

Kammergericht Berlin

BESCHLUSS

§§ 546, 546a, 549, 565, 1004 BGB, § 2 ZwVbG

- 1. Eine Untervermietung von Wohnraum findet für gewöhnlich in der Weise statt, dass der Mieter die Wohnung oder einen Teil auf unbestimmte Zeit oder für einen (nach Monaten oder Jahren) befristeten Zeitraum überlässt, jedenfalls für eine gewisse Dauer. Dies ist nicht für den Fall gegeben, das Obdachlose jederzeit ohne Einhaltung einer Kündigungsfrist und somit nur vorübergehend einer Unterkunft erhalten. Daher findet § 565 Abs. 1 BGB keine Anwendung.**
- 2. Die Rückgabepflicht des Dritten aus § 546 Abs. 2 BGB besteht nur für die Mieträume, die dem Dritten auch zum Gebrauch überlassen sind. Sie bezieht sich somit für die Bewohner nur auf ihre zugewiesenen Zimmer, nicht aber auf das Wohnheim insgesamt.**

KG Berlin, Urteil vom 20.08.2018, Az.: 8 U 118/17

Tenor:

Die Berufungen der Klägerin und der Beklagten zu 1. gegen das am 4.7.2017 verkündete Urteil des Landgerichts Berlin - 29 O 307/16 - werden zurückgewiesen.

Von den Gerichtskosten und den außergerichtlichen Kosten der Klägerin in erster Instanz haben die Klägerin 51,65%, die Beklagte zu 1. 15,59%, die Beklagten zu 2., 3., 5., 6., 8., 9., 12., 13., 14., 15., 16., 17., 18. und 19. jeweils 1% sowie die Beklagten zu 4., 7., 10. und 11. als Gesamtschuldner 18,76% zu tragen. Von den außergerichtlichen Kosten der Beklagten zu 2., 3., 5., 6., 8., 9., 12., 13., 14., 15., 16., 17., 18. und 19. in erster Instanz hat die Klägerin 80% zu tragen. Von den Gerichtskosten und außergerichtlichen Kosten der Klägerin im Berufungsverfahren haben die Klägerin 71% und die Beklagte zu 1. 29% zu tragen. Die Klägerin hat außergerichtliche Kosten der Beklagten zu 2., 3., 5., 6., 8., 9., 12., 13., 14., 15., 16., 17., 18. und 19. in zweiter Instanz zu tragen. Die Klägerin hat außergerichtliche Kosten der Beklagten zu 4., 7., 10. und 11. in zweiter Instanz zu 60% zu tragen. Im Übrigen erfolgt keine Kostenerstattung.

Das angefochtene Urteil ist ohne Sicherheitsleistung vorläufig vollstreckbar. Die Klägerin und die Beklagte zu 1. dürfen die Vollstreckung durch Sicherheitsleistung in Höhe des aus dem Urteil vollstreckbaren Betrages abwenden, wenn nicht die jeweiligen Gegner vor der Vollstreckung Sicherheit in Höhe des jeweils zu vollstreckenden Betrages leisten.

Der Streitwert des Berufungsverfahrens wird für die Klägerin und die Beklagte zu 1. auf 141.002,76 EUR festgesetzt, für die Beklagten zu 2., 5., 6., 8., 9. und 13. bis 19. auf die Gebührenstufe bis 110.000 EUR, für die Beklagten zu 4., 7., 10. und 11. auf die Gebührenstufe bis 9.000 EUR sowie für die Beklagten zu 3. und 12. auf die Gebührenstufe bis 13.000 EUR.

Gründe:

I.

Die Klägerin hatte der Beklagten zu 1. ein Gebäude zum Betrieb eines gewerblichen Wohnheims vermietet. Nach Beendigung des Mietvertrages sind mit dem angefochtenen Urteil die Beklagte zu 1. zur Räumung und Herausgabe des Hauses sowie weitere Beklagte (Bewohner) unter Abweisung der weitergehenden Klage zur Räumung und Herausgabe einzelner Zimmer nebst anteiligen Gemeinschaftsflächen verurteilt und ist die Widerklage der Beklagten zu 1. auf Kautionsrückzahlung abgewiesen worden. Wegen der weiteren Einzelheiten des Sach- und Streitstandes und der Anträge im ersten Rechtszug wird auf den Tatbestand des Urteils Bezug genommen.

Die Beklagte zu 1. verfolgt mit ihrer Berufung ihre erstinstanzlichen Anträge weiter und macht geltend:

Die Mietsache sei mit Wissen und Willen der Klägerin an die Nachmieterin "G..." zurückgegeben worden.

Zwischen der Beklagten zu 1. und den Obdachlosen seien Mietverträge geschlossen worden und mangels Serviceleistungen keine Beherbergungsverträge, auf die aber § 565 BGB auch anzuwenden wäre. Die Räume seien zum Wohnen geeignet, auf jeder Etage seien eine Gemeinschaftsküche, ein Waschraum und mehrere Toiletten für sechs bis sieben Bewohner vorhanden. Es handele sich nicht um eine Vermietung zum vorübergehenden Gebrauch, sondern einige der Bewohner lebten bereits seit Jahrzehnten und viele seit mehreren Jahren im Objekt.

Da die Klägerin bzw. die Nachmieterin in die Mietverträge mit den übrigen Beklagten eingetreten sei, könne die Beklagte zu 1., nachdem sich die Klägerin bereits aus der Bürgschaft befriedigt habe, wie bei einer Barkautionszahlung verlangen.

Die Beklagte zu 1. beantragt,

das Urteil des Landgerichts Berlin vom 4.7.2017 aufzuheben, die Klage abzuweisen und die Klägerin im Wege der Widerklage zur Zahlung eines Betrages in Höhe von 15.338,76 EUR nebst Zinsen in Höhe von 9 Prozentpunkten über dem Basiszinssatz seit Rechtshängigkeit zu verurteilen.

Die Klägerin beantragt,

die Berufung der Beklagten zurückzuweisen.

Insoweit verteidigt sie das angefochtene Urteil, bestreitet Mietverträge zwischen der Beklagten zu 1. und den übrigen Beklagten, verrechnet die Mietkaution mit Ansprüchen auf Mieten/Nutzungsentschädigungen für Februar 2016 bis September 2017 und beruft sich auf Schäden am Gebäude.

Mit ihrer Berufung macht sie geltend, die Beklagten zu 2. bis 19. hätten durch Versäumnisurteil zur Räumung und Herausgabe des ganzen Gebäudes verurteilt werden müssen, weil trotz Vollmächtsrüge der Klägerin keine Prozessvollmachten für die Beklagtenvertreter vorgelegt worden seien. Angesichts der Einheitlichkeit des Mietverhältnisses könne die Klägerin von allen Beklagten als Gesamtschuldner die Rückgabe der Mietsache verlangen. Im Übrigen hätte das Landgericht Beweis über die Behauptung der Klägerin erheben müssen, dass die Beklagte zu 1. den übrigen Beklagten ein Mitbenutzungsrecht an der gesamten Mietsache eingeräumt habe.

Die Kostenentscheidung des Landgerichts sei schon deshalb unrichtig, weil die Gemeinschaftsflächen, zu deren Herausgabe alle Beklagten verurteilt worden seien, ca. 30% der Mietfläche ausmachten.

Die Klägerin beantragt,

1. das Versäumnisteil- und Schlussurteil des LG Berlin 29 O 307/16 vom 4.7.2017 abzuändern und die Beklagten zu 2., 5., 6., 8., 9. sowie 13. bis 19. als Gesamtschuldner mit den Beklagten zu 1., 4., 7., 10. und 11. zu verurteilen, das Haus ..., zu räumen und an die Klägerin herauszugeben

2. die Kosten des Rechtsstreits den Beklagten zu 2. bis 19. als Gesamtschuldnern aufzuerlegen, in Höhe von 15,59% als Gesamtschuldner mit der Beklagten zu 1.

Die Beklagten zu 3., 5., 6., 8., 9., 12., 15. und 16. beantragen,

die Berufung der Klägerin zurückzuweisen.

Sie berufen sich darauf, die Klägerin könne keine Herausgabe verlangen, weil die Fa. G... gemäß § 565 BGB in das Mietverhältnis eingetreten sei, jedenfalls aber nicht über den vom Landgericht zugesprochenen Umfang hinaus.

II.

Die Berufungen sind durch Beschluss zurückzuweisen, weil der Senat einstimmig davon überzeugt ist, dass die Berufungen offensichtlich keine Aussicht auf Erfolg haben, dass die Rechtssache keine grundsätzliche Bedeutung hat, dass die Fortbildung des Rechts oder die Sicherung einer einheitlichen Rechtsprechung eine Entscheidung des Berufungsgerichts nicht erfordert und dass eine mündliche Verhandlung nicht geboten ist (§ 522 Abs. 2 Satz 1 ZPO).

Der Senat hat in seinem Hinweisbeschluss nach § 522 Abs. 2 ZPO vom 14.5.2018 Folgendes ausgeführt:

„III.

Prozesskostenhilfe für die Durchführung seiner eigenen Berufung ist dem Beklagten zu 8. gemäß § 114 ZPO zu versagen, weil es an hinreichender Erfolgsaussicht der beabsichtigten Rechtsverteidigung fehlt. Das Landgericht hat ihn zu Recht verurteilt, das Zimmer Nr. ... nebst anteiligen Gemeinschaftsflächen (Küche, Bad, Flur, Treppenhaus) zu räumen und an die Klägerin herauszugeben. Der Beklagte zu 8. ist angesichts der unstreitigen Beendigung des Hauptmietverhältnisses zwischen der Klägerin und der Beklagten zu 1. gemäß § 546 Abs. 2 BGB zur Herausgabe und gemäß § 1004 Abs. 2 BGB zur Räumung verpflichtet. Er kann einen Fortbestand seines Besitzrechts nicht darauf stützen, dass die Klägerin oder die Fa. G... als gewerblicher Zwischenmieter gemäß § 565 BGB in einen Mietvertrag zwischen den Beklagten zu 8. und 1. eingetreten seien.

Dabei kann offen bleiben, ob die Vermietung des Gebäudes an die Beklagte zu 1. "zum Betrieb eines gewerblichen Wohnheims" im Sinne von § 565 BGB eine Weitervermietung zu Wohnzwecken vorsah. Jedenfalls kann sich der Beklagte zu 8. nicht auf Kündigungsschutz nach dieser Vorschrift berufen, weil zwischen ihm und der Beklagten zu 1. kein Wohnraummietverhältnis zustande gekommen ist. Insoweit bedarf auch keiner Entscheidung, ob es als Abschluss von Mietverträgen zwischen der Beklagten zu 1. und den Bewohnern anzusehen ist, dass die Bewohner Kostenübernahmebescheinigungen des Bezirksamts vorlegten und die Beklagte zu 1. ihnen daraufhin die Unterkunft überließ. Jedenfalls handelt es sich ungeachtet einer Eignung der vermieteten Räume

zum Wohnen nicht um einen Wohnraummietvertrag, weil eine gewerbsmäßige Zimmervermietung vorliegt (s. a. BGH, Urteil vom 15.11.1978 - VIII ZR 14/78 - NJW 1979, 309, juris Tz. 12).

Eine Untervermietung von Wohnraum findet für gewöhnlich in der Weise statt, dass der Mieter die Wohnung oder einen Teil auf unbestimmte Zeit oder für einen (nach Monaten oder Jahren) befristeten Zeitraum überlässt, jedenfalls für eine gewisse Dauer (s. BGH, Urteil vom 08.01.2014 - VIII ZR 210/13 - NJW 2014, 622 juris Tz. 12 für die Überlassung von Wohnraum an Touristen). Dem gegenüber stellt sich die von der Beklagten zu 1. praktizierte Überlassung der Wohnung als gewerbsmäßige Zimmervermietung i.S.v. § 2 Abs. 1 Nr. 1 ZwVbG dar. Der Senat hat mit Beschluss vom 23.10.2017 - 8 U 85/17 - zu einer vergleichbaren Konstellation ausgeführt:

”Nach § 2 Abs. 1 Nr. 1 ZwVbG liegt eine Zweckentfremdung vor, wenn Wohnraum zum Zwecke der wiederholten nach Tagen oder Wochen bemessenen Vermietung als Ferienwohnung oder einer Fremdbeherbergung, insbesondere einer gewerblichen Zwischenvermietung oder der Einrichtung von Schlafstellen, verwendet wird. Hierunter fällt jede wiederholte, nach Tagen oder Wochen bemessene oder auf einen solchen Zeitraum angelegte entgeltliche Überlassung von Wohnraum (vgl. Ausführungsvorschriften über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum i.d.F. der 1. Änderung vom 04. 08.2016 - AV - ZwVb-, Abl. Nr. 35 vom 19.08.2016, Ziff. 7.1). Die vorliegende Nutzung erfüllt diese Voraussetzungen, weil die Beklagte die streitgegenständlichen Wohnungen den Bewohnern nach Maßgabe von befristeten und nach Tagen/Personen bemessenen Kostenübernahmebescheinigungen überlässt (vgl. auch Verwaltungsgericht Berlin Beschluss vom 10.05.2017 - 6 L 223.17, Tz. 35 m.w.N.). So hat auch das Oberverwaltungsgericht Berlin-Brandenburg mit Beschluss vom 09. Mai 2017 - OVG 5 S 45/16 - (Bd. II, Bl. 25f.) ausgeführt, dass eine genehmigungsbedürftige Zweckentfremdung vorliegt, weil ungeachtet der in den jeweiligen Kostenübernahmeerklärungen genannten Zeiträume die Nutzung von vornherein auf die befristete und nach Tagessätzen bemessene entgeltliche Überlassung angelegt ist und den Bewohnern damit nur ein vorübergehendes Bleiberecht nach Maßgabe der Kostenübernahmeerklärung gewährt wird und sie, die Nutzer, damit weiterhin Nachfrager auf dem Wohnungsmarkt bleiben.”

Diese Grundsätze gelten auch im vorliegenden Fall. Prägend für das Nutzungsrecht der Bewohner sind die Kostenübernahmeerklärungen, die als Tagessatz ausgestaltet und an den tatsächlichen Aufenthalt des Hilfeempfängers gekoppelt waren. Hiernach konnten - wie im angefochtenen Urteil (Seite 12 UA) zutreffend ausgeführt - die Bewohner jederzeit ohne Einhaltung einer Kündigungsfrist ausziehen und die Beklagte zu 1. für die Folgezeit keine Zahlung mehr beanspruchen. Mithin sollten die Bewohner eine typischerweise vorübergehende Unterkunft erhalten. Dieser vereinbarte Nutzungszweck ist - worauf das Landgericht ebenfalls zu Recht hingewiesen hat - maßgebend, auch wenn manche Bewohner tatsächlich viele Jahre in dem Heim geblieben sind.

Die Räumungsvollstreckung am 06.09.2017 aus dem vorläufig vollstreckbaren Urteil des Landgerichts führt nicht zur Erfüllung der Klageforderung und zur Erledigung des Rechtsstreits (vgl. Palandt/Grüneberg, BGB, 77. Auflage, § 362 Rn. 15 m. w. N.).

IV.

Der Senat ist einstimmig davon überzeugt, dass die Berufungen der Beklagten zu 1. und der Klägerin offensichtlich keine Aussicht auf Erfolg haben:

Nach § 513 Absatz 1 ZPO kann die Berufung nur darauf gestützt werden, dass die angefochtene Entscheidung auf einer Rechtsverletzung (§ 546 ZPO) beruht oder die nach

§ 529 ZPO zugrunde zu legenden Tatsachen eine andere Entscheidung rechtfertigen. Beides ist nicht der Fall.

1. Die Beklagte zu 1. ist nach Beendigung ihres Mietverhältnisses zu Recht gemäß § 546 Abs. 1 BGB zur Herausgabe und Räumung des Gebäudes an die Klägerin verurteilt worden.

Die Beklagte zu 1. kann sich aus den zu III. erörterten Gründen nicht darauf berufen, ihre Herausgabepflicht scheitere an einem Fortbestand der Endmietverhältnisse gemäß § 565 BGB.

Die Beklagte zu 1. hat ihre Rückgabepflicht nicht erfüllt. Ihre Behauptung, das Gebäude der Fa. G... übergeben zu haben, ist unerheblich. Zum einen ist eine Bevollmächtigung der Fa. G... durch die Klägerin zur Entgegennahme der Mietsache nicht dargetan und zum anderen hat die Beklagte zu 1. nicht für eine Räumung durch die übrigen Beklagten gesorgt. Auf die nähere Begründung im angefochtenen Urteil (Seite 13 UA) wird Bezug genommen.

2. Die Widerklage der Beklagten zu 1. auf Zahlung des Kautionsbetrages ist wegen der Aufrechnung der Klägerin unbegründet. Nach dem unbestrittenen Vorbringen im Schriftsatz der Klägerin vom 11.10.2017 stand ihr noch die Miete für Februar 2016 sowie mangels Rückgabe der Mietsache (s. o.) gemäß § 546a BGB Nutzungsentschädigung in gleicher Höhe für die Folgemonate zu.

3. Die Berufung der Klägerin ist zulässig. Trotz § 99 Abs. 1 ZPO kann sie hinsichtlich der Beklagten zu 4., 7., 10. und 11., die durch rechtskräftiges Versäumnisurteil des Landgerichts vom 13.9.2016 zur Herausgabe und Räumung des Hauses verurteilt worden sind, und hinsichtlich der Beklagten zu 3. und 12., gegen welche sie die Klage zurückgenommen hat, allein die Kostenentscheidung im Versäumnisteil- und Schlussurteil anfechten (vgl. Zöller/Herget, ZPO, 32. Auflage, § 99 Rn. 10).

Die Berufung der Klägerin ist in der Hauptsache unbegründet. Sie kann von den Beklagten zu 2., 5., 6., 8., 9. sowie 13. bis 19. nicht - über die erfolgte Verurteilung zur Herausgabe und Räumung ihrer jeweiligen Zimmer nebst anteiligen Gemeinschaftsflächen hinaus - Herausgabe und Räumung des ganzen Gebäudes beanspruchen.

Es ist nicht ersichtlich, dass die genannten Beklagten über ihre jeweiligen Zimmer nebst anteiligen Gemeinschaftsflächen hinaus Besitz an der gesamten Mietsache hatten. Das Landgericht hat zu Recht und mit zutreffender Begründung, auf die Bezug genommen wird, den Vortrag der Klägerin, die einzelnen Beklagten hätten trotz Zuweisung der im Hilfsantrag bezeichneten Zimmer ein Mitbenutzungsrecht an der gesamten Mietsache, als substanzlos behandelt und hat die Beklagte zu 1. auf den Antrag der Klägerin hierzu nicht als Partei vernommen. Auch der Erlass eines Versäumnisurteils kam auf dieser Grundlage gemäß § 331 Abs. 1 Satz 1 ZPO nicht in Betracht.

Die Rückgabepflicht des Dritten gemäß § 546a BGB kann nicht weiter reichen als ihm der Gebrauch überlassen worden ist (ebenso LG Berlin, Beschluss vom 21.7.2015 - 67 T 149/15 - WuM 2015, 634; Schmidt-Futterer/Streyll, Mietrecht, 13. Auflage, § 546 BGB Rn. 100; s. a. BGH, Versäumnisurteil vom 14.3.2014 - V ZR 218/13 - NZM 2014, 582 zum Nutzungsersatz bei teilweiser Untervermietung). Zur näheren Begründung wird auch insoweit auf die Entscheidungsgründe des angefochtenen Urteils verwiesen. Die von der Klägerin angeführten Entscheidungen, nämlich der Rechtsentscheid des BGH vom 22.11.1995 - VIII ARZ 4/95 - WuM 1996, 83 und der Beschluss des LG Berlin vom 26.9.2016 - 65 T 149/16 - WuM 2016, 692 (sowie die darin zitierte weitere BGH-

Rechtsprechung) beziehen sich nicht auf Fälle, in denen die Mietsache einem Untermieter nur teilweise überlassen worden ist.

V.

Der Senat ist auch einstimmig davon überzeugt, dass die Sache keine grundsätzliche Bedeutung hat, eine Entscheidung des Senats zur Fortbildung des Rechts oder der Sicherung einer einheitlichen Rechtsprechung nicht erforderlich und eine mündliche Verhandlung nicht geboten ist.

Eine mündliche Verhandlung ist nicht deshalb gemäß § 522 Abs. 2 Nr. 4 ZPO geboten, weil die Begründung des Senats für die Zurückweisung der Berufung mit der Argumentation des Landgerichts teilweise nicht übereinstimmt. Entgegen der Begründung in der Beschlussempfehlung des Rechtsausschusses (Bundestags-Drucksache 17/6406) erfordert ein Wechsel der Begründung nicht in jedem Fall eine mündliche Berufungsverhandlung. Nach der Funktion des Verfahrens nach § 522 Abs. 2 ZPO ist eine erneute mündliche Verhandlung vielmehr nur dann geboten, wenn die Entscheidung des Berufungsgerichts auf eine umfassend neue rechtliche Würdigung gestützt wird und diese mit den Parteivertretern im schriftlichen Verfahren nicht sachgerecht erörtert werden kann (OLG Hamm, Beschluss vom 02.03.2012 - 20 U 228/11 - zitiert nach juris Tz. 5; Zöller/Heßler, ZPO, 32. Auflage, § 522 Rn. 40). Das ist vorliegend nicht der Fall.

VI.

Der Senat beabsichtigt, die erstinstanzliche Kostenentscheidung zu korrigieren, was auch im Rahmen einer Entscheidung gemäß § 522 Abs. 2 ZPO geschehen kann. Auf die Begründung im Beschluss des LG München vom 19.10.2009 - 1 S 14383/09 - ZMR 2011, 59 wird Bezug genommen (s. a. OLG Jena, Beschluss vom 22.3.2006 - 6 U 1022/05 - OLG-NL 2006, 143; OLG Düsseldorf, Beschluss vom 28.4.2014 - 24 U 87/13 - AnwBl 2015, 181).

Zum einen sind der Klägerin 80% (und nicht 95%) der außergerichtlichen Kosten der Beklagten zu 2., 3., 5., 6., 8., 9. und 12. bis 19. aufzuerlegen und diesen Beklagten jeweils 1% (und nicht 0,25%) von den außergerichtlichen Kosten des Klägers. Die genannten Beklagten sind nicht nur zur Räumung und Herausgabe des ihnen jeweils zugewiesenen Zimmers verurteilt worden, sondern "nebst anteiligen Gemeinschaftsflächen (Küche, Bad, Flur, Treppenhaus)". Der Senat schätzt aufgrund der eingereichten Grundrisse (Anlagen K 8 bis K 12), dass die Flächen, hinsichtlich derer die genannten Beklagten verurteilt worden sind, nämlich des jeweiligen Zimmers, des Treppenhauses sowie von Küche, Bad und Flur auf der Etage des betreffenden Zimmers, jeweils 20% der Gesamtfläche des Hauses ausmachen und die Klage gegen diese Beklagten daher zu 20% Erfolg hat.

Zum anderen haben die Beklagten zu 4., 7., 10. und 11., die im Versäumnisurteil als Gesamtschuldner rechtskräftig zur Herausgabe und Räumung des ganzen Hauses verurteilt worden sind, nicht (nur) jeweils 4,69% der außergerichtlichen Kosten der Klägerin zu tragen, sondern gemäß § 100 Abs. 4 ZPO 18,76% als Gesamtschuldner.

Hinsichtlich der übrigen Beklagten ist die erstinstanzliche Kostenentscheidung des Landgerichts dagegen nicht im Hinblick auf § 100 Abs. 4 ZPO zu ändern, denn diese Beklagten sind vom Landgericht nicht als Gesamtschuldner verurteilt worden, die Klägerin hat mit dem Hilfsantrag auch keine gesamtschuldnerische Verurteilung beantragt und hat Berufung hinsichtlich der Beklagten zu 1. nicht eingelegt.

VII.

Der Senat beabsichtigt, den Berufungsstreitwert für die Klägerin und die Beklagte zu 1. auf 141.002,76 EUR festzusetzen, für die Beklagten zu 2., 5., 6., 8., 9. und 13. bis 19. - weil die Klage gegen sie nach ihrer Verurteilung auf den Hilfsantrag nur teilweise in die Berufungsinstanz gelangt ist - auf die Gebührenstufe bis 110.000 EUR sowie - nach dem Kosteninteresse - für die Beklagten zu 4., 7., 10. und 11. auf die Gebührenstufe bis 9.000 EUR und für die Beklagten zu 3. und 12. auf die Gebührenstufe bis 13.000 EUR." Der Schriftsatz der Beklagten zu 1. vom 12.6.2018 und der Schriftsatz der Klägerin vom 22.6.2018 führen nicht zu einer abweichenden Beurteilung.

Zur Berufung der Beklagten zu 1. hält der Senat daran fest, dass zwischen ihr und den übrigen Beklagten keine Wohnraummietverhältnisse zustande gekommen, sondern gewerbsmäßige Zimmervermietungen erfolgt sind. Der Gegensatz zwischen Wohnraummietvertrag und Zimmervermietung ergibt sich aus dem angeführten Urteil des BGH vom 8.1.2014 nicht nur für die dort entschiedene tageweise Überlassung an Touristen. Die zitierten Beschlüsse des Senats vom 23.10.2017 und des OVG Berlin-Brandenburg vom 9.5.2017 beziehen sich auf die Überlassung an Flüchtlinge. Nach Auffassung des Senats entspricht es der Einheit der Rechtsordnung, dass die zivilrechtliche Abgrenzung von Wohnraummietverhältnissen einerseits und gewerblichen Zimmervermietungen andererseits mit derjenigen nach dem ZwVbG korrespondiert. Die Beklagte zu 1. kann nichts aus der Bestimmung des § 549 Abs. 3 BGB zu Wohnraum u. a. in Studentenwohnheimen herleiten, denn dort erfolgen Vermietungen in aller Regel für mindestens ein Semester. Das den beklagten Bewohnern kein anderer Raum als Lebensschwerpunkt zur Verfügung stand, ändert nichts daran, dass ihnen die Unterkunft - wenn auch zum Teil über Jahre hinweg immer wieder - nur vorübergehend überlassen wurde. Die zugrunde liegenden Kostenübernahmeerklärungen mögen zwar für unterschiedlich lange Zeiträume ausgestellt gewesen sein, sahen aber eine Abrechnung nach Tagessätzen und nur für den tatsächlichen Aufenthalt des Bewohners vor.

Zur Berufung der Klägerin hält der Senat daran fest, dass aus den Gründen des angefochtenen Urteils von einem Mitbenutzungsrecht der Beklagten nur hinsichtlich der ihnen zugewiesenen Zimmer und zugehöriger Gemeinschaftsflächen auszugehen ist und dass kein Beweis zu der pauschalen, nicht mit konkreten Anhaltspunkten unterlegten Behauptung der Klägerin zu erheben ist, jeder einzelne Beklagte wäre Mitbesitzer des ganzen Heimes gewesen.

Die Kostenentscheidung folgt aus § 97 Abs. 1, § 92 Abs. 1 und 2 ZPO. Die Vollstreckbarkeitsentscheidung beruht auf § 708 Nr. 10 ZPO, § 711 ZPO und die Wertfestsetzung auf § 3 ZPO.