

# Außerordentliche Kündigung des Hotelpachtvertrags wegen Pflichtverletzungen bei Brandschutzertüchtigungsmaßnahmen

**1. Die Interessenabwägung führt zur Unzumutbarkeit der Fortsetzung des Pachtverhältnisses für die Betreiber, da die Verpächterin Pflichten im Zusammenhang mit den von ihr übernommenen Sanierungsarbeiten verletzt hat.**

**2. Die Verpächterin hat der Pächterin den Kündigungsfolgeschaden zu ersetzen, der der Pächterin infolge der wirksamen außerordentlichen Kündigung des Hotelpachtvertrags und vorzeitigen Einstellung des Hotelbetriebs entstanden ist.**

OLG Braunschweig, Urteil vom 30.06.2016 - 9 U 26/15 (nicht rechtskräftig)

## Problem/Sachverhalt

Verpächterin und Pächterin streiten um die außerordentliche Kündigung eines über 25 Jahre abgeschlossenen Pachtvertrags. Die Pächterin erklärte nach 12 Jahren die erste außerordentliche Kündigung und berief sich auf eine notwendige brandschutztechnische Ertüchtigung des Objekts. Im Rahmen von Vergleichsverhandlungen kündigte die Pächterin schadensmindernd die Fortsetzung des Hotelbetriebs nach vollständiger Durchführung der Maßnahmen an. Nach Ablauf der Sanierungsfrist kündigte die Pächterin erneut fristlos und stellte den Hotelbetrieb ein. Die Verpächterin beziffert ihre Gesamtansprüche wegen unwirksamer Kündigung auf rund 4 Mio. Euro. Die Pächterin verlangt Kündigungsfolgeschäden i.H.v. 1,6 Mio. Euro.

## Entscheidung

Die Kündigung aus wichtigem Grund ist wirksam. Die Verpächterin hat die notwendige Brandschutzertüchtigung entgegen der hierzu getroffenen Vereinbarung nicht während der Schließungszeit erbracht. Auch ist die Verpächterin der mehrfachen Bitte der Pächterin zur Vorlage konkreter Planungsunterlagen nicht nachgekommen. Das OLG bestätigt folgerichtig die von der Pächterin geltend gemachten Schadens- und Aufwendungsersatzansprüche im Rahmen des Kündigungsfolgeschadens dem Grunde nach.

## Praxishinweis

Unabhängig vom Vorliegen eines Mangels und der vertraglichen Verantwortlichkeiten (Dach und

Fach/Übertragung von Instandhaltungspflichten) führt die Abwägung der Interessen zur Unzumutbarkeit der Fortsetzung des Pachtvertrags. Die Verletzungen im Zusammenhang mit übernommenen Brandschutzmaßnahmen überwiegen die Interessen der Verpächterin an der Fortsetzung des noch weitere 13 Jahre laufenden Dauerschuldverhältnisses. Die Abwägung erstaunt auf den ersten Blick gerade im Hinblick auf die lange Pachtdauer und die Tatsache, dass die erste Kündigung als unwirksam angesehen wurde. Erneut zeigt sich jedoch, dass es für die Interessenabwägung maßgeblich auf die konkreten Umstände des Einzelfalls ankommt. Zumutbarkeitserwägungen und das Rücksichtnahmegebot machen es erforderlich, dem Eigentümer ausreichend Gelegenheit zu geben, die notwendigen Maßnahmen durchzuführen. Neu ist die grundsätzliche Bejahung von Kündigungsfolgeschäden der Pächterin in Form von nutzlos gewordenen Aufwendungen gem. §§ 281, 284 BGB. Die Verpächterin hat die Pächterin zu einer außerordentlichen Kündigung des Vertrags veranlasst und ist damit zum Schadensersatz verpflichtet.

*RAin Anja EI-Ishmawi, Berlin*