

Fristlose Kündigung wegen Zahlungsverzug mit Betriebskostennachforderungen

Mit seinem Urteil vom 20.12.2024 zum Aktenz. 33 C 33/24 hat das Amtsgericht Brandenburg die Möglichkeit einer fristlose Mietvertragskündigung wegen eines Zahlungsverzugs mit einer Nachforderung aus einer Betriebskostenabrechnung bejaht.

Zum Sachverhalt

Zwischen den Parteien bestand ein Wohnungsmietvertrag nach dem der beklagte Mieter monatlich neben der Zahlung von Grundmiete zur Leistung von Betriebskostenvorauszahlungen verpflichtet war, über die der klagende Vermieter jährliche abrechnen musste. Die Abrechnungen der Jahre 2020 bis 2022 führten stets zu erheblichen Nachforderungen, die der Mieter nicht zahlte. Insgesamt ergab sich so eine Forderung des Vermieters gegen den Mieter von 1.735,89 €. Mangels Zahlung kündigte der Vermieter den Mietvertrag fristlos, hilfsweise fristgemäß. Da der Mieter die Räumung- und Herausgabe der Mieträume verweigerte, erhob der Vermieter Klage.

Die Entscheidung

Das AG Brandenburg befand sowohl die fristlose als auch die fristgemäße Kündigung für wirksam und verurteilte den Mieter zur Räumung- und Herausgabe der Mieträume. Nach Ansicht des Gerichts sei es zwar richtig, dass Nachforderungen aus Betriebskostenabrechnungen nicht ohne Weiteres zur laufenden Miete gehören, sodass eine fristlose Kündigung gestützt auf § 543 Abs. 2 S. 1 Nr. 3 BGB ausscheide. Eine fristlose Kündigung sei jedoch nach § 543 Abs. 1 BGB möglich, bei analoger Anwendung des § 543 Abs. 2 Nr. 3 BGB. So schuldet der Mieter bei der Vereinbarung von Betriebskostenvorauszahlungen gemäß § 556 Abs. 3 BGB eine Jahresmiete, deren Höhe der Vermieter lediglich durch Vorlage der Betriebskostenabrechnung abschließend bestimme. Das AG führt weiter aus, dass für eine fristlose Kündigung aus wichtigem Grund nach § 543 Abs. 1 BGB in der Regel die Höhe der rückständigen Nachforderung mindestens zwei Monatsmieten entsprechen muss und verweist auf § 543 Abs. 2 BGB.

Praxishinweise

Die Entscheidung ist nicht unumstritten. So zählen BK-Nachforderungen nicht zum Mietbegriff des § 543 Abs. 2 Nr. 3 BGB, da dort auf einen Zahlungsrückstand zu bestimmten Terminen angeknüpft wird. Eine fristlose Kündigung wegen Zahlungsverzug mit Nachforderungen aus Betriebskostenabrechnungen kann daher nicht auf § 543 Abs. 2 Nr. 3 BGB gestützt werden. Ob eine fristlose Kündigung nach § 543 Abs. 1 BGB möglich ist, wird unterschiedlich beurteilt. Zum Teil wird nur eine fristgemäße Kündigung für rechtmäßig gehalten (vgl. AG Köln ZMR 2011, 804). Eine endgültige Klärung der Rechtsfrage durch den BGH liegt noch nicht vor. Bei einem Zahlungsverzug sollten Vermieter neben einer fristlosen Kündigung daher stets auch hilfsweise eine fristgemäße Kündigung nach § 573 BGB aussprechen.

Ob für eine Kündigung tatsächlich ein Nachforderungsrückstand erforderlich ist, der zwei vollen Monatsmieten entspricht, ist ebenfalls fraglich. So haben andere Gerichte auch einen Rückstand für ausreichend erachtet, welcher die Höhe von nur einer Monatsmiete übersteigt, wenn die Nachforderung mehr als einen Monat fällig war (vgl. LG Frankfurt a. M BeckRS 2023, 14521; LG Berlin BeckRS 2016, 2350; AG München BeckRS 2009, 5668).

Offen lässt das AG Brandenburg auch die Frage, ob vor Erklärung der fristlosen Kündigung dem Mieter eine Abmahnung mit Kündigungsandrohung ausgesprochen werden muss. Da § 543 Abs. 3 BGB in der Regel für Kündigungen nach § 543 Abs. 1 BGB eine qualifizierte Abmahnung fordert, sollten Vermieter aus

Gründen der Rechtssicherheit dem Mieter vor einer Kündigung stets eine qualifizierte Abmahnung mit ausdrücklicher Kündigungsandrohung aussprechen.

Eva-Maria Meichsner
Rechtsanwältin