



Datum: Januar 2025

### **Betriebskosten: Kündigung wegen offener Nachforderungen!**

Wer seine Betriebskostenabrechnung erhält, aber die daraus errechnete Nachzahlungsforderung nicht ausgleicht, riskiert unter Umständen seine Wohnung. Dies betont Haus & Grund Wolfenbüttel unter Bezug auf ein Urteil des AG Brandenburg (Urteil vom 20.12.2024 - 33 C 33/24). Das Gericht nickt sogar eine fristlose Kündigung des Mietverhältnisses ab, wenn die unbezahlte Nachzahlungsforderung aus Betriebskostenabrechnungen in Höhe von mindestens zwei Monatsmieten zu Buche schlägt.

Das Gericht hält in diesem Fall die Fortsetzung des Mietverhältnisses für nicht zumutbar (§ 543 Abs. 1 BGB). Mit diesem Blickwinkel kommt es nicht darauf an, ob die Betriebskostennachforderung noch unter den Begriff der „Miete“ fällt, wie zum Beispiel regelmäßige monatliche Betriebskostenvorauszahlungen neben der eigentlichen Nettomiete. Diese Frage hat der Bundesgerichtshof (BGH) jüngst noch angesprochen, aber im Ergebnis offengelassen (BGH, Beschluss vom 13.08.2024 - VIII ZR 255/21).

Neben einer fristlosen Kündigung kann auch eine Kündigung mit Frist drohen, wenn die unbedingte Nachzahlungsforderung die Höhe von zwei Monatsmieten nicht erreicht (LG Berlin, Urteil vom 15.03.2023 - 64 S 180/21; AG Brandenburg, Urteil vom 20.12.2024 - 33 C 33/24; OLG Frankfurt/Main, Urteil vom 31.03.2021 - 2 U 13/20; LG Frankfurt/Main, Urteil vom 09.06.2023 - 2-11 S 13/23; AG Frankfurt/Main, Urteil vom 21.06.2024 - 33052 C 64/24). Klar ist: Wenn der Mietvertrag die Übernahme von Betriebskosten vorsieht, die Nachforderung dann aber ohne Grund unbezahlt bleibt, dann wird der Mietvertrag verletzt - eine verhaltensbedingte Kündigung ist dann die Folge (§ 573 Abs. 2 Nr. 1 BGB).

Haus & Grund Wolfenbüttel rät: Bevor man eine Kündigung schreibt, sollte geprüft werden, ob dem Mieter Zurückbehaltungsrechte oder Einwendungen gegen die Abrechnung zustehen. Mitglieder können sich dazu an ihren Haus & Grundverein wenden.

---

#### **Pressekontakt:**

Haus & Grund Wolfenbüttel und Umgebung e.V.

