



Kann sich der Mieter dagegen erfolgreich verteidigen?

Fristlose Kündigung wegen Zahlungsverzuges aufgrund eines Fehlverhaltens des JobCenters

Das Landgericht Berlin hat in einer brandaktuellen Entscheidung einem Mieter, der aufgrund eines Versäumnisses des JobCenters seine Miete nicht rechtzeitig bezahlte und deshalb gekündigt wurde, Prozesskostenhilfe für seine Rechtsverteidigung im Räumungsprozess zugestanden. Die Gewährung von Prozesskostenhilfe setzt gemäß § 114 der Zivilprozessordnung (ZPO) neben der Bedürftigkeit voraus, dass die beabsichtigte Rechtsverfolgung oder Rechtsverteidigung hinreichende Aussicht auf Erfolg bietet und nicht mutwillig erscheint. Beide Voraussetzungen sah das Landgericht Berlin im konkreten Fall als gegeben an (vgl. Wortlaut der Entscheidung Seite 132). In diesem wie auch in anderen Fällen wird eine Entscheidung des Bundesgerichtshofes vom Oktober 2009 (GE 2009, 1613) herangezogen. Zu Unrecht, wie unser Autor meint, denn bei der fristlosen Kündigung wegen Zahlungsverzuges nach § 543 Abs. 2 Nr. 3 BGB gehe es einzig darum, ob der kündigungserhebliche Rückstand erreicht ist oder nicht und nicht mehr darum, wer ihn außer dem Mieter sonst noch zu vertreten hat.

Von RA FRANK JABLONSKI

In der letzten Zeit ist häufiger zu beobachten, dass sich wegen Zahlungsverzuges nach § 543 Abs. 2 Nr. 3 BGB gekündigte Mieter zur Verteidigung gegen den geltend gemachten Räumungsanspruch unter Hinweis auf das Urteil des BGH vom 21. Oktober 2009¹ darauf berufen, dass die Nichtzahlung der Mieten auf Versäumnissen des JobCenters bzw. des Sozialamtes beruhe. Da diese nicht Erfüllungsgehilfen des Mieters seien, müsse er sich deren Verschulden nach der Rechtsprechung des BGH nicht zurechnen lassen und deshalb sei kein Verzug eingetreten. Folglich sei die wegen Zahlungsverzuges ausgesprochene Kündigung unwirksam. Bislang sind trotz der relativen Häufigkeit der Fälle keine einschlägigen Instanzurteile veröffentlicht, die sich mit dieser Frage näher beschäftigen haben. Lediglich in einem Urteil des AG Frankfurt vom 9. Juni 2010 - 33 C 1381/10 - findet sich der, wie nachstehend näher darzulegen sein wird, zutreffende Hinweis, dass das Urteil des BGH vom 21. Oktober 2009 nicht einschlägig sei,

weil es sich allein auf den Fall der wiederholt verspäteten Mietzahlung bezog, der der vollständigen Nichtzahlung nicht gleichzusetzen sei.

Allerdings hat sich das LG Berlin nunmehr in einem Prozesskostenhilfebeschluss vom 9. Januar 2012 - 65 T 227/11 -² zwar nicht abschließend zu der Rechtsfrage geäußert, jedoch einem Mieter Prozesskostenhilfe bewilligt, weil es eine bisher offene Rechtsfrage sei, ob sich der Mieter im Zahlungsverzug befindet, wenn die Nichtzahlung der Miete auf einem Fehler des JobCenters beruht.

Tatsächlich wird in namhaften Kommentierungen³, teilweise unter ausdrücklicher Aufgabe der bisherigen Auffassung unter bloßem Verweis darauf, dass nach dem genannten BGH-Urteil eine öffentliche Stelle nicht Erfüllungsgehilfe des Mieters sei, das Vertretenmüssen des Mieters für die Nichtzahlung der Miete und damit der Eintritt des Verzuges verneint.

Ob die Auffassung des BGH, dass das JobCenter nicht Erfüllungsgehilfe des

Mieters ist, zutrifft, ist rechtsdogmatisch sicher zweifelhaft⁴, kann für eine fristlose Kündigung wegen Zahlungsverzuges nach § 543 Abs. 2 Nr. 3 BGB jedoch dahinstehen. Denn Schlussfolgerungen im Hinblick auf den Verzugsbegriff des § 543 Abs. 2 Nr. 3 BGB können aus den Ausführungen im Urteil des BGH vom 21. Oktober 2009 entgegen offenbar weit verbreiteter Auffassung nicht gezogen werden.

Wenn der BGH die Erfüllungsgehilfeneigenschaft mit der Verteilung von Transferleistungen befasster staatlicher Stellen verneint, so wird damit weder im Rahmen des § 543 Abs. 1 BGB, geschweige denn im Rahmen des § 543 Abs. 2 Nr. 3 BGB der Mieter bei einem Fehlverhalten der öffentlichen Stelle umfassend vor einer Kündigung geschützt, noch der Behörde ein Freibrief für schlampige Verwaltungsarbeit erteilt⁵.

Soweit der BGH ausführt, dass der Mieter sich „im Rahmen der Abwägung nach § 543 Abs. 1 BGB“ ein Verschulden des JobCenters nicht anrechnen lassen müsse, weil dieses kein Erfüllungsgehilfe des Mieters sei, so hat er lediglich die frühere Rechtsprechung des Kammergerichts in seiner Rechtsentscheidung vom 11. Dezember 1997⁶ fortgesetzt, wonach sich der Mieter eine verspätete Mietzahlung des Sozialamtes nicht als Verschulden zurechnen lassen müsse, weil Grund für die Kündigungsmöglichkeit die Zerstörung des Vertrauensverhältnisses zwischen den Vertragsparteien ist und deshalb auf ein eigenes Verschulden des Schuldners und nicht das einer Hilfsperson abzustellen sei. Ob die Sozialbehörde Erfüllungsgehilfe des Mieters bei der Mietzahlung ist, hat das Kammergericht noch offen gelassen.

Auch wenn nach der jetzigen Rechtsprechung des BGH ein alleiniges Verschulden des JobCenters mangels Erfüllungsgehilfeneigenschaft bei der Interessenabwägung außer Betracht zu bleiben hat, kann eine ständig unpünktliche Zahlung von besonderem Gewicht und im Zusammenwirken mit anderen Umständen aber doch zu einer Unzumutbarkeit der Fortsetzung des Mietverhältnisses führen und damit auch verschuldensunabhängig eine fristlose Kündigung nach § 543 Abs. 1 BGB begründen, weil § 543 Abs. 1

1) GE 2009, 1613 f.

2) In diesem Heft Seite 132

3) vgl. z. B. Blank, in Schmidt-Futterer, Mietrecht, 10. Aufl. § 543 Rdn. 97; Kinne, in Kinne/Schach/Bieber, Miet- und Mietprozessrecht, 6. Aufl., § 543 Rdn. 87; Bieber, in MünchKomm, BGB § 543 Rdn. 49

4) vgl. hierzu z. B. Emmerich, in Staudinger, BGB 2011, § 543, Rdn. 56; Rieble, NJW 2010, 816 f.

5) so aber Rieble a. a. O.

6) GE 1998, 120 ff.



Profi-Software für Hausverwalter

... alles, was eine Hausverwaltersoftware braucht ...

- WEG-Miet-Gewerbe und SE
- E/Ü und Bilanzierung
- Versammlungs- und Beschluss-Management
- Dokumentenmanagement
- Office-Integration
- Professionell und komfortabel

GFAD Huttenstr. 34/35 T:030/269 1111 www.haussoft.de
10553 Berlin F:030/269 111-99 info@gfad.de **GFAD** Systemhaus AG



BGB einen verschuldensunabhängigen Tatbestand normiert. Das Verschulden ist nur ein bei der vorzunehmenden umfassenden Interessenabwägung zu berücksichtigender, wenn auch besonders gewichtiger Umstand⁷. Selbst der schuldunfähige Mieter kann nach § 543 Abs. 1 BGB gekündigt werden⁸.

Für eine Kündigung nach § 543 Abs. 2 Nr. 3 BGB spielt die Frage der Zumutbarkeit der Fortsetzung des Mietverhältnisses grundsätzlich keine Rolle. Mit der Neufassung des § 543 BGB im Rahmen der Mietrechtsreform des Jahres 2001 wurden lediglich die bisherigen Einzelvorschriften zu einer Vorschrift zusammengefasst, ohne dass damit eine Änderung der Rechtslage beabsichtigt war⁹. Bei den in § 543 Abs. 2 BGB genannten Tatbeständen handelt es sich um eigenständige Kündigungsgründe, ohne dass zusätzlich die weiteren Voraussetzungen des § 543 Abs. 1 BGB vorliegen müssen¹⁰. Für die Kündigung nach § 543 Abs. 2 Nr. 3 BGB ist also nur zu prüfen, ob Zahlungsverzug in dem dort genannten Umfang besteht.

Für seine Zahlungsfähigkeit hat der Schuldner immer einzustehen. Ihn trifft insoweit ein verschuldensunabhängiges Beschaffungsrisiko¹¹. Dass der BGH in seinem Urteil von diesem Grundprinzip unserer Wirtschaftsordnung abweichen wollte, ist nicht ersichtlich. Es ging in seiner Entscheidung vom 21. Oktober 2009 nicht um nach § 276 Abs. 1 BGB vom Mieter stets zu vertretende Zahlungsrückstände, sondern um die konkreten Umstände verzögerter Zahlungen¹². Das Wort Verzug wird denn auch in dem Urteil des BGH nicht einmal erwähnt. Auch diejenigen Autoren, die im Zusammenhang mit der Erörterung des Zahlungsverzuges darauf verweisen, dass sich der Mieter nach der Rechtsprechung des BGH ein Verschulden staatlicher Stellen nicht anrechnen lassen müsse¹³, betonen regelmäßig an anderer Stelle ebenfalls, dass den Mieter eine verschuldensunabhängige Einstandspflicht trifft und er seine finanzielle Leistungsfähigkeit immer zu vertreten habe¹⁴. Wenn dennoch aus der Rechtsprechung des BGH hergeleitet wird, dass der Mieter bei Versäumnissen staatlicher Stellen bei der Mietzahlung die Nichtzahlung gemäß § 286 Abs. 4 BGB nicht zu vertreten habe und deshalb kein Verzug eintrete, so kann dem nicht gefolgt werden. Wenn das JobCenter nicht Erfüllungsgehilfe des Mieters ist, muss er sich zwar dessen Verschulden nicht anrechnen lassen. Die verschuldensunabhängige Einstandspflicht für Geldschulden bleibt davon jedoch unberührt¹⁵. Auch wenn eine öffentliche Stelle

aufgrund sozialrechtlicher Vorschriften gegenüber dem Mieter zur Zahlung der Mietverpflichtet ist, bleibt doch der Mieter der Vertragspartner und damit Schuldner des Vermieters. Darauf, dass das JobCenter zur Zahlung verpflichtet ist, kann sich der Mieter im Verhältnis zum Vermieter ebenso wenig berufen wie für den Fall, dass sich intern ein sonstiger Dritter zur Mietzahlung verpflichtet hat. Bei den Zahlungen des JobCenters handelt es sich, wenn es nicht als Erfüllungsgehilfe handelt, um eine einfache Drittzahlung i. S. v. § 267 BGB.

Entschuldigungsgründe nach § 286 Abs. 4 BGB können tatsächliche und rechtliche Leistungshindernisse¹⁶ sein. Fehler des JobCenters bei der Zahlung der Miete hindern den bedürftigen Mieter weder tatsächlich, noch rechtlich daran, die Mietzahlungen zu leisten. Grund dafür, dass er die Mietzahlungen nicht leistet bzw. leisten kann und weshalb er sich wegen der Mietzahlungen überhaupt an das JobCenter gewandt hat, ist sein wirtschaftliches Unvermögen. Für dieses hat er aber nun einmal ohne Wenn und Aber einzustehen. Die Frage, ob das JobCenter Erfüllungsgehilfe des Mieters bei der Mietzahlung ist oder nicht, ist für die Prüfung des Zahlungsverzuges im Rahmen des § 543 Abs. 2 Nr. 3 BGB schlicht belanglos.

7) vgl. z. B. Blank, in Schmidt-Futterer, Mietrecht, 10. Aufl., § 543 Rdn. 9; Emmerich, in Staudinger, BGB 2011, § 543, Rdn. 6; Wiedenkopf, in Palandt, Bürgerliches Gesetzbuch, 71. Aufl., § 543 Rdn. 5

8) vgl. Blank a.a.O., Rdn. 95

9) vgl. B-Druck. 14/4553 S. 43 f.

10) BGH GE 2006, 1606

11) vgl. z. B. Grüneberg, in Palandt, Bürgerliches Gesetzbuch, 71. Aufl., § 276 Rdn. 28

12) Paschke, GE 2010, 102

13) vgl. Fn. 3

14) vgl. Blank a.a.O., Rdn. 96; Kinne a.a.O., Rdn. 85

15) im Erg. ebenso: Wiek, WuM 2010, 204, 205; Paschke a.a.O.; Schach GE 2010, 448

16) vgl. Grüneberg a.a.O., § 286, Rdn. 33 f.

Mehr als nur die Abschleppkosten

Falschparken bleibt teuer

Der BGH bleibt hart: Falschparken auf Privatgrundstücken kann teuer werden. Erstattungsfähig sind nicht nur die reinen Abschleppkosten, sondern auch die im Zusammenhang mit der Vorbereitung des Abschleppvorgangs entstehenden Kosten, etwa für Fahrzeug- und Halterüberprüfung.

Der Fall: Die Klägerin hatte trotz eines entsprechenden Hinweisschildes ihr Fahrzeug unbefugt auf einem Supermarktparkplatz abgestellt. Ein beauftragtes Unternehmen schleppte das Fahrzeug ab. Weil die Klägerin die Rechnung (261,20 €) nicht bezahlte, gab das beklagte Abschleppunternehmen das Fahrzeug nicht heraus. Die Klägerin klagte auf Herausgabe Zug um Zug gegen Zahlung von 150 € sowie Zahlung einer Nutzungsentschädigung von 3.758 €. In der Revision ging es nur noch um Letzteres.

Das Urteil: Der BGH sprach keinen Ersatz für Nutzungsausfall zu, das Abschleppunternehmen habe den Wagen zurückbehalten dürfen. Der vom Falschparker zu ersetzende Schaden richte sich nach den Beseitigungskosten für verbotene Eigenmacht. Ersatzfähig sind alle Schäden, die in adäquatem Zusammenhang mit der verbotenen Eigenmacht stünden. Dazu gehörten nicht nur die Abschleppkosten, sondern auch die Kosten für Fahrzeug- und Halterüberprüfung. Nicht dazu gehörten die Kosten der Parkraumüberwachung durch Kontrollgänge. Das Zurückhalten des Fahrzeugs sei auch nicht unverhältnismäßig gewesen, weil die Klägerin durch Zahlung oder Sicherheitsleistung wieder an das Auto gekommen wäre.

BGH, Urteil vom 2. Dezember 2011 - V ZR 30/11 - Wortlaut demnächst

in ser Fachbetrieb
Bautenschutz GmbH

ISO TEC

Nasse Wände, Feuchte Keller?

Komplettlösungen gegen Feuchtigkeit und drückendes Wasser
auch **ohne Schächten** von innen ausgeführt

13587 Berlin
Mertensstr. 63-115

(030) 36 80 15 86/87
Fax 36 80 15 88
www.inserf-bautenschutz.de

TÜV-geprüfter Fachbetrieb – Mitglied im Holz- und Bautenschutzverband