

Dr. Dietrich Beyer, Richter am BGH a.D.

Fristlose Kündigung wegen unpünktlicher Mietzahlungen des Jobcenters/Sozialamtes?

Leitsatz:

1. Das Jobcenter (Sozialamt), das für einen hilfebedürftigen Wohnungsmieter die Kosten der Unterkunft in der Weise übernimmt, dass es die Miete direkt an den Vermieter des Hilfebedürftigen überweist, ist nicht Erfüllungsgehilfe des Mieters.
2. Die Verspätung der Mietzahlungen des Sozialamts um jeweils einige Tage ist kein wichtiger Grund für eine fristlose Kündigung des Vermieters. (*Leitsatz 2 nichtamtlich*)

Eine aktuelle Entscheidung des Bundesgerichtshofes zur Kündigung des Vermieters hat offenbar in der Wohnungswirtschaft – mal wieder – einige Unruhe und Verwunderung ausgelöst. Bei näherem Hinsehen sollte sich die Verstimmung aber legen.

Die Entscheidung:

Das Urteil stammt vom 21. Oktober 2009 (VIII ZR 64/09, WuM 2009, 736) und betrifft die für die Praxis wichtige Frage, ob der Vermieter ein Mietverhältnis fristlos kündigen kann, wenn die Miete vom Sozialamt (Jobcenter) gezahlt wird und die Zahlungen regelmäßig erst mit einigen Tagen Verspätung auf dem Konto des Vermieters eingehen.

Die Voraussetzungen einer fristlosen Kündigung regelt das BGB in § 543 Abs. 1 wie folgt:

„1. Jede Vertragspartei kann das Mietverhältnis aus wichtigem Grund außerordentlich fristlos kündigen. 2. Ein wichtiger Grund liegt vor, wenn dem Kündigenden unter Berücksichtigung aller Umstände des Einzelfalls, insbesondere eines Verschuldens der Vertragsparteien, und unter Abwägung der beiderseitigen Interessen die Fortsetzung des Mietverhältnisses bis zum Ablauf der Kündigungsfrist... nicht zugemutet werden kann.“

Der BGH hat die Kündigung des Vermieters als unberechtigt angesehen und dies wie folgt begründet: Bei einer außerordentlichen fristlosen Kündigung aus wichtigem Grund seien nach § 543 Abs. 1 BGB im Rahmen einer *umfassenden Würdigung aller Umstände* des Einzelfalls *die Interessen der Parteien gegeneinander abzuwägen*. Dabei sei einerseits die (unverschuldete) finanzielle Notlage der Mieter, die auf staatliche Sozialleistungen angewiesen

seien, und andererseits die – allein vom Sozialamt zu vertretende – verhältnismäßig geringfügige Zahlungsverzögerung zu berücksichtigen. Ein etwaiges Verschulden des Amtes müssten sich die Mieter nicht nach § 278 BGB zurechnen lassen, da die Behörde nicht als Erfüllungsgehilfe der Mieter, sondern im Rahmen einer ihm obliegenden hoheitlichen Aufgabe der Daseinsvorsorge tätig werde. Das ist eine wichtige Klarstellung; die Instanzgerichte hatten dies nämlich bislang überwiegend anders gesehen.

Auswirkungen für die Praxis:

Das Urteil ist natürlich *kein Freibrief für die Sozialämter* und macht den Vermieter nicht rechtlos. Im entschiedenen Fall gingen die Mietzahlungen des Amtes jeweils *nur einige Tage* nach dem vertraglichen Zahlungstermin beim Vermieter ein; außerdem kann bei der gebotenen Abwägung aller Umstände des Einzelfalls nicht außer Betracht bleiben, dass der Vermieter in der Behörde einen „Schuldner“ hatte, bei dem der Verzug nicht als Indiz für Zahlungsunfähigkeit oder Zahlungsunwilligkeit gewertet werden konnte. Klar dürfte auch sein, dass der Vermieter es nicht hinzunehmen braucht, wenn das Amt die Mietzahlungen regelmäßig erst etwa mit mehreren Wochen Verspätung leistet – das wäre in der Tat unzumutbar und auch bei Abwägung der Belange des in Not geratenen Mieters ein wichtiger Grund für die fristlose Kündigung des Mietverhältnisses nach § 543 Abs. 1 BGB. Erst recht muss das gelten, wenn infolge verspäteter Mietzahlungen des Sozialamts ein erheblicher Rückstand im Sinne des § 543 Abs. 2 Nr. 3 BGB (andauernder Verzug bei zwei aufeinander folgenden Terminen bzw. Rückstand in Höhe von zwei Monatsmieten) aufgelaufen ist – was in der Praxis aber wohl kaum vorkommen dürfte.