

## **Rechtslage: Kündigung bei Nichtzahlung von Nebenkostenrückstand**

Immer wieder ist die Rechtsmeinung zu hören, der Vermieter könne den Mietvertrag nicht fristlos kündigen, wenn zwar die laufende Miete gezahlt wird, nicht aber der Rückstandsbetrag aus Nebenkostenabrechnungen. Teilweise hört man dies auch von Rechtsanwältinnen, die sich nicht schwerpunktmäßig mit Mietrecht befassen. Diese Rechtsansicht ist aber falsch, was ein aktuelles Urteil vom LG Berlin (Urteil vom 20.02.2015 – 63 S 202/14) zeigt:

Nachzahlungen aus Nebenkostenabrechnungen stellen zwar keine laufenden Zahlungen im Sinne des § 543 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 BGB dar. Hier ist aber die sog. Generalklausel des § 543 Abs. 1 BGB zu beachten. Diese lautet: „Jede Vertragspartei kann das Mietverhältnis aus wichtigem Grund außerordentlich fristlos kündigen. Ein wichtiger Grund liegt vor, wenn dem Kündigenden 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.“

Insoweit kann nur noch problematisch sein, welche Voraussetzungen gegeben sein müssen, damit wegen Rückstandsbeträgen aus Betriebskostenabrechnungen gekündigt werden kann. Hier hat sich mittlerweile eine gefestigte Rechtsprechung gebildet:

1. Die Höhe des Rückstandes muss zwei Monatsmieten erreicht haben.
2. Es dürfen gegen die Betriebskostenabrechnungen keine substantiierten Einwände geltend gemacht worden sein.
3. Der Rückstand muss über einen längeren Zeitraum offen sein, d.h. mindestens 1 Monat.
4. Strittig ist, ob der Rückstand aus mehreren Abrechnungen herrühren muss.

Auch hier zeigt sich, dass eine fundierte Rechtsberatung davor schützt, die „Flinte zu früh ins Korn zu werfen.“



© Fotolia\_98806984\_marcus\_hofmann