende des Verlängerungszeitraums, dem 31.10.2026, entfallen.

Die Beklagte und Berufungsklägerin beantragt - sinngemäß -

das am 23.04.2020 verkündete Urteil des Landgerichts Gießen, Az. 9 O 22/24, abzuändern und die Klage abzuweisen.

Die Klägerin und Berufungsbeklagte beantragt,

die Berufung zurückzuweisen.

Die Klägerin verteidigt die erstinstanzliche Entscheidung.

Der Fall sei mit dem vom Landgericht Darmstadt entschiedenen Fall vergleichbar. Das Hotel werde - was nach der klägerischen Replik unbestritten geblieben sei - faktisch nur noch zur Unterbringung von Geflüchteten genutzt. Es habe Dritten nicht mehr zur Verfügung gestanden. Testgäste seien abgewiesen oder abgeschreckt worden. Das Hotel habe zu diesen Zeitpunkten mehr einer Gemeinschaftsunterkunft für Geflüchtete als einem Hotel geglichen. Auf den Plattformen sei das Hotel der Beklagten stets und nicht lediglich zeitweilig als „ausgebucht“ beschrieben worden.

Die Überlassung von Zimmerkontingenten an die Stadt1 zur Unterbringung von unbegleiteten minderjährigen Flüchtlingen sei nicht ansatzweise mit der Vermietung von Zimmerkontingenten an sich freiwillig vor Ort befindliche Dauergäste oder die wochenweise Vermietung von Zimmern an Auszubildende vergleichbar.

Wegen des weiteren Parteivorbringens im zweiten Rechtszug wird auf den Inhalt der Schriftsätze der Beklagtenvertreterin vom 16.08.2024 (Bl. 25 d. eA) und 17.02.2025 (Bl. 97 eA) und der Klägervertreter vom 08.10.2024 (Bl. 62 d. eA) Bezug genommen.

II.

Die Berufung ist zulässig, insbesondere form- und fristgerecht erhoben und ebenso begründet worden (§§ 511, 517, 519 f. ZPO).

Sie hat auch in der Sache Erfolg.

1. Vorliegend ist entgegen der Bezeichnung im Vertrag von einem Pachtverhältnis auszugehen (§ 581 Abs. 1 BGB). Zwar ist die schriftliche Vereinbarung zwischen den Parteien als Mietvertrag überschrieben worden. Dies hindert jedoch nicht, die Vereinbarung der Parteien gemäß §§ 133, 157 BGB als Pachtvertrag auszulegen, weil die zum Gebrauch überlassenen Räume des Hotels der Beklagten als die eigentliche Quelle ihrer Erträge dienen sollten und der Betrieb des Hotels die Haupterwerbsquelle der Beklagten darstellte. Die durch die Vermietung von Hotelzimmern sowie die durch die mit Beherbergung von Hotelgästen einhergehenden Serviceleistungen und die hierfür verdienten Einnahmen sind hier als die „Frucht der Pachtsache“ anzusehen.

2. Das Pachtverhältnis ist nicht durch die fristlose Kündigung der Klägerin vom 06.12.2023 beendet worden.

a) Ein fristloser Grund zur Kündigung ergibt sich zunächst nicht aus dem Sondertatbestand des § 581 Abs. 2 i.V.m. § 543 Abs. 2 S. 1 Nr. 2 BGB. Danach liegt ein wichtiger Grund zur Kündigung insbesondere vor, wenn der Mieter die Rechte des Vermieters dadurch in erheblichem Maße verletzt, dass er die Mietsache durch Vernachlässigung der ihm obliegenden Sorgfalt erheblich gefährdet oder sie unbefugt einem Dritten überlässt.

Insofern leidet das angefochtene Urteil an einem Begründungsmangel, weil das Landgericht nicht zwischen der Zumutbarkeit und der Abwägung der beiderseitigen Interessen im Sinne des §§ 581 Abs. 2 i.V.m. 543 Abs. 1 S. 2 BGB und der Erfüllung eines der Sondertatbestände des § 543 Abs. 2 Nr. 1-3 BGB, hier in Gestalt der Pflichtverletzung des Pächters nach Abs. 2 S. 1 Nr. 2 1. und 2. Alt. BGB differenziert. Diese Differenzierung ist jedoch erforderlich, weil bei Vorliegen der Tatbestände des § 543 Abs. 2 BGB eine Kündigung aus wichtigem Grund möglich ist, ohne dass die in § 543 Abs. 1 BGB genannten Voraussetzungen, wie etwa die Unzumutbarkeit der Vertragsfortsetzung, zusätzlich erfüllt sein müssen (vgl. BGH, Urteil vom 29. April 2009 - VIII ZR 142/08 -, Rn. 16, juris; Lützenkirchen/Selk in: Erman, BGB, 17. Aufl. 2023, § 543 Rn. 2).

Eine Pflichtverletzung nach § 581 Abs. 2 i.V.m. § 543 Abs. 2 S. 1 Nr. 2 2. Alt. BGB i.V.m. § 10 Ziff. 2 des Pachtvertrages durch die unbefugte Überlassung des Gebrauchs der Pachtsache an einen Dritten liegt nicht vor. Nach dem Inhalt des Pachtvertrages war die Überlassung der im Sondereigentum der Klägerin stehenden Räumlichkeiten an die Beklagte zum Betrieb eines Hotels und damit die Überlassung an weitere Personen von vornherein im Vertrag vorgesehen. Diesem Betriebsbegriff ist immanent der Abschluss weiterer Miet-, Beherbergungs- oder sonstiger Nutzungsverträge mit Dritten. Davon noch umfasst ist auch die Überlassung von Zimmerkontingenten in Hotels z.B. an Firmen, die dort Mitarbeiter unterbringen. Auch in solchen Fällen kann es dazu kommen, dass faktisch ein ganzes Hotel durch ein und denselben Mieter belegt wird, und handelt es sich oftmals um längerfristige Aufenthalte (Baustellen, Messen usw.). Damit ist der Abschluss weiterer Miet-, Beherbergungs- oder sonstige Nutzungsverträge mit Dritten nach dem Inhalt des Mietvertrages zwischen den Parteien nicht „unbefugt“. Einer nach § 10 Ziff. 2 des Pachtvertrages erforderlichen Genehmigung bedurfte es nicht.

Die Grenze zur unzulässigen Gebrauchsüberlassung an Dritte wäre allenfalls dann überschritten gewesen, wenn die Stadt1 das gesamte Gebäude übernommen und zu einem Flüchtlingsheim umgestaltet hätte. In Abgrenzung zu einer Nutzung zu Wohnzwecken liegt eine Nutzung als Heim aber erst dann vor, wenn die Unterkunft in einer für eine Vielzahl von Menschen bestimmten Einrichtung erfolgt, deren Bestand von den jeweiligen Bewohnern unabhängig ist, und in der eine heimtypische Organisationsstruktur an die Stelle der Eigengestaltung der Haushaltsführung und des häuslichen Wirkungskreises tritt (vgl. BGH, Urteil vom 27. Oktober 2017 - V ZR 193/16 -, BGHZ 216, 333-347, Rn. 19). Für eine Übernahme des gesamten Hotels durch die Stadt1 und die Errichtung einer solchen heimtypischen Organisationsstruktur liefert weder der Tatbestand des landgerichtlichen Urteils Anhaltspunkte, noch hat das Landgericht hierzu sonstige Feststellungen getroffen.

Vielmehr überließ die Beklagte der Stadt1 gerade nicht das gesamte Hotel gegen Entgelt, sondern durch gesonderte Mietverträge für bestimmte Zeiträume lediglich jeweils eine bestimmte Anzahl von Zimmern.

Die Stadt1 buchte nach dem von der Beklagten im Termin vom 21.02.2025 als exemplarisch bezeichneten und im Schriftsatz vom 17.02.2025 (Bl. 96 ff. eA) vorgelegten E-Mail-Verkehr und den beispielhaft vorlegten Rechnungen zumindest für die Zeit vom 01.12.2023 bis zum 15.01.2023 für 45 Tage 26 Zimmer (R-Nr.: ...6 v. 17.11.2022., Anl. B9, Bl. 109 f. eA) und verlängerte das Kontingent bis 16.02.2023 (E-Mail des Jugendamtes v. 26.01.2023, Anl. B7, Bl. 105 eA), weiter bis 31.03.2023 (E-Mail des Jugendamtes v. 27.01.2023, Anl. B7, Bl. 105 f. eA) und bis 31.05.2023 (E-Mail des Jugendamtes v. 17.04.2023, Anl. B7, Bl. 106 eA). Die Beklagte stellte der Stadt1 die Nutzung von 15 Zimmern für 31 Tage in der Zeit vom 21.06.2023 bis 21.07.2027 ((R-Nr. ...8 v. 21.06.2023, Anl. B9, Bl. 112 f. eA.) und vom 01.01.2024 bis 01.02.2024, R-Nr. ...4 v. 19.12.2023, B 10, Bl. 114 f. eA) in Rechnung.

Dieser neue Berufungsvortrag der Beklagten ist ohne die Beschränkungen von § 531 Abs. 2 ZPO nach § 529 Abs. 1 Nr. 2 ZPO zulässig, weil er unbestritten geblieben ist.

Die Gebrauchsüberlassung der Beklagten an die Stadt1 zur Unterbringung unbegleiteter minderjähriger Geflüchteter wird auch nicht dadurch zu einer unbefugten Gebrauchsüberlassung, weil die Klägerin mit dem zur tatsächlichen Nutzung überlassenen Personenkreis nicht einverstanden ist und sie hieraus eine Pflichtverletzung der Beklagten ableitet, auch wenn die Klägerin die in § 10 Abs. 2 des Pachtvertrages erforderliche Genehmigung nicht erteilt hat.

b) Auch eine Pflichtverletzung nach § 543 Abs. 2 S. 1 Nr. 2 1. Alt. BGB liegt nicht vor.

Eine entsprechende Gefährdung der Mietsache (Vernachlässigung) durch unbegleitete minderjährige Geflüchtete hat das Landgericht nicht erkannt. Der Tatbestand enthält auch insoweit keine Feststellungen. Auch die Berufung liefert für eine Vernachlässigung keine Anhaltspunkte.

Die im Einzelnen nicht näher begründete Vermutung, die Anwesenheit von unbegleiteten minderjährigen Geflüchteten nebst Sicherheitspersonal dürfte auf potentielle Hotelgäste abschreckend wirken, gefährdet nicht den Bestand der Mietsache. Sie könnte allenfalls

zu einer Reduzierung des Kundenkreises der Beklagten führen. Dies betrifft die Interessen der Klägerin nicht.

c) Schließlich kommt eine Kündigung aus wichtigem Grund auch nicht im Hinblick auf die Überschreitung des Vertragszwecks wegen einer Pflichtverletzung gemäß § 543 Abs. 1 S. 2 BGB in Betracht. Danach liegt ein wichtiger Grund zur fristlosen Kündigung vor, wenn dem Kündigenden unter Berücksichtigung aller Umstände des Einzelfalls, insbesondere eines Verschuldens der Vertragsparteien, und unter Abwägung der beiderseitigen Interessen die Fortsetzung des Mietverhältnisses bis zum Ablauf der Kündigungsfrist oder bis zur sonstigen Beendigung des Mietverhältnisses nicht zugemutet werden kann.

Eine Überschreitung des Nutzungszwecks in § 1 Ziff. 1 des Vertrages (Betrieb eines Hotels) liegt in der zeitweiligen Vermietung an die Stadt¹ zum Zwecke der Unterbringung minderjähriger unbegleiteter Geflüchteter nicht.

Nach dem Inhalt des Vertrages wurden die darin spezifizierten Räumlichkeiten zum Betrieb eines „Hotels“ verpachtet. Eine weitergehende Definition der Nutzungsart enthält der Vertrag nicht.

Ein Hotelbetrieb ist durch das Angebot von individueller Unterkunft, Service, Verpflegung und Nebenleistungen gekennzeichnet. Dabei gibt es Abstufungen von einem Youth Hostel mit Mehrbettzimmern oder Hotel Garni ohne Speisenangebot über Komforthotels bis hin zu Luxusunterkünften mit von dem Hotel- und Gaststättenverband vergebenen Ausstattungskategorien bis zu 5 Sternen.

Damit fiel eine Jugendherberge, eine Kaserne oder ein Flüchtlingsheim im engeren Sinne zwar nicht mehr unter den vertraglichen Begriff (ebenso Bub/Treier, Handtuch der Geschäfts- und Wohnraummiete 5. Aufl. 2019, Kap. III Rn. 2465 unter Hinweis auf OLG Hamm, Urt. vom 10.09.1991 - 7 U 63/91-, NJW 1992, S. 916).

Wie bereits oben ausgeführt haben jedoch weder die Beklagte noch die Stadt das Hotel in diesem Sinne umgestaltet, da die Stadt weder das gesamte Gebäude übernommen noch dort eine heimatliche Organisationsstruktur eingeführt hat. Damit unterscheidet sich der hier zu beurteilende Sachverhalt nicht nur von der Konstellation, welche der vorzitierten Entscheidung des OLG Hamm zu Grunde lag. Dort hatte der Pächter eines Hotels nebst Gaststätte einen Mietvertrag über das *gesamte* Gebäude mit der Stadt abgeschlossen, die dort ein Asylbewerberheim betreiben wollte (vgl. OLG Hamm, Urteil vom 10. September 1991 - 7 U 63/91 -, Rn. 5, 8, juris). Er weicht auch maßgeblich von dem Sachverhalt ab, welcher der seitens des Landgerichts zitierten Entscheidung des Landgerichts Darmstadt vom 14.10.2016 zu Grunde lag. Denn mit der dortigen Kommune war nach dem Tatbestand jener Entscheidung nicht nur ein langfristiges Belegungsrecht vereinbart worden, das über die Mietzeit des Mietvertrages hinausging, sondern waren auch ein Sicherheitsdienst und zahlreiche pädagogische Fachkräfte vor Ort eingesetzt, um die Minderjährigen zu betreuen (LG Darmstadt, Urteil vom 14. Oktober 2016 - 1 O 226/16 -, Rn. 3, juris), was der oben erwähnten heimatlichen Organisationsstruktur nahekommt. Vorliegend ergibt sich dagegen aus der ad-hoc-Anfrage, dass lediglich ein Bett für einen Betreuer angefragt wurde.

Keine entscheidenden Kriterien für die Bewertung als Hotelbetrieb sind die Aufenthaltsdauer der Gäste, der Zweck des Aufenthalts und die Motive, aus denen Hotelzimmer gemietet werden, solange die Zimmer in üblicher Weise genutzt werden. Mit dieser Ar-

gumentation hat auch das OLG München in einem vergleichbaren Fall, in welchem der Pächter einer Gaststätte mit Zimmervermietung beabsichtigte, Zimmer zur Überlassung an Asylbewerber an eine Behörde zu vermieten, hierin keine Überschreitung des Vertragszwecks gesehen (vgl. OLG München, Urteil vom 6. Oktober 1995 - 21 U 6746/94 -, Rn. 23, juris). Soweit bereits in dieser 30 Jahre alten Entscheidung darauf verwiesen wurde, dass Pensionen, kleinere Hotels und Gasthöfe nicht selten von den Behörden zur Unterbringung von Asylbewerbern (und Aussiedlern) herangezogen würden (vgl. ebenda), gilt dies heutzutage noch immer. Eine relevante Abweichung von der unproblematisch als Hotelnutzung zu qualifizierenden Situation, dass Zimmer z.B. an Bauunternehmen für deren Arbeitnehmer vermietet werden, sieht der Senat im Grundsatz ebenso wenig wie das OLG München im dortigen Fall, solange mit der Überlassung an Asylbewerber/Geflüchtete keine vertragswidrige, übermäßig starke Abnutzung der Zimmer oder des Pachtobjekts als solche einhergeht (vgl. ebenda).

Erst recht hat die Klägerin im Hinblick auf den Vertragszweck der Nutzung der Räumlichkeiten als Hotel keinen Anspruch darauf, dass die Vermietung nur an einen bestimmten Personenkreis erfolgen darf, solange keine Beeinträchtigungen der Räumlichkeiten vorliegen bzw. zu befürchten sind.

Dafür, dass Geflüchtete die Zimmer intensiver und nachlässiger nutzten als dies bei einer „normalen“ Vermietung an Hotelgäste der Fall wäre, sind hier keine Anknüpfungstatsachen vorgetragen, unter Beweis gestellt oder vom Landgericht festgestellt worden. Es besteht auch kein dahingehender Erfahrungssatz (so ausdrücklich das OLG München, a.a.O., Rn. 23). Auch in dieser Hinsicht unterscheidet sich der vorliegende Fall von demjenigen, welcher der oben bereits zitierten Entscheidung des OLG Hamm zu Grunde lag. Soweit dieses die dort streitgegenständliche Überlassung der gepachteten Gaststätte an die Stadt zur Unterbringung von Asylbewerbern als vertragswidrig ansah, beruhte dies maßgeblich darauf, dass die dortige Verpächterin kraft eines Nießbrauchsrechts im selben Objekt wohnte und dieses Nießbrauchsrecht nach den gerichtlichen Feststellungen wegen Fäkaliengestanks, Lärms, Schimmels, u.ä. konkret beeinträchtigt war. Vergleichbare Beeinträchtigungen sind im vorliegenden Fall gerade nicht ersichtlich.

Die Sichtweise des Senats, wonach sich die Vermietung von Zimmerkontingenten an eine Kommune zum Zwecke der vorübergehenden Unterbringung Geflüchteter in der Regel im Rahmen des pachtvertraglich vereinbarten Nutzungszwecks eines Hotelbetriebes hält, solange hiermit keine übermäßige Abnutzung oder sonstige Beeinträchtigungen für den Verpächter verbunden sind, die über die übliche Nutzung durch Hotelgäste hinausgehen, steht schließlich auch im Einklang mit der obergerichtlichen Rechtsprechung zu der Frage, unter welchen Bedingungen eine derartige Vermietung einer Eigentumswohnung innerhalb einer Wohnungseigentümergeinschaft an eine Kommune sich noch im Rahmen der in der Teilungserklärung vereinbarten Nutzung „zu Wohnzwecken“ bewegt. Zutreffend haben insoweit sowohl das Oberste Bayerische Landesgericht als auch das Oberlandesgericht Stuttgart darauf abgestellt, ob mit der Unterbringung von Asylbewerbern in den Räumen deren intensivere als übliche Nutzung verbunden ist, und sehen daher ein Bewohnen durch eine geflüchtete Familie, das keine andere oder intensivere Nutzung mit sich bringt als die normale Vermietung (vgl. Bayerisches Oberstes Landesgericht, Beschluss vom 28. November 1991 - BReg 2 Z 133/91 -, Rn. 24, juris) bzw. einen Wohngebrauch, wie er unter Berücksichtigung der Beschaffenheit und Größe der Wohnungen noch im Rahmen des Üblichen liegt (vgl. OLG Stuttgart, Beschluss vom 13. August 1992 - 8 W 219/92 -, Rn. 30, juris), als zulässig an. Auf die hier vorliegende Proble-

matik lässt sich diese Rechtsprechung insofern übertragen, als es auch bei der Nutzung einer Immobilie als Hotel um die Zurverfügungstellung von Räumen an Dritte zu Wohnzwecken geht.

d) Dass das Landgericht keine Feststellungen zur Abwägung der beiderseitigen Interessen der Parteien nach § 543 Abs. 1 S. 2 BGB getroffen hat, ist für die gebotene Abänderung nicht erheblich, weil die teilweise und zeitweilige Überlassung von Zimmern an die Stadt¹ zur vorübergehenden Unterbringung minderjähriger Geflüchteter schon keine Vertragsverletzung darstellt.

e) Nach alledem ist die Klägerin nicht zur fristlosen Kündigung berechtigt.

3. Mangels berechtigter Kündigung teilt der geltend gemachte Anspruch auf Erstattung der Rechtsverfolgungskosten aus dem Gesichtspunkt des Schadensersatzes das Schicksal der Hauptforderung.

4. Die Kostenentscheidung folgt aus § 91 ZPO, da die Klägerin mit ihrem Begehren unterlegen ist.

Der Ausspruch zur vorläufigen Vollstreckbarkeit beruht auf §§ 708 Nr. 10 S. 2, 711 S. 1 und S. 2 ZPO.

Die Revision war nicht zuzulassen, weil der Rechtsstreit keine grundsätzliche Bedeutung hat und weder die Fortbildung des Rechts noch die Sicherung einer einheitlichen Rechtsprechung eine Entscheidung des Revisionsgerichts erfordert (§ 543 Abs. 2 ZPO).