

Zum Thema: Betoniertes Schwimmbecken rechtfertigt fristlose Kündigung



*Ariane Schlegel
Rechtsanwältin*

Der Mieter meines Einfamilienhauses hat ohne mich zu fragen im Garten ein betoniertes Schwimmbecken eingebaut. Frau Schulte möchte wissen, ob sie wegen dieser ganz erheblichen baulichen Veränderung das Mietverhältnis fristlos kündigen darf.

Antwort: Bauliche Änderungen an der Mietsache, die über den vertragsgemäßen Gebrauch hinausgehen, weil sie z. B. einen Eingriff in die Bausubstanz darstellen und nachteilige Folgewirkungen haben können, darf der Mieter nur mit Zustimmung des Vermieters durchführen, z. B. Einziehen oder Entfernen von Zwischenwänden oder Erstellen von Mauerdurchbrüchen. Nimmt der Mieter solche baulichen Änderungen ohne Zustimmung des Vermieters vor, verletzt er in der Regel schuldhaft seine Obhutspflicht und ist zur Leistung von Schadensersatz verpflichtet. Der Vermieter kann entweder sofort die Herstellung des ursprünglichen Zustands verlangen oder sich vorbehalten, dies spätestens bei Beendigung des Mietverhältnisses zu fordern.

Unabhängig davon stellt sich die Frage, ob der Vermieter wegen dieser ungenehmigten baulichen Veränderungen zur Kündigung des Mietverhältnisses berechtigt ist. Dies hängt davon ab, ob die bauliche Änderung wegen des Eingriffs in die Bausubstanz zu einer Gefährdung der Mietsache führt. Bei unerheblichen baulichen Änderungen, wie z. B. der Montage eines Sichtschutzes, ist dies jedenfalls nicht gegeben, sodass der Vermieter nur Klage auf Beseitigung bzw. Unterlassung erheben kann. Anders ist die Rechtslage z. B. bei einem eigenmächtigen Ausbau des Dachbodens oder bei einem eigenmächtigen Einbau eines betonierten Schwimmbeckens in das Gartengelände. Der Einbau eines betonierten Schwimmbeckens stellt einen schwerwiegenden Eingriff in die Substanz der Mietsache dar, der den Vermieter zur fristlosen Kündigung des Mietverhältnisses berechtigt, so das OLG Frankfurt/M., Urteil vom 09.08.2018, AZ: 2 U 9/18.

Kostenfreie Rechts-, Steuer- und Bauberatung für Mitglieder in allen Immobilienfragen. Mitgliedsbeitrag ab 60,- € jährlich.

**Infos unter: Haus + Grund München
Sonnenstraße 13 III, 80331 München
Tel. 089/551 41-0, Fax 089/551 41-3 66
www.hug-m.de, info@hug-m.de**

