

# **BGH Urteil vom 4.2.2015 – VIII ZR 175/14: Zahlungsverzugskündigung bei Sozialleistungen**

**Der BGH beschäftigte sich im Urteil vom 4.2.2015 mit der Frage, 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.**

## **I. Sachverhalt**

Der Beklagte ist seit dem 1.12.2010 Mieter einer Wohnung des Klägers. Ab Oktober 2011 bezog der Beklagte vom zuständigen Jobcenter Leistungen nach dem SGB II (Arbeitslosengeld). 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 17.4.2013 die fristlose Kündigung und erhob im Juni 2013 Räumungsklage. Das Jobcenter Mettmann gab aufgrund einer einstweiligen Anordnung des Sozialgerichts eine Verpflichtungserklärung gem. § 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 Sozialträger schließlich im Wege einstweiliger Anordnung vom 30.4.2014 zur Zahlung der Mieten von September 2014 bis Juni 2014. In der Zwischenzeit hatte der Kläger, gestützt auf die rückständigen Mieten für die Monate Oktober 2013 bis März 2014, am 12.3.2014 erneut die fristlose Kündigung des Mietverhältnisses erklärt. Er stützte sein Begehren in der Berufungsinstanz erstmals hilfsweise auch auf diese Kündigung.

## **II. Rechtsausführungen**

1. Das Mietverhältnis der Parteien wurde durch die Kündigung vom 12.3.2014 wirksam beendet. Der für die fristlose Kündigung erforderliche wichtige Grund i.S.d. § 543 Abs. 1 S. 1, Abs. 2 S. 1 Nr. 3a BGB lag in dem Verzug der Mietzahlungen für die Monate Oktober 2013 bis März 2014.

2. Insbesondere ist das für den Verzug gem. § 543 Abs. 2 S. 1 Nr. 3a i.V.m. § 286 Abs. 4 BGB erforderliche Vertretenmüssen gegeben. Gem. § 276 Abs. 1 S.1 BGB hat der Schuldner grundsätzlich Vorsatz und Fahrlässigkeit zu vertreten. Bei Geldschulden lassen wirtschaftliche Schwierigkeiten des Schuldners, auch wenn sie auf einer unverschuldeten Ursache beruhen, das Vertretenmüssen nicht entfallen. Vielmehr handelt es sich bei Geldschulden um Beschaffungsschulden (Das Urteil bezeichnet die Geldschuld zwar nicht als Beschaffungsschuld, stellt aber auf das Prinzip der unbeschränkten Vermögenshaftung ab,

welches dazu führt, dass dem Schuldner das Beschaffungsrisiko auferlegt wird); jeder Schuldner hat für seine finanzielle Leistungsfähigkeit einzustehen.

3. Bei den in § 543 Abs. 2 S. 1 Nr. 1 – 3 BGB aufgeführten Kündigungsgründen handelt es sich um gesetzlich typisierte Fälle der Unzumutbarkeit einer weiteren Fortsetzung des Mietverhältnisses, so dass bei deren tatbestandlichen Vorliegen für zusätzliche Abwägungskriterien gem. § 543 Abs. 1 S. 2 BGB kein Raum ist.

4. Der Schutz des Mieters vor dem Verlust des Wohnraums wird *ausschließlich* durch die einmalig innerhalb von zwei Jahren gewährte Schonfrist gem. § 569 Abs. 3 Nr. 2 BGB sichergestellt.

5. Für die Einlegung eines Anschlussrechtsmittels ist keine dahingehende ausdrückliche Erklärung erforderlich. Es genügt vielmehr jede Erklärung, die sich ihrem Sinn nach als Begehren auf Abänderung des Urteils erster Instanz darstellt. Ein Anschluss kann daher durch die Stützung des Klagebegehrens auf einen weiteren Klagegrund auch konkludent erfolgen.

### **III. Examensrelevanz**

Schwerpunkt der Entscheidung ist das Mietrecht, insbesondere die außerordentliche Kündigung von Wohnraum gem. §§ 543, 569 BGB sowie die allgemeinen Verzugsvoraussetzungen gem. § 286 BGB, insbesondere das Vertretenmüssen bei Geldschulden i.R.d. § 276 Abs. 1 S. 1 BGB. Thematisch ist die Entscheidung also sehr examensrelevant.

Bei der Prüfung des wichtigen Grundes gem. §§ 543 Abs. 2 S. 1 Nr. 3a, 286 BGB sollte man mit Grundkenntnissen über das Mietrecht und den allgemeinen Teil des Schuldrechts gut zurechtkommen. Ergänzend gilt § 569 Abs. 3 BGB bei einer außerordentlichen Kündigung eines Mietverhältnisses über Wohnraum.

Erst im Anschluss muss überlegt werden, ob eine Wertungskorrektur im vorliegenden Fall angebracht sein könnte. Dies muss aber wegen der Wertung des § 569 Abs. 3 Nr. 2 BGB abgelehnt werden. Man sollte sich also nicht zu schnell dazu verleiten lassen, das Ergebnis aus Wertungsgründen korrigieren zu wollen.

Es geht um die Frage, zu wessen Lasten die Zahlungsunfähigkeit des Mieters gehen soll. Den Grundsatz stellt § 276 Abs. 1 S. 1 BGB bei Geldschulden als Beschaffungsschulden dar. Davon weicht § 569 Abs. 3 Nr. 2 BGB, der die Unwirksamkeit der Kündigung bei nachträglicher Zahlung des Mieters vorsieht, letztlich ab. Deshalb regelt § 569 Abs. 3 Nr. 2 S. 2 BGB, dass diese Ausnahme nicht gilt, wenn der Kündigung vor nicht länger als zwei Jahren bereits eine nach Satz 1 unwirksam gewordene Kündigung vorausgegangen ist. Das Gesetz trifft hier also selbst eine Wertung bezüglich der Risikoverteilung bei einer Zahlungsunfähigkeit des Mieters.

Dem Umstand, dass der Beklagte rechtzeitig Sozialhilfe beantragt hat, kann auf andere Weise genüge getan werden. Zum Beispiel wäre ein Amtshaftungsprozess des Mieters gem. § 839 BGB i.V.m. Art. 34 GG wegen der nicht rechtzeitigen Bewilligung des Arbeitslosengeldes denkbar.

#### **IV. Fazit**

Meines Erachtens ist die Entscheidung des BGH im vorliegenden Fall nachvollziehbar, ein ähnlich gelagerter Fall wäre im Examen mit allgemeinen Grundsätzen – auch ohne Kenntnis dieses Urteils – gut lösbar.

Bearbeiter/in: stud. iur. Jacqueline Gressel