

# **Amtsgericht Stuttgart**

## **IM NAMEN DES VOLKES**

### **URTEIL**

§§ 133, 157, 535, 543 Abs. 1 S.2, 546 Abs. 1, 985, 214, 199 Abs. 1 Nr. 2  
BGB

**Amtsgericht Stuttgart, Urt. v. 12.03.2021, Az.: 35 C 1278/20**

#### **Tenor:**

Die Beklagten werden als Gesamtschuldner verurteilt, das in der ...str. 29 in ... Stuttgart gelegene 7-Zimmer-Wohnhaus nebst 3 Küchen, 2 Bädern/WC, den Terrassen und dem Garten zu räumen und an die Kläger herauszugeben.

Den Beklagten wird für die Räumung und Herausgabe gemäß Ziffer 1 eine Frist eingeräumt bis 31.07.2021.

Die Beklagten werden als Gesamtschuldner verurteilt, an die Kläger 526,58 EUR nebst Zinsen in Höhe von 5 Prozentpunkten über dem Basiszinssatz hieraus seit 26.09.2020 zu bezahlen.

Die Beklagten haben als Gesamtschuldner die Kosten des Rechtsstreits zu tragen.

Das Urteil ist hinsichtlich der Räumung vorläufig vollstreckbar. Den Beklagten wird nachgelassen, die Vollstreckung insoweit durch Sicherheitsleistung in Höhe von 15.000 EUR abzuwenden, wenn nicht zuvor die Kläger Sicherheit in gleicher Höhe leisten. Im Übrigen ist das Urteil gegen Sicherheitsleistung in Höhe von 110% des jeweils zu vollstreckenden Betrags vorläufig vollstreckbar.

#### **Tatbestand:**

Die Parteien streiten über die Wirksamkeit einer außerordentlichen Kündigung des zwischen ihnen bestehenden Mietverhältnisses wegen baulicher Maßnahmen auf dem angemieteten Grundstück.

Bereits mit Vertrag vom 08.11.2003 mietete der Beklagte zu 1) eine Wohnung in dem Gebäude ...str. 29 von dem damaligen Eigentümer Herrn R. (in der Folge auch: "Vorvermieter") an (Anl. B1, Bl. 70 d.A.). Mit weiterem Vertrag vom 14.03.2010 (Anl. K 1, Bl. 8 d.A.) wurde die Beklagte zu 2) in das Mietverhältnis aufgenommen und dieses um eine weitere Wohnung in dem Gebäude erweitert. Mit Prozessvergleich vom 10.01.2017 (AG Stuttgart, Az.:

35 C 1888/16) einigten sich die Beklagten mit dem Vorvermieter darauf, dass sich das Mietverhältnis, auf das gesamte Gebäude erstrecken sollte, wofür - bei Fortgeltung des Vertrags vom 14.03.2010 im Übrigen - ein Nettomietzins von 1.250 € und eine monatliche Betriebskostenvorauszahlung von 100 € geschuldet sein sollte. Im Dezember 2017 erwarben die Kläger das Grundstück. Der Eigentümerwechsel wurde Mitte 2018 in das Grundbuch eingetragen.

Mit Anwaltsschreiben vom 27.12.2019 (Anl. K 4, Bl. 25 d.A.) ließen die Kläger die Beklagten, soweit hier relevant, abmahnen, weil diese - unstreitig - einen Stahlträger in die Außenwand eingebracht hatten und forderten zum Rückbau bis zum 04.02.2020 auf. Mit Anwaltsschreiben vom 11.02.2020 (Anl. K 5, Bl. 28 d.A.) ließen die Kläger die Beklagten wiederum abmahnen, weil diese den Stahlträger nicht entfernt hätten und nunmehr zudem einen Anbau errichtet hätten (vgl. Lichtbilder Anl. K 3, Bl. 20f. d.A.; in der Folge auch: "Anbau"). Sie forderten die Beklagten auf, insoweit bis längstens 29.02.2020 "den ursprünglichen Zustand wieder herzustellen". Weiter mahnten sie die ungenehmigte Errichtung eines Gewächshauses (Lichtbilder Anl. K 3, Bl. 20f. d.A.) und die Errichtung einer Stützmauer zum Grundstück des Nachbarn R. hin (vgl. Lichtbilder Anl. K 6, Bl. 31f. d.A. in der Folge auch: "Stützmauer") ab. Bezüglich der Stützmauer seien die Kläger durch den Nachbarn R. (in der Folge auch: "Nachbar") informiert worden, dass ein Überbau vorliege. Auch bezüglich dieser Punkte forderten die Kläger die Beklagten zum Rückbau bis längstens 29.02.2020 auf und wiesen darauf hin, dass das Mietverhältnis anderenfalls gekündigt werden würde.

Mit taggleich zugestelltem Anwaltsschreiben vom 02.03.2020 (Anl. K 7, Bl. 41ff. d.A.) kündigten die Kläger den Mietvertrag fristlos und machten im Wesentlichen geltend, dass ein Rückbau der abgemahnten baulichen Veränderungen nicht erfolgt sei.

Die Kläger behaupten, dass die Beklagten den Stahlträger nicht zurückgebaut hätten. Die Stützmauer, deren Rückbau unstreitig unterbleiben ist, sei ohne Gestattung des Vorvermieters erbaut worden und stelle einen Überbau dar, weshalb eine Inanspruchnahme durch den Nachbarn, der sie bereits zum Rückbau aufgefordert habe (Anl. K 8, Bl. 155 d.A.), drohe. Die Kläger machen weiter geltend, dass sich aus der Abmahnung vom 11.02.2020 ergäbe, dass die Beklagten zum Rückbau des Anbaus auf den - zwischen den Parteien streitigen - Zustand von 2003 aufgefordert worden sei. Dem seien die Beklagten nicht nachgekommen, sie hätten auch nicht auf den Zustand von 2012 zurückgebaut. Bezüglich des - unstreitig ohne vorherige Genehmigung errichteten und nach Abmahnung nicht entfernten - Gewächshauses sind die Kläger der Auffassung, dass sie dieses nicht zu dulden bräuchten, weil es zu groß sowie nicht sicher errichtet sei und zudem den Rasen beschädige. Ersatz ihrer vorgerichtlichen Rechtsanwaltskosten sei auf Grund von Verzugs der Beklagten zuzusprechen.

Die Kläger beantragen daher:

1.

Die Beklagten werden als Gesamtschuldner verurteilt, das in der ..straße 29 in ... Stuttgart gelegene 7-Zimmer-Wohnhaus nebst 3 Küchen, 2 Bädern/WC, den Terrassen und dem Garten zu räumen und an die Kläger herauszugeben.

2.

Die Beklagten werden als Gesamtschuldner verurteilt, an die Kläger € 526,58 (außergerichtliche Kosten) nebst Zinsen in Höhe von 5% Punkten über dem Basiszinssatz hieraus seit Rechtshängigkeit zu bezahlen.

Die Beklagten beantragen,

die Klage abzuweisen, hilfsweise, eine angemessene Räumungsfrist zu gewähren.

Die Beklagten behaupten, dass sie den Stahlträger, welchen sie unstreitig im Zuge nicht genehmigter Sanierungsarbeiten in die Fassade eingebracht hatten, wieder entfernt hätten, da dieser ohnehin nur als Platzhalter gedient habe. Auch ein Rückbau des Anbaus sei erfolgt, da sie den Zustand von 2012 wieder hergestellt hätten. Zwar seien dafür neue Materialien verwendet worden, eine Verwendung des ursprünglichen Materials für den Rückbau sei aber auf Grund von dessen Verwitterung unmöglich gewesen. Auf einen unterbliebenen Rückbau auf den Zustand von 2003 könnten die Kläger ihre Kündigung nicht stützen, da ein solcher mit der Abmahnung vom 11.02.2020 nicht gefordert worden sei, bzw. die Abmahnung insoweit missverständlich und damit als Grundlage für eine Kündigung schon untauglich sei. Er sei auch nicht geschuldet, weil die ursprünglichen Maßnahmen allesamt durch den Vorvermieter genehmigt worden seien, was die Kläger in einem anderen Verfahren auch unstreitig gestellt hätten, und sich die Berechtigung zur Vornahme der beanstandeten Baumaßnahmen ohnehin bereits daraus ergebe, dass die Beklagten mit dem Vertrag vom 14.03.2010 (Anl. K 1, Bl. 8ff., 16 d.A.) die Pflege der Außenanlagen übernommen hätten. Die Errichtung des Gewächshauses stelle eine erlaubnisfreie Nutzung des Gartens dar, weshalb ein Rückbau derzeit nicht geschuldet werde.

Die Beklagten machen weiter geltend, dass der außerordentlichen Kündigung auch mit Blick auf die unstreitig unterbliebene Beseitigung der Stützmauer der Erfolg versagt werden müsse, da auch dieser Rückbau nicht gefordert werden könne. Die Stützmauer sei von 2010 auf 2011 errichtet und baurechtlich nachgenehmigt worden. Ein Überbau, der unstreitig erst nach Weihnachten 2019 ein Thema wurde, nachdem der Nachbar R. das Grundstück erworben und einen Vermesser eingeschaltet hatte, und den die Beklagten zunächst eingeräumt hatten, liege nicht vor. Die Errichtung der Stützmauer sei durch den Vorvermieter und dessen Ehefrau genehmigt worden. Einer Genehmigung habe es freilich gar nicht bedurft, weil die Errichtung der Stützmauer eine Notmaßnahme dargestellt habe; nachdem der Vorvermieter der Aufforderung des Beklagten vom 17.09.2009 (Anl. B 12, Bl. 187 d.A.) etwas gegen den abrutschenden Boden am

Grundstücksrand zu unternehmen, nicht nachgekommen sei, obwohl er dies mit Schreiben vom 13.10.2009 zugesagt gehabt habe (Anl. B 3, Bl. 125 d.A.), habe der Beklagte dies selbst in die Hand nehmen dürfen, um Gefahren für das Grundstück abzuwenden.

Jedenfalls könnten sich die Kläger schon in Folge von Verwirkung nicht auf einen etwa gegebenen Kündigungsgrund berufen. So habe dem Vorvermieter - unabhängig davon, dass er die Stützmauer genehmigt habe - bereits auf Grund einer an ihn weitergeleiteten Nachbareinwendung im Baugenehmigungsverfahren vom 13.12.2011 (Anl. B 5, Bl. 132 d.A.) von der Stützmauer erfahren. Zudem habe ihm das Verkehrswertgutachten des Dipl. Ing. K. vom 13.03.2013 (Anl. B 2, Bl. 74ff. d.A.; in der Folge auch: "Verkehrswertgutachten") jedenfalls seit dem 04.07.2013 (Anl. B 7, Bl. 134 d.A.) vorgelegen. Aus diesem ergebe sich Vorhandensein und Position der Stützmauer und damit auch der Überbau. Zudem ließ die Ehefrau des im Januar 2017 verstorbenen Vorvermieters - insofern unstrittig - das Mietverhältnis bereits mit Anwaltsschreiben vom 02.05.2017 (Anl. K 2, Bl. 17ff. d.A.) wegen eigenmächtiger Baumaßnahmen, unter anderem wegen der Stützmauer, außerordentlich kündigen, verfolgte diese Kündigung dann aber nicht weiter. Die Beklagten machen weiter geltend, dass sie, nachdem auch die Kläger - nach dem unwidersprochen gebliebenen Vortrag der Beklagten - anlässlich eines gemeinsamen Besichtigungstermins vom 21.03.2018 Kenntnis von den Baumaßnahmen einschließlich der Stützmauer erlangt hatten, berechtigterweise darauf vertrauen durften, dass nicht fast zwei Jahre später eine Kündigung auf diese Umstände gestützt werden würde.

Sollte ein Überbau tatsächlich vorliegen, so ergäbe sich nichts anderes. Es sei zu bestreiten, dass dem Nachbarn R. insoweit Ansprüche zustünden, jedenfalls würde er diese nicht geltend machen. Sofern sich die Kläger berechtigten Ansprüchen des Nachbarn R. ausgesetzt sehen sollten, so meinen die Beklagten, dass sie im äußersten Fall Schadensersatz schulden würden, der Sachverhalt aber, wegen des langen Bestands des Mietverhältnisses und der Schwierigkeit Ersatzwohnraum im Stadtgebiet zu finden, eine außerordentliche Kündigung nicht tragen könne.

Die Kläger bestreiten, dass der Vorvermieter die Baumaßnahmen genehmigt habe. Die Genehmigung ergebe sich auch weder aus Vortrag in vom Streitfall inhaltlich unabhängigen Parallelverfahren oder aus dem Mietvertrag, der nur zur Gartenpflege berechtige. Es habe auch erkennbar keine Notmaßnahme vorgelegen. Verwirkung scheidet schon deshalb aus, weil keinerlei Umstände erkennbar seien, auf Grund derer sich ein Vertrauen habe gründen können, einen ungenehmigten Überbau nicht wieder entfernen zu müssen. Insofern könnten auch die Kläger dem berechtigten und tatsächlich erfolgten Rückbauverlangen des Nachbarn R. nichts entgegensetzen.

Wegen des weiteren Vorbringens wird auf den Inhalt, der zwischen den Parteien gewechselten Schriftsätze nebst Anlagen sowie die Sitzungsprotokolle vom 29.05.2020 und 05.02.2021 (Bl. 169 ff und 258 ff. d. A.) Bezug genommen. Das Gericht hat Beweis erhoben durch Einholung eines mündlichen Sachverständigengutachtens des Sachverständigen P. und

Vernehmung der Zeugen Ro. und R. im Termin vom 05.02.2021.  
Hinsichtlich des Ergebnisses der Beweisaufnahme wird auf die  
Sitzungsniederschrift verwiesen.

### **Entscheidungsgründe:**

Die Klage ist zulässig, insbesondere ist das Amtsgericht Stuttgart sachlich und örtlich zuständig (§§ 23 Abs. 2 lit. a GVG, 29a Abs. 1 ZPO), und begründet. Den Klägern steht der geltend gemachte Anspruch auf Räumung und Herausgabe gemäß §§ 546 Abs. 1, 985 BGB zu, da das Mietverhältnis zwischen den Parteien durch die außerordentliche Kündigung vom 02.03.2020 gemäß § 543 Abs. 1 BGB wirksam beendet worden ist.

I.

Die Kündigung war sowohl formell als auch materiell wirksam. Die Kläger waren zur außerordentlichen Kündigung berechtigt, nachdem die Beklagten sich geweigert haben, die ungenehmigt und überwiegend auf dem Nachbargrundstück errichtete Stützmauer zurückzubauen (§ 543 Abs. 1 BGB).

1.

a) Verletzt der Mieter seine vertraglichen Pflichten, indem er ungenehmigte baulichen Veränderungen vornimmt, so kommt die Berechtigung des Vermieters zur außerordentlichen Kündigung entweder auf Grundlage des typisierten Regeltatbestandes des § 543 Abs. 2 Nr. 2 BGB oder auf Grundlage der Generalklausel des § 543 Abs. 1 BGB in Betracht (etwa KG, ZMR 2016, 855 juris Rn. 53; OLG Frankfurt, NZM 2019, 411 juris Rn. 119; Schmidt-Futterer, Mietrecht, 14. Aufl., § 543 Rn. 212; BeckOK-BGB/Wiederhold, § 543 Rn. 61 jew. mwN [Stand: 01.02.2021]). Dabei setzt ein Eingreifen des § 543 Abs. 2 Nr. 2 BGB voraus, dass mit der baulichen Veränderung eine erhebliche Gefährdung der Mietsache einhergeht, wobei in Ermangelung einer solchen auf die Generalklausel zurückgegriffen werden kann (vgl. KG, ZMR 2016, 855 juris Rn. 53; Staudinger/Emmerich, BGB, Neubearb. 2018, § 543 Rn. 27 mit 37 mwN). Da im Streitfall weder etwas dafür vorgetragen noch dafür ersichtlich ist, dass von der Stützmauer oder dem Gewächshaus eine konkrete und erhebliche Gefährdung der Mietsache ausgehen könnte (vgl. dazu Staudinger/Emmerich, BGB, Neubearb. 2018, § 543 Rn. 33 mwN), ist die Kündigung vorliegend am Maßstab des § 543 Abs. 1 Satz 2 BGB zu messen.

b) Nach § 543 Abs. 1 Satz 2 BGB darf der Vermieter das Mietverhältnis außerordentlich kündigen, wenn ihm unter Berücksichtigung aller Umstände des Einzelfalls, insbesondere eines Verschuldens der Vertragsparteien, und unter Abwägung der beiderseitigen Interessen die Fortsetzung des Mietverhältnisses bis zum Ablauf der Kündigungsfrist oder bis zur sonstigen Beendigung des Mietverhältnisses nicht zugemutet werden kann. Ob dies der Fall ist, ist durch eine wertende Betrachtung aller

Umstände des Einzelfalls im Rahmen einer umfassenden Interessenabwägung zu entscheiden. Dafür sind die Interessen des Kündigenden an der Vertragsbeendigung und die Interessen der anderen Vertragspartei an der Fortdauer des Mietverhältnisses zu ermitteln und zu bewerten. Frühere Vertragsverletzungen des Kündigungsgegners können berücksichtigt werden, selbst wenn diese für sich genommen eine Kündigung nicht rechtfertigen würden (vgl. etwa BGH, NJW-RR 2011, 89 [BGH 15.09.2010 - XII ZR 188/08] juris Rn. 11; NJW 2005, 2552 [BGH 09.03.2005 - VIII ZR 394/03] juris Rn. 12). Im Rahmen der Abwägung ist zu berücksichtigen, dass Art. 14 Abs. 1 GG das Besitzrecht des Mieters ebenso schützt wie das Eigentumsrecht des Vermieters, weshalb die widerstreitenden grundrechtlich geschützten Rechtspositionen der Vertragsparteien zu einem angemessenen Ausgleich gebracht werden müssen (vgl. etwa BVerfG, NJW-RR 2004, 440 juris Rn. 12f.).

Unter Berücksichtigung dieser Grundsätze liegt im Streitfall ein wichtiger Grund vor, der die Kläger zur außerordentlichen Kündigung berechtigte, weil das Kündigungsinteresse der Kläger in der Gesamtschau das Bestandsinteresse der Beklagten überwiegt und den Klägern eine Fortsetzung des Vertrags nicht zumutbar ist.

aa) Entgegen der Auffassung der Beklagten stellt zunächst die ungenehmigte Errichtung der Stützmauer eine Verletzung ihrer mietvertraglichen Pflichten dar.

(1.) Nach § 11 Abs. 1 des Mietvertrags bedurften Umbauten an der Mietsache der vorherigen Zustimmung des Vermieters. Die Errichtung der Stützmauer, welche die Grenzen eines verkehrsüblichen und damit genehmigungsfreien Gebrauchs (vgl. dazu BGH, NJW 1993, 1061 juris Rn. 37f.; Kern in: Spielbauer/Schneider, Mietrecht, 2. Aufl., § 535 BGB Rn. 243ff.; Schmidt-Futterer, Mietrecht, 14. Aufl., § 535 Rn. 429 jew. mwN) offensichtlich überschreitet, durfte daher grundsätzlich nicht ohne eine solche Zustimmung erfolgen. Anders als die Beklagten meinen, ändert der Umstand, dass ihnen durch den Mietvertrag vom 14.03.2010 (§ 24, Bl. 16 d.A.) die Gartenpflege übertragen war, daran nichts. Denn mit der Übernahme der Pflicht, den "Garten zu pflegen", wozu nach dem Vertrag unter anderem das "regelmäßige Rasenmähen, Zurückschneiden der Büsche und Bäume" rechnet, war weder nach dem Wortlaut und der Vertragssystematik noch nach dem ohne Weiteres erkennbaren Sinn und Zweck der vertraglichen Regelung (§§ 133, 157 BGB) die Einräumung der Befugnis verbunden, unter Abweichung von der spezielleren Regelung des § 11 Nr. 1 bauliche Änderungen ohne Zustimmung des Vermieters vornehmen zu dürfen.

(2.) Soweit die Beklagten geltend machen, dass von einer Genehmigung der Stützmauer auszugehen sei, verfängt dies nicht. Fehl geht zunächst der Hinweis, dass die Stützmauer baurechtlich nachgenehmigt sei. Denn diese öffentlich-rechtliche Genehmigung steht in keinem Zusammenhang mit der mietvertraglichen Genehmigung des Vermieters und vermag diese daher nicht zu ersetzen. Auch aus dem Umstand, dass die Kläger in einem

vorangegangenen Verfahren, in welchem sie ohne Erfolg einen auf eine Eigenbedarfskündigung gestützten Räumungsanspruch durchzusetzen suchten (AG Stuttgart, Az.: 30 C 609/18), unstreitig gestellt haben, dass Umbaumaßnahmen mit dem Vorvermieter abgesprochen gewesen seien, können die Beklagten nichts für eine Genehmigung der Stützmauer herleiten. Denn aus dem prozessualen Nichtbestreiten in einem Vorprozess folgt weder, dass eine erforderliche Genehmigung tatsächlich erteilt war, noch, dass die Kläger diesen Umstand im vorliegenden Verfahren nicht bestreiten könnten. Gleiches gilt für den Umstand, dass der Vorvermieter sich mit den Beklagten in dem auf eine außerordentliche Zahlungsverzugskündigung gestützten Räumungsrechtsstreit (AG Stuttgart, Az. 35 C 1888/16) darauf einigte, das Verfahren durch Prozessvergleich vom 10.01.2017 zu beenden und das Mietverhältnis fortzusetzen.

(2.) Soweit die Beklagten, die nach allgemeinen Grundsätzen dafür beweibelastet sind, dass ihr an sich vertragswidriger Mietgebrauch von einer Genehmigung des Vermieters gedeckt war (vgl. Blank, NZM 1998, 5, 9 zur Tierhaltung; vgl. auch BGHZ 220, 323 Rn. 14), behauptet haben, dass der Vorvermieter tatsächlich mit der Errichtung der Stützmauer einverstanden gewesen sei, so sind sie dafür beweisfällig geblieben. Nach dem Ergebnis der Beweisaufnahme sieht das Gericht diese Behauptung vielmehr als widerlegt an (§ 286 ZPO). Dabei stützt sich das Gericht auf die Aussage der Zeugin Ro., welche es als glaubhaft erachtet. Die Zeugin schilderte plastisch und detailreich sowie in Übereinstimmung mit ihrer schriftlichen Einlassung (Anl. K 9, Bl. 156 d.A.), dass der Beklagte zwar zahlreiche Baumaßnahmen im Außenbereich durchgeführt habe, insoweit allerdings stets eigenmächtig gehandelt habe (Bl. 262f. d.A.).

(3.) Entgegen der Auffassung der Beklagten war eine Genehmigung für die Errichtung der Stützmauer auch nicht deshalb entbehrlich, weil es sich dabei um eine durch § 536a Abs. 2 Nr. 2 BGB gedeckte Notmaßnahme gehandelt habe. Schon nach dem Beklagtenvortrag stellte die Errichtung der Stützmauer keine Notmaßnahme dar, die keinen Aufschub geduldet hätte (vgl. etwa MünchKomm-BGB/Häublein, 8. Aufl., § 536a Rn. 28; Staudinger/Emmerich, BGB, Neubearb. 2018, § 536a Rn. 35 jew. mwN). Denn der Beklagte konnte sich nach seinem eigenen Vortrag für die Maßnahme seit der Monierung des Problems des abrutschenden Bodens am Grundstücksrand vom 17.09.2009 bis zur Errichtung der Mauer zum Jahreswechsel 2010 auf 2011 mehr als ein Jahr Zeit lassen. Selbst wenn man unterstellt, dass sich das Problem in dieser Zeit verschärft haben sollte, wäre nicht ersichtlich, weshalb dem Beklagten eine Anzeige dieser Verschärfung nicht möglich gewesen sein sollte. Auch unabhängig von diesem Zeitpunkt wird die Errichtung der Stützmauer nicht durch § 536a Abs. 2 BGB gedeckt. Insofern wäre zwar grundsätzlich auch ein Selbsthilferecht gemäß § 536a Abs. 2 Nr. 1 BGB in Betracht gekommen (vgl. Staudinger/Emmerich, BGB, Neubearb. 2018, § 536a Rn. 28). Die konkret errichtete Stützmauer erweist sich aber weder als erforderlich (Nr. 1) noch als notwendig (Nr. 2). Denn die Stützmauer befindet sich nach den unwidersprochen gebliebenen und überzeugenden Darlegungen des Sachverständigen Philipp (Bl. 260f. d.A.), denen sich das Gericht anschließt

(§ 286 ZPO), nahezu vollständig auf dem Grundstück des Nachbarn R..

bb) Die Beklagten haben ihre mietvertraglichen Pflichten zudem dadurch verletzt, dass sie der Aufforderung der Kläger, die Stützmauer zu beseitigen nicht nachgekommen sind.

(1.) § 541 BGB gibt dem Vermieter gegen den Mieter bei vertragswidrigem Gebrauch der Mietsache einen Anspruch auf Unterlassung, der auch einen Anspruch auf Beseitigung des vertragswidrigen Zustandes umfasst (BGH, NJW 2006, 1062 juris Rn. 13 mwN). Den Klägern stand gegen die Beklagten daher ein Anspruch auf Beseitigung der Stützmauer zu, welcher sich im Streitfall auch aus den mietvertraglichen Vereinbarungen ergibt (§ 11 Nr. 2 des Mietvertrags, Bl. 11 d.A.). Ein Anspruch der Beklagten auf Duldung der Stützmauer durch die Kläger, der einem auf § 541 BGB gestützten Beseitigungsanspruch entgegensteht (BGH, NJW 2006, 1062 [BGH 16.11.2005 - VIII ZR 5/05] juris Rn. 14; BGH, NJW-RR 2007, 1243 [BGH 16.05.2007 - VIII ZR 207/04] juris Rn. 13), scheidet im Streitfall schon deshalb aus, weil sich die Stützmauer fast vollständig auf dem Nachbargrundstück befindet.

(2.) Der Geltendmachung dieses Anspruchs stand entgegen der Auffassung der Beklagten weder der Zeitablauf seit Errichtung der Mauer entgegen noch war dieser Anspruch verwirkt.

(a) Der Anspruch aus § 541 BGB unterliegt der regelmäßigen Verjährung gem. §§ 195, 199 BGB (BGHZ 220, 323 Rn. 18). Verjährung ist indessen nicht eingetreten, so dass die Beklagten mit ihrer jedenfalls schlüssig erhobenen (vgl. dazu MünchKomm-BGB/Grothe, 8. Aufl., § 214 Rn. 4 mwN) Verjährungseinrede (§ 214 BGB) nicht durchdringen können. Insoweit bedarf es im Streitfall keiner Entscheidung, ob die Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs, wonach der Anspruch aus § 541 BGB nicht zu verjähren beginnt, so lange eine zweckwidrige Nutzung des Mietobjekts andauert (BGHZ 220, 323 Rn. 21ff.), auch auf die vorliegende Konstellation der Errichtung einer nicht genehmigten baulichen Anlage zu übertragen ist, oder ob die Verjährung in diesen Fällen mit der Errichtung der Anlage beginnt, weil darin kein Dauerverstoß, sondern eine einmalige Zuwiderhandlung (§ 199 Abs. 5 BGB) liege (in diesem Sinne: BeckOK-BGB/Bruns, § 541 Rn. 18.1 [Stand: 01.02.2021]; ähnlich MünchKomm-BGB/Raff, 8. Aufl., § 1004 Rn. 273 mwN sowie bereits LG Halle, ZMR 2014, 644 juris Rn. 8; vgl. dazu auch MünchKomm-BGB/Bieber, 8. Aufl., § 541 Rn. 18 - Dauerverstoß, sofern mit der Installation eine ästhetische Beeinträchtigung einhergeht; aA wohl LG Stuttgart, Urteil vom 27.11.2019, Az.: 4 S 11/19 unter II. - n.v.). Denn der Beseitigungsanspruch ist auch dann nicht verjährt, wenn man von einem möglichen Verjährungsbeginn ab Errichtungszeitpunkt ausgeht.

(aa) Die erforderliche Kenntnis von der Existenz der Stützmauer lag auf Vermieterseite - wie sich aus der unter anderem auf die Stützmauer gestützten Kündigung vom 02.05.2017 (Anl. K 2, Bl. 17ff. d.A.) ergibt - jedenfalls ab 2017 vor.

(bb) Eine frühere Kenntnis auf Seiten der Vorvermieter ist nicht feststellbar. Folglich scheidet eine Verjährung auch dann aus, wenn man zu Grunde legt, dass die durch Kenntnis auf Vorvermieterseite in Lauf gesetzte Verjährung auch zum Nachteil der Kläger als Grundstückserwerber wirkte, weil sich der Zustand eines Anspruchs durch einen Rechtsübergang grundsätzlich und auch im Falle des § 566 BGB nicht ändert (in diesem Sinne: Schmidt-Futterer, Mietrecht, 14. Aufl., § 566 Rn. 143; vgl. auch jurisPK-BGB/Lakkis, § 199 Rn. 179 [Stand 01.05.2020]; MünchKomm-BGB/Grothe, 8. Aufl., § 199 Rn. 40f. jew. mwN).

Eine tatsächliche Kenntnis des Vorvermieters vom Vorhandensein der Stützmauer vor 2017 vermochten die dafür beweisbelasteten Beklagten (MünchKomm-BGB/Grothe, 8. Aufl., § 199 Rn. 46 mwN) nicht nachzuweisen. Die Zeugin Ro. gab insoweit an, dass von der hier in Rede stehenden Stützmauer vor dem Tod ihres Mannes nichts bekannt gewesen sei.

Entgegen der Auffassung der Beklagten ergibt sich eine Kenntnis oder grob fahrlässige Unkenntnis des Vorvermieters von der Stützmauer auch weder aus dem Einwendungsschreiben vom 13.12.2011 (Anl. B 5, Bl. 132 d.A.) noch aus dem Verkehrswertgutachten vom 13.03.2013 (Anl. B 2, Bl. 74ff.). Das Einwendungsschreiben befasst sich mit zwei anderen Stützmauern, namentlich mit einer Stützmauer zum Grundstück W. hin - deren Beseitigung die Beklagten im weiteren Verlauf ebenfalls trotz Aufforderung des Vorvermieters nicht vornahmen, weshalb dieser bereits mit Anwaltsschreiben vom 14.10.2016 (Anl. B 8, Bl. 135 d.A.) eine unter anderem darauf gestützte außerordentliche Kündigung aussprach - sowie mit einer Stützmauer zum Grundstück F. hin, nicht aber mit der hier in Rede stehenden Stützmauer hin zum Grundstück R. (beziehungsweise seinerzeit noch v.R.). Das Verkehrswertgutachten vom 13.03.2013 (Anl. B 2, Bl. 74ff.) ist als Erkenntnisquelle unergiebig. Soweit die Beklagten geltend gemacht haben, dass der Vorvermieter auf Grund des Grundrissplans des Untergeschosses (Bl. 107 d.A.) Existenz und Position der Stützmauer habe erkennen müssen, so trifft dies nicht zu. Es erscheint schon fraglich, ob dies für einen Laien überhaupt erkennbar ist. Selbst wenn man dies bejahen wollte, könnte aber weder der Vorwurf einfach fahrlässig unterbliebener und erst recht nicht der Vorwurf grob fahrlässig unterbliebener Kenntniserlangung erhoben werden (§ 199 Abs. 1 Nr. 2 BGB), wenn ein Vermieter ohne Problembewusstsein dafür, dass eine Stützmauer ohne die mietvertraglich geschuldete vorherige Einholung seiner Zustimmung errichtet worden sein könnte, an Hand des Grundrissplans nicht zu dieser Erkenntnis gelangte.

Da seit der Errichtung der Stützmauer auch noch keine zehn Jahre vergangen waren (§ 199 Abs. 4 BGB), würde eine Verjährung des Beseitigungsanspruchs deshalb auch dann ausscheiden, wenn man von der Möglichkeit eines Verjährungsbeginns mit Errichtung der Stützmauer ausgeht.

(b) Der Anspruch ist auch nicht verwirkt. "Die Verwirkung ist ein Unterfall der unzulässigen Rechtsausübung auf Grund widersprüchlichen Verhaltens. Der Verstoß gegen Treu und Glauben besteht in der Illoyalität der verspäteten Geltendmachung des Anspruchs (BGH, NJW 2008, 2254 [BGH 12.03.2008 - XII ZR 147/05] Rn. 22; ähnlich BGH, NJW-RR 2014, 195 [BGH 09.10.2013 - XII ZR 59/12] Rn. 10). Auch der Anspruch nach § 541 BGB kann grundsätzlich verwirkt werden. "Eine Verwirkung kommt jedoch nach allgemeinen Grundsätzen nur in Betracht, wenn der Berechtigte ein Recht längere Zeit nicht geltend macht, obwohl er dazu in der Lage wäre, und der Verpflichtete sich mit Rücksicht auf das gesamte Verhalten des Berechtigten darauf einrichten durfte und eingerichtet hat, dass dieser sein Recht auch in Zukunft nicht geltend machen werde" (BGHZ 220, 323 Rn. 28 mwN).

(aa) Danach scheidet eine Verwirkung des Anspruchs im Streitfall aus. Die Geltendmachung des Anspruchs erfolgte zwar erst fast zwei Jahre nachdem die Kläger von der Stützmauer Kenntnis erlangt hatten. Eine illoyal verspätete Geltendmachung liegt darin aber schon deshalb nicht, weil sich die Umstände für die Kläger in relevanter Weise geändert hatten, nachdem der Nachbar Riedel sie wenige Wochen vor der Abmahnung vom 11.02.2021 mit dem Überbau und seinem darauf basierenden Beseitigungsverlangen konfrontiert hatte. Soweit die Beklagten bestritten haben, dass der Nachbar tatsächlich Beseitigung verlangen würde, so steht dieser Umstand zur Überzeugung des Gerichts fest (§ 286 ZPO). Der Zeuge R. hat in seiner Vernehmung überzeugend und detailliert erläutert (Bl. 264f. d.A.), dass und weshalb er die Beseitigung der Mauer begehrt. Dabei war der Zeuge erkennbar um wahrheitsgemäße Angaben bemüht und seine Aussage war frei von Be- oder Entlastungstendenzen. Das Gericht beurteilt daher auch diese Aussage als glaubhaft.

(bb) Die Voraussetzungen einer Verwirkung liegen auch im Übrigen nicht vor. Insbesondere ist der mit dem Unterlassen der Geltendmachung eines Anspruchs verbundene reine Zeitablauf grundsätzlich keine ausreichende Grundlage für ein berechtigtes Vertrauen des Verpflichteten darin, dass der Berechtigte sich nicht doch zur Geltendmachung entschließt (vgl. BGHZ 220, 323 Rn. 28 mwN). Andere Umstände, auf die sich ihr Vertrauen hätte gründen können oder im Rahmen des Umstandsmoments berücksichtigungsfähige Dispositionen, die sie auf Grundlage eines etwaigen Vertrauens getätigt hätten, haben die Beklagten weder vorgetragen noch sind solche Umstände sonst ersichtlich.

Vor diesem Hintergrund kann die Frage des Verjährungsbeginns des Rückbauanspruchs mit Errichtung der Stützmauer auch mit Blick auf die Verwirkung offen bleiben. Zwar wären an eine Verwirkung während des Laufs der regelmäßigen Verjährungsfrist strengere Anforderungen zu stellen gewesen, da dem Gläubiger die Regelverjährung grundsätzlich ungekürzt erhalten bleiben soll, um ihm die Möglichkeit zur Prüfung und Überlegung zu geben, ob er einen Anspruch gerichtlich geltend macht (BGH, GRUR 2014, 363 [BGH 06.02.2014 - I ZR 86/12] juris Rn. 50). Da aber schon die allgemeinen Anforderungen für eine Verwirkung nicht erfüllt sind, kommt es darauf nicht an.

cc) Die Beklagten haben schließlich auch mit der Errichtung des beanstandeten Gewächshauses ohne vorherige Abstimmung mit den Klägern ihre mietvertraglichen Pflichten verletzt.

Ohne Erfolg machen die Beklagten insoweit geltend, es läge eine erlaubnisfreie Nutzung der Mietsache vor. Zutreffend ist zwar, dass es sich bei der Errichtung des Gewächshauses um eine Nutzung der Mietsache handelt, da der Garten als mitvermietet anzusehen ist, obwohl der Punkt "Garten" im Mietvertrag nicht eigens angekreuzt wurde (Anl. K 1, Bl. 8 d.A.). Denn der Garten rechnet bei der Vermietung eines Einfamilienhauses nach der Verkehrsanschauung zum Mietgegenstand (Staudinger/Emmerich, BGB, Neubearb. 2018, § 535 Rn. 10 mwN), was sich vorliegend zudem daraus ergibt, dass die Beklagten auch dessen Pflege übernommen haben (iE ebenso AG Stuttgart, Urteil vom 26.10.2018, Az.: 30 C 4028/18 unter (1.) - n.v. - zum identischen Mietvertrag in einem Verfahren, in dem die Kläger die Beklagten erfolgreich auf Entfernung eines ohne Genehmigung errichteten Schwimmbads ins Anspruch genommen hatten).

Der Mietvertrag sieht aber vor, dass bauliche Veränderungen, "insbesondere Um- und Einbauten, Installationen und dgl." nur mit vorheriger Zustimmung des Vermieters erfolgen dürfen. Ein solcher Erlaubnisvorbehalt, der in zulässiger Weise darauf abzielt, Unsicherheiten zu vermeiden und im Interesse beider Parteien Einvernehmen zu erzielen (zutreffend Schmidt-Futterer, Mietrecht, 14. Aufl., § 535 Rn. 423), entspricht im Grundsatz der auch ohne vertragliche Regelung geltenden Rechtslage. Denn der Mieter ist mit Rücksicht auf die schutzwürdigen Interessen des Vermieters ohnehin verpflichtet, zu beabsichtigten baulichen Änderungen die vorherige Zustimmung des Vermieters einzuholen (vgl. BGH, NJW 1974, 1463 juris Rn. 11). Zutreffend ist zwar, dass insoweit für den Mieter ein erlaubnisfreier Bereich verbleibt. Dieser Bereich beschränkt sich aber auf Veränderungen, welche die bauliche Substanz der Mietsache nicht erheblich beeinträchtigen, keine Beeinträchtigungen des Vermieters oder der Mitmieter befürchten lassen und die sich im Rahmen des üblichen und vertragsgemäßen Gebrauchs halten (bejaht etwa für die Errichtung von: Kinderschaukel und Sandkasten AG Kerpen, ZMR 2002, 924 juris Rn. 2; Anlage eines kleinen Gartenteichs: LG Lübeck, WuM 1993, 669; Errichtung eines Kinderspielhäuschens: AG Flensburg, WuM 2016, 486; verneint für: Anlage eines Schwimmteichs: OLG Frankfurt, NZM 2019, 411 [OLG Frankfurt am Main 09.08.2018 - 2 U 9/18] juris Rn. 119ff.; Anlage eines "recht großen" Gartenhauses: AG Brühl, WuM 1989, 498 juris Rn. 5; Errichtung eines Swimmingpools auf dem streitgegenständlichen Grundstück: AG Stuttgart, Urteil vom 26.10.2018, Az.: 30 C 4028/18 unter (2.) - n.v.; Berufung iE zurückgewiesen durch Urteil des Landgerichts Stuttgart vom 27.11.2019, Az.: 4 S 11/19 - n.v.).

"Was jeweils im Einzelnen zum vertragsgemäßen Gebrauch des Mieters von Wohnraum gehört, richtet sich in erster Linie nach den Abreden der Parteien. Maßgebend sind bei deren - auch ergänzender - Auslegung die gesamten Umstände des Mietverhältnisses, insbesondere die Mietsache in

ihrer Eigenart und deren beabsichtigte Nutzung sowie die Verkehrssitte unter Beachtung des Grundsatzes von Treu und Glauben" (BGH, NJW-RR 2007, 1243 juris Rn. 8). Eine vertragliche Regelung der Nutzung des Gartens oder bezüglich der Errichtung von Anlagen im Garten besteht zwischen den Parteien nicht. Maßgeblich ist danach der verkehrsübliche Mietgebrauch. Danach entspricht die Errichtung eines Gewächshauses dieser Größe - jedenfalls in großstädtischer Wohnlage - keinem üblichen Mietgebrauch mehr. Ausweislich der vorgelegten Lichtbilder (Anl. K 3, Bl. 20f. d.A.) handelt es sich um ein für den Privatgebrauch sehr voluminöses Gewächshaus, welches nahezu die gesamte Fläche zum Nachbarhaus hin beansprucht und für die übliche Nutzung des Gartens eines zu Wohnzwecken vermieteten Hauses nicht erforderlich ist. Der Bereich eines erlaubnisfreien verkehrsüblichen Mietgebrauchs ist damit deutlich überschritten. Zu beachten ist insofern auch, dass die Frage der Erlaubnisfreiheit, ebenso wie die Frage der Erlaubnispflichtigkeit einer Anlage auch davon abhängt, ob mit ihr eine ästhetische Beeinträchtigung des Eigentums des Vermieters einhergeht (vgl. dazu: BGH, NJW-RR 2007, 1243 juris Rn. 16 mwN; vgl. auch Schmidt-Futterer, Mietrecht, 14. Aufl., § 535 Rn. 437 mwN). Eine solche Beeinträchtigung ist im Streitfall ausweislich der Lichtbilder aber ohne Weiteres zu bejahen. Die Beklagten hätten daher vor der Errichtung des Gewächshauses die Zustimmung der Kläger einholen müssen, auf deren Erteilung ihnen allerdings ein Anspruch zustehen konnte (vgl. BGH, NJW-RR 2007, 1243 [BGH 16.05.2007 - VIII ZR 207/04] juris Rn. 14 mwN).

dd) Die Pflichtverletzungen tragen die ausgesprochene außerordentliche Kündigung bei wertender Betrachtung aller Umstände, da sie eine Fortsetzung des Mietverhältnisses für die Kläger unzumutbar machen. Das entscheidende Gewicht kommt dabei der Pflichtverletzung zu, welche den Beklagten hinsichtlich des unterbliebenen Rückbaus der Stützmauer zur Last fällt, während die in der ungenehmigten Errichtung von Stützmauer und Gewächshaus liegenden Pflichtverletzungen eine Kündigung jeweils nicht getragen hätten.

(1.) Soweit die Beklagten mit der ungenehmigten Errichtung der Stützmauer ihre mietvertraglichen Pflichten verletzt haben, konnte eine außerordentliche Kündigung in Folge des Zeitablaufs nicht mehr allein auf diesen Umstand gestützt werden. Ohne Erfolg berufen sich die Kläger insoweit darauf, dass es den Beklagten nicht gelungen sei, den Tatbestand einer Verwirkung darzulegen. Denn die Frage des Zeitablaufs ist bei einer Kündigung, die wie hier auf § 543 Abs. 1 BGB gestützt wird, bereits auf Ebenen der Unzumutbarkeitsprüfung zu berücksichtigen, wo sie zum Entfallen des Kündigungsgrundes führen kann. Die Frage der Verwirkung wegen einer treuwidrig verspäteten Geltendmachung des Kündigungsrechts stellt sich daher regelmäßig nur bei einer auf die typisierten Regeltatbestände des § 543 Abs. 2 BGB gestützten Kündigung, wo eine Unzumutbarkeitsprüfung unterbleibt (vgl. BGH, NJW 2007, 147 [BGH 18.10.2006 - XII ZR 33/04] juris Rn. 10f.; NJW 2009, 2297 [BGH 29.04.2009 - VIII ZR 142/08] juris Rn. 15ff sowie BGH, NJW 2016, 3720 [BGH 13.07.2016 - VIII ZR 296/15] Rn. 20 mwN; zu § 543 Abs. 2 Nr. 1 BGB vgl. aber etwa Palandt/Weidenkaff, 80. Aufl., § 543 Rn. 21 mwN).

Für die hier in Rede stehende außerordentliche Kündigung gemäß § 543 Abs. 1 BGB gilt, dass das Kündigungsrecht nur innerhalb angemessener Zeit ausgeübt werden kann, nachdem der Berechtigte von dem Kündigungstatbestand Kenntnis erlangt hat. Zögert der Berechtigte nach Kenntnis des Kündigungsgrundes zu lange mit dem Ausspruch der Kündigung, so kann dies zu dem Schluss berechtigen, dass dem Kündigenden trotz der Vertragsstörung die Fortsetzung des Mietverhältnisses nicht unzumutbar ist (BGH, NJW-RR 1988, 77 juris Rn. 23; NJW 1985, 1894 [BGH 03.10.1984 - VIII ZR 118/83] juris Rn. 26; WM 1983, 660 juris Rn. 10 jew. mwN). So liegt es hier.

Nach dem unwidersprochenen Vortrag der Beklagten hatten die Kläger seit einem Ortstermin vom 21.03.2018 Kenntnis von der Stützmauer. Der bis zur außerordentlichen Kündigung vom 02.03.2020 vergangene Zeitablauf steht der Annahme entgegen, dass den Klägern die Fortsetzung des Mietverhältnisses wegen der Errichtung der Stützmauer unzumutbar sein könnte.

(2.) Die Unzumutbarkeit der Vertragsfortsetzung ergibt sich aber aus der Weigerung der Beklagten, die Stützmauer nach Bekanntwerden des Überbaus trotz ausdrücklicher Aufforderung der Kläger wieder zu entfernen.

(a) Dabei erscheint die für die Entfernung der Stützmauer gesetzte Frist von nur 13 Werktagen, nach deren Ablauf die Kläger am darauffolgenden Werktag die Kündigung erklärt hatten, zwar als knapp, aber nach den Umständen des Streitfalls noch als angemessen (§ 543 Abs. 3 Satz 1 BGB). Insoweit war zu sehen, dass die Beklagten eine Pflicht zur Beseitigung der Stützmauer durchgehend und mit zahlreichen unbegründeten und zum Teil wahrheitswidrigen Einwänden bekämpft und bis zuletzt gelegnet haben. Sie haben folgerichtig auch keine Anstalten unternommen, die Stützmauer innerhalb der ihnen eingeräumten Frist zu entfernen. Angesichts dessen wäre jedenfalls das Setzen einer längeren Frist oder die Verlängerung der ursprünglich gesetzten (vgl. MünchKomm-BGB/Bieber, 8. Aufl., § 543 Rn. 66 mwN) eine sinnlose Förmerei gewesen, weil dies offensichtlich keinen Erfolg versprach (vgl. zu einem ähnlichen Fall: BGH, NJW 2007, 2474 [BGH 13.06.2007 - VIII ZR 281/06] juris Rn. 12).

(b) Danach war den Beklagten eine Fortsetzung des Mietvertrages unzumutbar geworden. Bereits der grundlosen Weigerung, ein ohne Genehmigung errichtetes Bauwerk, das schon auf Grund seiner schieren Masse die Belange der Vermieter massiv tangierte, auf deren berechtigtes Verlangen hin wieder zu entfernen, kommt erhebliches Gewicht zu. Zu Gunsten der Beklagten kann mit Blick auf die Mauer zwar unterstellt werden, dass sie diese tatsächlich an einer Stelle errichteten, an welcher sich bereits die Vorgängerkonstruktion befand, so dass sie an einen Überbau des Vorvermieters angeknüpft haben mögen. Dies vermag aber ihre Rückbauverweigerung nicht in entscheidender Weise in ein milderes Licht zu rücken. Denn die Beklagten haben das Risiko des von ihnen bewirkten und zum Zeitpunkt der Rückbauaufforderung aufgedeckten Überbaus schon

deshalb selbst zu tragen, weil die Errichtung der Stützmauer ohne Zustimmung des Vorvermieters erfolgte.

Die in der Rückbauverweigerung liegende Pflichtverletzung erfährt zusätzliches Gewicht dadurch, dass den Klägern wegen des Überbaus konkret eine Inanspruchnahme durch den Nachbarn drohte (vgl. LG Gießen, NJW-RR 1994, 1102 [LG Gießen 01.06.1994 - 1 S 507/93] juris Rn. 5), was sie den Beklagten in der Abmahnung mitgeteilt hatten. Zwar haben die Beklagten auch eine Inanspruchnahme durch den Nachbarn in Abrede gestellt. Die Beweisaufnahme hat aber ergeben, dass der Nachbar R. die Beseitigung der Mauer tatsächlich fordert (§ 286 ZPO). Diese kann er entgegen der Auffassung der Beklagten auch beanspruchen. Zur Duldung gem. § 912 BGB ist der Nachbar nicht verpflichtet. Die Vorschrift setzt einen Überbau voraus, der dem Eigentümer des überbauenden Grundstücks zumindest zugerechnet werden kann oder von ihm genehmigt wurde (BGHZ 15, 216 juris Rn. 12ff.; MünchKomm-BGB/Brückner, 8. Aufl., § 912 Rn. 12 mwN). Daran fehlt es auf Grund des eigenmächtigen Handelns der Beklagten im Streitfall. Da seit Errichtung der Mauer zum Zeitpunkt des Rückbauverlangens noch keine zehn Jahre vergangen waren und der Überbau nach dem unstreitigen Vorbringen der Parteien erst bekannt wurde, nachdem der Nachbar im Zuge der Einholung einer Baugenehmigung, das Grundstück hatte vermessen lassen, schied auch eine Verjährung des dem Nachbarn zustehenden Beseitigungsanspruchs (§ 1004 BGB), welche indessen keine Pflicht zur Duldung der Stützmauer für den Nachbarn begründet hätte (BGH, NJW 2011, 1069 [BGH 28.01.2011 - V ZR 147/10] Rn. 17f.; NJW-RR 2014, 1043 [BGH 16.05.2014 - V ZR 181/13] Rn. 8), erkennbar aus.

Mit Blick auf die Inanspruchnahme durch den Nachbarn geht es entgegen der Auffassung der Beklagten auch nicht an, die Kläger auf etwaige Schadensersatzansprüche gegen die Beklagten zu verweisen und ihnen das Recht zur Kündigung abzusprechen. Diese Haltung der Beklagten, in welcher ein ausgeprägter Mangel an Bereitschaft zur Rücksichtnahme auf die berechtigten Interessen ihrer Vermieter zum Ausdruck kommt, schließt sich freilich nahtlos an ihr vor der Kündigung gezeigtes und zum Gegenstand der Kündigung gemachtes (§ 569 Abs. 4 BGB) Verhalten an. Allein die hier Streitgegenständliche Kündigung hatte zumindest drei Baumaßnahmen zum Gegenstand, welche allesamt ohne die erforderliche vorherige Abstimmung mit den Vermietern erfolgt waren. Insofern kann zu Gunsten der Beklagten zwar weiter unterstellt werden, dass sie den monierten Stahlträger wieder zurückgebaut haben, nachdem sie die Fassade des Hauses ohne die hierfür nach den dargelegten Grundsätzen offensichtlich erforderliche Genehmigung der Kläger geöffnet hatten. Ebenfalls zu ihren Gunsten kann unterstellt werden, dass sie auf entsprechenden Hinweis ausreichenden Vortrag dazu gehalten hätten, weshalb ihnen ein Verzicht auf das Gewächshaus nicht hätte zugemutet werden können, so dass die Kläger die Errichtung des Gewächshauses hätten erlauben müssen (vgl. dazu: BGH, NJW 1974, 1463 [BGH 26.06.1974 - VIII ZR 43/73] juris Rn. 13 sowie BGH, NJW-RR 2007, 1243 [BGH 16.05.2007 - VIII ZR 207/04] juris Rn. 14 mwN).

Denn auch dies ändert nichts daran, dass die Beklagten - obschon bereits die Vorvermieter zwei außerordentliche Kündigungen wegen ungenehmigter Baumaßnahmen ausgesprochen hatten (anwaltliche Kündigungen vom 02.05.2017 (Anl. K 2, Bl. 17ff. d.A.) und vom 14.10.2016 (Anl. B 8, Bl. 135 d.A.) - ihr Verhalten nicht änderten, sondern wiederum Bautätigkeiten ohne jegliche Absprache mit ihren Vermietern entfalteten. Dass allein die Pflichtverletzung, die in der fehlenden Einholung einer zu erteilenden Vermietergenehmigung liegt, eine außerordentliche Kündigung nicht zu tragen vermag (vgl. KG, ZMR 2016, 855 juris Rn. 55), steht einer Berücksichtigung der darin liegenden Pflichtverletzungen im Rahmen der Gesamtwürdigung nicht entgegen (vgl. etwa BGH, NJW-RR 2011, 89 [BGH 15.09.2010 - XII ZR 188/08] juris Rn. 11). In der Gesamtschau begründet das kündigungsgegenständliche Mieterverhalten der Beklagten daher zu Recht die Befürchtung der Kläger, dass es jederzeit zu weiteren, gleichgelagerten Pflichtverletzungen kommen könne. Eine Fortsetzung des Mietverhältnisses kann ihnen unter diesen Umständen - auch bei Berücksichtigung des Bestandsinteresses der Beklagten - nicht zugemutet werden.

2.

Dahinstehen kann vor diesem Hintergrund, ob und inwiefern auch in der (Wieder-)Errichtung des Anbaus in tatsächlicher Hinsicht Pflichtverletzungen der Beklagten zu erkennen sind. Etwaige Pflichtverletzungen hätten zwar im Rahmen der Gesamtwürdigung berücksichtigt werden können (s.o.). Insbesondere hätte einer Berücksichtigung nicht entgegengestanden, dass die Beklagten wohl zu Recht monieren, dass die Abmahnung insoweit unwirksam war. Denn die Abmahnung ließ offen, auf welchen Zustand die Beklagten den Anbau hätten zurückbauen sollen, so dass unklar blieb, welches Verhalten von den Klägern als vertragsgemäß erachtet wurde und die Beklagten ihr Verhalten nicht danach ausrichten konnten (vgl. BGH, NZM 2000, 241 [BGH 18.11.1999 - III ZR 168/98] juris Rn. 21; Staudinger/Emmerich, BGB, Neubearb. 2018, § 543 Rn. 77 mwN). Da die außerordentliche Kündigung aber unabhängig von diesem Geschehen begründet ist, kommt es auf diese Fragen nicht an.

3.

Auf Grund der im Verfahren festgestellten Pflichtverletzungen können die Kläger auch Ersatz der geltend gemachten vorgerichtlichen Rechtsanwaltskosten und deren Verzinsung beanspruchen (§§ 280 Abs. 1, 249, 291 BGB; vgl. etwa BGH, NJW 2011, 2570 Rn. 11).

II.

1.

Der Ausspruch zur vorläufigen Vollstreckbarkeit beruht im Hinblick auf den

Räumungs- und Herausgabeanspruch auf §§ 708 Nr. 7, 711 ZPO, und im Übrigen auf § 709 ZPO. Die Kostenentscheidung beruht auf § 91 ZPO.

2.

Auf ihren Antrag hin war den Beklagten eine Räumungsfrist einzuräumen (§ 721 ZPO), welche das Gericht im Lichte der Umstände dieses Falles mit über vier Monaten als angemessen erachtet.