

Kündigung wegen nicht gezahlter Nebenkosten?

Kündigung wegen nicht gezahlter Nebenkosten?

Nicht gezahlte Nebenkosten berechtigen den Vermieter von Wohn- und Gewerberäumen nicht zur Kündigung. Für Vermieter ist das unbefriedigend, denn mit der Zeit können hier hohe Summen auflaufen. Eine frühzeitige Regelung im Mietvertrag kann Abhilfe schaffen.

So mancher Vermieter hat die Erfahrung schon machen müssen: Sein Konto wird regelmäßig mit den Objektkosten für Grundsteuer, Versicherung, Reinigung, Müllabfuhr usw. belastet, sein Mieter zahlt die Nebenkosten jedoch nicht oder nur teilweise. Doch selbst wenn der Mieter mit Nebenkostennachzahlungen längere Zeit in Verzug gerät, kann der Vermieter ihm deshalb nach herrschender Meinung nicht kündigen, auch dann nicht, wenn der Mietvertrag auf das außerordentliche Kündigungsrecht zum Zahlungsverzug gemäß § 543 Abs. 2 Nr. 3 Buchst. b BGB Bezug nimmt.

Nebenkosten keine periodische Zahlungsverpflichtung

Der Grund: Forderungen aus Nebenkostenabrechnungen gelten nicht als periodische Zahlungsverpflichtungen im Sinne einer monatlichen Mietzahlung. Dies hat der Bundesgerichtshof unlängst bestätigt. Was also kann der Vermieter tun?

Sollte ein Mieter bei seinen regelmäßigen Zahlungen ausnahmsweise keine Zahlungsverpflichtung treffen, könnte der Mieter die Zahlung auf die Nebenkostennachforderung verrechnen. Das dürfte in der Praxis jedoch nicht häufig passieren, weil auch ohne expliziten Hinweis eine regelmäßige Zahlung als Begleichung des geschuldeten Mietbetrages gilt und nicht einfach durch den Vermieter „umgewidmet“ werden kann.

Zahlungsabsicherung durch rechtzeitiges Handeln

Um erst gar nicht in die Situation zu geraten, eine Nebenkostennachforderung einklagen zu müssen, sollte ein Vermieter schon zu Beginn des Mietverhältnisses eine Regelung aufnehmen, die auf den ersten Blick gar nichts mit Nebenkostennachforderungen zu tun hat: Er sollte mit dem Mieter im Vertrag vereinbaren, dass eine als Bürgschaft oder Verpfändungserklärung hinterlegte Mietsicherheit auch während der Mietzeit und auch für streitige Forderungen aus dem Mietverhältnis in Anspruch genommen werden kann. Ohne diese zusätzliche Regelung wäre das nicht möglich, so aber hat der Vermieter eine Handhabe, ausstehende Nebenkostennachzahlungen gegen einen säumigen Gewerberaummieter auch außergerichtlich durchzusetzen.

Ansprechpartner:

Dr. Rainer Algermissen
Tel: +49 40 3609945331
ralgermissen@kpmg-law.com

