

## Neues aus dem Mietrecht:

# Nebenkosten nicht nachgezahlt, Kündigung möglich!

### Sachverhalt:

Der Mieter einer Wohnung zahlt auf die Nebenkostenabrechnung seines Vermieters den offenen Saldo trotz Aufforderung zur Zahlung unter Fristsetzung nicht.

Die offene Nachforderung übersteigt das 2-fache der monatlichen Miete. Einwände gegen die Abrechnung erhebt der Mieter zunächst nicht. Hierauf kündigt der Vermieter wegen Nichtzahlung des Abrechnungssaldos. Auch hierauf reagiert der Mieter nicht.

Der Vermieter kündigt erneut das bestehende Mietverhältnis und erhebt nach fruchtlosem Verstreichen der Räumungsfrist Räumungsklage.

Der Mieter trägt nunmehr vor, dass Nebenkostenanzahlungen keine laufenden Zahlungen seien, so dass deren Nichtzahlung keine Kündigung rechtfertigen könne.

### Entscheidung:

Das LG Berlin hat in seinem Urteil vom 20.02.2015, Aktenzeichen 63 S 202/14 entschieden, dass die außerordentliche Kündigung des Vermieters wirksam ist!

Da der Mieter weder auf

die zunächst ausgesprochene Kündigung, welche in jedem Fall auch als Abmahnung anzusehen war, sowie bis zur weiteren Kündigung nicht reagiert habe, habe er auch keine rechtserheblichen Einwendungen vorgebracht. Nachzahlungen aus Nebenkostenabrechnungen stellen dennoch Mietzahlungen dar und damit Hauptleistungspflichten des Mieters. Deren Nichtzahlung stelle eine Verletzung der dem Mieter obliegenden Vertragspflichten dar. Angesichts der Höhe des Rückstandes, der den Betrag von 2 Monatsmieten deutlich überstieg und mehr als einen Monat andauerte, sei auch von einer Erheblichkeit der Pflichtverletzung auszugehen.

### Fazit:

Untätigkeit des Mieters oder pauschale Einwendungen gegen Nebenkostenabrechnungen und deren Nachforderung reichen zur Vermeidung von nachteiligen Konsequenzen nicht aus, vielmehr kann hierin sehr schnell eine Verletzung der Hauptpflichten des Mieters liegen. Der Mieter hat daher unverzüglich nach



*Andreas Körner Rechtsanwalt und Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht  
Bad Lauterberg am Harz,  
Tel.: 05524 999000*

Übersendung der Nebenkostenabrechnung diese zu überprüfen und Einwendungen gegen die Nachforderung konkret vorzutragen.

Die kommentarlose Nichtzahlung auf Nachzahlungsforderungen aus Nebenkostenabrechnungen stellt eine Pflichtverletzung dar, die den Vermieter zur Kündigung berechtigen kann, so Fachanwalt Andreas Körner aus Bad Lauterberg.