

## Betriebskostenrückstand von mehr als zwei Monatsmieten berechtigt zur Kündigung

1. Formell wirksam erteilte Betriebskostenabrechnungen können bei einer Rückstandshöhe, die zwei Monatsmieten übersteigt, zur Kündigung Anlass geben (§ 543 Abs. 1 BGB).

2. Die Kündigung wegen dieses Rückstands ist kein „einfach gelagerter“ RVG-Fall!

AG Frankfurt/Main, Urteil vom 21.06.2024 – 33052 C 64/24, Volltext: IMRRS 2024, 0929

BGB § 543 Abs. 1, 2 Satz 1 Nr. 3, § 569 Abs. 3 Nr. 2

### Problem/Sachverhalt

Beim Mieter liegen Betriebskostenrückstände über mehrere Jahre vor. Teilweise hat der Vermieter durch Mahnbescheid diese verjährungsunterbrechend geltend gemacht. Als der Gesamtrückstand aller Betriebskostennachzahlungen die monatliche Warmmiete um mehr als das Dreifache übersteigt, kündigt der Vermieter fristlos, hilfsweise ordentlich und erhebt nach Teilzahlung des Mieters Räumungsklage. Im Nebenpunkt verlangt der Vermieter die Erstattung von Anwaltskosten für die außergerichtliche Kündigung in Höhe einer 1,3 RVG-Gebühr mit Auslagen und Umsatzsteuer.

### Entscheidung

Das Amtsgericht gibt der Räumungsklage statt. Die außergerichtlichen Kosten werden in voller Höhe zugesprochen. Die Kündigung, gestützt auf die Generalklausel (§ 543 Abs. 1 BGB), ist gerechtfertigt. Die Weigerung des Mieters zur Bezahlung restlicher Betriebskosten nach Erhalt einer formell wirksamen Betriebskostenabrechnung berechtigt den Vermieter bei einer **Rückstandshöhe**, die das **Regelfallbeispiel(!) von zwei Monatsmieten übersteigt zur Kündigung nach § 543 Abs. 1 BGB** (ebenso Schmidt-Futterer, 16. Aufl., § 543 Rz. 45, und zuvor LG Berlin, Urteil vom 05.03.2014 – 65 S 406/13, GE 2000, 589; ebenso AG Offenbach, IMR 2017, 275 m.w.N.). Bei Abwägung des Einzelfalls war zu berücksichtigen, dass der Mieter nach Erhalt einer formell wirksamen Betriebskostenabrechnung – mangels stichhaltiger – Einwendungen gegen die ihm zugegangenen Betriebskostenabrechnungen präkludiert war (§ 556 Abs. 3 Satz 5 BGB). Da die Betriebskosten aus 2019, abgerechnet in 2020, verjährungsunterbrechend durch Mahnbescheid geltend gemacht wurden, war der Vermieter berechtigt, diese zum kündigungsrelevanten Rückstandssaldo hinzuzurechnen. Soweit der Mieter unstreitig Teilzahlungen erbrachte, ist keine vollständige Erfüllung eingetreten,

die den Einwand nach § 569 Abs. 3 Nr. 2 BGB greifen ließe. Im Streitfall kam hinzu, dass die auf § 543 Abs. 1 BGB gestützte Kündigung wegen Rückstands mit Betriebskostennachzahlungen nicht nach § 569 Abs. 3 Nr. 2 BGB geheilt werden kann, da dieser nur in den Fällen des § 543 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 a, b BGB eingreift. Auf Letztere war die Kündigung aber nicht gestützt worden. Die außergerichtliche Zahlungsaufforderung unter Fristsetzung und Androhung von Weiterungen wertet das Amtsgericht als erforderliche Abmahnung i.S.v. § 543 Abs. 3 BGB, da der Mieter damit vorgewarnt sei. Die Erstattung vorgerichtlicher Kosten für das anwaltliche Kündigungsschreiben in Höhe einer 1,3 RVG-Gebühr mit Auslagen und Umsatzsteuer wird aus Schadensersatz und Verzugs Gesichtspunkten zugesprochen. Die **Kündigung wegen Rückstands mit Betriebskostennachzahlungsbeträgen** stellt keinen „einfach gelagerten RVG-Fall“ dar und macht wegen Abgrenzung zu einfachem Querulieren wegen Stichhaltigkeit möglicher Einwendungen des Mieters anwaltliche Hilfe erforderlich.

### Praxishinweis

Ausgehend von § 569 Abs. 2 a Satz 1 BGB liegt ein wichtiger Grund bei einer Rückstandshöhe von zwei Monatsmieten vor. Dies wird zur Benchmark für einen wichtigen Grund nach der Generalklausel. Ein Betriebskostenrückstand, der eine Monatsmiete übersteigt, gehört aber auch schon dazu und reicht aus (Fleindl, ZMR 2023, 425, 431). Genauso, wie die Betriebskostenvorauszahlungen Teil der nach § 535 Abs. 2 BGB geschuldeten (Warm-)Miete sind, kann deren Saldo nach Abrechnung, wenn die Erheblichkeitsschwelle von zwei Monatsmieten überschritten ist, einen wichtigen Grund (§ 543 Abs. 1 BGB) darstellen. Eine in sich stimmige Entscheidung.

RA Michael E. Freudenreich, Frankfurt a.M.

## Maßnahmewert-Überschreitung der TrinkwV (100 KBE/100 ml) allein ist kein Minderungsgrund

1. Die bloße Maßnahmewert-Überschreitung für Legionellen (100 KBE/100 ml) ist noch keine Tauglichkeitsbeeinträchtigung.
2. Ohne das Damoklesschwert einschränkender behördlicher Maßnahmen, wie z. B. Duschverbote o. Ä., kommt eine Mietminderung nicht in Betracht.

AG Frankfurt/Main, Urteil vom 03.07.2024 – 33 C 377/23 (nicht rechtskräftig), Volltext: IMRRS 2024, 0971

BGB § 536 Abs. 1

### Problem/Sachverhalt

Der klagende Mieter bewohnt seit September 2009 eine Vier-Zimmer-Wohnung. Ab November 2020 informiert die Hausverwaltung die Bewohner regelmäßig über eine Trinkwasseruntersuchung, da der technische Maßnahmewert (100 KBE/100 ml) für Legionellenbefall überschritten war. Im Rahmen der Messungen werden in den anderen Wohnungen unterschiedliche Werte festgestellt. Beim klagenden Mieter finden keine Messungen statt. Nach einer Erhöhung der Nettomiete um 15% durch den Vermieter im September 2022 macht der Mieter ab November 2022 wegen (str.) Unwohlseins mit Sorge über eine „Legionellenkontamination“ Mietminderung geltend. Der Vermieter informiert während des Rechtsstreits alle Mieter nach § 7.2 TrinkwV, einen kontinuierlichen Durchfluss aller Wasserleitungen regelmäßig alle 72 Stunden zu gewährleisten; ferner tauscht er sämtliche Armaturen in allen Wohnungen durch eine Fachfirma aus. Der Mieter erhebt aus Sorge um seine Gesundheit Klage auf Zahlung einer um 15% geminderten Miete. Unstreitig hat das Gesundheitsamt keinerlei Sofortmaßnahmen zum Schutz der Bewohner, wie beispielsweise Desinfektion der Leitungen oder ein Duschverbot, angeordnet. Die Mieter konnten das Leitungswasser wie gewohnt insoweit auch unbeschränkt nutzen.

### Entscheidung

Das Amtsgericht weist die Klage ab, da der Gebrauch der Mietsache nicht beeinträchtigt war. Die reine Sorge des Mieters um seine Gesundheit sei kein Anlass zur Mietminderung. Vielmehr sei der Mieter gehalten, sich über Art und Ausmaß einer Gesundheitsgefährdung zu informieren und insbesondere auch die Reaktionen des Gesundheitsamts zu berücksichtigen. Solange das Gesundheitsamt **keinerlei Sofortmaßnahmen** (s. o.) **anordne**, sei der **Gebrauch der Mietsache auch nicht**

**beeinträchtigt**, da die Mieter keinerlei Einschränkungen ausgesetzt seien. Hier komme hinzu, dass **in der Wohnung des Mieters selbst keine Messungen stattgefunden** haben, die auf Grenzwertüberschreitungen schließen ließen (ebenso AG Langen, IMR 2024, 327). Aus den dargelegten Gründen hält das Gericht eine **Mietminderung** bei einem Wert bis zu 1.500 KBE jedenfalls **nicht für gegeben**.

### Praxishinweis

Das Amtsgericht stellt zunächst fest, dass allein die Überschreitung des TrinkwV-Werts keinen Mietmangel darstelle (ebenso AG Dresden, IMR 2023, 454). Im Ergebnis kommt es danach nicht auf die jeweils gemessenen Werte an, sondern darauf, was im Fall einer Überschreitung behördlicherseits angeordnet wurde. Wenn das Gesundheitsamt der Hausverwaltung für Nachuntersuchungen einen Zeitraum von 11 Monaten einräumte und keine konkreten, sofortigen Maßnahmen anordnete, durften und mussten die Mieter davon ausgehen, dass keine konkrete und unmittelbare Gefahr für ihre Gesundheit bestand. Waren die Mieter also ungeachtet der unterschiedlichen Messwerte keinerlei Einschränkungen ausgesetzt, war der Gebrauch der Mietsache auch nicht beeinträchtigt und eine Minderung nicht gegeben. Das Urteil differenziert im Rahmen von § 536 Abs. 1 BGB sehr sauber zwischen dem reinen Mangel und der insoweit notwendigen **Tauglichkeitsbeeinträchtigung** als weitere Voraussetzung für die Minderung; fehlt Letztere, ist eine Minderung tatbestandlich nicht gegeben. Die bloße Befürchtung einer (abstrakten) Gefahrverwirklichung (so das AG Berlin-Mitte, IMR 2021, 498, und AG Köln, Urteil vom 15.05.2019 – 201 C 177/17) reiche nicht! Die Entscheidung gibt einen zuverlässigen Überblick zur aktuellen Rechtslage.

RA Michael E. Freudenreich, Frankfurt a.M