



Vermieter Verein e.V.

www.vermieterverein.de

**Oberlandesgericht Karlsruhe, Urteil vom 20.03.2026, Az.
14 U 128/25**

Gründe:

I.

1 Die Klägerinnen machen gegen die Beklagte vertragliche Räumungs- und Zahlungsansprüche geltend.

2 Zwischen der Klägerin Ziffer 1 und der Beklagten besteht ein „Mietvertrag über ein Hotel nebst Tiefgaragenstellplätzen“, auf dessen Grundlage die Beklagte unter der Marke „A“ in F ein Hotel betreibt. Vereinbart wurde eine „Festlaufzeit“ des Vertrages von 25 Jahren mit einer einmaligen Verlängerungsoption der Beklagten von fünf Jahren (vgl. § 4 des Vertrages).

3 In dem Vertrag vom 30.06.2021 heißt es unter anderem:

„§ 5

Kündigung

5. 1. Das Recht zur ordentlichen Kündigung dieses Vertrages ist ab dem Zeitpunkt seines Abschlusses bis zum Ablauf der Mietdauer ausgeschlossen. Unberührt hiervon bleibt das Recht der Parteien zur außerordentlichen Kündigung aus wichtigem Grund. Ein wichtiger Grund liegt insbesondere vor, wenn

5. 1. 1. die Mieterin trotz vorangegangener schriftlicher Abmahnung der Vermieterin für zwei (2) aufeinanderfolgende Termine mit der Entrichtung der Miete oder in einem Zeitraum, der sich über mehr als zwei (2) Termine erstreckt, mit der Entrichtung der Miete in Höhe eines Betrages in Verzug ist, der die Miete für zwei (2) Monate erreicht. Die Parteien sind sich darüber einig, dass bei der Berechnung dem Grunde nach auch andere Zahlungsansprüche als Mietzinsansprüche, also z.B. offene Betriebskostenvorauszahlungen oder Betriebskostennachforderungen zu berücksichtigen sind sowie Schadensersatzansprüche, sofern diese unstreitig oder rechtskräftig festgestellt sind; [...]

5.1.7. die Mieterin trotz vorangegangener schriftlicher Mahnung über einen längeren Zeitraum die Miete ständig und wiederholt unpünktlich oder unvollständig zahlt.

Die außerordentliche Kündigung des Vertrages muss zur Wirksamkeit schriftlich erfolgen.

§ 6

Mietzins und Betriebskosten / Mietsicherheit

...

6.7. Zahlung und Fälligkeit der Miete

...

6. 7. 2. Die Miete ist monatlich vorschüssig jeweils spätestens am dritten Werktag eines Monats zu bezahlen.

...

6.7.5. Für die Rechtzeitigkeit und Höhe von Zahlungen kommt es auf deren Eingang auf dem jeweiligen Konto, nicht etwa auf den Zeitpunkt der Absendung oder der Überweisung an. Gerät eine Partei in Zahlungsverzug, so schuldet sie der anderen Partei für die Dauer des Verzuges Verzugszinsen in Höhe von jährlich neun (9) Prozentpunkten (§ 288 II BGB) über dem jeweiligen gemäß § 247 BGB geltenden Basiszinssatz.“

4 Wegen der weiteren Einzelheiten des Vertrages wird auf Anlage I K 1 sowie Anlage I K 2 („Nachtrag Nr. 1 zum Mietvertrag vom 30.06.2021“) Bezug genommen.

5 Zwischen der Klägerin Ziffer 2 – eine hundertprozentige Tochtergesellschaft der Klägerin Ziffer 1 – und der Beklagten besteht ein gesonderter „Mietvertrag Hotelausstattung über Einrichtungsgegenstände im A Hotel F“ des von der Beklagten betriebenen Hotels.

6 In diesem Vertrag vom 30.06.2021 heißt es unter anderem:

„§ 3 KÜNDIGUNG, AUTOMATISCHE BEENDIGUNG DES MIETVERTRAGES HOTELAUSSTATTUNG BEI ENDE DES HOTELMIETVERTRAGES

3.1 Für die Kündigung und Kündigungsfolgen gelten § 5 und § 6 Ziffer 6.9 des Hotelmietvertrages.

3.2 Ergänzend dazu gilt: Der Mietvertrag Hotelausstattung endet automatisch – ohne dass es einer Kündigung bedarf – in dem Moment, in dem der Hotelmietvertrag gleich aus welchem Rechtsgrund endet.

§ 4 MIETE, MIETFREIE ZEIT, BETRIEBSKOSTEN, WERTSICHERUNG, UMSATZSTEUER, FÄLLIGKEIT

...

4. 5 Die Miete ist monatlich im Voraus bis spätestens zum dritten Kalendertag des betreffenden Kalendermonats auf ein von dem Vermieter zu benennendes Konto zu zahlen. Beginnt die Pflicht zur Zahlung der Miete nicht am ersten eines Monats, ist die entsprechend anteilige Miete innerhalb von drei Werktagen nach Beginn der Verpflichtung zur Zahlung der Miete zu zahlen. Für die Zahlung und Fälligkeit der Miete gilt § 6 Ziffer 6.7 des Hotelmietvertrages.“

7 Wegen der weiteren Einzelheiten dieses Vertrages wird auf die Anlage I K 8 Bezug genommen.

8 Nachdem die Beklagte die monatlichen Mietzahlungen sowie Betriebskostenvorauszahlungen für das Hotel im März und im April 2024 nicht pünktlich geleistet hatte, wies die Klägerin Ziffer 1 mit Schreiben vom 12.03.2024, 08.04.2024, 15.04.2024 und vom 17.05.2024 auf die Zahlungsrückstände hin und forderte die Beklagte zur Zahlung auf.

9 Darüber hinaus beanstandete die Klägerin Ziffer 1 mit Schreiben vom 14.04.2022, 13.10.2022, 09.10.2023 und vom 29.01.2024 die nicht ordnungsgemäße Führung eines Kontos für Instandhaltungsrücklagen („FF& E-Rücklage“) sowie fehlende Einzahlungen auf dieses Konto.

10 Mit Schreiben vom 22.07.2024 übermittelte die P GmbH als Vertreterin der Klägerinnen der Beklagten eine neue Dauermietrechnung, die aufgrund der vertraglich vereinbarten Indexmietklauseln sowohl für den Hotelmietvertrag als auch für den Hotelausstattungsvertrag ab dem 01.08.2024 eine Mieterhöhung enthielt, nämlich für das Hotel nunmehr 99.921,99 € zuzüglich Betriebskosten in Höhe von 6.223,70 € monatlich (inkl. USt) und für die Hotelausstattung monatlich 12.235,34 € (inkl. USt).

11 Nach einem Gesellschafterwechsel auf Klägerseite fand am 11.09.2024 ein Gespräch zwischen der P GmbH und der Beklagten statt, in dem es u.a. um die Pünktlichkeit der Mietzahlungen, um die bisher nicht erfolgte, im Hotelmietvertrag vereinbarte Vorlage eines Ergebnisabführungsvertrags mit der Konzern-Obergesellschaft der Beklagten (§ 6 Ziff. 6.8.5 des Mietvertrags, Anlage I K 1), um die Ansparung der FF& E-Rücklagen sowie um die Anpassung der vertraglich vereinbarten Mietbürgschaften ging.

12 Nachdem die Beklagte die seit August 2024 geltende Mieterhöhung im August und September 2024 sowie die Gesamtmiete für Oktober 2024 nicht an die Klägerinnen Ziffer 1 und Ziffer 2 gezahlt hatte, erteilte die P GmbH der Beklagten mit Schreiben vom 09.10.2024 (Anlage I K 3) im Namen von beiden Klägerinnen eine „1. Abmahnung“, wobei sie im Abmahn-schreiben neben wiederholter unpünktlicher Mietzahlungen die fehlende Mietzahlung für Oktober 2024 an beide Klägerinnen sowie verschiedene weitere Vertragsverletzungen des Hotelmietvertrags (fehlender Nachweis über ordnungsgemäße Bildung der FF& E-Rücklagen, fehlende Vorlage eines Ergebnisabführungsvertrags mit der Konzern-Obergesellschaft der Beklagten, fehlende Anpassung der Mietbürgschaft, fehlende Vorlage des Jahresabschlusses für 2023) rügte.

13 Als am 07.11.2024 auch die jeweilige Miete für November 2024 nicht auf den jeweiligen Konten der Klägerinnen eingegangen war, erklärten die Klägerin Ziffer 1 und die Klägerin Ziffer 2 jeweils mit Schreiben vom 07.11.2024 die außerordentliche fristlose, äußerst hilfsweise die ordentliche Kündigung des jeweiligen Mietverhältnisses und forderten die Herausgabe der jeweiligen Mietgegenstände bis zum 29.11.2024.

14 In der Folge leistete die Beklagte verschiedene Zahlungen, unter anderem am 19.11.2024 100.000 € mit dem Zahlungszweck „Pacht 11/24, Teilzahlung eins“, 10.282,52 € mit dem Zahlungszweck „Pacht 11/24, Teilzahlung zwei“ sowie 6.223,70 € mit dem Zahlungszweck „Nebenkosten“.

15 Mit Schriftsatz vom 07.04.2025 erklärte der Prozessbevollmächtigte der Klägerin Ziffer 1 für diese eine weitere außerordentliche fristlose, hilfsweise ordentliche Kündigung mit der Begründung, die Beklagte befinde sich mit den Bruttomonatsmieten für Oktober 2024 und für April 2025 sowie mit den Betriebskostenvorauszahlungen nebst Umsatzsteuer für Februar und März 2025 in Zahlungsrückstand.

16 Das „Mieterkonto“ der Beklagten wies am 07.04.2025 einen Zahlungsrückstand von 217.718,81 € auf (Anlage I K 15).

17 Weitere außerordentliche fristlose Kündigungen des Hotelmietvertrags durch die P GmbH erfolgten mit Schreiben vom 05.06.2025 (Zahlungsrückstand: 230.166,21 €, Anlage I K 16), 04.07.2025 (Zahlungsrückstand: 336.311,90 €, Anlage I K 17) und 07.08.2025 (Zahlungsrückstand: 348.316,03 €, Anlage I K 18).

18 Das Landgericht Freiburg hat die Beklagte mit Urteil vom 13.10.2025 antragsgemäß wie folgt verurteilt:

1. das auf dem Grundstück E-Straße in F gelegene Hotelgebäude mit 153 Hotelzimmern sowie Neben- und Verkehrsflächen nebst 31 PKW-Tiefgaragenstellplätzen und PKW-

Außenstellplätzen, wie aus den blau und grün umrandeten Flächen des als Anlage K 0.1 beigefügten Grundrissplans ersichtlich, vollständig geräumt an die Klägerin Ziffer 1 herauszugeben;

2. an die Klägerin Ziffer 1 99.125,72 € nebst Zinsen in Höhe von neun Prozentpunkten über dem jeweiligen Basiszinssatz seit dem 05.10.2024 zu zahlen;

3. an die Klägerin Ziffer 1 deren vorgerichtliche Rechtsverfolgungskosten im Umfang des nicht anrechenbaren Teils in Höhe von 4.358,10 € netto nebst Zinsen in Höhe von neun Prozentpunkten über dem jeweiligen Basiszinssatz seit dem 27.11.2024 zu zahlen;

4. die Hotelausstattung, wie aus der als Anlage K 0.2 beigefügten Auflistung im Einzelnen ersichtlich, an die Klägerin Ziffer 2 herauszugeben;

5. an die Klägerin Ziffer 2 24.470,68 € nebst Zinsen in Höhe von neun Prozentpunkten über dem jeweiligen Basiszinssatz aus 12.235,34 € seit dem 05.10.2024, sowie aus 12.235,34 € seit dem 07.11.2024 zu zahlen;

6. an die Klägerin Ziffer 2 deren vorgerichtliche Rechtsverfolgungskosten im Umfang des nicht anrechenbaren Teils in Höhe von 1.401,25 € netto nebst Zinsen in Höhe von neun Prozentpunkten über dem jeweiligen Basiszinssatz seit dem 27.11.2024 zu zahlen.

19 Zur Begründung hat das Landgericht Freiburg im Wesentlichen ausgeführt, die Klägerin Ziffer 1 könne von der Beklagten Räumung und Herausgabe des streitgegenständlichen Hotelgebäudes verlangen, § 546 Abs. 1 BGB. Das Mietverhältnis vom 30.06.2021 zwischen der Beklagten und der Klägerin Ziffer 1 sei durch die außerordentliche fristlose Kündigung vom 07.11.2024 wirksam beendet worden. Gemäß § 5 Ziffer 5.1. des Mietvertrags sei das Recht zur ordentlichen Kündigung des Hotelmietvertrags ausgeschlossen. Unberührt hiervon sei das Recht der Parteien zur außerordentlichen Kündigung aus wichtigem Grund geblieben. Unstreitig habe die Beklagte am 07.11.2024 sowohl die Miete für Oktober 2024 als auch die Miete für November 2024 nicht gezahlt. Damit hätten die Voraussetzungen für eine Kündigung aus wichtigem Grund gemäß § 543 Abs. 2 Nr. 3 a) in Verbindung mit Abs. 3 Nr. 3 BGB am 07.11.2024 vorgelegen, ohne dass es einer vorherigen Abmahnung bedurft habe. Im Übrigen hätten am 07.11.2024 auch die Voraussetzungen von § 5 Ziffer 5.1.7. des Mietvertrags vorgelegen, so dass die außerordentliche fristlose Kündigung vom 07.11.2024 auch unter diesem Gesichtspunkt wirksam sei. Denn die Beklagte habe zu diesem Zeitpunkt trotz vorangegangener schriftlicher Mahnung über einen längeren Zeitraum die Miete ständig und wiederholt unpünktlich oder unvollständig gezahlt. Der Klägerin Ziffer 1 stehe der geltend gemachte Herausgabeanspruch aus § 546 BGB auch deshalb zu, weil sie – eine Unwirksamkeit der Kündigung vom 07.11.2024 unterstellt – das Mietverhältnis erneut am 07.04., 05.06., 04.07. und 07.08.2025 wirksam außerordentlich fristlos gekündigt habe. Dass sich die Beklagte zu den jeweiligen Kündigungszeitpunkten jeweils mit zwei aufeinander folgenden Monatsmieten oder in einem Zeitraum, der sich über mehr als zwei Termine erstreckt, mit der Entrichtung der Miete in Höhe eines Betrages in Verzug befunden habe, der die Miete für zwei Monate erreiche (§ 5 Ziffer 5.1.1. des Mietvertrags), sei unstreitig. Der Klägerin Ziffer 1 stehe gegen die Beklagte auch der geltend gemachte Zahlungsanspruch gemäß § 546a BGB zu. Indem die Beklagte die gemieteten Hotelräume trotz wirksamer Beendigung des Mietvertrags bereits im November 2024 bisher nicht geräumt habe, schulde sie gemäß § 546a BGB eine Entschädigung in Höhe der vereinbarten Miete. Diesen Betrag habe die Beklagte unstreitig für Juni 2025 bis zum Schluss der mündlichen Verhandlung nicht bezahlt. Der Zinsanspruch begründe sich aus Verzug, der Anspruch auf die außergerichtlichen Rechtsanwaltskosten folge aus § 280 BGB.

20 Der mit Klageantrag Ziffer 4 geltend gemachte Herausgabeanspruch gemäß § 546 BGB der Klägerin Ziffer 2 bestehe schon deshalb, weil gemäß § 3 Ziffer 3.2. des „Mietvertrags

Hotelausstattung“ der Mietvertrag automatisch in dem Moment ende, in dem der Hotelmietvertrag, gleich aus welchem Rechtsgrund, ende. Der geltend gemachte Zahlungsanspruch folge aus § 546a BGB. Dass die Beklagte die von der Klägerin Ziffer 2 geltend gemachte rückständige Miete für Oktober und November 2024 bezahlt hätte, habe sie nicht substantiiert dargelegt. Die von ihr vorgelegten Zahlungsnachweise (Anlage B 2) bezögen sich nur auf Zahlungen an die Klägerin Ziffer 1. Der Zinsanspruch folge aus Verzug, der Anspruch auf die außergerichtlichen Rechtsanwaltskosten ergebe sich aus § 280 BGB.

21 Wegen der weiteren Einzelheiten wird auf das Urteil des Landgerichts Freiburg verwiesen.

22 Gegen dieses Urteil richtet sich die Berufung der Beklagten.

23 Sie trägt vor, zwischen den Parteien sei in § 5.1.1 des Pachtvertrags vereinbart, dass der zur Kündigung berechtigende Zustand zunächst abzumahlen sei. Ein solcher Zustand habe zum Zeitpunkt der 1. Abmahnung nicht vorgelegen. Die Klägerseite habe in ihrer 1. Abmahnung vom 09.10.2024 gerade keinen zur Kündigung berechtigenden Zahlungsverzug von zwei offenen Monatspachten behauptet. Die gemäß § 5.1.1 des Vertrages voranzugehende „schriftliche Abmahnung“ vor einer Kündigungserklärung sei mangels anderweitiger Auslegungsindizien für jede einzelne Kündigung durch die Verpächterin erforderlich. Die Klägerin Ziffer 1 habe indes in keinem einzigen Fall ordnungsgemäß und qualifiziert „abgemahnt“. Unstreitig seien insbesondere vor den Kündigungserklärungen vom 07.04.2025, 05.06.2025 und 07.08.2025 keine Abmahnungen an die Beklagte zugegangen. Die Parteien hätten in dem Vertrag bewusst die gesetzlichen Vorschriften um ein Abmahnerfordernis ergänzt, damit gerade treuwidrige Knebelkündigungen eines Vertrages mit 30 Jahren Laufzeit verhindert würden. Das qualifizierte Abmahnerfordernis vor jeder außerordentlichen Kündigung habe den Parteien die Möglichkeit eröffnen sollen, vor einer mit existenzgefährdenden Folgen verbundenen außerordentlichen Kündigung des Mietvertrages die Schwere eines solchen Schrittes der Pächterseite noch einmal vor Augen zu führen (Warneffekt) und eine etwaige Ausräumung des außerordentlichen Kündigungsgrundes zu ermöglichen. Auch ein Kündigungsgrund wegen unpünktlicher Zahlungen habe nicht vorgelegen. Das Erstgericht habe zu Unrecht die mit Klageantrag zu Ziffer 2 eingeklagten Pachten, die sich aus dem Forderungsschreiben in der Anlage K 6 ergeben sollen, zugesprochen. Ungeachtet der korrekten oder wirksamen Tilgungsreihenfolge sei die Beklagte zum Ende der mündlichen Verhandlung mit der Pacht für Oktober 2024 nicht mehr im Rückstand gewesen.

24 Auch die Klägerin Ziffer 2 habe keinen Herausgabeanspruch. Ihr fehle die Aktivlegitimation, der Klageantrag Ziffer 4 sei zu unbestimmt. Ein substantiierter Vortrag zu den Gründen einer außerordentlichen Kündigung des Hotelinventarvertrags fehle. Der Verweis auf Pachtzahlungen bezüglich des Hotelpachtvertrags sei dabei nicht dienlich, da es sich bei dem Inventarvertrag um ein separates Vertragsverhältnis handele.

25 Die außerordentlichen Kündigungserklärungen der Klägerinnen seien gegenständlich treuwidrig und auch aus diesem Gesichtspunkt heraus unwirksam gewesen. Ein wichtiger Grund liege nur vor, wenn dem Kündigenden unter Berücksichtigung aller Umstände des Einzelfalls, insbesondere eines Verschuldens der Vertragsparteien, und unter Abwägung der beiderseitigen Interessen, die Fortsetzung des Pachtverhältnisses bis zum Ablauf der Kündigungsfrist oder bis zur sonstigen Beendigung des Pachtverhältnisses nicht zugemutet werden könne. Feststellungen hierzu fehlten.

26 Die Entscheidung beruhe auch auf einem Verstoß gegen § 47 Abs. 1 ZPO. Gemäß veröffentlichtem Geschäftsverteilungsplan des Landgerichts Freiburg sei die spätere Vorsitzende zum Zeitpunkt der Terminbestimmung für die 4. Zivilkammer nicht aufgeführt gewesen, sondern als stellvertretende Vorsitzende des 25. Zivilsenats des OLG Karlsruhe, Außensenate Freiburg. Erst zu einem späteren Zeitpunkt sei ein aktualisierter Geschäftsverteilungsplan

veröffentlicht worden. Es handele sich um eine vorschriftswidrige Besetzung im Sinne des § 547 Nr. 1 ZPO.

27 Weiter werde eine Verletzung des § 42 Abs. 1 ZPO gerügt. Der abgelehnte Richter am Landgericht P habe bis zur Urteilsverkündung und Tatbestandsberichtigungsentscheidung als Mitglied der Kammer und Vertreter der Einzelrichterin an dem Verfahren sowie dem Urteil mitgewirkt und habe jederzeit hierauf Einfluss nehmen können, insbesondere durch Krankheits-, Urlaubsvertretungen usw. Bereits die Möglichkeit der wesentlichen Einflussnahme durch einen zu Recht abgelehnten Richter in der Kammer der Erstinstanz genüge.

28 Gerügt werde ein Verstoß gegen das Mündlichkeitsprinzip infolge der Bildstörung während der mündlichen Verhandlung. Die Bildübertragung sei in der mündlichen Verhandlung am 29.08.2025 auf Seiten der Klägerinnen über einen wesentlichen Teil der Sitzung unterbrochen gewesen, was auch von der Beklagten umgehend gerügt worden sei. Daher sei eine Beurteilung der persönlichen Glaubwürdigkeit im Sinne von § 286 ZPO für die Beklagte nicht möglich gewesen.

29 Gerügt werde ein Verstoß gegen §§ 139 Abs. 5, 156 Abs. 2 Nr. 1, 283, 261 Abs. 2, 297 ZPO. Das Erstgericht habe fehlerhaft die Widerklage der Beklagten nicht zugelassen. Hätte das Erstgericht die mündliche Verhandlung vorher oder aufgrund der Widerklage wiedereröffnet, hätte es auch die Widerklage zulassen müssen.

30 Bereits die Beschränkung des Schriftsatzrechts trotz entsprechenden Antrags der Beklagten, zu den Hinweisen des Gerichts Stellung nehmen zu können, sei verfahrensfehlerhaft. Das Gericht habe an die Parteien in der mündlichen Verhandlung den im Antrag Ziffer 2 des Schriftsatzes der Beklagten vom 08.09.2025 bezeichneten Hinweis erteilt.

31 Gerügt werde auch eine unterlassene Beweiserhebung. Zu der Auslegung des mietvertraglichen Abmahnerfordernisses im Verständnis als qualifiziertes Abmahnerfordernis vor jeder Kündigung sei der zum Vertragsschluss auf Seiten der Beklagten entsprechend dem Beweis Antrag im Schriftsatz vom 06.10.2025 involvierte Geschäftsführer als Zeuge zu vernehmen gewesen.

32 Das Erstgericht sei für die Klage der Klägerin Ziffer 2 örtlich nicht zuständig gewesen. Dies sei durch die Beklagte erstinstanzlich auch ausdrücklich und mehrfach gerügt worden. Für einen vereinbarten gemeinsamen Erfüllungsort fehle es über die bloße Behauptung hinaus an jedweden Feststellungen durch das Erstgericht.

33 Die Beklagte beantragt,

das Urteil des Landgerichts Freiburg im Breisgau vom 13.10.2025, Az. 4 O 74/24, aufzuheben und die Sache zur weiteren Verhandlung und Entscheidung an das Landgericht Freiburg im Breisgau zurückzuverweisen (§ 538 Abs. 2 S. 1 Nr. 1 ZPO),

hilfsweise

die Klage unter Abänderung des Urteils des Landgerichts Freiburg im Breisgau vom 13.10.2025, Az. 4 O 74/24, abzuweisen.

34 Die Klägerinnen beantragen,

die Berufung der Beklagten zurückzuweisen.

35 Die Klägerinnen verteidigen das erstinstanzliche Urteil unter Wiederholung und teilweiser Vertiefung ihres erstinstanzlichen Vortrags. Die Voraussetzungen einer Zurückverweisung lägen nicht vor. Die Entscheidung des Landgerichts sei auch nicht verfahrensfehlerhaft ergangen.

36 Zusätzlich hat die Klägerin Ziffer 1 in der Berufungserwiderung vom 21.01.2026 äußerst vorsorglich erneut die außerordentliche fristlose Kündigung des Hotelmietvertrages wegen zwischenzeitlich bestehender Rückstände in Höhe von 709.718,75 € (Anlage II K 20) erklärt.

37 Mit Beschluss vom 27.01.2026, auf den verwiesen wird, hat der Senat auf Antrag der Klägerin Ziffer 1 das Urteil des Landgerichts Freiburg vom 13.10.2025 im Tenor in Ziffer III. Absatz 1 abgeändert und neu gefasst sowie der Beklagten auf ihren Antrag (teilweise) Vollstreckungsschutz gewährt.

38 Wegen des weiteren Vorbringens der Parteien wird auf die gewechselten Schriftsätze nebst Anlagen sowie das Protokoll der mündlichen Verhandlung vom 10.03.2026 ergänzend Bezug genommen.

II.

39 Die zulässige Berufung der Beklagten ist unbegründet.

A.

40 Die Verfahrensrügen der Beklagten für das erstinstanzliche Verfahren verfangen nicht.

41 1. Ein Verstoß gegen den gesetzlichen Richter gemäß Art. 101 Abs. 1 Satz 2 GG liegt nicht vor.

42 a) Nach § 348 Abs. 1 ZPO war für die Entscheidung der Einzelrichter zuständig. Dies war vorliegend zum maßgeblichen Zeitpunkt des Schlusses der mündlichen Verhandlung erster Instanz die Vizepräsidentin des Landgerichts. Diese war nicht wegen Besorgnis der Befangenheit abgelehnt, sodass kein Verstoß gegen § 47 Abs. 1 ZPO vorliegt.

43 b) Da der abgelehnte Richter am Landgericht P an der Entscheidung nicht mitgewirkt hat, liegt ein Verstoß gegen § 47 Abs. 1 ZPO durch diesen ebenfalls nicht vor. Allein der Umstand, dass Richter am Landgericht P Mitglied der 4. Zivilkammer des Landgerichts ist, begründet ersichtlich keine Mitwirkung des abgelehnten Richters an der Entscheidung der originär zuständigen Einzelrichterin.

44 c) Unbeschadet dessen lässt § 538 Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 ZPO im Falle eines in der ersten Instanz unterlaufenen Verfahrensfehlers, zu dem auch die nicht vorschriftsmäßige Besetzung des erstinstanzlichen Gerichts zählt, eine Zurückverweisung der Sache an das Landgericht grundsätzlich nur dann zu, wenn aufgrund des Verfahrensmangels außerdem eine umfangreiche und aufwändige Beweisaufnahme notwendig ist (BGH, Urteil vom 01.02.2024 – VII ZR 171/22, Rn. 39, juris), was hier nicht der Fall ist.

45 2. Es kann dahinstehen, ob das Landgericht gegen den Mündlichkeitsgrundsatz verstoßen hat und ob ein solcher Verstoß in Hinblick auf § 295 Abs. 1 ZPO von der Beklagten überhaupt noch gerügt werden könnte. Denn der Senat ist gemäß § 538 Abs. 1 ZPO zu einer eigenen Sachentscheidung berufen und entscheidet über den erstinstanzlichen Prozessstoff und das Berufungsvorbringen. Die Beklagte konnte ihren erstinstanzlichen Vortrag im Berufungsverfahren ergänzen und somit zur Grundlage der Entscheidung des Senats machen. Eine etwaige Verletzung rechtlichen Gehörs der Beklagten wäre somit im Rahmen des Berufungsverfahrens geheilt worden (vgl. OLG Düsseldorf, Urteil vom 18.05.2021 – I-20 U 63/19, Rn. 38, juris). Zudem fehlt es auch insoweit an der für eine Zurückverweisung notwendigen Voraussetzung des § 538 Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 Halbsatz 2 ZPO.

46 3. Ob das Landgericht die Widerklage zu Recht nicht zugelassen hat, kann ebenfalls dahinstehen. Denn die Widerklage ist ausweislich der Antragstellung der Beklagten nicht Gegenstand des Berufungsverfahrens.

B.

47 Die Klägerin Ziffer 1 hat gegenüber der Beklagten einen Anspruch auf Räumung und Herausgabe des Hotelgebäudes aus § 546 Abs. 1 BGB (1.), einen Anspruch auf Zahlung von 99.125,72 € aus § 546a Abs. 1 BGB nebst Zinsen hieraus in Höhe von neun Prozentpunkten über dem jeweiligen Basiszinssatz seit dem 05.10.2024 (2.) und einen Anspruch auf Erstattung des nicht anrechenbaren Teils der vorgerichtlichen Rechtsanwaltskosten in Höhe von 4.358,10 € aus § 280 Abs. 1 BGB (3.).

48 1. Die Klägerin Ziffer 1 hat gegenüber der Beklagten einen Anspruch auf Räumung und Herausgabe des Hotelgebäudes aus § 546 Abs. 1 BGB, da das Mietverhältnis zwischen der Klägerin Ziffer 1 und der Beklagten durch die fristlose Kündigung vom 07.04.2025 beendet worden ist.

49 a) Bei dem Vertrag zwischen der Klägerin Ziffer 1 und der Beklagten handelt es sich um einen Mietvertrag nach § 535 Abs. 1 Satz 1 BGB, nicht um einen Pachtvertrag.

50 aa) Nach § 535 Abs. 1 Satz 1 BGB wird der Vermieter durch den Mietvertrag verpflichtet, dem Mieter den Gebrauch der Mietsache während der Mietzeit zu gewähren. Durch einen Pachtvertrag wird der Verpächter gemäß § 581 Abs. 1 Satz 1 BGB verpflichtet, dem Pächter den Gebrauch des verpachteten Gegenstands und den Genuss der Früchte, soweit sie nach den Regeln einer ordnungsmäßigen Wirtschaft als Ertrag anzusehen sind, während der Pachtzeit zu gewähren.

51 Die Abgrenzung zwischen Miete und Pacht ist danach vorzunehmen, ob nach dem objektiven Inhalt aller Vertragsbestimmungen nur der Gebrauch der überlassenen Sache oder der Gebrauch und Fruchtgenuss zu gewähren ist. Bei der Überlassung von Räumen kommt es darauf an, ob diese mit einer zur Fruchtziehung geeigneten Ausstattung überlassen werden sollen. Trifft das zu, ist Pacht anzunehmen. An Räumen dagegen, die mit einer zur Ausnutzung erforderlichen Einrichtung nicht versehen sind und durch denjenigen, der die Räume überlässt, auch nicht zur Fruchtziehung ausgestattet werden müssen, ist dagegen nur Miete möglich (BGH, Beschluss vom 17.12.1980 – VIII ZB 51/80, Rn. 6, juris).

52 Wenn Räume zum Betrieb eines Unternehmens überlassen werden, sind die durch dieses Unternehmen erzielten Erträge Frucht nicht der Räume, sondern des Unternehmens als eines weit komplexeren Inbegriffs von Sachen und Rechten. Für die Beurteilung der Frage, ob in solchen Fällen neben der Verschaffung des Besitzes an Geschäftsräumen auch ein Fruchtgenuss im Sinne von § 581 BGB „gewährt“ wird, ist eine enge Betrachtungsweise nicht angebracht, sondern sind vor allem wirtschaftliche Gesichtspunkte zu berücksichtigen. Die gleichzeitige Überlassung von Räumlichkeiten nebst Inventar kennzeichnet den Normalfall der Pacht; dies ist aber nicht immer erforderlich. Für die Annahme eines Pachtverhältnisses genügt es, wenn für den Geschäftsbetrieb geeignetes Inventar tatsächlich in den Räumen vorhanden ist und der Vertragspartner dazu wesentlich beigetragen hat (BGH, Urteil vom 27.03.1991 – XII ZR 136/90, Rn. 17, juris).

53 Die von den Parteien gewählte Vertragsbezeichnung ist nicht entscheidend. Die gewählte Bezeichnung kann aber ein Indiz dafür sein, welchen Zweck die Parteien mit dem Vertrag verfolgen wollten (Guhling/Günter/Baldus, Gewerberaummieta, 3. Aufl. 2024, § 581 BGB Rn. 16).

54 bb) Gemessen an diesen Voraussetzungen ist der zwischen der Klägerin Ziffer 1 und der Beklagten geschlossene Vertrag als Mietvertrag zu qualifizieren. Denn die Klägerin Ziffer 1 ist vertraglich nur zur Überlassung des Hotelgebäudes nebst Tiefgaragenstellplätzen verpflichtet, gemäß den vertraglichen Regelungen zwischen der Klägerin Ziffer 1 und der Beklagten war die Ausstattung des Hotels Sache der Beklagten. Die Ausstattung ist nicht Gegenstand des Vertrages. Dass die Beklagte – wie beabsichtigt – mit einer Tochtergesellschaft der Klägerin Ziffer 1, der Klägerin Ziffer 2, parallel zu dem Mietvertrag über ein Hotel nebst Tiefgaragenstellplätzen einen gesonderten Mietvertrag über die Hotelausstattung geschlossen hat, ändert hieran nichts. Es handelt sich hierbei um einen rechtlich unabhängigen Vertrag mit einer anderen juristischen Person. Beide Rechtsverhältnisse stehen eigenständig nebeneinander, mögen die handelnden natürlichen Personen, namentlich die Geschäftsführer der Klägerinnen, auch dieselben gewesen sein. Beide Verträge sind ausweislich der getroffenen Regelungen nicht dergestalt rechtlich verbunden, dass der Abschluss des Hotelausstattungsvertrages zwischen der Klägerin Ziffer 2 und der Beklagten zwingende Voraussetzung für den Abschluss des Mietvertrages über ein Hotel nebst Tiefgaragenstellplätzen zwischen der Klägerin Ziffer 1 und der Beklagten war. Damit hat die Klägerin Ziffer 1 gerade nicht wesentlich zu der Ausstattung des Hotelgebäudes beigetragen. Der ebenfalls parallel erfolgte Abschluss des Franchisevertrages mit der A GmbH hat keinen Einfluss auf die rechtliche Einordnung des Vertrages zwischen der Klägerin Ziffer 1 und der Beklagten.

55 Hinzukommt, dass die Bezeichnung des maßgeblichen Vertrages vom 30.06.2021 als „Mietvertrag über ein Hotel nebst Tiefgaragenstellplätzen“ als auch des Nachtrags Nr. 1 zum „Mietvertrag vom 30.06.2021“ durch die Parteien selbst indiziell für die Ansicht des Senats sprechen.

56 b) Das Mietverhältnis zwischen der Klägerin Ziffer 1 und der Beklagten ist durch die fristlose Kündigung der Klägerin Ziffer 1 vom 07.04.2025 beendet worden.

57 aa) In dem „Mietvertrag über ein Hotel nebst Tiefgaragenstellplätzen“ vom 30.06.2021 findet sich unter § 5 die Regelung, dass das Recht zur außerordentlichen Kündigung aus wichtigem Grund besteht, wobei ein wichtiger Grund insbesondere vorliegen sollte, wenn die Mieterin trotz vorangegangener schriftlicher Abmahnung der Vermieterin für zwei aufeinanderfolgende Termine mit der Entrichtung der Miete oder in einem Zeitraum, der sich über mehr als zwei Termine erstreckt, mit der Entrichtung der Miete in Höhe eines Betrages in Verzug ist, der die Miete für zwei Monate erreicht (§ 5 Ziffer 5.1.1. des „Mietvertrags über ein Hotel nebst Tiefgaragenstellplätzen“).

58 Nach §§ 133, 157 BGB ist bei der Auslegung von Willenserklärungen und Verträgen der wirkliche Wille der Erklärenden zu erforschen. Dabei ist vom Wortlaut der Erklärung auszugehen und demgemäß in erster Linie dieser und der ihm zu entnehmende objektiv erklärte Parteiwille zu berücksichtigen. Bei der Willenserforschung sind aber auch der mit der Erklärung verfolgte Zweck, die Interessenlage der Parteien und die sonstigen Begleitumstände zu berücksichtigen, die den Sinngehalt der gewechselten Erklärungen erhellen können. Dabei sind empfangsbedürftige Willenserklärungen, bei deren Verständnis regelmäßig auch der Verkehrsschutz und der Vertrauensschutz des Erklärungsempfängers maßgeblich ist, so auszulegen, wie sie der Empfänger nach Treu und Glauben unter Berücksichtigung der Verkehrssitte verstehen musste (BGH, Urteil vom 16.10.2012 – X ZR 37/12, Rn. 18, juris mit weiteren Nachweisen).

59 bb) Gemessen an diesen Voraussetzungen war zwar die außerordentliche Kündigung vom 07.11.2024 unwirksam, da dieser keine qualifizierte Abmahnung vorausgegangen ist. In dieser außerordentlichen Kündigung ist jedoch als Minus eine Abmahnung enthalten, sodass die außerordentliche Kündigung vom 07.04.2025 rechtliche, vertragsbeendende Wirkung entfaltete.

60 (1) Nach dem objektiven Empfängerhorizont ist die Vertragsklausel in § 5 Ziffer 5.1.1. dahingehend auszulegen, dass eine außerordentliche, fristlose Kündigung wegen Zahlungsverzugs wirksam nur nach vorheriger Abmahnung ausgesprochen werden kann. Denn durch die Klausel ist nach ihrem Wortlaut § 543 Abs. 2 Nr. 3 BGB inhaltlich modifiziert worden. Hätten die Parteien bei Abschluss des Vertrages die gesetzlich normierten außerordentlichen Kündigungsgründe wegen Zahlungsverzugs nicht modifizieren wollen, liefe das vereinbarte Abmahnerfordernis in § 5 Ziffer 5.1.1. letztlich leer. Sinn und Zweck des vereinbarten Abmahnerfordernisses bei Bestehen eines Zahlungsrückstandes in Höhe von zwei Monatsmieten war es ersichtlich, der Beklagten die Konsequenzen eines anhaltenden Zahlungsrückstandes vor Augen zu führen, und zwar bevor eine außerordentliche, fristlose Kündigung ausgesprochen werden kann. Diese Auslegung ist – insbesondere mit Blick auf § 242 BGB – interessengerecht, denn durch den Ausspruch einer fristlosen Kündigung des Hotelmietvertrages war die Beklagte in ihrer wirtschaftlichen Existenz bedroht.

61 (2) In der außerordentlichen, fristlosen Kündigung vom 07.11.2024 ist die vertraglich vereinbarte Abmahnung zu sehen (vgl. BGH, Urteil vom 01.06.2011 – VIII ZR 91/10, Rn. 15, juris). Der Beklagten ist durch den Ausspruch der fristlosen Kündigung in aller Deutlichkeit vor Augen geführt worden, dass die Klägerin Ziffer 1 künftig weitere Zahlungsrückstände – insbesondere in Höhe von zwei Monatsmieten – nicht mehr dulden wird und eine fristlose Kündigung droht. Damit wurde durch den Ausspruch der unwirksamen außerordentlichen Kündigung dem Sinn und Zweck einer Abmahnung genügt (vgl. hierzu auch OLG Hamm, Urteil vom 03.12.1991 – 7 U 145/91, Rn. 19, juris). Zwischen der außerordentlichen Kündigung vom 07.11.2024, die wie dargelegt als qualifizierte Abmahnung anzusehen ist, und der außerordentlichen Kündigung vom 07.04.2025 liegen lediglich fünf Monate, sodass die Abmahnung in einem engen zeitlichen Zusammenhang zu der weiteren außerordentlichen Kündigung steht. Hinzu kommt, dass sich die Beklagte in diesem Zeitpunkt am 07.04.2025 laufend mit ihren Zahlungspflichten in Verzug befand. Die Miete für Oktober 2024 wurde von der Beklagten erst am 07.07.2025 bezahlt.

62 § 5 Ziffer 5.1.1. des Mietvertrages ist nicht dahingehend auszulegen, dass sich die Abmahnung auf den jeweils bestehenden, konkreten Zahlungsrückstand beziehen muss. Eine solche Auslegung wäre nicht interessengerecht, denn dann läge es in der Hand der Beklagten, einen Rückstand von zwei Monatsmieten auflaufen zu lassen und erst in Folge der Abmahnung einen Teil der rückständigen Mieten nachzuzahlen, um eine außerordentliche Kündigung nach § 5 Ziffer 5.1.1. fortlaufend zu verhindern. Zwar wäre dann möglicherweise der Kündigungsgrund des § 5 Ziffer 5.1.7. erfüllt, hierauf kann die Klägerin Ziffer 1 aber in Ansehung des § 5 Ziffer 5.1.1., der einen außerordentlichen Kündigungsgrund bei einem klar definierten Zahlungsrückstand regelt, nicht verwiesen werden, zumal die Regelung in § 5 Ziffer 5.1.7. als (auslegungsbedürftiger) Auffangtatbestand formuliert ist und nach der vertraglichen Regelung ebenfalls eine entsprechende Abmahnung voraussetzt.

63 (3) Einer Beweisaufnahme bedarf es in diesem Zusammenhang nicht, da die Auslegung der vertraglichen Klausel nach dem objektiven Empfängerhorizont zu erfolgen hat. Das rein subjektive Verständnis einer Vertragspartei – wozu der ehemalige Geschäftsführer der Beklagten möglicherweise Auskünfte geben könnte – ist bei der Auslegung der vertraglichen Klausel nicht von Belang (vgl. hierzu nur BeckOGK/Möslein, BGB, Stand: 01.10.2020, § 133 Rn. 41).

64 (4) Am 07.04.2025 betrug der Rückstand der Beklagten nach dem zugrunde zu legenden Vortrag der Klägerin Ziffer 1 217.718,81 €. Mithin waren zu diesem Zeitpunkt die Monatsmieten für Oktober 2024 und April 2025 (nebst weiterer Rückstände) offen.

65 /a/ Soweit sich die Beklagte darauf beruft, die vorgelegten Auszüge des Mietkontos der Klägerin Ziffer 1 seien unübersichtlich, verfängt dieses Argument nicht. Für die Erfüllung der

Forderung der Klägerin Ziffer 1 ist nach § 362 Abs. 1 BGB die Beklagte darlegungs- und beweispflichtig (vgl. nur OLG Düsseldorf, Beschluss vom 26.09.2006 – I-10 W 102/06, Rn. 3, juris; Grüneberg/Grüneberg, BGB, 85. Aufl. 2026, § 362 Rn. 17). Eine Erfüllung der Forderung behauptet die Beklagte schon nicht substantiiert.

66 /b/ Es ist nicht von Belang, wann die Beklagte die Mietzinszahlung für April 2025 tatsächlich angewiesen hat, maßgeblich für die Rechtzeitigkeit der Zahlung war nach den vertraglichen Vereinbarungen (vgl. § 6 Ziffer 6.7.5. des Mietvertrages) der Eingang des Mietzinses auf dem Konto der Klägerin Ziffer 1. Zwar geht das Risiko eines verspäteten Eingangs trotz rechtzeitiger Zahlungshandlung grundsätzlich zulasten des Gläubigers, § 270 BGB. Die Vertragsparteien können aber insoweit anderes vereinbaren. Insbesondere aus einer sogenannten „Rechtzeitigkeitsklausel“ kann sich ergeben, dass es für die Rechtzeitigkeit der Zahlung auf den Eintritt des Leistungserfolges ankommen soll (vgl. OLG München, Urteil vom 24.01.1996 – 7 U 4907/95, Rn. 47, juris). Eine (auch formularmäßig vereinbarte) Rechtzeitigkeitsklausel ist zulässig, wenn sie sich auf die Zahlung der laufenden Mietzinsen bezieht und die Parteien – wie hier – Kaufleute sind (vgl. BGH, Urteil vom 24.06.1998 – XII ZR 195/96, Rn. 14, juris). Eine solche „Rechtzeitigkeitsklausel“ liegt hier vor, sodass zum Zeitpunkt des Ausspruches der fristlosen Kündigung am 07.04.2025 ein Rückstand bestand, der zwei Monatsmieten entsprach bzw. sogar überschritten hat.

67 (5) Die außerordentliche fristlose Kündigung verstößt nicht gegen Treu und Glauben nach § 242 BGB.

68 /a/ Im Einzelfall kann die Berufung auf die fristlose Kündigung treuwidrig sein. Grundsätzlich kann etwa der Ausgleich bestehender Mietrückstände bei tatrichterlicher Würdigung der konkreten Einzelfallumstände die Berufung auf die Kündigung ausnahmsweise als treuwidrig nach § 242 BGB erscheinen lassen (vgl. BGH, Urteil vom 13.10.2021 – VIII ZR 91/20, Rn. 88, juris). Eine Treuwidrigkeit kommt vor allem in Betracht, wenn das Verhalten des Vermieters widersprüchlich, überraschend oder arglistig ist. Der Bundesgerichtshof hat die tatrichterliche Würdigung in einem Fall nicht beanstandet, in dem die Mieter unmittelbar nach Erhalt der ersten Kündigung kurzfristig die Rückführung der Mietrückstände herbeigeführt haben, es in der Vergangenheit keine Zahlungsrückstände gegeben hat und keine Anhaltspunkte dafür bestanden, dass es in der Zukunft noch einmal zu Zahlungsrückständen kommen würde, und die Mieter in der Vergangenheit keine sonstigen mietvertraglichen Pflichten verletzt noch Anhaltspunkte für künftige (Fehl-)Verhaltensweisen vorlagen, die das Vertrauen der Vermieterin in eine geordnete Fortsetzung des Mietverhältnisses in Frage stellen könnten. Die vorgenannte Rechtsprechung ist nicht nur im Wohnungsmietrecht relevant. Danach ist eine Rechtsverfolgung unzulässig, die geringfügige, dem Berechtigten im Einzelfall unschädlich gebliebene Verfehlungen oder Mängel zum Anlass nimmt, weitreichende Rechtsfolgen geltend zu machen. Allgemein darf sich die Rechtsausübung nicht als eine unverhältnismäßige Reaktion auf das Verhalten des anderen Teils darstellen. Der Verhältnismäßigkeitsgrundsatz und das aus ihm folgende Übermaßverbot wirken auch in den Privatrechtsbereich hinein. Deshalb kommt eine Treuwidrigkeit bei der fristlosen Kündigung wegen eines Zahlungsrückstands in Betracht, wenn dieser geringfügig oder inzwischen ausgeglichen ist (vgl. OLG Brandenburg, Urteil vom 29.11.2022 – 3 U 93/21, Rn. 19 ff., juris). Der Gesamtrückstand ist jedenfalls dann nicht mehr unerheblich, wenn er die für einen Monat geschuldete Miete übersteigt (BGH, Urteil vom 08.12.2021 – VIII ZR 32/20, Rn. 16, juris).

69 /b/ Da der Gesamtrückstand der Beklagten zum Zeitpunkt der außerordentlichen fristlosen Kündigung zwei Monatsmieten überstiegen hat, bereits zuvor nicht lediglich unerhebliche Mietrückstände vorhanden waren und die Mietrückstände auch nicht nach dem Ausspruch der außerordentlichen, fristlosen Kündigung vom 07.04.2025 vollständig zurückgeführt worden sind, verstößt die Berufung auf die außerordentliche, fristlose Kündigung nicht gegen Treu und

Glauben. Zu sehen ist vielmehr, dass auch in der Folgezeit weitere Mietrückstände aufgelaufen sind (vgl. Anlagen I K 16 – K 18), die sich zwischenzeitlich auf (über) 709.718,75 € summieren, sodass erhebliche Zahlungsrückstände auch in der Zukunft zu besorgen sind. Es liegt nicht nur ein einmaliges Versäumnis der Beklagten vor, vielmehr verhält sich diese seit (mindestens) März 2024 durchgehend bis heute nicht vertragstreu. Dass die Kündigung des Mietverhältnisses die wirtschaftliche Existenz der Beklagten bedrohen mag, ändert hieran nichts. Das nachvollziehbare Interesse der Beklagten an ihrem wirtschaftlichen Fortbestand vermag das Interesse der Klägerin Ziffer 1 an laufenden, vertragsgemäßen Mietzahlungen jedenfalls nicht zu überwiegen. Der Ausspruch der unwirksamen fristlosen Kündigung vom 07.11.2024 durch die Klägerin Ziffer 1 war zwar – wie dargelegt – vertragswidrig. Dies führt indes nicht zu einer Treuwidrigkeit der nachfolgenden, außerordentlichen, fristlosen Kündigung vom 07.04.2025, die auf zwischenzeitlich weiter aufgelaufenen Zahlungsrückständen, also anhaltenden Pflichtverletzungen der Beklagten, beruht. Der unwirksame Ausspruch der außerordentlichen Kündigung am 07.11.2024 war Folge einer abweichenden Vertragsauslegung durch die Klägerin Ziffer 1. Im Unterschied zu den anhaltenden Zahlungsrückständen der Beklagten kann hierin keine gravierende Vertragspflichtverletzung der Klägerin Ziffer 1 gesehen werden, sodass diesem Umstand im Rahmen einer Gesamtabwägung ein wesentlich geringeres Gewicht gegenüber den anhaltenden Pflichtverletzungen der Beklagten beizumessen ist.

70 (6) Der Beklagten steht kein Zurückbehaltungsrecht an den Hotelräumen aus § 14 Ziffer 14.7.1. zu. Zur Begründung wird auf die zutreffenden Ausführungen des Landgerichts Bezug genommen, denen sich der Senat nach eigener Prüfung anschließt und gegen die in der Berufung nichts erinnert wird.

71 c) Der Räumungs- und Herausgabeanspruch der Klägerin Ziffer 1 rechtfertigt sich auch aus den weiteren außerordentlichen Kündigungen des Hotelmietvertrags durch die P GmbH mit Schreiben vom 05.06.2025 (Zahlungsrückstand: 230.166,21 €, Anlage I K 16), 04.07.2025 (Zahlungsrückstand: 336.311,90 €, Anlage I K 17) und 07.08.2025 (Zahlungsrückstand: 348.316,03 €, Anlage I K 18) sowie der außerordentlichen Kündigung vom 21.01.2026 (Zahlungsrückstand 709.718,75 €). Zur Begründung wird auf die vorstehenden Ausführungen unter b) verwiesen, die für die weiteren außerordentlichen, fristlosen Kündigungen entsprechend gelten. Insbesondere rechtfertigten die aufgeführten Zahlungsrückstände jeweils eine außerordentliche, fristlose Kündigung nach § 5 Ziffer 5.1.1. des „Mietvertrags über ein Hotel nebst Tiefgaragenstellplätzen“, die jeweils vertraglich erforderlichen qualifizierten Abmahnungen sind – wie dargelegt – in den jeweils vorher ausgesprochenen außerordentlichen fristlosen Kündigungen zu sehen.

72 2. Die Klägerin Ziffer 1 hat gegen die Beklagte einen Anspruch auf Zahlung von 99.125,72 € aus § 546a Abs. 1 BGB nebst Zinsen hieraus in Höhe von neun Prozentpunkten über dem jeweiligen Basiszinssatz seit dem 05.10.2024.

73 a) Da die Beklagte unstreitig für den Monat Juni 2025 nichts bezahlt hat, worauf die Klägerin Ziffer 1 ausweislich ihres Schriftsatzes vom 27.08.2025 den geltend gemachten Zahlungsanspruch nunmehr stützt (vgl. AS II, 62), ist die Beklagte gemäß § 546a Abs. 1 BGB zur Zahlung verpflichtet. Denn die Beklagte hat die Mietsache nicht zurückgegeben, sondern vielmehr weiter genutzt. Gibt der Mieter die Mietsache nach Beendigung des Mietverhältnisses nicht zurück, so kann der Vermieter für die Dauer der Vorenthaltung als Entschädigung die vereinbarte Miete verlangen, § 546 Abs. 1 BGB.

74 b) Der Zinsanspruch in Höhe von neun Prozentpunkten über dem Basiszinssatz begründet sich aus § 6 Ziffer 6.7.5. des „Mietvertrages über ein Hotel nebst Tiefgaragenstellplätzen“ in Verbindung mit §§ 286 Abs. 1, 288 Abs. 2 BGB. Da die Beklagte die – wie dargelegt – ursprünglich zum Zeitpunkt der Klageerhebung offene Mietzinsszahlung für Oktober 2024 erst am 07.07.2025 ausgeglichen hat und zu diesem Zeitpunkt bereits die Nutzungsentschädigung für

Juni 2025 fällig war (vgl. § 546a Abs. 1 BGB), kann die Beklagte durchgängig für den geltend gemachten Betrag (Verzugs) Zinsen in Höhe von neun Prozentpunkten über dem jeweiligen Basiszinssatz verlangen. Die Fälligkeit der Miete für Oktober 2024 trat am 04.10.2024 – also dem dritten Werktag des Monats Oktober 2024 – ein, sodass ab dem 05.10.2024 Verzug eingetreten ist.

75 3. Die Klägerin Ziffer 1 hat des Weiteren einen Anspruch auf Erstattung des nicht anrechenbaren Teils der vorgerichtlichen Rechtsanwaltskosten in Höhe von 4.358,10 € aus § 280 Abs. 1 BGB. Zwar war die fristlose Kündigung vom 07.11.2024 unwirksam, es ist aber zu sehen, dass sich die Beklagte zum Zeitpunkt des Ausspruchs der (unwirksamen) Kündigung mit zwei Monatsmieten in Verzug befunden hat und auch zuvor schon Zahlungsrückstände eingetreten waren, sodass die Hinzuziehung eines Rechtsanwalts zur Wahrnehmung der Interessen der Klägerin Ziffer 1 veranlasst war. Zur Höhe des Anspruchs wird beklagtenseits mit der Berufung nichts erinnert. Der zugrunde gelegte Gegenstandswert begegnet in Hinblick auf die (vorbereitete) außerordentliche Kündigung, die – wie dargelegt – als vertragliche Abmahnung anzusehen ist, keinen Bedenken.

C.

76 Die Klage der Klägerin Ziffer 2 ist zulässig (1.). Sie ist auch begründet (2.). Die Klägerin Ziffer 2 hat gegenüber der Beklagten einen Herausgabeanspruch gemäß § 546 BGB (a), einen Anspruch auf Zahlung von 24.470,68 € aus § 535 Abs. 2 BGB nebst Zinsen in Höhe von neun Prozentpunkten über dem jeweiligen Basiszinssatz aus 12.235,34 € seit dem 05.10.2024 sowie aus 12.235,34 € seit dem 07.11.2024 (b) und einen Anspruch auf Erstattung des nicht anrechenbaren Teils der vorgerichtlichen Rechtsanwaltskosten in Höhe von 1.401,25 € aus § 280 Abs. 1 BGB (c).

77 1. Die Klage der Klägerin Ziffer 2 ist zulässig.

78 a) Die Klägerin Ziffer 2 ist aktivlegitimiert. Soweit die Beklagte hiergegen einwendet, hinsichtlich fest verbundener Gegenstände sei eine Herausgabe unmöglich und die Klägerin Ziffer 2 keine Eigentümerin, ist dies unzutreffend, denn es handelt sich bei der vermieteten Hotelausstattung um Scheinbestandteile des Hotelgebäudes nach § 95 Abs. 1 BGB, da die Einrichtungsgegenstände nur zu einem vorübergehenden Zweck verbunden worden sind.

79 aa) Die Verbindung erfolgt zu einem vorübergehenden Zweck, wenn ihre spätere Aufhebung von Anfang an beabsichtigt ist. Maßgeblich ist nicht die Beschaffenheit der verbundenen Sache oder die Verkehrsanschauung, sondern der innere Wille des Einfügenden im Zeitpunkt der Verbindung der Sache. Dieser muss allerdings mit dem nach außen in Erscheinung tretenden Sachverhalt in Einklang zu bringen sein (MüKoBGB/Stresemann, 10. Aufl. 2025, § 95 Rn. 3).

80 bb) Indem die Klägerin Ziffer 2 mit der Beklagten einen gesonderten „Mietvertrag Hotelausstattung über Einrichtungsgegenstände im Adagio Access Aparthotel Freiburg“ abgeschlossen hat, wurde nach außen deutlich, dass es sich bei den Einbauten, Möbeln und weiteren Einrichtungsgegenständen um Sachen handelt, die spezifisch der Ausstattung des Hotels dienen sollten (sog. „FF & E“) und nicht dauerhaft in den Räumen verbleiben sollten. Denn die Ausstattung von Hotels unterliegt einem ständigen Wandel, sodass es sich auch bei festen Einbauten lediglich um Scheinbestandteile des Hotelgebäudes handelt (vgl. hierzu auch Guhling/Günter/Joachim, Gewerberaummiete, 3. Aufl. 2024, Anhang 1 zu § 535 BGB Rn. 285).

81 b) Der Klageantrag ist hinreichend bestimmt. Die einzelnen Gegenstände sind in der mit dem erstinstanzlichen Urteil fest verbundenen Anlage K 0.2 individualisierbar bestimmt. Das Urteil hat mithin einen vollstreckungsfähigen Inhalt.

82 c) Ob das Landgericht Freiburg seine örtliche Zuständigkeit zu Recht bejaht hat, kann dahinstehen. Nach § 513 Abs. 2 ZPO kann die Berufung nicht darauf gestützt werden, dass das Gericht des ersten Rechtszugs seine Zuständigkeit zu Unrecht angenommen hat. Der Ausschluss der Nachprüfung der durch das Erstgericht bejahten Zuständigkeit bezieht sich auch auf die örtliche Zuständigkeit (vgl. BeckOGK/Tigges, ZPO, Stand: 01.01.2026, § 513 Rn. 18). Ob im Fall der willkürlichen Annahme der Zuständigkeit eine Überprüfung im Berufungsrechtszug stattzufinden hat, kann dahinstehen. Denn eine willkürliche Annahme seiner Zuständigkeit durch das Landgericht, das seine örtliche Zuständigkeit auf ein rügeloses Verhandeln der Beklagten nach § 39 ZPO stützt, liegt jedenfalls nicht vor (vgl. hierzu BGH, Beschluss vom 29.09.2021 – XII ZB 495/20, Rn. 16, juris).

83 2. Der Klägerin Ziffer 2 stehen die von ihr geltend gemachten Ansprüche zu.

84 a) Die Klägerin Ziffer 2 hat gegenüber der Beklagten einen Herausgabeanspruch gemäß § 546 Abs. 1 BGB.

85 Wie oben dargelegt, endete das Mietverhältnis zwischen der Beklagten und der Klägerin Ziffer 1 über ein Hotel nebst Tiefgaragenstellplätzen vom 30.06.2021 durch die wirksame außerordentliche, fristlose Kündigung der Klägerin Ziffer 1 vom 07.04.2025. Gemäß § 3 Ziffer 3.2 endete der Mietvertrag Hotelausstattung zwischen der Beklagten und der Klägerin Ziffer 2 daher automatisch – ohne dass es einer gesonderten Kündigung bedurfte – ebenfalls am 07.04.2025 (bzw. mit Zugang des Kündigungsschreibens).

86 b) Die Klägerin Ziffer 2 hat einen Anspruch auf Zahlung von 24.470,68 € aus § 535 Abs. 2 BGB nebst Zinsen in Höhe von neun Prozentpunkten über dem jeweiligen Basiszinssatz aus 12.235,34 € seit dem 05.10.2024 sowie aus 12.235,34 € seit dem 07.11.2024. Nach dem gemäß den Feststellungen des Landgerichts unbestrittenen Vortrag der Klägerin Ziffer 2 erbrachte die Beklagte in den Monaten Oktober und November 2024 nicht die geschuldeten Mietzahlungen an die Beklagte. Die Feststellung des Landgerichts wird mit der Berufung nicht angegriffen. Der Zinsanspruch in Höhe von neun Prozentpunkten über dem Basiszinssatz begründet sich aus § 4 Ziffer 4.5 des „Mietvertrags Hotelausstattung über Einrichtungsgegenstände im Adagio Access Aparthotel Freiburg“ in Verbindung mit § 6 Ziffer 6.7.5. des „Mietvertrages über ein Hotel nebst Tiefgaragenstellplätzen“ in Verbindung mit §§ 286 Abs. 1, 288 Abs. 2 BGB.

87 c) Die Klägerin Ziffer 2 hat gegen die Beklagten einen Anspruch auf Erstattung des nicht anrechenbaren Teils der vorgerichtlichen Rechtsanwaltskosten in Höhe von 1.401,25 € aus § 280 Abs. 1 BGB. Auch sie war in Hinblick auf die bestehenden Zahlungsrückstände berechtigt, anwaltliche Hilfe in Anspruch zu nehmen. Zur Begründung wird auf die obigen Ausführungen (II. 3.) verwiesen. Sie gelten entsprechend.

III.

88 Die Kostenentscheidung beruht auf § 97 ZPO.

89 Der Ausspruch über die vorläufige Vollstreckbarkeit beruht auf §§ 708 Nr. 10, 711 ZPO.

90 Gründe, die Revision zuzulassen, sind nicht ersichtlich.

Volltext Ende

BGH-Urteile im Mietrecht

Kennen Sie schon unsere [BGH-Urteilsübersicht zum Mietrecht](#)? Aktuelle Mietrechtsurteile des BGH für Sie zusammengefasst. Eine besondere Kennzeichnung ermöglicht einen schnellen Überblick dahingehend, ob die jeweilige BGH-Entscheidung eher vermietetfreundlich ausfällt.

> > Hier Mitglied werden!

Als Mitglied nutzen Sie unsere umfangreichen Serviceleistungen zum exklusiven Vorzugspreis und können auf einen direkten, bundesweiten Beratungsservice zurückgreifen.

Sie haben die Wahl zwischen vier verschiedenen Paketen - je nachdem, wie umfangreich Ihr persönlicher Bedarf ist. 30, 60, 120, 180 oder Euro/Jahr, Sie entscheiden.

vermieterverein.de

blog.vermieterverein.de