

## **Unzulässige fristlose Kündigung des Vermieters nach unpünktlichen Zahlungen durch das Sozialamt**

Ein Vermieter hatte wegen mehrfach verspäteter Mietzahlungen durch das JobCenter, das trotz Abmahnung weiterhin nicht bereit war, pünktlich zum Monatsdritten den Mietzins zu überweisen, dem Mieter die fristlose Kündigung ausgesprochen und auf Räumung geklagt.

Nach Abweisungen der Klage durch das AG Weilheim i. OB und das LG München II hat der VIII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofes mit Urteil v. 21. Oktober 2009 - VIII ZR 64/09 entschieden, dass der Kläger nicht berechtigt war, das Mietverhältnis gem. § 543 Abs. 1 BGB wegen der unpünktlichen Mietzahlungen fristlos zu kündigen.

Begründung: "Das JobCenter handelt bei der Übernahme der Mietzahlungen nicht als Erfüllungsgehilfe (§ 278 BGB) des Mieters, sondern nimmt ihm obliegende hoheitliche Aufgaben der Daseinsvorsorge wahr. Der Mieter schaltet die Behörde nicht als Hilfsperson zur Erfüllung seiner Zahlungsverpflichtungen aus dem Mietverhältnis ein; vielmehr wendet er sich an die staatliche Stelle, um den eigenen Lebensunterhalt sicherzustellen. Dabei macht es keinen Unterschied, ob das JobCenter anschließend die Kosten der Unterkunft an den Hilfebedürftigen selbst zahlt oder direkt an den Vermieter überweist."

Urteil v. 21.10.2009 – VIII ZR 64/09