



Fristlose Kündigungen wegen offener Betriebskostennachzahlungen

Dass sich aus Mietrückständen schnell ein Grund für eine fristlose Kündigung ergeben kann ist schon deshalb weitgehend bekannt, weil die Kündigungstatbestände wegen Mietrückständen gesetzlich ausdrücklich geregelt sind. Daher ist auch vielen Mietern bewusst, dass ein Mietrückstand in Höhe von zwei Monatsmieten oder in Höhe von mehr als einer Monatsmiete über zwei aufeinanderfolgende Zahlungstermine die kritische Schwelle überschreiten. Anders ist es jedoch mit Nachzahlungen aus Betriebskostenabrechnungen. Nachzahlungen aus Betriebskostenabrechnungen sind im rechtlichen Sinne keine Mietzahlungen. Die gesetzlichen Regelungen für Kündigungsgründe bei Mietrückständen sind daher auf Nachzahlungen aus Betriebskostenabrechnungen nicht anwendbar. Daher konnten Mieter bei Streitigkeiten über Nachzahlungen aus Betriebskostenabrechnungen bisher davon ausgehen, dass der Vermieter auf die offenen Nachzahlungen keine Kündigung stützen könnte.

Das Amtsgericht Brandenburg hat nun bestätigt, dass Nachzahlungsforderungen aus Betriebskostenabrechnungen zwar nicht zu laufend zu zahlenden Miete gehören, so dass die für Mietrückstände gesetzlich normierten Kündigungsgründe für diese Nachzahlungsforderungen nicht gelten. Das Amtsgericht Brandenburg kam jedoch zu dem Ergebnis, dass die für Mietrückstände analog auf offene Nachzahlungsforderungen aus Betriebskostenabrechnungen angewandt werden können. Denn wenn für Betriebskosten Vorauszahlungen vereinbart wurden ergibt sich daraus, dass im Ergebnis eine Jahresmiete vereinbart wurde, deren Höhe durch die Vorlage der Betriebskostenabrechnung vom Vermieter endgültig bestimmt wird. Wenn sich aus Betriebskostenabrechnungen offene Nachzahlungen in Höhe von mindestens zwei Monatsmieten ergeben, kann somit auf diese Zahlungsrückstände ebenfalls eine außerordentliche fristlose Kündigung des Mietverhältnisses gestützt werden.

Zu beachten ist hierbei auch, dass eine solche außerordentliche fristlose Kündigung wegen Zahlungsrückständen aus Betriebskostenabrechnungen anders als bei außerordentlichen fristlosen Kündigungen wegen Mietrückständen vom Mieter nicht durch einen zeitnahen Ausgleich der offenen Forderung geheilt werden kann. Auch bei Streitigkeiten über offene Nachzahlungsbeträge aus Betriebskostenanrechnungen ist daher Vorsicht geboten. Eine anwaltliche Beratung kann hier helfen eine Kündigung des Mietvertrages zu vermeiden.

Ihre Ansprechpartner



Dr. Benjamin Riedel
Partner,
Rechtsanwalt

+49 821 57058-306
benjamin.riedel@
sonntag-partner.de



Ingmar Niederkleine
Partner,
Rechtsanwalt

+49 911 81511-446
ingmar.niederkleine@
sonntag-partner.de



Peter Senski
Senior Manager,
Rechtsanwalt

+49 821 57058-414
peter.senski@
sonntag-partner.de



Marco Meynhardt
Senior Manager,
Rechtsanwalt

+49 821 57058-417
marco.meynhardt@
sonntag-partner.de



Martin Henrich
Rechtsanwalt

+49 731 96644-438
martin.henrich@
sonntag-partner.de



Dr. Cathrin von Hesler
Rechtsanwältin

+49 911 81511-459
cathrin.vonhesler@
sonntag-partner.de

Über SONNTAG Wirtschaftsprüfung. Steuer. Recht.

Expertise und Kompetenz bei SONNTAG – hier werden viele Disziplinen vereint.

An vier süddeutschen Standorten sind die Experten bundesweit sowie im internationalen Umfeld tätig und betreuen und beraten die Mandanten rund um die Themen Wirtschaftsprüfung, Steuern und Recht.

Die jeweilig projektbezogene Teamzusammenstellung sowie der integrierte und multidisziplinäre Ansatz zielen auf eine präzise und lösungsorientierte Betreuung ab – fachübergreifend und aus einer Hand, je nach individuellem Bedarf der Mandanten.

Abschließende Hinweise

Weitere Informationen über unsere Kanzlei und unser Beratungsangebot finden Sie unter <https://www.sonntag-partner.de/>