

Der Dauerbrenner: Kündigung wegen verspäteter Mietzahlungen des Jobcenters – eine „Checkliste“ für Mieter, Vermieter und das Gericht

BGH, Urteil vom 29. Juni 2016 - VIII ZR 173/15¹

Seit der Grundsatzentscheidung des BGH vom 21. Oktober 2009² (ist geklärt, dass das Jobcenter nicht als Erfüllungsgehilfe des Mieters tätig wird und dem Mieter deshalb ein Verschulden der Behörde bei der verspäteten Zahlung der Miete nicht gemäß § 278 BGB zuzurechnen ist, wenn sie die Mietzahlung als staatliche Transferleistung erbringt. Damit ist aber nicht die weitere Frage beantwortet, ob der Vermieter in einem solchen Fall wiederholten Zahlungsverzug ohne weiters hinnehmen muss und inwieweit das frühere oder gegenwärtige Verhalten des Mieters bei der Prüfung eine Rolle spielt, ob der Vermieter das Mietverhältnis fristlos nach § 543 Abs.1 Satz 2 BGB oder ordentlich nach der Generalklausel des § 573 Abs.1 Satz 1 bzw. wegen schuldhafter Verletzung einer mietvertraglichen Pflicht nach § 573 Abs.2 Nr.1 BGB kündigen kann. In einer ganzen Reihe von Entscheidungen hat der BGH dazu in den letzten Jahren Grundsätze entwickelt; im Mittelpunkt steht jeweils die Verpflichtung des Tatrichters, sämtliche Umstände des Einzelfalls umfassend festzustellen und sorgfältig gegeneinander abzuwägen. Schematische Lösungen scheiden generell aus. Das Urteil vom 29.06.2016 ist geradezu eine Musterbeispiel für die in solchen Fällen auftretenden Probleme insbesondere bei der Abwägung der Interessen von Vermieter und Mieter; überdies enthält es erneut einen Hinweis auf die aus dem Gedanken des § 280 Abs.1 Satz 2 BGB herzuleitende Vermutung eines Verschuldens des Mieters, die von den Instanzgerichten häufig nicht hinreichend gewürdigt wird.

Der Fall:

Die Mieterin bewohnt zusammen mit ihren beiden volljährigen Töchtern eine Wohnung in Hamburg; die Miete beträgt rd. 872 € und ist jeweils am dritten Werktag eines Monats fällig. Im Februar 2013 hatte die Vermieterin das Mietverhältnis wegen Zahlungsverzugs fristlos gekündigt. Im anschließenden Räumungsprozess erklärten die Parteien den Rechtsstreit in der Hauptsache für erledigt, nachdem das Bezirksamt innerhalb der Schonfrist des § 569 Abs.3 Nr.2 BGB eine Verpflichtungserklärung abgegeben hatte. Seitdem zahlt das Jobcenter die Miete jeweils anteilig für die Mieterin und die eine Tochter ("Bedarfsgemeinschaft") unmittelbar an die Vermieterin, während die andere Tochter ihren Anteil selbst bezahlt.

Im August 2013 blieb von der Miete ein Teilbetrag von 40,21 € und im Oktober 2013 ein Betrag von 279,41 € offen; letzterer wurde am 30. Oktober gezahlt, nachdem die Vermieterin am 28. Oktober eine Abmahnung ausgesprochen hatte. Ein Teilbetrag von rd. 613 € für die

¹ noch nicht veröffentlicht (Stand 31. Juli 2016)

² VIII ZR 64/09, WuM 2009, 736 = NJW 2009, 3781 = Grundeigentum 2009, 1613 = NZM 2010, 37 = DWW 2010, 51 = ZMR 2010, 277

November-Miete wurde - nach Einleitung eines Mahnverfahrens durch die Vermieterin - am 29.11.2013 und ein Betrag von rd. 277 € für den März 2014 am 11.03.2014 beglichen.

Mit Schreiben vom 10.03.2014 hat die Vermieterin wegen dieses mehrfachen Zahlungsverzugs das Mietverhältnis fristlos, hilfsweise ordentlich gekündigt. Das Amtsgericht hat der Räumungsklage stattgegeben, das Landgericht hat sie mit der Begründung abgewiesen, eine fristlose oder ordentliche Kündigung wegen unpünktlicher Mietzahlungen sei (grundsätzlich) ausgeschlossen, wenn eine Behörde die von ihr zu erbringenden Zahlungen unpünktlich leiste.

Die Entscheidung:

Der BGH hat das Berufungsurteil aufgehoben und die Sache an das Berufungsgericht zurückverwiesen, und zwar aus einem zweifachen Grund: Zum einen wegen des Fehlens einer nach der Generalklausel des § 543 Abs.1 BGB erforderlichen umfassenden Prüfung und Abwägung aller Umstände des Einzelfalls und zum anderen deshalb, weil das Landgericht "ohne hinreichenden Sachvortrag" der Mieterin und ohne entsprechende Feststellungen ein eigenes Verschulden der Mieterin an den verspäteten Zahlungen des Jobcenters verneint hat. Dies betrifft auch die hilfsweise erklärte ordentliche Kündigung.

1) Jobcenter ist kein Erfüllungsgehilfe des Mieters – keine Zurechnung des Verschuldens (§ 278 BGB)

Nur im Ausgangspunkt, dass ein Verschulden des Jobcenters hinsichtlich der unpünktlichen Mietzahlungen dem Mieter nicht zuzurechnen ist, stimmt der BGH dem Berufungsgericht zu. An seiner Rechtsprechung, nach der eine Behörde, die im Rahmen der Daseinsvorsorge staatliche Transferleistungen erbringt, bei der Zahlung der Miete nicht als Erfüllungsgehilfe des Mieters tätig wird³, hält er trotz der im Schrifttum vereinzelt hieran geäußerten Kritik⁴ fest. Auch wenn die Sozialbehörde solche Leistungen nur auf Antrag (des Mieters) erbringe, ändere diese nichts an dem hoheitlichen Charakter der Maßnahme. Überdies bestehe – auch aus der Sicht des Vermieters – ein erheblicher Unterschied insofern, als unpünktliche Zahlungen, die vom Mieter zu vertreten sind, die Besorgnis künftiger Zahlungsausfälle begründen könnten was bei einem ähnlichen Zahlungsverhalten der Behörde nicht der Fall sei.

2) Objektive Umstände auf Mieter- oder Vermieterseite als Kündigungsgrund („Checkliste“)

Das Berufungsgericht hat jedoch verkannt, dass sich trotz fehlenden Verschuldens des Mieters ein wichtiger Grund für die fristlose Kündigung nach § 543 Abs.1 Satz 2 BGB allein aus der in der unpünktliche Zahlung liegenden objektiven Pflichtverletzung und den für den

³ Urteil vom 21.Oktober.2009 - VIII ZR 64/09 (Fußn. 2), RNr. 27 ff; Urteil vom 4.Februar 2015 - VIII ZR 175/14, BGHZ 204, 134 = WuM 2015, 152 = Grundeigentum 2015, 313 = NZM 2015, 196 = DWW 2015, 89 = NJW 2015, 1296 = ZMR 2015, 287, RNr. 20,

⁴ Lorenz, WuM 2013, 202, 205; Rieble, NJW 2010, 816

Vermieter daraus folgenden negativen Auswirkungen ergeben kann. Das Verschulden einer Vertragspartei ist, wie sich unmittelbar aus dem Wortlaut der Bestimmung ("insbesondere") ergibt, zwar ein Umstand, dem bei der gebotenen Gesamtabwägung ein erhebliches Gewicht zukommt, der aber keine zwingende Voraussetzung für das Vorliegen eines wichtigen Grundes ist. So können sich unpünktliche Zahlungen auch ohne ein Verschulden des Mieters zu seinen Lasten auswirken, wenn sie gehäuft auftreten, wenn sie erhebliche Zeiträume oder Beträge betreffen oder wenn der Vermieter auf den pünktlichen Zahlungseingang besonders angewiesen ist, etwa für seinen Lebensunterhalt oder die Bedienung eines Kredits, oder wenn, wie im vorliegenden Fall, der Vermieter kurz zuvor eine berechnete fristlose Kündigung ausgesprochen hat, die erst nachträglich durch eine Zahlung innerhalb der Schonfrist unwirksam geworden ist.

3) *Wichtig: Die gesetzliche Vermutung eines Verschuldens des Mieters bei Zahlungsverzug (§ 280 Abs. 1 BGB)*

Abgesehen davon hat das Berufungsgericht "ohne tatsächliche Grundlage" ein Verschulden der Mieterin verneint. Der BGH stellt in diesem Zusammenhang erneut ausdrücklich klar, dass bei Vorliegen einer objektiven Pflichtverletzung nach dem Gedanken des § 280 Abs.1 BGB das Verschulden regelmäßig zu vermuten ist⁵. Diese Vermutung wird nicht schon dadurch widerlegt, dass der Mieter (wegen seiner Zahlungsunfähigkeit) auf staatliche Transferleistungen angewiesen ist. Vielmehr muss er in einem solchen Fall regelmäßig dartun und ggf. beweisen, dass er die Leistung rechtzeitig unter Vorlage der erforderlichen Unterlagen beantragt und bei Zahlungsverzögerungen der Behörde auf pünktliche Zahlung gedrängt und auf eine drohende Kündigung nach einer vorausgegangenen Abmahnung des Vermieters hingewiesen hat; dazu fehlt es bislang an den erforderlichen Feststellungen.

Leitsatz:

1. ...

2. Ein wichtiger Grund für die fristlose Kündigung im Sinne des § 543 Abs. 1 Satz 2 BGB kann auch - unabhängig von einem etwaigen Verschulden des Mieters - allein in der objektiven Pflichtverletzung unpünktlicher Mietzahlungen und den für den Vermieter daraus folgenden negativen Auswirkungen liegen, wenn die Gesamtabwägung ergibt, dass eine Fortsetzung des Mietverhältnisses für den Vermieter unzumutbar ist.

Bei der - dem Tatrichter obliegenden - Abwägung kann von Bedeutung sein, ob zahlreiche Verspätungen aufgetreten sind, diese jeweils einen erheblichen Zeitraum und erhebliche Beträge betreffen oder der Vermieter in besonderem Maße auf den pünktlichen Erhalt der Miete angewiesen ist, beispielsweise weil er daraus seinen Lebensunterhalt bestreitet oder hiermit Kredite bedienen muss. Zudem kann es eine Rolle

⁵ Urteil vom 13. April 2016 - VIII ZR 39/15, WuM 2016, 365, RNr. 17

spielen, ob das Mietverhältnis abgesehen von den unpünktlichen Zahlungen bisher störungsfrei verlaufen ist oder kurze Zeit vorher bereits eine berechnigte fristlose Kündigung ausgesprochen worden ist, die erst durch eine Zahlung innerhalb der Schonfrist während des Räumungsprozesses unwirksam geworden ist.

Anmerkungen:

Die Entscheidung fügt sich nahtlos in die bisherige einschlägige Rechtsprechung des BGH ein, die aber, wie dieses Verfahren zeigt, von manchen Instanzgerichten noch nicht in dem gebotenen Umfang berücksichtigt wird.

1) *Verschulden des Jobcenters ist dem Mieter nicht zuzurechnen (§ 278 BGB)*

Unproblematisch erscheint allerdings die rechtliche Einordnung des Jobcenters, das bei der Erbringung staatlicher Transferleistungen für den Mieter nicht als dessen Erfüllungsgehilfe mit der Folge der Zurechnung eines Verschuldens gemäß § 278 BGB tätig wird, sondern ausschließlich als Hoheitsträger im Rahmen der öffentlichen Daseinsvorsorge. Diese Frage ist durch das Urteil vom 21. Oktober 2009⁶ höchstrichterlich geklärt; das Schrifttum hat sich inzwischen überwiegend dieser Auffassung angeschlossen⁷

2) *Fehlende Feststellungen zu einem etwaige (Mit-)Verschulden der Mieterin hinsichtlich des Zahlungsverzuges*

Bereits in dem Urteil vom Oktober 2009 hat der BGH im Rahmen der Würdigung der Umstände des Einzelfalls u.a. darauf abgestellt, dass die Mieterin unverschuldet in Zahlungsnot geraten war und insbesondere, dass sie die Abmahnungen des Vermieters wegen der vom Jobcenter verschuldeten Zahlungsverzögerungen jeweils – allerdings erfolglos – der Behörde vorgelegt hat⁸. Ob auch im vorliegenden Fall die Mieterin und ihre auf Transferleistungen angewiesene Tochter alles Zumutbare getan haben, um die Behörde zu pünktlichen und vollständigen Mietzahlungen anzuhalten, ist bislang ungeklärt.

3) *Zur Bedeutung der Verschuldensvermutung des § 280 Abs. 1 BGB in der jüngeren Rspr. des BGH*

Es fällt auf, dass der BGH auch in diesem Urteil im Zusammenhang mit der Erörterung eines möglichen (eigenen) Verschuldens der Mieterin auf das nach dem Gedanken des § 280 Abs. 1 BGB grundsätzlich zu vermutende Verschulden des Schuldners verweist. Feststellungen, die diese Vermutung entkräften würden, hat das Berufungsgericht in Verkennung der Rechtslage für entbehrlich gehalten und deshalb nicht getroffen. In gleicher Weise hat der BGH zuletzt in dem Urteil vom 13. April 2016⁹ die Annahme des Berufungsgerichts, die Nichtzahlung eines rechtskräftig titulierten Schadensersatzes könne dem Mieter wegen sei-

⁶ VIII ZR 64/09, s. oben Fn. 2

⁷ vgl. z.B. Schmidt-Futterer/Blank, Mietrecht, 12. Aufl., § 543 RNR. 97;

⁸ aaO. RNR. 4 und 26

⁹ VIII ZR 39/15, WuM 2016, 365, RNR. 17

ner unverschuldeten Zahlungsunfähigkeit nicht angelastet werden, unter Hinweis auf die Bestimmung des § 280 Abs. 1 BGB mit einem Fragezeichen versehen. Ebenso hat er in derselben Entscheidung für die Frage, ob das schadensursächliche Verhalten des Mieters – unzureichendes Lüften und Heizen – als schuldhaftes Verletzung der mietvertraglichen Pflicht zur Obhut der Mietsache und damit als Kündigungsgrund i.S.d. § 573 Abs. 2 Nr. 1 BGB anzusehen sei, auf die Vermutung des § 280 Abs. 1 BGB hingewiesen¹⁰.

4) Die notwendige umfassende Prüfung und Abwägung aller objektiven und subjektiven Umstände bei der Entscheidung über die Begründetheit einer Kündigung (Generalklauseln)

Das Urteil vom 29. Juni 2016 macht einmal mehr deutlich, dass der BGH entscheidend darauf abstellt, ob der Tatrichter die maßgebenden Umstände des Einzelfalls umfassend und vollständig festgestellt und gegeneinander abgewogen hat, wenn es um die Wirksamkeit einer Kündigung nach den *Generalklauseln der §§ 543 Abs. 1 Satz 2 oder 573 Abs. 1 Satz 1 BGB* geht. Geradezu lehrbuchartig wird dies hier bei der beispielhaften Aufzählung der möglicherweise relevanten Aspekte eines Zahlungsverzugs deutlich¹¹. Auf einer anderen tatsächlichen Ebene, aber mit derselben rechtlichen Qualität bewegte sich die Abwägung der Umstände des Einzelfalls in dem Sachverhalt, der dem Urteil vom 04.06.2014 (VIII ZR 239/13, NJW 2014, 2566 - Tötlichkeit des Mieters nach vorausgegangener Provokation der Vermieterin) zugrundelag; auch dort hat der BGH nachdrücklich auf die umfassende Würdigung und Abwägung der Einzelfallumstände bei der Entscheidung über die Wirksamkeit einer fristlosen Kündigung hingewiesen. Dass es bei der Vielgestaltigkeit denkbarer objektiver und subjektiver Momente im Verhalten von Mietvertragsparteien insoweit keine allgemein gültigen Grundsätze oder schematische Lösungen geben kann, wie der BGH immer wieder betont, liegt auf der Hand.

Auswirkungen für die Praxis:

Für die Praxis bedeutsam sind vor allem die in der Entscheidung genannten objektiven Umstände sowohl auf der Seite des Mieters als auch beim Vermieter, die bei einer Kündigung wegen Zahlungsverzugs von Bedeutung sein können, insbesondere dann, wenn mehrere solcher Aspekte zusammentreffen und erst in ihrer Häufung dem Zahlungsverhalten des Mieters ein Gewicht geben, das eine Kündigung rechtfertigt – oder aber dieses Verhalten "in einem milderen Licht" erscheinen lassen mit der Folge, dass die an sich berechnigte Kündigung ausnahmsweise als rechtsmissbräuchlich anzusehen und deshalb unwirksam ist (§ 242 BGB)¹². Diese Ausführungen stellen geradezu eine "Checkliste" für Mieter und Vermieter dar.

¹⁰ aaO RNr. 22

¹¹ aaO RNr. 18

¹² vgl. dazu BGH, Urteil vom 10. Oktober 2012 - VIII ZR 107/12, BGHZ 195, 64 = WuM 2012, 682 = Grundeigentum 2012, 1629 = NJW 2013, 159 = NZM 2013, 20 = ZMR 2013, 104 = DWW 2013, 136, RNr. 31; Beschluss vom 6. Oktober 2015 - VIII ZR 321/14, WuM 2016, 225, RNr. 9, 10

Nicht unterschätzt werden darf im Übrigen der erneute Hinweis des BGH auf die Vermutungswirkung des § 280 Abs. 1 BGB. Bei den Jobcenter-Fällen genügt es also nicht, den Mieter mit der eigenen Zahlungsunfähigkeit oder dem Hinweis auf das ihm nicht zuzurechnende Verschulden der Behörde zu "entlasten". Vielmehr ist es in einem solchen Fall Sache des Mieters (und seines Beraters), nach Erhalt einer Abmahnung, spätestens aber nach einer Kündigung all die Dinge vorzutragen - und im Räumungsprozess ggf. zu beweisen -, die die Vermutung seines (Mit-)Verschuldens entkräften und die der BGH auch in diesem Urteil wieder ausdrücklich genannt hat.¹³

¹³ aaO RNr. 19