

§§ 535, 540, 543 BGB

## Untervermietung eines Hotels an Geflüchtete: Eigentümerin darf Mietvertrag fristlos kündigen

OLG Celle, Urt. v. 17.04.2025 – 2 U 148/24, BeckRS 2025, 7854

### Fall

V und M schlossen am 30.09.2008 einen Gewerberaummietvertrag über ein Hotelgebäude zur „*ausschließlichen Nutzung als Hotel der gehobenen Mittelklasse (Garni)*“. Das Mietverhältnis begann am 01.04.2009 und sollte mit Ablauf von 180 Monaten, also am 31.03.2024, enden.

In § 7 des Vertrags zwischen V und M heißt es (gekürzt):

*„Eine Untervermietung ist nur zulässig, wenn ihr der Vermieter vorher zustimmt. Eine Untervermietung kommt nur gegenüber solchen Untermietern in Betracht, deren Insolvenz und Bonität außer Zweifel stehen und die bereit sind, gegenüber dem Vermieter die selbstschuldnerische Bürgschaft für die Einhaltung aller Verpflichtungen des Hauptmieters zu übernehmen.“*

Am 24.03.2022 schloss M mit der Landeshauptstadt L eine „*Firmenvertrags-Vereinbarung 2022/2023 Beherbergung*“, wonach L sämtliche 79 Zimmer im Hotel vom 21.04.2022 bis 20.04.2023 zur zeitlich unbestimmten Unterbringung von Geflüchteten aus der Ukraine buchte.

In § 2 des Vertrags zwischen M und L heißt es (gekürzt):

*„Die Preise gelten jeweils pro Zimmer und Nacht. Diese Preise beinhalten:*

*Den 14-tägigen Wechsel von Bettwäsche & Handtüchern und die Nutzung der aktuellen Küchenräumlichkeiten, wobei die Reinigung dem Nutzer obliegt. Bei dieser Vereinbarung handelt es sich um einen reinen Beherbergungsvertrag. Verpflegung ist nicht enthalten. Die Zimmer müssen von den Nutzern selbst gereinigt werden. Eine Rezeption wird nicht vorgehalten.“*

L verpflichtete sich, die Anzahl der Kochstellen und Herde aufzustocken und einen Wäscheraum mit Waschmaschinen auszustatten.

Mit Schreiben vom 13.02.2023 mahnte V die M wegen der Unterbringung an die Geflüchteten ab und forderte sie auf, die vertragswidrige Nutzung des Hotels spätestens bis zum 20.02.2023 zu beenden. M weigerte sich. Daraufhin kündigte V den Mietvertrag außerordentlich und fristlos mit Schreiben vom 26.04.2023 und forderte Räumung und Herausgabe aller vermieteten Räumlichkeiten von M.

L wiederum kündigte das Vertragsverhältnis mit M mit Schreiben vom 11.09.2024 fristgerecht zum 20.04.2025.

Die Räumungsklage der V wurde M am 22.11.2024 zugestellt.

Steht V der gegen M geltend gemachte Anspruch auf Räumung und Herausgabe des Mietgegenstandes zu?

Kann V von M Herausgabe der gezogenen Nutzungen (Untermieterlös) ab Rechtshängigkeit der Räumungsklage verlangen?

**Bearbeitungshinweis:** Die Gewährung einer Räumungsfrist nach § 721 ZPO kommt nicht in Betracht. Ein Anspruch auf Nutzungsersatz vor Rechtshängigkeit der Räumungsklage ist nicht zu prüfen.

### Leitsätze

1. Eine unbefugte Gebrauchsüberlassung liegt vor, wenn der Mieter von Räumlichkeiten zum Betrieb eines Hotels der gehobenen Mittelklasse sämtliche Zimmer des Hotels ohne Zustimmung des Vermieters einer Kommune auf der Grundlage eines Beherbergungsvertrages zur Unterbringung von Geflüchteten zur Verfügung stellt.

2. Die unbefugte Gebrauchsüberlassung rechtfertigt sowohl eine Kündigung auf der Grundlage von § 543 Abs. 2 S. 1 Nr. 2 BGB als auch auf der Grundlage von § 543 Abs. 1 S. 2 BGB.

3. Ein Anspruch auf Nutzungsersatz scheidet nicht wegen Vorhandenseins eines Rechtsirrtums über die Berechtigung zur fristlosen Kündigung aus.

Der Sachverhalt wurde aus didaktischen Gründen stark verkürzt.

§ 546 Abs. 1 BGB geht über den allgemeinen **§ 985 BGB** hinaus und umfasst auch die Wiederherstellung des früheren bzw. vertraglich geschuldeten Zustands.

**Hinweis:** **§ 550 BGB** regelt, dass ein Mietvertrag, der für längere Zeit als ein Jahr nicht **in schriftlicher Form** geschlossen wird, auf unbestimmte Zeit gilt. **§ 578 Abs. 1 BGB** regelt seit dem 01.01.2025: **§ 550 BGB** ist mit der Maßgabe anzuwenden, dass ein Mietvertrag, der für längere Zeit als ein Jahr nicht **in Textform** geschlossen wird, für unbestimmte Zeit gilt. Der Mietvertrag zwischen V und M wurde jedoch 2008 geschlossen, sodass die Gesetzesänderung nicht anwendbar ist. Zudem haben V und M den Mietvertrag sowieso schriftlich abgeschlossen.

## Lösung

### A. Räumungs- und Herausgabeanspruch

V könnte ein Anspruch auf Räumung und Herausgabe der vermieteten Hotelräumlichkeiten aus **§ 546 Abs. 1 BGB** gegen M zustehen.

#### I. Mietvertrag, § 535 BGB

V und M schlossen am **30.09.2008 schriftlich** einen wirksamen Gewerberaummietvertrag über das Hotelgebäude.

#### II. Fristlose Kündigung

##### 1. Kündigungserklärung

V erklärte **mit Schreiben vom 26.04.2023** die außerordentliche, fristlose Kündigung des Mietvertrags gegenüber M.

##### 2. Kündigungsgrund

Es müsste ein Kündigungsgrund i.S.d. § 543 BGB gegeben sein.

##### a) § 543 Abs. 2 Nr. 2 BGB

Ein wichtiger Grund nach § 543 Abs. 2 Nr. 2 BGB liegt 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**.

„[44] Der Begriff der unbefugten Gebrauchsüberlassung an Dritte in § 543 Abs. 2 S. 1 Nr. 2 BGB deckt sich mit dem in **§ 540 Abs. 1 S. 1 BGB** verwendeten Begriff der unberechtigten Überlassung. Letzterer ist **weit auszulegen**. Er umfasst **jede auf gewisse Dauer angelegte Überlassung** zu einem selbstständigen oder unselbstständigen (**Miet-)**Gebrauch. Entscheidend ist allein die **tatsächliche Gebrauchsüberlassung**, nicht aber die Natur des zwischen Mieter und Dritten bestehenden Rechtsverhältnisses. **Nicht erfasst** werden von § 540 BGB nur Gebrauchsüberlassungen, die sich **im Rahmen des vertragsgemäßen Mietgebrauchs halten**.“

Fraglich ist, ob die Überlassung des Hotels an L zur **Unterbringung von Geflüchteten** durch die „Firmenvertrags-Vereinbarung 2022/2023 Beherbergung“ vom 24.03.2022 im Rahmen des vertragsgemäßen Gebrauchs lag. Dagegen könnte sprechen, dass das Hotel zur „*ausschließlichen Nutzung als Hotel der gehobenen Mittelklasse (Garni)*“ vermietet wurde.

„[46] Unter einem Hotel wird ein **Beherbergungsbetrieb** verstanden, der **zumeist mit einem Verpflegungsbetrieb verbunden** ist. Ein wesentliches Moment ist dabei die **ständige Betriebsbereitschaft für die jeweiligen Gäste**. Die Beherbergung ist die Zurverfügungstellung von Betten und anderen Schlafgelegenheiten auf der Grundlage eines privatrechtlichen Vertrages zwischen dem Hotelbetreiber und den **ständig wechselnden Gästen**.“

Vorliegend schloss M einen Untervermietungsvertrag mit L, der die **zeitlich unbestimmte Unterbringung von Geflüchteten aus der Ukraine** vorsah.

In **§ 2 des Vertrages** wird ausdrücklich geregelt, dass ein **Wechsel der Bettwäsche und Handtücher nur noch alle 14 Tage** erfolgt. Eine **Verpflegung ist nicht geschuldet**. Die Untermieter dürfen stattdessen die **vorhandenen Küchenräumlichkeiten nutzen**, wobei die **Reinigung** dem jeweiligen **Nutzer obliegt** und L sich zu einer **Aufstockung von Kochstellen und Herden** sowie dem **Einbau eines Waschraumes mit Waschmaschinen** verpflichtet. Auch die **Zimmer** müssen von den Geflüchteten **selbst gereinigt** werden und eine **Rezeption** wird **nicht vorgehalten**.

„[50] [Zudem nutzt] der Gast eines Hotels im Gegensatz zu einem Flüchtling ein Hotelzimmer i.d.R. nicht als **Wohnraum** ... Wenn Flüchtlingen Räume überlassen werden, handelt es sich um eine Form der Wohnraumnutzung bzw. – überlassung. Der Begriff des Wohnens ist aber dadurch charakterisiert, dass eine **auf Dauer angelegte Häuslichkeit, Eigengestaltung der Haushaltsführung und des häuslichen Wirkungskreises** vorliegt. Der gewöhnliche Hotelgast nutzt aber Hotelzimmer nicht zum Wohnen.

[51] Der dauernde Aufenthalt von (ausschließlich) Flüchtlingen gibt der Nutzung auch deshalb ein **anderes Gepräge**, weil mit der dauerhaften Wohnnutzung durch die Flüchtlinge regelmäßig eine **größere Inanspruchnahme der zur Nutzung überlassenen Gegenstände** verbunden ist und damit auch die **Gefahr von Beschädigungen** ... erhöht ist.“

Aus der Formulierung „zur ausschließlichen Nutzung“ im Mietvertrag ergibt sich, dass nur und ausschließlich eine Hotelnutzung, **nicht aber eine ähnliche Nutzung** vom Mietvertrag umfasst ist. Die Nutzung der angemieteten Räumlichkeiten als Flüchtlingsunterkunft weicht damit in ganz erheblicher Weise von dem ursprünglichen Vertragszweck (Hotelnutzung) ab.

Die Überlassung zur Unterbringung von Geflüchteten auf der Grundlage der Firmenvertrags-Vereinbarung mit L durch M müsste außerdem **ohne Erlaubnis** erfolgt sein. V hatte hier keine Untervermietungserlaubnis erteilt, was grundsätzlich eine schuldhafte Vertragsverletzung von M darstellt.

„[54] ... Dies gilt selbst dann, wenn – was ... zu verneinen wäre – [M] ein **Anspruch auf Gestattung der Untervermietung** zugestanden hätte. Aufgrund dieser Vertragspflichtverletzung war [V] zur außerordentlichen fristlosen Kündigung des Mietvertrages berechtigt. Denn die unbefugte Gebrauchsüberlassung als solche stellt schon eine erhebliche Rechtsverletzung dar, was aus der Regelung in § 543 Abs. 2 S. 1 Nr. 2 BGB folgt.“

#### b) § 543 Abs. 1 S. 2 BGB

Ein wichtiger Grund liegt ferner dann vor, wenn dem Kündigenden unter Berücksichtigung **aller Umstände des Einzelfalls**, insbesondere eines Verschuldens der Vertragsparteien 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 (§ 543 Abs. 1 S. 2 BGB).

M hat vorliegend eine **Pflichtverletzung** begangen, indem sie ohne Zustimmung der V das Hotel einem anderen Nutzungszweck (Unterbringung von Geflüchteten) zuführte. Der Mieter ist an die vereinbarte Nutzung gebunden, sodass die Pflichtverletzung der M auch **erheblich** war.

„[64] [M] fällt insoweit auch ein erhebliches Verschulden zur Last, weil sich ihr **hätte aufdrängen müssen**, dass ihre Vorgehensweise **nicht vertragskonform** war. [M] hat sich **Rechte angemaßt, die ausschließlich der Eigentümerin bzw. Vermieterin des Objekts zustanden**. Das Verhalten [der M] war gegenüber [V] **durch nichts gerechtfertigt**. Selbst wenn – was aber nicht der Fall ist – [M] gegenüber [V] einen vertraglichen Anspruch auf Gestattung einer Untervermietung oder Nutzungsänderung gehabt hätte, durfte sie nicht eigenmächtig die Nutzungsänderung bzw. Gebrauchsüberlassung vornehmen.“

Etwas anderes ergibt sich auch nicht im Rahmen der anzustellenden **Gesamt abwägung im Einzelfall**. Insbesondere nicht aus der Tatsache, dass das Mietverhältnis mit L sowieso **zum 20.04.2025 endete**.

„[66] [Selbst] **nur noch eine kurze Restlaufzeit** eines Mietvertragsverhältnisses [gibt] dem Mieter **keinen Freibrief** dahingehend ... , eigenmächtig

Der Kündigungsgrund des § 543 Abs. 2 S. 1 BGB steht selbstständig neben der Kündigung aufgrund der **Generalklausel des § 543 Abs. 1 S. 2 BGB**.

gravierende Nutzungsänderungen vorzunehmen und die Nutzung dann bis zum Ablauf der Mietzeit fortzusetzen.“

Eine fristlose Kündigung ist auch über § 543 Abs. 1 S. 2 BGB möglich.

### 3. Abmahnung

Vorliegend hat V die M mit **Schreiben vom 13.02.2023** erfolglos i.S.d. **§ 546 Abs. 3 S. 1 BGB** abgemahnt.

### 4. Kein Rechtsmissbrauch

Die fristlose Kündigung könnte gegen **Treu und Glauben** gemäß **§ 242 BGB** verstoßen, wenn ein **Anspruch auf Erlaubnis der Untervermietung** besteht. Der BGH bejaht das bei Wohnraummietverhältnissen. Hier gilt aber:

„[60] ... Ein Geschäftsraummieter hat selbst dann, wenn kein Grund zur Versagung der Erlaubnis vorliegt, **keinen Anspruch** auf Erteilung der Erlaubnis, weil **§ 553 BGB nur für die Wohnraummiete gilt**. Ein Anspruch auf Erteilung einer Erlaubnis kann **nur im Einzelfall** mit Rücksicht auf die Grundsätze von Treu und Glauben angenommen werden, wobei hierbei aber große Zurückhaltung geboten ist.“

BGH, Urt. v. 02.02.2011 – VIII ZR 74/10,  
BeckRS 2011, 4189

Der vom BGH entschiedene Fall unterscheidet sich außerdem in mehrfacher Hinsicht vom vorliegenden Fall: Der Mietvertrag enthielt eine **ausdrückliche Klausel**, die das **Recht zur Untervermietung** grundsätzlich einräumte, so dass **kein berechtigtes Interesse** erforderlich ist. An einer **erteilten Untervermietungserlaubnis fehlt es aber im vorliegenden Fall**, weil eine vorherige Zustimmung des Vermieters nach **§ 7** erforderlich ist und diese nur erteilt wird, wenn die **Insolvenz und Bonität des Untervermieters außer Zweifel** stehen und eine **selbstschuldnerische Bürgschaft** übernommen wird. Damit sind die beiden Fälle nicht vergleichbar.

Die außerordentliche, fristlose Kündigung war somit nicht rechtsmissbräuchlich.

V steht ein Anspruch auf Räumung und Herausgabe der vermieteten Hotelräumlichkeiten aus **§ 546 Abs. 1 BGB** gegen M zu.

### B. Anspruch auf Herausgabe der gezogenen Nutzungen wegen verspäteter Rückgabe der Mietsache

V könnte gegen M ein Anspruch auf Herausgabe der gezogenen Nutzungen (Untermietzins) **ab Rechtshängigkeit der Räumungsklage** zustehen.

### I. § 987 Abs. 1 BGB i.V.m. §§ 292 Abs. 2, 546 Abs. 1 BGB

V könnte gegen M einen Anspruch auf Nutzungsherausgabe aus §§ 987 Abs. 1, 292 Abs. 2, 546 Abs. 1 BGB haben.

„[79] ... [Gemäß] **§ 292 Abs. 2 BGB** bestimmt sich **von dem Eintritt der Rechtshängigkeit** an der Anspruch des Gläubigers auf **Herausgabe oder Vergütung von Nutzungen** und [der] Anspruch des Schuldners auf Ersatz von Verwendungen nach den Vorschriften, welche für das Verhältnis zwischen dem **Eigentümer und dem Besitzer** von dem Eintritt der Rechtshängigkeit des Eigentumsanspruchs gelten, wenn der Schuldner einen bestimmten Gegenstand herauszugeben hat (und sich nicht etwas anderes aus dem Schuldverhältnis ergibt).“

Hier liegt eine wirksame fristlose Kündigung vom 26.04.2023 vor. V stand damit ein **Herausgabeanspruch** aus **§ 546 Abs. 1 BGB** zu, der wiederum einen Herausgabeanspruch i.S.d. § 292 Abs. 2 BGB darstellt. Dieser wurde **rechtshängig**, als die **Räumungsklage M zugestellt wurde** (§§ 253 Abs. 1, 261 Abs. 1, 271 Abs. 1, 166 ff. ZPO), also am 22.11.2024. Die gemieteten Räume sind „**Gegenstand**“ i.S.v. § 292 BGB.

In anderen Fallkonstellationen ist oftmals nach einer Herausgabe des Untermietzins für den Zeitraum der Gültigkeit des Hauptmietvertrags gefragt. Dabei handelt es sich um einen **Klassiker**, den es nachzuarbeiten lohnt. Der Anspruch wird im Ergebnis aus allen Anspruchsgrundlagen abgelehnt. Zu prüfen wäre:

1. §§ 535, 540, 280 Abs. 1, 249 ff. BGB (–)
2. §§ 667, 681 S. 2, 687 Abs. 2 BGB (–)
3. §§ 987 Abs. 1, 990, 99 Abs. 3 BGB (–)
4. § 823 Abs. 1 BGB (–)
5. § 816 Abs. 1 S. 1 BGB direkt/analog (–)
6. § 812 Abs. 1 S. 1 Var. 2 BGB (–)

Vgl. dazu AS-Skript Schuldrecht BT 3 (2024), Rn. 196

**§ 546a BGB** ist nur auf die **vereinbarte oder ortsübliche Miete** gerichtet und kann deshalb schon nach seinem Wortlaut nicht zu einem Anspruch auf den Untermietzins führen. Zwischen § 546a BGB und §§ 987 ff. BGB besteht **Anspruchskonkurrenz**.

„[90] Ein auf die Herausgabe von Mieteinnahmen gestützter Anspruch setzt gemäß **§ 987 Abs. 1 BGB** [darüber hinaus] voraus, dass der **Mieter bezüglich seines fehlenden Besitzrechtes bösgläubig ist**. Denn gemäß **§ 990 Abs. 1 S. 2 BGB** haftet der Besitzer von der Erlangung der Kenntnis an, wenn er später erfährt, dass er zum Besitz nicht berechtigt ist. Erforderlich ist also eine **positive Kenntnis von der fehlenden Berechtigung zum Besitz** der Sache.“

Eine **Ansicht in der Lit.** vertritt die Auffassung, dass der **Mieter nach Erhalt einer Kündigung als bösgläubig gilt**, auch wenn er aufgrund einer **fehlerhaften Wertung** nicht erkannt hat, dass die Kündigung berechtigt war. Nach dieser Ansicht wäre M hier bösgläubig. Nach **Ansicht des BGH** ist die spätere Erlangung der Kenntnis des Besitzrechtsmangels **nicht bereits dadurch bewiesen**, dass der Besitzer Tatsachen erfahren hat, die seine Nichtberechtigung ergeben.

„[92] ... Ob die Kenntnis solcher Tatsachen der Kenntnis des Mangels des Rechts zum Besitz gleichzustellen ist, hängt vielmehr von den jeweiligen **Umständen des Einzelfalles** ab. Dabei betont der BGH, dass die Kenntnis als erlangt gelten muss, **wenn der Besitzer über den Mangel seines Rechts in einer Weise aufgeklärt worden ist, dass ein redlich Denkender, der vom Gedanken an den eigenen Vorteil nicht beeinflusst ist, sich der Überzeugung seiner Nichtberechtigung nicht verschließen kann**.

[93] ... So hat der BGH angenommen, dass bei einer **schwierigen Rechtslage** ein den bösen Glauben ausschließender Rechtsirrtum vorliegen kann, nicht aber bei **Heranziehung juristischer Konstruktionen**. Ein beachtlicher Rechtsirrtum kann demgemäß allenfalls dann bejaht werden, wenn es sich um eine **höchstrichterlich noch nicht geklärte Frage handelt oder ... die Frage der Besitzberechtigung nicht eindeutig beantwortet werden kann**.“

Hier wurde der **Vertragszweck eindeutig** bestimmt. M musste es sich deswegen **aufdrängen**, dass die durchgeführte **Nutzungsänderung ein pflichtwidriges Verhalten** darstellt (s.o.). M kann sich nicht darauf berufen, sie sei von der Unwirksamkeit der Kündigung ausgegangen. Ein beachtlicher Rechtsirrtum ist zu verneinen. M war damit **bösgläubig**.

Als **Rechtsfolge** hat M ab Rechtshängigkeit alle Nutzungen zu ersetzen.

„[79] ... Zu den **herauszugebenden Nutzungen** zählen gemäß **§§ 100, 99 Abs. 3 BGB** auch die **mittelbaren Sachfrüchte**, d.h. diejenigen Erträge, die die Sache vermöge eines Rechtsverhältnisses gewährt, wie z.B. **Untermietzinsen**. Dieser Anspruch ist der **Höhe** nach auch **nicht auf den objektiven Mietwert beschränkt**. Wenn **tatsächliche Nutzungen** in Form von Früchten gezogen werden, sind diese als Ertrag der Nutzung der Mieträume **vollständig abzuführen**.“

V hat gegen M einen Anspruch auf Herausgabe der gezogenen Nutzungen (Untermieterlös) ab Rechtshängigkeit aus § 987 Abs. 1 BGB i.V.m. §§ 292 Abs. 2, 546 Abs. 1 BGB.

## II. Anspruch aus §§ 812 Abs. 1 S. 1 Var. 2, 818 Abs. 1 BGB

V könnte gegen M ein Anspruch aus Nichtleistungskondiktion gemäß §§ 812 Abs. 1 S. 1 Var. 2, 818 Abs. 1 BGB zustehen.

### 1. Etwas erlangt

M hat den **Gebrauchswert der untervermieteten Räumlichkeiten** als Gegenstand der unberechtigten Untervermietung erlangt.

Eine andere Beurteilung kommt auch nicht mit Rücksicht auf das Urteil des OLG Brandenburg vom 23.09.1998 (3 U 55/98) in Betracht. Die Besonderheit dieses Falles lag darin, dass nicht der Hauptmieter, sondern der **Untermieter auf Zahlung in Anspruch genommen worden war**. Nur für diesen Fall hat das OLG Brandenburg entschieden, dass die Kenntnisnahme von der Kündigung des Hauptmietverhältnisses allein noch keine sichere Kenntnis eines daraus folgenden Mangels des eigenen Besitzrechtes bewirkt.

## 2. In sonstiger Weise auf Kosten

Dies müsste auf Kosten der V geschehen sein, indem M in den **Zuweisungsgehalt des Eigentumsrechts der V eingriff**. Das ist hier der Fall, weil mit der **fristlosen Kündigung des Mietvertrags** auch die **zeitweise Weggabe des Gebrauchswerts an M endete**. V wäre ab diesem Moment selbst in der Lage, den Gebrauchswert in Anspruch zu nehmen (und z.B. an jemand anderen zu vermieten). M hat daher den Gebrauchswert der untervermieteten Wohnungsteile in sonstiger Weise auf Kosten der V erlangt. M ist zur Herausgabe des Erlangten verpflichtet, **§ 818 Abs. 1 BGB**.

V hat einen Anspruch gegen M aus Nichtleistungskondiktion gemäß §§ 812 Abs. 1 S. 1 Var. 2, 818 Abs. 1 BGB.

## III. §§ 667, 681 S.2, 687 Abs. 2 BGB

V könnte gegen M einen Anspruch aus angemaßter Eigengeschäftsführung, §§ 667, 681 S.2, 687 Abs. 2 BGB haben.

### 1. Fremdes Geschäft

Geschäftsführerin M müsste ein objektiv fremdes Geschäft der V vorgenommen haben. **Fremd** ist ein Geschäft, wenn sich der Geschäftsführer eine Rechtsposition anmaßt, die nach dem Willen der Rechtsordnung einer anderen Person zur ausschließlichen Nutzung und Verwertung zugewiesen ist.

Die **Vermietung einer Sache** steht grundsätzlich dem **Eigentümer** zu. Die Entscheidung über das Ob und Wie der Untervermietung steht während der Mietzeit (trotz des Erlaubniserfordernisses) dem Mieter zu. Nach Ende des (Haupt-)Mietverhältnisses kann der Vermieter die Räume aber wieder selbst vermieten, sodass sich M hier ein fremdes Geschäft anmaßte.

### 2. Eigengeschäftsführungswille

Der Geschäftsführer führt das Geschäft als eigenes, wenn er es nach dem sozialen Sinn seines Tuns nicht in fremdnütziger Absicht für den Geschäftsherrn, sondern **in eigennütziger Weise** für sich führt. Hier vermietet M das Hotel **gegen den Willen der V** aus eigenem Antrieb und auf eigene Rechnung an L, sodass sie eigennützig handelte.

### 3. Ohne Berechtigung.

Die Geschäftsanmaßung erfolgt ohne Berechtigung. Sie ist nicht vom Willen der Geschäftsherrin V umfasst.

### 4. In Kenntnis

Der Geschäftsführer muss Kenntnis der Fremdheit und seiner mangelnden Berechtigung haben. Nachdem M die **fristlose Kündigung durch V am 26.04.2023 zugestellt** wurde, hatte sie Kenntnis von der Fremdheit ihres Geschäfts sowie ihrer fehlenden Berechtigung zur Untervermietung (s.o.).

### 5. Rechtsfolge

V kann gemäß der **Rechtsfolgenverweisung** des **§ 687 Abs. 2 BGB** von M Herausgabe des aus der Geschäftsbesorgung Erlangten verlangen (§§ 687 Abs. 2 S.1, 681 S. 2, 667 BGB). Hierzu zählt jeder Vorteil, den der Geschäftsführer im Zusammenhang mit der Führung des Geschäfts erhält und somit auch der eingemommene Untermietzins.

**Ergebnis:** V steht ein Anspruch auf Räumung und Herausgabe der vermieteten Hotelräumlichkeiten aus § 546 Abs. 1 BGB gegen M zu. V kann von M den Untermietzins ab Rechtshängigkeit aus §§ 292, 546, 987, 99 BGB sowie § 812 Abs. 1 S. 1 Alt. 2 BGB und aus §§ 687 Abs. 2, 681, 667 BGB verlangen.

Dr. Jannina Schäffer

Das Gericht bejahte darüber hinaus einen **Auskunftsanspruch der V gegen M** aus **§ 242 BGB** ab Rechtshängigkeit der Räumungsklage. Auf Grundlage von Treu und Glauben besteht eine Auskunftspflicht, wenn die zwischen den Parteien bestehende Rechtsbeziehung es mit sich bringt, dass der Berechtigte in entschuldbarer Weise über Bestehen oder Umfang seines Rechts im Ungewissen ist und der Verpflichtete die zur Beseitigung der Ungewissheit erforderliche Auskunft unschwer geben kann.