This page was exported from - Spandauer Mieterverein für Verbraucherschutz e.V.
Export date: Wed Apr 24 5:32:55 2024 / +0000 GMT

Nebenkostennachzahlung führt zur Kündigung

Die Rechte der Mieter werden weiter beschnitten, sodass die Vermieter nach Gutsherrenart Betroffenen jederzeit aus der Wohnung werfen können. Das Recht zum Widerspruch gegen eine Betriebskostenabrechnung wird derartig stark eingeengt, dass die Mieter wohl zukünftig eher bezahlen werden, um den Wohnungsverlust zu umgehen. Das Berliner Landgericht hat mit Urteil vom 24. November 2015 mit dem Aktenzeichen 63 S 158/15 eine fristgerechte Kündigung des Vermieters bestätigt. Die Mieter hatten berechtigte Einwände gegen die Nebenkostenabrechnung mitgeteilt, da der Nachzahlungsbetrag mit 1.294,- ? erheblich zu hoch ausgefallen ist. Das käme übrigens einer Mieterhöhung von über 100,- ? pro Monat gleich. Eine solch hohe Nachzahlung lässt sich eigentlich nur mit einer falschen Berechnung, wissentlich oder unwissentlich, der Vorauszahlungsbeträge durch den Vermieter begründen. Das Gericht stellte dann eine angeblich begründetet Nachzahlung in Höhe von 824,- ? fest, dies wiederum käme auch einer Mieterhöhung in Höhe von 68,- ? pro Monat gleich. Da dieser Nachzahlungsbetrag in etwa das Doppelte einer Monatsmiete ausmacht, ist der Rückstand eine erhebliche Vertragsverletzung. Die Richter waren der Meinung, dass hier eine ordentliche Kündigung nach § 573 Abs. 2 Nr. 1 BGB gerechtfertigt ist. Das Landgericht stützt sich dabei auf ein Urteil des BGH vom 10. Oktober 2012 VIII ZR 107/12, GE 2012, 1629. Am 10. November 2014 wurde Einsicht in die Betriebskostenabrechnung genommen; der Vermieter hatte aber bereits am 20. Oktober und dem 7. November 2014, also vor der Belegeinsicht, die man als Vermieter lange verzögert hatte, Mahnungen ausgesprochen. Die Prüfung der Unterlagen und die rechtliche Würdigung dauerten dem Vermieter zu lange, sodass er am 16. Januar 2015 die Kündigung aussprach. Die Mieter gerieten so unter erheblichen Druck, was auch von dem Vermieter offensichtlich beabsichtigt war und so haben die Mieter zwei Monate vor der letzten mündlichen Verhandlung den geforderten Betrag ausgeglichen, weil sie den psychischen Druck des Vermieters und des Gerichts nicht mehr ausgehalten haben. Das Gericht bestätigte die Kündigung und die Mieter haben ihre Wohnung verloren.

Wir halten dies für einen nicht hinnehmbaren und skandalösen Ausgang eines Verfahrens gegen Mieter, die jahrelang ordentlich ihre Miete gezahlt haben. Ein solches Urteil ist nur so zu erklären, dass Vermieter ihre Wohnungen freimachen wollen, um nachfolgend mit neuen Druckverträgen höhere Mieteinnahmen zu erzielen. Wir erinnern hierbei an ein Beispiel, dass ein Vermieter einen Mieter kündigt, der jahrelang ca. 700,- ? Miete gezahlt hatte, und nun wurde durch die Vermietung an Flüchtlinge, gefördert durch den Staat, Mieteinnahmen in Höhe von 9.000,- ? pro Monat erzielt. Hier muss dringend gegen gesteuert werden, denn bei rund 1,5 Millionen fehlenden Wohnungen in unserem Land dürfte sich die Situation der Bestandsmieter erheblich verschlechtern. Allerdings mit solchen krassen Fehlurteilen wird die Lage der Mieter immer verzweifelter, insbesondere in Ballungsgebieten. Ein solches Fehlurteil führt unseren Präsidenten zu dem Zitat von Fu-Kiang (chinesischer Sinndichter): **?Das Urteil stellt nicht nur fest, sondern es wertet auch. Darum ist jedes Urteil ungerecht, und nur der Grad der Ungerechtigkeit macht es erträglich oder unerträglich.?**