

Zahlungsverzug bei Betriebskosten kann Kündigungsgrund sein

Mietrecht. Die fristlose Kündigung eines Pachtvertrags kann nach dem Gesetz nicht auf rückständige Nachzahlungen für Betriebskosten gestützt werden. Die gesetzlichen Kündigungsgründe können aber vertraglich modifiziert werden.

OLG Rostock, Schlussurteil vom 9. Februar 2023, Az. 3 U 22/21

Rechtsanwältin
Sabrina Greubel
von Hogan Lovells



Quelle: Hogan Lovells

DER FALL

Der Kläger ist Verpächter von Gewerberäumen und hat den Beklagten auf Räumung des Pachtgegenstands verklagt. Zuvor hatte er das Pachtverhältnis außerordentlich fristlos gekündigt, weil der Pächter in Zahlungsverzug geraten war. Der zur Kündigung berechtigte Zah-

lungsverzug wurde unter anderem auf rückständige Pacht, Betriebskostenvorauszahlungen und Betriebskostennachzahlungen gestützt. Neben den gesetzlich anwendbaren Kündigungsrechten hatten die Parteien im Pachtvertrag vertragliche Kündigungsrechte vereinbart.

DIE FOLGEN

Das OLG Rostock hält die Kündigung für wirksam und erkennt den Räumungs- und Herausgabeanspruch des Klägers an. Zwar entschied das Gericht, dass die Kündigung nicht auf das gesetzliche Kündigungsrecht (§ 543 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 BGB) gestützt werden kann, da ein maßgeblicher Zahlungsverzug nach dieser Vorschrift keine Betriebskostennachzahlungen und/oder Kautionszahlungen umfasst. Allerdings können die gesetzlichen Kündigungsrechte modifiziert und ergänzt werden. Nach der vertraglichen

Vereinbarung sollte dem Kläger ein außerordentliches fristloses Kündigungsrecht auch dann zustehen, wenn die Zahlungsrückstände Betriebskostennachzahlungen bzw. die Kautionszahlung umfassen. Anders als bei dem gesetzlichen Kündigungsrecht setzte das vertraglich vereinbarte Kündigungsrecht eine fruchtlose Mahnung und abgelaufene Nachfrist voraus. Die Vereinbarung eines solchen vertraglichen Kündigungsrechts ist nach Auffassung des Gerichts zulässig.

WAS IST ZU TUN?

Die gesetzlichen Kündigungsrechte können für Wohnraum sowie für gewerbliche Miet- und Pachtverhältnisse vertraglich in gewissen Grenzen abgeändert, ergänzt und modifiziert werden. Abhängig von der jeweiligen Verhandlungsstärke und vom Einzelfall empfehlen sich entsprechende vertragliche Vereinbarungen. Die jeweiligen Voraussetzungen der Kündigungsrechte sind sorgfältig zu prüfen und zu vereinbaren. Hierzu gehören beispielsweise der Grund (Miete/Pacht, Betriebskostenvorauszahlung, Betriebskostennachzahlung, Kautionszahlung, Umsatz-

steuer etc.) sowie die Höhe des jeweiligen Zahlungsrückstands, der das Kündigungsrecht auslöst, sowie Mahnungs-, Fristsetzungs- und Formerfordernisse. Im vorliegenden Fall sah das Gericht das vertraglich vereinbarte Kündigungsrecht als wirksam an. Zu beachten ist aber, dass die gesetzlichen Vorschriften nicht nach Belieben frei abgewandelt werden können. Insbesondere bei Formularmiet- bzw. -pachtverträgen sind die strengen gesetzlichen Vorgaben für allgemeine Geschäftsbedingungen zu beachten. (redigiert von Anja Hall)