

# Thema: Beendigung Mietverhältnis, wenn Betriebskosten- nachforderung in Verzug



**RAin**

**Frau Schlegel**

Rechtsabteilung  
HAUS + GRUND  
MÜNCHEN

***Frau Dr. Schneider aus Schwabing fragt, ob Sie berechtigt ist ein Mietverhältnis fristlos zu kündigen, wenn ihr Mieter mit einer Betriebskostennachforderung in Verzug ist:***

## **Antwort:**

Bei Verzug mit der Bezahlung von zwei Monatsmieten kann der Vermieter das Mietverhältnis außerordentlich und fristlos gemäß § 543 Abs. 2 Nr. 3 BGB kündigen. Die Betriebskostennachzahlung stellt jedoch keine periodisch wiederkehrende Zahlung dar und ist folglich einer Mietzahlung nicht gleich zu stellen.

Jedoch handelt es sich bei Betriebskostennachzahlungen auch um Mietzahlungen, deren Nichtzahlung eine Verletzung der dem Mieter obliegenden Hauptvertragspflichten darstellt.

Nach einer neuen Entscheidung des LG Berlin (Urteil vom 20.02.2015, Az. 63 S 202/14) kann der Vermieter eine außerordentliche fristlose Kündigung aus wichtigem Grund gemäß § 543 Abs. 1 BGB aussprechen, wenn sich der Mieter mit einer Nebenkostennachzahlung in Verzug befindet, welche den Betrag von zwei Monatsmieten deutlich übersteigt und mehr als einen Monat andauert. In diesem Fall ist von einer hinreichenden Erheblichkeit der Pflichtverletzung auszugehen, um eine fristlose Kündigung aus wichtigem Grund zu rechtfertigen.

Ferner kann die Nichtzahlung einer begründeten Betriebskostennachzahlung in Höhe eines Betrages von mehr als einer Monatsmiete für einen Zeitraum über einen Monat eine erhebliche Pflichtverletzung des Mieters darstellen, die den Vermieter auch zur ordentlichen, das heißt zur Kündigung unter Einhaltung der gesetzlichen Kündigungsfrist berechtigt, § 573 Abs. 2 Nr. 1 BGB.

Es ist daher zu empfehlen neben einer fristlosen Kündigung wegen Verzugs mit einer Betriebskostennachforderung hilfsweise auch die ordentliche Kündigung auszusprechen.

**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.haus-und-grund-muenchen.de](http://www.haus-und-grund-muenchen.de)**

**[info@haus-und-grund-muenchen.de](mailto:info@haus-und-grund-muenchen.de)**

