

Fristlose Kündigung wegen Flüchtlingsunterkunft ist zulässig

Mietrecht. Eine unberechtigte Gebrauchsüberlassung berechtigt den Vermieter zur außerordentlichen Kündigung. Das kann auch für die Nutzung eines Hotels als Flüchtlingsunterkunft gelten.

OLG Celle, Urteil vom 17. April 2025, Az. 2 U 148/24

*Rechtsanwältin
Sabrina Greubel
von Hogan Lovells*



Quelle: Hogan Lovells

DER FALL

Die Beklagte hatte von der Klägerin Gewerberäume zur ausschließlichen Nutzung als Garni-Hotel der gehobenen Mittelklasse gemietet. Später schloss die Beklagte einen Beherbergungsvertrag, wonach eine Kommune sämtliche Zimmer zur Unterbringung von Flüchtlingen aus der Ukraine bzw. gegebenenfalls aus

anderen Herkunftsländern entgeltlich buchte. Die Klägerin mahnte die Beklagte ab und verlangte die Beendigung dieser vertragswidrigen Nutzung. Da die Mieterin die vertragswidrige Nutzung des Hotels nicht beendete, kündigte die Vermieterin den Mietvertrag außerordentlich fristlos.

DIE FOLGEN

Der vertragswidrige Gebrauch von Mieträumen berechtigt den Vermieter, eventuell nach Abmahnung und Fristsetzung, zur außerordentlichen fristlosen Kündigung. Die Nutzung als Flüchtlingsunterkunft ist nach Auffassung des OLG Celle ganz erheblich anders zu qualifizieren als die Nutzung zum Hotelbetrieb. Insbesondere, weil Hotelgäste die Zimmer regelmäßig nicht als Wohnraum nutzen. Demgegenüber nutzen Flüchtlinge in einer

Flüchtlingsunterkunft die Räumlichkeiten grundsätzlich als Wohnung. Da die Mieträume ausdrücklich und ausschließlich zur Nutzung als Hotel überlassen wurden, stellt die Nutzung als Flüchtlingsunterkunft einen vertragswidrigen Gebrauch dar. Nach Meinung des Gerichts steht dem auch nicht entgegen, dass die Mieterin nach dem Hotelmietvertrag zur Untervermietung berechtigt war.

WAS IST ZU TUN?

Zu einer der zentralen Regelungen in gewerblichen Mietverträgen zählt die Bestimmung des Mietzwecks. Dabei schützt ein konkreter Zweck einerseits den Mieter dahingehend, dass er gegenüber dem Vermieter Anspruch auf die vereinbarte Nutzung hat und dies grundsätzlich auch dann, wenn die vereinbarte Nutzung beispielsweise nicht durch die genehmigte baurechtliche Nutzung abgedeckt ist. In dem Fall kann es zu Schadenersatzansprüchen des Mieters kommen, wenn die vereinbarte Nutzung nicht möglich ist. Vermieterseits empfiehlt es sich daher darauf zu achten, dass die mietver-

traglich vereinbarte Nutzung mit der baurechtlich zulässigen Nutzung übereinstimmt. Andererseits wird der Vermieter durch die Vereinbarung eines engen Mietzwecks vor unerwünschten Nutzungen durch den Mieter bzw. Untermieter geschützt. Auch bestimmt sich eine etwaige Pflicht des Vermieters zum Konkurrenzschutz nach dem Inhalt des Mietzwecks. Regelungen im Kontext mit dem Mietzweck sind daher alles andere als trivial und sollten gründlich geprüft werden. (redigiert von Monika Hillemacher)