



Im Zweifel für das Denkmal

Mieter richten die Mietsache nach eigenen Bedürfnissen ein. Wird jedoch im Mietvertrag festgelegt, dass die Errichtung von baulichen Anlagen sowie Änderungen des äußeren Erscheinungsbildes des Mietobjekts durch den Mieter die schriftliche Einwilligung des Vermieters erfordern, kann der Vermieter außerordentlich kündigen, wenn der Mieter ungenehmigt bauliche Maßnahmen veranlasst, die die Gebäudesubstanz beeinträchtigen (Oberlandesgericht Brandenburg, Urteil vom 21. Januar 2014, nicht rechtskräftig, Az. 6 U 116/12). Ob eine beantragte Zustimmung verweigert werden darf, ist unter Berücksichtigung der Interessen des Vermieters zu entscheiden. Im entschiedenen Fall befindet sich das Mietobjekt in einem denkmalgeschützten Gebäude. Sein Eigentümer hat ein berechtigtes Interesse daran, dass keine Baumaßnahmen durchgeführt werden, die in die äußere Hülle des Gebäudes eingreifen, da derartige Umbauten der Erlaubnis der Denkmalschutzbehörde bedürfen.

Wenn der Biber Schaden stiftet

Grundstückseigentümer haften für die von ihrem Grundstück ausgehenden Störungen, wenn sie hierfür verantwortlich sind. Für Überflutungsschäden auf einem landwirtschaftlichen Grundstück, die durch einen auf ein Nachbargrundstück zugewanderten Biber verursacht werden, ist der Eigentümer des Nachbargrundstücks nicht verantwortlich, so das Oberlandesgericht Nürnberg im Beschluss vom 14. Januar 2014 (Az. 4 U 2123/13). Die Einwanderung eines Bibers und die damit zusammenhängende Stauung eines Wasserzulaufs stellen ein Naturereignis dar, welches der Grundstückseigentümer nicht zu verantworten hat. Das Grundstück ist als Lebensraum für den Biber geeignet. Der Nachbar hat diesen Umstand weder durch eigene Handlungen ausgelöst, noch hat er die Beeinträchtigung durch den Biber durch ein pflichtwidriges Unterlassen herbeigeführt.

Strom darf abgeschaltet werden

Der Bundesgerichtshof befasst sich im Urteil vom 11. Dezember 2013 (Az. VIII ZR 41/13) mit der Frage der Zulässigkeit einer Unterbrechung der Stromversorgung. Ein Kunde hatte die Jahresrechnung mit der Begründung nicht bezahlt, sie enthalte nicht gerechtfertigte Preiserhöhungen. Der Kunde bezog seit 2005 Strom von seinem Stromversorger. Dieser erhöhte in den Folgejahren regelmäßig die Preise. Die Rechnung aus 2008 von mehr als 1000 Euro bezahlte der Kunde nicht. Er meinte, die Rechnung sei unrichtig und unangemessen, insbesondere enthalte die Abrechnung unbillige Preiserhöhungen. Der Stromversorger mahnte, drohte die Unterbrechung der Stromversorgung an und stellte sie schließlich ein. Zu Recht, so der Bundesgerichtshof. Gemäß § 19 Abs. 2 Stromgrundversorgungsverordnung kann der Stromversorger bei Zahlungsverzug von mindestens 100 Euro berechtigt sein, die Versorgung vier Wochen nach Androhung zu unterbrechen. Nicht gerechtfertigte Preiserhöhungen begründen ein Zurückbehaltungsrecht des Kunden. Dies gilt aber nur im Umfang des streitigen Erhöhungsbetrages, es kann nicht der gesamte Rechnungsbetrag zurückgehalten werden. Der Einwand, die Anfangspreise seien zu hoch, greift ebenfalls nicht, da Anfangspreise keiner Billigkeitskontrolle unterliegen.

Diana Emmerich, Rechtsanwältin in der Kanzlei
Bethge Immobilienanwälte, Hannover

Aufreger Schriftformklausel

Schon nahezu standardmäßig findet sich in gewerblichen Mietverträgen eine Regelung, wonach die Vertragsparteien es ausschließen, im Rahmen ihrer Vertragsfreiheit die vereinbarte Schriftformklausel einschließlich der Klausel, welche eine mündliche Abänderung der Schriftformklausel ausschließt, mündlich abzuändern. Immer wieder wird angeführt, eine solche sogenannte doppelte Schriftformklausel sei unwirksam, insbesondere weil der Bundesgerichtshof dazu bislang noch nicht entschieden hat. Nun liegt eine weitere obergerichtliche Entscheidung vor, diesmal vom Oberlandesgericht (OLG) Frankfurt am Main. Danach ist eine solche Klausel wirksam, da für den Abschluss einer mündlichen Änderung auf Seiten beider Vertragsparteien ein anerkanntes Bedürfnis bestehe. OLG Frankfurt am Main, Urteil vom 18. März 2013, Az. 2 U 179/12.

Edda C. de Riese, Rechtsanwältin in der Kanzlei
Bethge Immobilienanwälte, Hannover