

VIII ZR 175/14 - Kündigung des Mieters bei Sozialleistungen

Der Bundesgerichtshof hat sich in einer Entscheidung mit der Frage befasst, ob der [Vermieter](#) zur außerordentlichen [fristlosen Kündigung](#) berechtigt ist, wenn der sozialhilfeberechtigte [Mieter](#) zur pünktlichen [Zahlung](#) der Miete nicht in der Lage ist, nachdem er zwar rechtzeitig einen Antrag auf Sozialhilfe gestellt hat, die zur Mietzahlung erforderlichen Unterkunftskosten jedoch nicht rechtzeitig bewilligt worden sind.

Der Beklagte ist seit dem 1. Dezember 2010 [Mieter](#) einer 140 m² großen [Wohnung](#) des Klägers. Die monatliche Nettomiete beträgt 1.100 €, zuzüglich Betriebskosten in Höhe von 180 € und der Miete für die dazugehörige Garage in Höhe von 50 €.

Ab Oktober 2011 bezog der Beklagte vom zuständigen Jobcenter [Leistungen](#) nach dem SGB II. Seit Januar 2013 leitete er die für seine [Wohnung](#) erhaltenen Zahlungen des Jobcenters nicht mehr an den Kläger weiter. Der Kläger erklärte daraufhin wegen der hierdurch entstandenen Mietrückstände am 17. April 2013 die [fristlose Kündigung](#) und erhob im Juni 2013 Räumungsklage. Das Jobcenter Mettmann gab in der Folge aufgrund einer einstweiligen Anordnung des Sozialgerichts eine Verpflichtungserklärung gemäß § [569 Abs. 3 Nr. 2 BGB](#) auf Übernahme der aufgelaufenen Mietschulden ab.

Nachdem seit Juli 2013 das Sozialamt seines Wohnorts für den Beklagten zuständig geworden war, beantragte er bei diesem Sozialhilfe einschließlich der Übernahme der Wohnungskosten. Gegen die Ablehnung der Wohnungskostenübernahme erhob er Widerspruch und beantragte einstweiligen Rechtsschutz bei dem Sozialgericht. Dieses verpflichtete den Sozialhilfeträger schließlich im Wege einstweiliger Anordnung vom 30. April 2014 zur [Zahlung](#) der Mieten von September 2013 bis Juni 2014. In der Zwischenzeit hatte der Kläger, gestützt auf die rückständigen Mieten für die Monate Oktober 2013 bis März 2014, am 12. März 2014 erneut die [fristlose Kündigung](#) des Mietverhältnisses erklärt.

Das [Amtsgericht](#) hat der Räumungsklage stattgegeben, die Berufung des Beklagten ist zurückgewiesen worden.

Die vom Landgericht zugelassene Revision hatte keinen Erfolg. Der unter anderem für das Wohnraummietrecht zuständige VIII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat entschieden, dass das Mietverhältnis der Parteien durch die Kündigung vom 12. März 2014 wirksam beendet worden ist. Zu diesem Zeitpunkt war der Beklagte mit der Mietzahlung für die Monate Oktober 2013 bis März 2014 in Verzug. Der für die [fristlose Kündigung](#) erforderliche wichtige Grund im Sinne von § [543 Abs. 1 Satz 1 und Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 Buchst. a BGB](#) lag daher vor.

Dem Verzugseintritt steht nicht entgegen, dass der Beklagte, um die Miete entrichten zu können, auf Sozialleistungen angewiesen war und diese [Leistungen](#) rechtzeitig beantragt hatte. Zwar kommt der [Schuldner](#) nur in Verzug, wenn er das Ausbleiben der [Leistung](#) im Sinne von § [276 BGB](#) zu vertreten hat. Bei Geldschulden [befreien](#) jedoch wirtschaftliche Schwierigkeiten den [Schuldner](#) auch dann nicht von den Folgen verspäteter [Zahlung](#), wenn sie auf unverschuldeter Ursache beruhen. Vielmehr hat jedermann nach dem Prinzip der einer Geldschuld zugrunde liegenden unbeschränkten Vermögenshaftung (["Geld"](#) hat man zu

haben") ohne Rücksicht auf ein Verschulden für seine finanzielle Leistungsfähigkeit einzustehen. Dieses Prinzip gilt auch für Mietschulden.

Bei einer auf Zahlungsverzug gestützten Kündigung gemäß § [543 Abs. 2 Satz 2 Nr. 3 BGB](#) müssen darüber hinaus nicht die in § [543 Abs. 1 BGB](#) genannten zusätzlichen Abwägungskriterien beachtet werden. Vielmehr handelt es sich bei den in § [543 Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 bis Nr. 3 BGB](#) aufgeführten Kündigungsgründen um gesetzlich typisierte Fälle der Unzumutbarkeit einer weiteren Fortsetzung des Mietverhältnisses. Soweit deren tatbestandliche Voraussetzungen erfüllt sind, ist danach grundsätzlich auch ein wichtiger Grund im Sinne von § [543 Abs. 1 BGB](#) zur [fristlosen Kündigung](#) gegeben. Der Schutz des (nicht rechtzeitig zahlenden) Mieters vor dem Verlust der [Wohnung](#) wird vielmehr ausschließlich durch die einmalig innerhalb von zwei Jahren gewährte Schonfrist (§ [569 Abs. 3 BGB](#)) sichergestellt.

Urteil vom 4. Februar 2015 – [VIII ZR 175/14](#) - PM BGH 15/15