

Zum Mitnehmen!

Mandanten-Information

**der Rechtsanwaltskanzlei Michael Schüll,
Kaiser-Ludwig-Ring 9, 92224 Amberg**

Thema der Woche:

Mietrecht

Fristlose Kündigung trotz rechtzeitiger Beantragung von Sozialleistungen

Der Bundesgerichtshof hat im Februar 2015 entschieden, dass dem für einen Mietzahlungsverzug des Mieters erforderlichen Vertretenmüssen nicht entgegensteht, dass der Mieter, um die Miete entrichten zu können, auf Sozialleistungen einer öffentliche Stelle angewiesen ist und diese Leistungen rechtzeitig beantragt hat. Kündigt der Vermieter in einem solchen Fall gemäß §543 Abs. 2 S. 1 Nr. 3 BGB aus wichtigem Grund, findet eine Berücksichtigung von persönlichen Umständen des Mieters unter Zumutbarkeitsabwägungen grundsätzlich nicht statt. Vielmehr sind die nach dieser Vorschrift allein auf den Umstand des Zahlungsverzuges abstellenden Kündigungsgründen vom Gesetzgeber so konzipiert worden, dass bei Erfüllung der Voraussetzungen des §543 Abs. 2 S. 1 Nr. 3 BGB ein wichtiger Grund zur fristlosen Kündigung gegeben ist und die in §543 Abs. 1 BGB genannten Abwägungsvoraussetzungen nicht noch zusätzlich für die Kündigung erfüllt sein müssen.

Zwar braucht sich ein hilfebedürftiger Wohnungsmieter die Säumnis einer öffentlichen Stelle, die die Kosten seiner Unterkunft zu übernehmen hat, nicht gemäß §278 BGB als eigenes Verschulden zurechnen zu lassen. Denn eine Behörde, die im Rahmen der Daseinsvorsorge Transferleistungen an einen Bürger erbringt, ist hierbei nicht der Erfüllungsgehilfe des Mieters zur Erfüllung seiner Zahlungsverpflichtungen gegenüber seinem Vermieter.

Das ändert aber nichts daran, dass der Mieter verschuldensunabhängig für seine finanzielle Leistungsfähigkeit einzustehen hat. Denn die nach §543 Abs. 2 S. 1 Nr. 3 BGB allein auf den Umstand des Zahlungsverzuges abstellenden Kündigungsgründe sind vom Gesetzgeber so konzipiert worden, dass sie eine Berücksichtigung von persönlichen Umständen und Zumutbarkeitsabwägungen grundsätzlich nicht zulassen. Aus diesem Grund bleiben auch die in §543 Abs. 1 BGB genannten Abwägungsvoraussetzungen völlig außer Betracht.

Dies beruht auf dem aus dem allgemeinen Prinzip der unbeschränkten Vermögenshaftung abgeleiteten Grundsatz „*Geld hat man zu haben*“. Deshalb hat ein Mieter, der Sozialleistungen bezieht, seine Nichtleistung, also die nicht gezahlten Mieten, auch dann zu vertreten, wenn er alles ihm Obliegende und Zumutbare getan hat, um die öffentliche Stelle zur pünktlichen Zahlung der für seine Unterkunft geschuldeten Miete zu veranlassen.

Der finanziell schwache Mieter ist hierbei aber vom Gesetz her durchaus nicht schutzlos gestellt. Der gebotene Schutz für den finanziell schwachen Mieter wird dadurch erreicht, dass die fristlose Kündigung einmalig unwirksam wird, wenn die Voraussetzungen des Nachholrechts gemäß §569 Abs. 3 Nr. 2 BGB vorliegen, wobei der Gesetzgeber hierfür eine innerhalb der 2-monatigen Schonfrist vorzulegende Verpflichtungserklärung einer öffentlichen Stelle ausreichen lässt. Der Bundesgerichtshof leitet aus dem Zwecke des §569 Abs. 3 Nr. 2 BGB und unter Hinweis auf die Gesetzeshistorie ab, dass es sich hierbei um eine abschließende Sonderregelung handelt. Diese kann nicht dahingehend erweitert werden, dass über den eindeutigen Gesetzeswortlaut hinaus bereits die Beantragung der für die zu erbringenden Mietzahlungen erforderlichen öffentlichen Mittel zur Abwehr der fristlosen Kündigung genügen soll.

Somit kann der Mieter die fristlose Kündigung einmalig unwirksam machen, wenn er entweder innerhalb der 2-monatigen Schonfrist den Mietrückstand in voller Höhe und nur in voller Höhe ausgleicht oder innerhalb der Schonfrist dem Vermieter eine Verpflichtungserklärung einer öffentlichen Stelle zur Übernahme des Mietrückstandes in voller Höhe vorlegt.

Sollten Sie zu den Voraussetzungen einer fristlosen Kündigung wegen Zahlungsverzuges Fragen haben oder sich bereits vor einem Räumungsrechtsstreit beruhend auf einer erklärten außerordentlichen fristlosen Kündigung wegen Zahlungsverzuges befinden, so stehe ich Ihnen hierzu sehr gerne mit meinem anwaltlichen Rat zur Seite.

Ihr

Michael Schüll

Die obigen Angaben in dieser Mandanten-Information wurden nach bestem Wissen zusammengestellt.
Sie erfolgen jedoch ohne Gewähr. Diese Information kann eine individuelle Beratung im Einzelfall nicht ersetzen.
Rechtsstand: 22.05.2015
