

Neues Grundsatzurteil zur fristlosen Kündigung wegen Zahlungsverzug: Verschuldensunabhängige Haftung des Mieters für finanzielle Leistungsfähigkeit; Einschaltung des Jobcenters; Bezug von Sozialleistungen

BGH, Urteil vom 4. Februar 2015 - VIII ZR 175/14¹

Im Oktober 2009 hatte sich der BGH erstmals mit der Frage zu befassen, ob der Vermieter wegen Zahlungsverzugs kündigen kann, wenn der Mieter Sozialleistungen bezieht und das Sozialamt die Miete regelmäßig erst mit mehreren Tagen Verspätung überweist.² Das Urteil ist an dieser Stelle bereits besprochen worden und soll hier wegen des Zusammenhangs noch einmal in Erinnerung gerufen werden:

1) *Zur Erinnerung – das Urteil vom 21. Oktober 2009: Fristlose Kündigung wegen unpünktlicher Mietzahlungen des Jobcenters/Sozialamtes (§ 543 Abs. 1 u. 2 BGB)?*

In jenem Fall hatte der BGH die Kündigung des Vermieters als unberechtigt angesehen und dies wie folgt begründet: Bei einer außerordentlichen fristlosen Kündigung aus wichtigem Grund – auch im Fall des Zahlungsverzugs (sofern nicht einer der besondere Tatbestände des § 543 Abs.2 Nr.3 BGB vorliegt, was hier nicht der Fall war) – nach der Generalklausel des § 543 Abs.1 BGB seien im Rahmen einer *umfassenden Würdigung aller Umstände* des Einzelfalls *die Interessen der Parteien gegeneinander abzuwägen*. Dabei sei einerseits die (unverschuldete) finanzielle Notlage der Mieterin, die auf staatliche Sozialleistungen angewiesen war, und andererseits die – allein vom Jobcenter zu vertretende – verhältnismäßig geringfügige Zahlungsverzögerung zu berücksichtigen. Die Mieterin hatte das Jobcenter über die Abmahnungen des Vermieters jeweils informiert und damit alles ihr Mögliche getan, um eine pünktliche Mietzahlung sicherzustellen – allerdings erfolglos. Ein etwaiges Verschulden des Amtes müsse sich die Mieterin nicht nach § 278 BGB zurechnen lassen, da die Behörde nicht als ihr Erfüllungsgehilfe, sondern im Rahmen einer ihm obliegenden hoheitlichen Aufgabe der Daseinsvorsorge tätig werde. Das war eine wichtige Klarstellung; die Instanzgerichte hatten dies nämlich überwiegend anders gesehen.

Das Urteil vom Oktober 2009 ist natürlich *kein Freibrief für die Sozialämter* und macht den Vermieter nicht rechtlos. Im entschiedenen Fall gingen die Mietzahlungen des Amtes, wie erwähnt, jeweils *nur einige Tage* nach dem vertraglichen Zahlungstermin beim Vermieter ein; ein „kumulierter“ Zahlungsrückstand i.S.d. § 543 Abs.2 Nr.3 BGB (Verzug bei zwei aufeinander folgenden Terminen oder Verzug mit der zweifachen Monatsmiete über einen längeren Zeitraum) lag zu keinem Zeitpunkt vor. Außerdem konnte bei der gebotenen Abwägung aller Umstände des Einzelfalls nicht außer Betracht bleiben, dass der Vermieter in der Behörde

¹ WuM 2015, 152 = Grundeigentum 2015, 313 = NZM 2015, 196

² Urteil vom 21. Oktober 2009 - VIII ZR 64/09, WuM 2009, 736 = NJW 2009, 3781 = Grundeigentum 2009, 1613 = NZM 2009, 37 = ZMR 2010, 277

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 aufgelaufen ist.

2) *Die neue Grundsatzentscheidung vom 4. Februar 2015:*

Eben diese „erschwerte“ Situation lag dem neuen, wegen seiner Grundsatzbedeutung zur Veröffentlichung in der Amtlichen Entscheidungssammlung des BGH (BGHZ) vorgesehenen Urteil zugrunde.

Der Fall:

Der Mieter hatte im Dezember 2010 eine 140 m² große Wohnung gemietet. Die Miete belief sich auf 1.100 € zuzüglich 50 € für die Garage und 180 € Betriebskostenvorauszahlung. Ab Oktober 2011 bezog der Mieter Sozialleistungen nach dem SGB II. Nachdem er ab Januar 2013 die vom Jobcenter erhaltenen Zahlungen für seine Unterkunft nicht mehr an den Vermieter weitergeleitet hatte, kündigte dieser am 17. April 2013 das Mietverhältnis fristlos. Im anschließenden Prozess wurde der Mieter zur Zahlung des Mietrückstandes bis einschließlich Mai 2013 in Höhe von insgesamt 6.650 € verurteilt. Die vom Mieter beantragte Übernahme der Mietschulden lehnte das Jobcenter mit Rücksicht auf die Größe der Wohnung ab, das Sozialgericht verpflichtete die Behörde jedoch mit einstweiliger Anordnung vom 8. August 2013, zur Abwendung der Räumungsklage die rückständige und die laufende Miete zu zahlen und gegenüber dem Vermieter eine entsprechende Verpflichtungserklärung abzugeben. Die Erklärung gab das Jobcenter ab, zahlte aber lediglich die Miete bis einschließlich Mai 2013. Diese Vorgänge wiederholten sich in ähnlicher Weise in der Folgezeit, wobei zuletzt das Sozialgericht die nunmehr zuständige Gemeinde zur Übernahme der Unterkunftskosten des Mieters für die Zeit von November 2013 bis Juni 2014 verpflichtete.

Parallel zum gerichtlichen Räumungsverfahren in zwei Instanzen hatte der Vermieter am 12. März 2014 wegen der Mietrückstände für Oktober 2013 bis März 2014 und am 17. April 2014 wegen der Rückstände für Juni 2013 bis April 2014 erneut fristlos gekündigt. Seine Räumungsklage hatte in beiden Instanzen Erfolg. Das Landgericht hatte zwar die Kündigung vom *April 2013* wegen der bereits vorliegenden Verpflichtungserklärung des Jobcenters als unwirksam angesehen, die Wirksamkeit der Kündigung vom *12. März 2014* gemäß § 543 Abs.2 Nr. 3 BGB jedoch bejaht. Die Revision des Mieters blieb erfolglos.

Die Entscheidung:

(1) *Der Ausgangspunkt: „Kumulierter“ Mietrückstand für mehrere Monate*

Ausgangspunkt der Begründung ist der objektive Umstand, dass sich der Mieter im Zeitpunkt der Kündigung vom 12. März 2014 mit der Zahlung der Miete für immerhin sechs Monate (Oktober 2013 bis März 2014) im Rückstand befand; schon dadurch unterscheidet sich der Fall grundlegend von dem im Oktober 2009 entschiedenen Sachverhalt, bei dem es zwar auch um Zahlungsverzug in mehreren aufeinander folgenden Monaten ging, der der Verzug aber immer nur einige Tage und zu keinem Zeitpunkt mehr als eine Monatsmiete betrug mit der Folge, dass einer der „erschweren“ Tatbestände des § 543 Abs.2 Nr. 3 BGB zu keiner Zeit erfüllt war.

(2) *Der Grundsatz: Verschuldensunabhängige Haftung des Schuldners für seine finanzielle Leistungsfähigkeit*

a) Die alles entscheidende und zentrale Frage des Falles war ob der Mieter trotz seiner Mittellosigkeit den Rückstand zu vertreten hatte (§ 286 Abs.4 BGB). Dies hat der BGH eindeutig bejaht: Weder der rechtzeitige Antrag des Mieters auf Übernahme der Mietkosten durch das Sozialamt noch die entsprechende, vom Sozialgericht angeordnete Verpflichtung der Behörde standen dem entgegen. Nach dem Prinzip der unbeschränkten Vermögenshaftung *hat jedermann ohne Rücksicht auf ein Verschulden für seine Leistungsfähigkeit einzustehen* (st. Rspr. des BGH). Dies gilt, wie der BGH nun unmissverständlich klarstellt, auch für Mietschulden. Damit lehnt er die in der Rechtsprechung der Instanzgerichte gelegentlich vertretene Auffassung ab, ein Mieter, der Sozialleistungen beziehe, genüge seinen Pflichten zur Beschaffung der nötigen Geldmittel schon dann, wenn er alles ihm Obliegende und Zumutbare getan habe, um die öffentliche Stelle zur pünktlichen Zahlung der Miete zu veranlassen.

b) Dass der BGH in seinem Urteil vom Oktober 2009 gerade solche Umstände zur „Entlastung“ des Mieters bei der Prüfung der Wirksamkeit der Kündigung herangezogen hat, steht nicht in Widerspruch zu seinen jetzigen Aussagen; denn damals ging es ausschließlich um die Auslegung der *Generalklausel des § 543 Abs.1 Satz 2 BGB*, also um die *Berücksichtigung aller Umstände des Einzelfalls, insbesondere eines Verschuldens der Vertragsparteien*. Die Frage, ob die Zahlungsverzögerungen einen der konkreten Tatbestände des § 543 Abs.2 Satz 1 Nr. 3 a oder b BGB erfüllten, stellt sich damals nicht.

(3) *Keine Haftung des Mieters für Verschulden des Sozialamts*

Unter Bezugnahme auf das Urteil von 2009³ stellt der BGH auch jetzt nochmals klar, dass die Sozialbehörde hier im Rahmen der öffentlichen Daseinsvorsorge, also hoheitlich und nicht etwa als (privatrechtlicher) Erfüllungsgehilfe des Mieters tätig wird und dass sich der

³ VIII ZR 64/09 aaO, RNr.27 ff

Mieter deshalb – entgegen einer damals verbreiteten Auffassung – eine Säumnis der Behörde nicht wie eigenes Verschulden anrechnen lassen muss (§ 278 BGB). Das ändert aber naturgemäß nichts an der „originären“ persönlichen Haftung für seine Leistungsfähigkeit.

(4) *Schutz des Mieters und des Vermieters bei „kumuliertem“ Mietrückstand (§§ 543 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3, 569 Abs. 3 Nr. 2 BGB)*

a) Was bei der ersten Lektüre der Entscheidung zunächst als ein recht harter Maßstab erscheint, begründet der BGH in den folgenden Absätzen sehr gründlich und überzeugend. Der Gesetzgeber habe die „in Rede stehende“ Problemlage gesehen, sie jedoch *nicht dadurch zu bereinigen versucht, dass er die Anforderungen an die Leistungspflichten des Mieters und ein Vertretenmüssen von Mietzahlungsrückständen zu Lasten des Vermieters herabgesetzt* und dadurch die Kündigungsvoraussetzungen des § 543 Abs.2 Satz 1 Nr. 3 BGB verändert habe. Vielmehr habe er *dem Interesse des in einen erheblichen Mietrückstand geratenen Mieters durch die Möglichkeit Rechnung getragen, durch die einmalige Nachholung rückständiger Mietzahlungen innerhalb von zwei Jahren eine auf Zahlungsverzug gestützte Kündigung unwirksam werden zu lassen* (§ 569 Abs.3 Nr. 2 BGB). Für Fälle der vorliegenden Art wird der Mieter zusätzlich dadurch geschützt, dass die Zwei-Monats-Frist (ab Rechtshängigkeit der Räumungslage) für die Nachholung der Mietzahlung auch durch die entsprechende Verpflichtung einer öffentlichen Stelle gewahrt wird.

Eine *über den eindeutigen Gesetzeswortlaut hinausgehende* Anwendung der Sonderregelung dahingehend, dass bereits die Beantragung entsprechender Sozialleistungen für die nachträgliche Unwirksamkeit der Kündigung ausreichen soll, lehnt der BGH konsequent ab. Das ist zunächst ein reines Auslegungsargument; durch die Erwägung, die mit einer derartigen Erweiterung verbundene Ungewissheit hinsichtlich der Tilgung zumindest des Mietrückstandes habe der Gesetzgeber dem Vermieter über den zweimonatigen Schonfristraum hinaus gerade nicht aufbürden wollen, wird es zusätzlich, nachvollziehbar und überzeugend untermauert.

b) Für den entschiedenen Fall hatte dies zur Folge, dass nach der „Beseitigung“ der *Kündigung vom 17. April 2013* durch die Verpflichtungserklärung des Jobcenters vom August 2013 eine nochmalige „Heilung“ des Verzuges gemäß § 569 Abs.3 Nr. 2 Satz 1 BGB im Hinblick auf die weitere *Kündigung vom 12. März 2014* ausscheiden musste; die Wiederholung der nachträglichen Unwirksamkeit einer verzugsbedingten Kündigung des Mietverhältnisses innerhalb eines Zeitraumes von zwei Jahren schließt Satz 2 aaO ausdrücklich und ausnahmslos aus.

Anmerkungen:

Das Urteil vom 4. Februar 2015 enthält – abgesehen von den hier ausgeklammerten verfahrensrechtlichen Aspekten – vier zentrale Aussagen:

- Für seine Zahlungsfähigkeit haftet der Schuldner grundsätzlich ohne Rücksicht auf ein Verschulden; das gilt uneingeschränkt auch für den Mieter bei der Prüfung einer auf Zahlungsverzug gestützten fristlosen Kündigung des Mietverhältnisses.
- Die besonderen Kündigungstatbestände des § 543 Abs.2 Satz 1 Nr. 3 BGB („kumulierter“ Rückstand) sind eine *spezielle Ausgestaltung des Grundsatzes der verschuldensunabhängigen Haftung des Schuldners für die Zahlungsfähigkeit*.
- Die Frage, ob der Mieter unverschuldet in Zahlungsverzug geraten ist, spielt lediglich dann eine Rolle, wenn die speziellen Tatbestände des § 543 Abs.2 Satz 1 Nr. 3 BGB nicht erfüllt sind und deshalb eine Kündigung (nur) nach der Generalklausel des § 543 Abs.1 BGB oder eine ordentliche Kündigung nach § 573 Abs.2 Nr. 1 BGB mit der dort jeweils vorgeschriebenen Abwägung u.a. eines Verschuldens der Vertragsparteien in Betracht kommt.
- Sind die „verschärften“ Voraussetzungen einer der beiden Alternativen des § 543 Abs.2 Satz 1 Nr. 3 BGB erfüllt, ist der Mieter durch folgende rechtliche Alternativen geschützt:
 - *Ausschluss der Kündigung durch vorherige Befriedigung* des Vermieters (§ 543 Abs.2 Nr. 3 Satz 2 BGB);

nachträgliche Unwirksamkeit der Kündigung durch

- *unverzögliche Aufrechnung* (§ 543 Abs.2 Nr. 3 Satz 3 BGB);
- *Befriedigung des Vermieters innerhalb von zwei Monaten* nach Rechtshängigkeit der Räumungsklage (§ 569 Abs.3 Nr. 2 Satz 1, 1. Altern. BGB);
- *Verpflichtungserklärung einer öffentlichen Stelle* zur Befriedigung des Vermieters innerhalb von zwei Monaten nach Rechtshängigkeit der Räumungsklage (§ 569 Abs.3 Nr. 2 Satz 1, 2. Altern. BGB).

Eine Wiederholung der Maßnahmen nach § 569 Abs.3 Nr. 2 Satz 1 BGB innerhalb von zwei Jahren ist ausgeschlossen (Satz 2 aaO). Der *rechtzeitige Antrag* des zahlungsunfähigen Mieters *auf Gewährung von Sozialleistungen für seine Unterkunft* reicht entgegen einer in der Rechtsprechung und im Schrifttum vertretenen Auffassung für die nachträgliche Unwirksamkeit der Kündigung nicht aus.

Es ist nicht zu bestreiten, dass der Regelungskomplex zur verzugsbedingten Kündigung etwas kompliziert und unübersichtlich ist. Er trägt jedoch dem Schutz des Mieters vor frühzeitigem Verlust der Wohnung, dem Sozialstaatsprinzip und den berechtigten wirtschaftlichen Interessen des vorleistungspflichtigen Vermieters Rechnung. Die Abwägung dieser unterschiedlichen Belange durch den Gesetzgeber ist zu respektieren, eine Ausdehnung des Mie-

terschutzes mit der zwangsläufigen Folge der Beeinträchtigung der Vermieterinteressen über den klaren Wortlaut der Bestimmungen hinaus ist nicht zu rechtfertigen; das ist letztlich der Kerngehalt der vorliegenden Grundsatzentscheidung.