

Nach Ansicht des AG ergab sich das Recht zur außerordentlichen Kündigung aus § 543 Abs. 2 Nr. 2 BGB, da die bauliche Veränderung die Mietsache erheblich gefährde. Die Stützmauer überschreite die Grenzen eines verkehrsüblichen, genehmigungsfreien Gebrauchs offensichtlich und durfte nicht ohne Zustimmung des Vermieters erfolgen. Die öffentlich-rechtliche Genehmigung stehe in keinem Zusammenhang mit der mietvertraglichen Genehmigung und könne diese nicht ersetzen. Zudem sei die Errichtung eines für den Privatgebrauch sehr voluminösen Gewächshauses jedenfalls in großstädtischer Wohnlage nicht als erlaubnisfreier verkehrsüblicher Mietgebrauch zu qualifizieren.

Die Unzumutbarkeit der Vertragsfortsetzung für die Vermieter ergebe sich bereits aus der grundlosen Weigerung, ein genehmigungslos errichtetes Bauwerk zurückzubauen, das schon aufgrund seiner schieren Masse die Belange der Vermieter massiv tangiere. Die in der Weigerung liegende Pflichtverletzung erfahre zusätzliches Gewicht dadurch, dass dem Vermieter wegen des Überbaus konkret eine Inanspruchnahme durch Nachbarn drohe. Zu beachten sei ferner, dass die Kündigung zumindest drei Baumaßnahmen zum Gegenstand hatte, die alle ohne die erforderliche vorherige Abstimmung mit dem Vermieter bzw. dessen Rechtsvorgängern vorgenommen wurden.

PRAXISTIPP | Verstöße gegen die Rückbaupflicht lösen unter dem Gesichtspunkt des vertragswidrigen Gebrauchs und der Eigentumsbeeinträchtigung auch Unterlassungs-, Beseitigungs- und Schadenersatzansprüche aus, §§ 281, 541, 823, 1004 BGB (BGH NJW 74, 1463). Der Mieteranwalt sollte seinen Mandanten dringend empfehlen, vor Ein-, Um- und Ausbauten die Zustimmung des Vermieters einzuholen. Im Übrigen kann späterer Streit durch klare mietvertragliche (Nachtrags-) Vereinbarungen zu baulichen Maßnahmen vermieden werden, die auch Regelungen zur Rückbauverpflichtung des Mieters bei Vertragsbeendigung enthalten sollten.

► Betriebskostenabrechnung

Handschriftliche Ergänzungen in maschinenschriftlichen Abrechnungen

| Da Betriebskostenabrechnungen keinen Formvorschriften unterliegen, berühren handschriftliche Ergänzungen, die aus sich heraus verständlich sind, nicht die formelle Wirksamkeit maschinenschriftlicher Abrechnungen (LG Wiesbaden 9.7.20, 3 S 91/20, Abruf-Nr. 223369). |

Beachten Sie | Maßgeblich ist die Verständlichkeit einer Betriebskostenabrechnung. Sie ist formell ordnungsgemäß, wenn sie den allgemeinen Anforderungen des § 259 BGB entspricht, also eine geordnete Zusammenstellung der Einnahmen und Ausgaben enthält (BGH 28.5.08, VIII ZR 261/07). Der Mieter muss in der Lage sein, die Art des Verteilungsschlüssels der einzelnen Kostenpositionen zu erkennen und den auf ihn entfallenden Anteil an den Gesamtkosten rechnerisch zu prüfen. Ob die abgerechneten Positionen dem Ansatz und der Höhe nach zurecht bestehen oder sonstige Mängel der Abrechnung vorliegen, betrifft die inhaltliche Richtigkeit der Abrechnung (20.10.10, VIII ZR 73/10). Nur eine formell fehlerfreie Abrechnung gilt als erteilt und setzt die zwölfmonatige Einwendungsfrist des Mieters aus § 556 Abs. 3 S. 5 BGB in Gang (BGH 17.11.04, VIII ZR 115/04, Abruf-Nr. 043157).

Alles andere als verkehrsüblich

Rückbau verweigert: Kündigungsgrund

Verstoß gegen Rückbaupflicht



IHR PLUS IM NETZ
mk.iww.de
Abruf-Nr. 223369

Abrechnung muss verständlich sein