

## **Fristlose Kündigung des Vermieters nach unpünktlichen Mietzahlungen durch das Sozialamt ist unzulässig**

Mit Urteil vom 21.10. 2009 entschied der für das Wohnraummietrecht zuständige VIII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofes (BGH), dass der Vermieter **nicht zur fristlosen Kündigung eines Mietverhältnisses berechtigt ist**, wenn das Sozialamt, das aufgrund der Bedürftigkeit eines Mieters die Mietzahlungen übernommen hatte, die Miete unpünktlich zahlt.

Im entschiedenen Fall mieteten die Beklagten mit Vertrag vom 11. Mai 2007 ein Reihenhaus des Klägers. Die Miete war nach § 4 des Mietvertrages jeweils bis zum 3. Werktag eines Monats im Voraus an den Vermieter zu leisten. Noch im Jahr 2007 trennten sich die beklagten Eheleute und der Ehemann zog aus dem Reihenhaus aus und erklärte mit einem nur von ihm unterzeichneten Schreiben von Januar 2008 die Kündigung zum 31. März 2008. Ab April 2008 erfolgten die Mietzahlungen durch das Jobcenter der zuständigen ArGE.

Die Mietzahlungen gingen beim Kläger für April 2008 am 11. April, für Mai 2008 am 7. Mai, für Juni 2008 am 6. Juni und für Juli 2008 am 8. Juli ein. Der Kläger mahnte die verspäteten Zahlungen mit Schreiben vom 07. April 2008 und 13. April 2008 ab. Trotz Vorlage der Abmahnungen durch die Beklagte zu eins, war das Amt nicht bereit, die Miete früher anzuweisen. Daraufhin kündigte der Kläger das Mietverhältnis mit Schreiben vom 11. Juni 2008 fristlos unter Berufung auf verspätete Mietzahlungen und forderte die Räumung des Reihenhauses und die Erstattung vorgerichtlicher Auslagen

Die Klage wurde durch das Amtsgericht abgewiesen. Das Berufungsgericht wies die Berufung des Klägers zurück. Die Revision des Klägers blieb ebenfalls erfolglos.

Der BGH entschied, dass der Vermieter (Kläger) **keine Berechtigung hatte**, das Mietverhältnis gemäß § 543 Abs.1 BGB wegen der unpünktlichen Mietzahlungen **fristlos zu kündigen**. Eine fristlose Kündigung sei nur bei einer nachhaltigen Vertragsverletzung möglich; bei um wenige Tage verspäteten Mietzahlungen fehle es an einer solchen. Darüber hinaus berechtigen unpünktliche Mietzahlungen den Vermieter nur dann zur Kündigung, wenn eine Fortsetzung des Mietverhältnisses nicht mehr zumutbar ist. Im entschiedenen Sachverhalt sei aber – unter Würdigung aller Umstände des Einzelfalles - zu berücksichtigen, dass die ArGE für die unpünktliche Zahlung verantwortlich war und nicht der Beklagte.

Die Beklagten (Mieter) müssen sich nach Ansicht des BGH im Rahmen der Abwägung nach § 543 Abs. 1 BGB ein Verschulden des Sozialamtes nicht anrechnen lassen. Das Jobcenter ist bei Übernahme der Mietzahlungen nicht als Erfüllungsgehilfe des Mieters im Sinne des § 278 BGB zu sehen, sondern es nimmt die hoheitliche Aufgabe wahr, die Grundsicherung des Hilfebedürftigen zu gewährleisten. Der Mieter wendet sich zur Sicherstellung des eigenen Lebensunterhaltes an eine staatliche Behörde und nicht als Hilfsperson zur Erfüllung seiner Zahlungsverpflichtungen. Es mache hierbei keinen Unterschied, ob die Kosten der Unterkunft an den Hilfebedürftigen selbst gezahlt werden oder die Überweisung durch das Jobcenter direkt an den Vermieter erfolgt.

Eine Information von:

**Rechtsanwalt David Frinken**  
**Fachanwalt für Familienrecht**  
Brunnenallee 31a  
53332 Bornheim  
[www.ra-frinken.de](http://www.ra-frinken.de)  
[frinken@ra-frinken.de](mailto:frinken@ra-frinken.de)