

Fristlose Kündigung auch bei abgerechnetem Betriebskostenrückstand möglich

Das Amtsgericht Frankfurt/Main hat mit seinem Urteil vom 21.06.2024 (Az. 33052 C 64/24) u.a. bestätigt, dass ein Betriebskostenrückstand aus formell wirksam erteilten Betriebskostenabrechnungen, der mehr als zwei Monatsmieten beträgt, Grund für eine außerordentliche Kündigung nach § 543 Abs. 1 BGB sein kann.

Sachverhalt

Der Mieter hatte über mehrere Jahre die Nachforderungen aus Betriebskostenabrechnungen nicht beglichen. Stichhaltige Einwendungen hatte er nicht erhoben, Zahlungen hierauf blieben aber aus. Der Vermieter musste teilweise wegen der Zahlungsverweigerung verjährungsunterbrechend das gerichtliche Mahnverfahren betreiben. Als die Rückstände aus mehreren Jahren die dreifache Monatsmietenhöhe erreicht hatten, kündigte der Vermieter das Mietverhältnis außerordentlich fristlos, gestützt auf § 543 Abs.1 BGB.

Die Entscheidung

Das Amtsgericht gab der eingereichten Räumungsklage statt. Nach Abwägung der gegenseitigen Interessen der Parteien war die Kündigung, gestützt auf die Generalklausel im § 543 Abs. 1 gerechtfertigt. Die permanente grundlose Weigerung des Mieters zur Nachzahlung und die angewachsene Höhe der offenen Forderungen waren ausschlaggebend für die Beurteilung des Amtsgerichtes. Daran konnten auch nach der Kündigung erfolgte Teilzahlungen des Mieters nichts mehr ändern. Zum einen erbrachten diese keine vollständige Erfüllung, zum anderen konnte die Kündigung auch nicht gemäß § 569 Abs. 3 Nr. 2 geheilt werden, da dieser nur in den Fällen des § 543 Abs. 2 Satz 1, Nr. 3a, b anwendbar ist, auf die die Kündigung gerade nicht gestützt worden war.

Praxishinweis

Mit dem Urteil ist nochmals klargestellt, dass eine Rückstandshöhe von zwei Monatsmieten nicht nur als Index des wichtigen Grundes gemäß § 543 Abs.1 BGB anwendbar ist für den Rückstand mit der Kautionszahlung oder mit den Betriebskostenvorauszahlungen als Bestandteil der Gesamtmiete, sondern auch auf den Rückstand mit den Nachzahlungen aus den Betriebskostenabrechnungen.

René Illgen
Rechtsanwalt