

**Fristlose Kündigung des Vermieters nach unpünktlichen
Mietzahlungen durch das Sozialamt
- News vom 22.10.2009 -**

Der Bundesgerichtshof hatte zu entscheiden, ob unpünktliche Zahlungen der Miete durch das Sozialamt, welches die Mietzahlungen eines bedürftigen Mieters übernommen hat, den Vermieter zur Kündigung des Mietverhältnisses berechtigen.

(Bundesgerichtshof, Urteil vom 21. Oktober 2009, AZ: VIII ZR 64/09)

Sachverhalt (verkürzt):

Die Beklagten mieteten mit Vertrag vom 11. Mai 2007 ein Reihenhaus des Klägers. Nach § 4 des Mietvertrages ist die Miete jeweils bis zum 3. Werktag eines Monats im Voraus an den Vermieter zu zahlen. Die Mietzahlungen erfolgten seit April 2008 durch das Jobcenter, wobei es wiederholt zur verspäteten Entrichtung der Miete kam. Der Kläger mahnte die verspäteten Zahlungen ab.

Trotz daraufhin erfolgter Vorlage der Abmahnungen des Klägers durch die Beklagte beim Jobcenter war dieses nicht bereit die Mietzahlungen an den Kläger früher anzuweisen. Dieser kündigte in der Folge das Mietverhältnis unter Berufung auf verspätete Mietzahlungen und begehrt nunmehr die Räumung des Reihenhauses unter Erstattung vorgerichtlicher Auslagen.

Das Amtsgericht hat die Klage abgewiesen. Das Berufungsgericht hat die Berufung des Klägers zurückgewiesen.

BERLIN
KNAACKSTRASSE 22/24
(AM WASSERTURM)
10405 BERLIN
FON 030 / 48 48 82 - 0
FAX 030 / 48 48 82 48
BERLIN@RKKM.DE

HAMBURG
HEUBERGREDDER 12
22297 HAMBURG
FON 040 / 521 08 70 0
FAX 040 / 521 08 70 10
HAMBURG@RKKM.DE

BRANDENBURG (HAVEL)
KIRCHHOFSTRASSE 17
(VILLA REICHSTEIN)
14776 BRANDENBURG
TEL. +49 (0)3381 / 80 43 53-0
FAX +49 (0)3381 / 80 43 53-5
BRANDENBURG@RKKM.DE

DRESDEN
ROQUETTESTRASSE 55
01157 DRESDEN
FON 0351 / 4 40 06 30
FAX 0351 / 4 40 06 3
dresden@rkkm.de

RECHTSANWÄLTE *

OLIVER KISPERT LL.M.¹

TILO KRAUSE^{2, 3}

SEBASTIAN WEISS⁴

DIERK MEINRENKEN⁵

JÖRN FRANZ⁶

JAN HARTMANN

THORSTEN KRULL

Dr. Giorgio Reinheldt⁷

Dr. Uwe Mosig⁸

Henryk Füg

Jörg Dawidczak

STEUERBERATER

JEAN-PAUL WENDORFF

(STB I.S.D. § 58 S.1 STBERG)

FACHANWÄLTE

1 FA STEUERRECHT

2 FA FÜR ARBEITSRECHT

3 FA FÜR MIETRECHT UND

WOHNUNGSEIGENTUMSRECHT

4 FA FÜR FAMILIENRECHT

5 FA FÜR VERKEHRSRECHT

6 FA FÜR ARBEITSRECHT

7 FA FÜR STEUERRECHT

8 FA FÜR STRAFRECHT

Entscheidung:

Die vom Berufungsgericht zugelassene Revision des Klägers hatte keinen Erfolg.

Der Bundesgerichtshof hat entschieden, dass der Kläger zur fristlosen Kündigung des Mietverhältnisses gemäß § 543 Abs. 1 BGB wegen der unpünktlichen Mietzahlungen nicht berechtigt war.

Die Beurteilung des Vorliegens eines Grundes zur fristlosen Kündigung im Sinne des § 543 Abs. 1 BGB erfordere eine Würdigung aller Umstände des Einzelfalls. Das Berufungsgericht habe insoweit zu Recht nicht isoliert auf die unpünktlichen Zahlungen abgestellt. Vielmehr sei bei der Interessenabwägung richtigerweise auch berücksichtigt worden, dass die Beklagten seit April 2008 auf staatliche Sozialleistungen angewiesen waren und die seither eingetretenen Zahlungsverzögerungen auf dem Verhalten des Jobcenters beruhen.

Die Mieter müssen sich ein etwaiges Verschulden des Jobcenters nicht zurechnen lassen.

Dieses handele bei der Übernahme der Mietzahlungen nicht als Erfüllungsgehilfe des Mieters, sondern im Zusammenhang zur ihm obliegenden hoheitlichen Aufgabe der Daseinsvorsorge. Es macht dabei keinen Unterschied, ob das Jobcenter die Kosten der Unterkunft an den Hilfebedürftigen selbst zahlt oder aber direkt an den Vermieter überweist.

Tilo Krause

Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht