

ZfIR 2025, A 3

OLG Frankfurt/M.: Zulässige Vermietung von Zimmerkontingenten eines gepachteten Hotels an eine Kommune zur vorübergehenden Unterbringung Geflüchteter

Die Vermietung von Zimmerkontingenten an eine Kommune zur Unterbringung unbegleiteter minderjähriger Geflüchteter überschreitet nicht den Nutzungszweck eines zum Hotelbetrieb gepachteten Gebäudes. Dies gilt jedenfalls, solange hiermit keine übermäßige Abnutzung oder sonstige Beeinträchtigung für den Verpächter verbunden ist, die über die übliche Nutzung durch Hotelgäste hinausgeht. Das OLG Frankfurt/M. hat mit **Urteil vom 21. 2. 2025 (2 U 63/24)** die auf Räumung und Herausgabe des Hotels gerichtete Klage der Verpächterin abgewiesen.

Die Klägerin schloss 2016 mit der Beklagten einen Vertrag über Räumlichkeiten zum Betrieb des „Hotel F.“ in Gießen. Die Sache durfte vertraglich nur zum vereinbarten Nutzungszweck gebraucht werden. Seit Herbst 2022 buchte das Jugendamt der Stadt Gießen regelmäßig Zimmer für in seiner Obhut stehende Jugendliche. Nach Abmahnung kündigte die Klägerin 2023 fristlos. Sie hält die Unterbringung unbegleiteter Jugendlicher für vertragswidrig. Das Landgericht hat der Klage stattgegeben und die Beklagte zur Räumung und Herausgabe verurteilt. Auf die hiergegen eingelegte Berufung wies das OLG die Klage ab.

Der Vertrag zwischen den Parteien sei nicht wirksam fristlos gekündigt worden. Die Beklagte habe insbesondere nicht die Rechte der Klägerin durch eine unbefugte Überlassung an Dritte in erheblichem Maße verletzt (§ 543 Abs. 2 № 2 BGB). Dem Betrieb eines Hotels sei es immanent, dass es zu Beherbergungsverträgen mit Dritten komme. Davon umfasst sei etwa auch, dass bei der Buchung von Zimmerkontingenten durch Firmen o. ä. ein ganzes Hotel faktisch durch ein und denselben Mieter belegt werde. Der hier zu beurteilende Abschluss von zeitlich begrenzten und auf bestimmte Zimmer bezogenen Beherbergungsverträgen mit der Stadt Gießen sei folglich nicht unbefugt gewesen. Die Grenze zur unzulässigen Gebrauchsüberlassung wäre allenfalls dann überschritten, wenn die Stadt das gesamte Gebäude übernommen und zu einem Flüchtlingsheim umgebaut hätte. Dies sei indes nicht der Fall. Eine zur Kündigung berechtigende Gefährdung der Mietsache (Vernachlässigung) durch unbegleitete minderjährige Geflüchteten sei ebenfalls nicht erkennbar. Schließlich liege auch keine Pflichtverletzung wegen Überschreitung des Vertragszwecks vor, die nach Abwägung der beidseitigen Interessen zur Kündigung berechtigen würde.

Die Entscheidung ist nicht rechtskräftig. Die Klägerin kann mit der Nichtzulassungsbeschwerde die Zulassung der Revision begehren. (OLG Frankfurt/M. PM Nr. 21/2025 v. 15. 4. 2025)