

DIE EXPERTENRUNDE ZUM THEMA:

Kündigung wegen Verzugs mit Nachforderungen aus der Betriebskostenabrechnung



Anna-Lena
Kretschmer-Tonke
Rechtsabteilung
HAUS + GRUND

Mein langjähriger Mieter hat in den letzten Jahren die Nachforderungen aus den Betriebskostenabrechnungen nicht bezahlt. Der Zahlungsrückstand beläuft sich mittlerweile auf einen Betrag, der 3 Monatsmieten entspricht. Ich habe den Mieter in der Vergangenheit bereits mehrfach gemahnt bzw. abgemahnt. Was kann ich jetzt tun?

Antwort: Nach einer Entscheidung des Amtsgerichts Brandenburg vom 20.12.2024, AZ: 33 C 33/24 können Sie das Mietverhältnis fristlos, hilfsweise ordentlich kündigen. Insbesondere bei einem Mietzahlungsrückstand von mehr als zwei Monatsmieten liegt ein erheblicher, die fristlose Kündigung rechtfertigender Zahlungsverzug vor. Nachzahlungsforderungen aus Betriebskostenabrechnungen gehören zwar nicht ohne weiteres zur laufend zu zahlenden Miete, so dass ein Verzug aus einer Betriebskostenabrechnung eine außerordentliche fristlose Kündigung aus wichtigem Grund gemäß § 543 Abs. II Nr. 3 BGB grundsätzlich nicht rechtfertigen kann. Jedoch können auch Betriebskostennachforderungen in dieser Höhe einen Grund für eine Kündigung darstellen, wenn Ihnen als Vermieter die Fortsetzung des Mietverhältnisses nicht zumutbar ist. Nach Auffassung des Gerichts ist dies aufgrund der erheblichen Zahlungsrückstände und des fortgesetzten Fehlverhaltens Ihres Mieters trotz der langjährigen Mietdauer und angespannten Wohnungslage der Fall. Dies rechtfertigt die Einbeziehung in die Kündigungsregelungen des § 543 Abs. 1 BGB (fristlose Kündigung) und § 573 Abs. 2 Nr. 1 BGB (ordentliche Kündigung).

Expertentipp: Sie sollten die Kündigung sorgfältig vorbereiten und dokumentieren. Insbesondere sollten Sie darauf achten, dass sämtliche Zahlungsrückstände, Mahnungen und Abmahnungen vollständig dokumentiert sind.

**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**

