

## **BGH-Urteil: Unverschuldete Geldnot des Mieters ist ein Kündigungsgrund**

*Recklinghausen, August 2015* – Der Bundesgerichtshof hat vor Kurzem entschieden, dass einem Mieter fristlos gekündigt werden darf, wenn sich das Sozialamt weigert die Miete zu zahlen. Demnach ist es möglich, auch Mietern, die unverschuldet nicht zahlungsfähig sind, zu kündigen.

In einem Urteil (VIII ZR 175/14), hat der Bundesgerichtshof (BGH) entschieden, dass die fristlose Kündigung eines Mieters, für den das Sozialamt die Miete nicht mehr übernimmt, rechtmäßig ist. Dem Urteil ging eine längere Geschichte voraus: Der beklagte Mieter, der die Wohnung räumen sollte, wohnt seit Dezember 2010 in einer 140m<sup>2</sup> Wohnung zur Miete. Die monatliche Nettokaltmiete beträgt 1.100,00 Euro, hinzu kommen Nebenkosten in Höhe von 230,00 Euro. „Das zuständige Jobcenter in Mettmann zahlte dem Mieter Leistungen nach dem Sozialgesetzbuch II“ erläutert Claus O. Deese vom Mieterschutzbund e.V. die Umstände. „Der Mieter hat aufgrund von Unstimmigkeiten mit den zuständigen Instanzen Mietschulden auflaufen lassen. Daraufhin kündigte der Vermieter im April 2013, im Juni 2013 wurde die Räumungsklage eingereicht.“

In der Folge verpflichtete sich das Jobcenter, die aufgelaufenen Mietschulden zu übernehmen. Der Mieter blieb in seiner Wohnung. Im Juli 2013 übernahm das Sozialamt die Zuständigkeit für den Mieter. Dieser stellte einen Antrag auf Sozialhilfe sowie auf die Übernahme der Miete. Das Sozialamt verweigerte allerdings die Übernahme der Kosten, da die Wohnung mit 140 m<sup>2</sup> zu groß war. Der Mieter erhob Widerspruch gegen die Verweigerung und beantragte Rechtsschutz beim Sozialgericht. „Das Gericht verpflichtete das Sozialamt zur Zahlung der Miete“ so Deese. „In der Zwischenzeit wurde dem Mieter aufgrund der ausstehenden Mietzahlungen aber erneut fristlos gekündigt, die Räumungsklage wurde vom Amtsgericht zugelassen.“

### **Mieter hat korrekt gehandelt**

Der Mieter ging in Berufung, das Landgericht lies die Revision vor dem Bundesgerichtshof zu, diese hatte allerdings keinen Erfolg. In der Urteilsbegründung des BGH heißt es: „Das Mietverhältnis der Parteien ist durch die Kündigung vom 12. März 2014 wirksam beendet worden ist. Zu diesem Zeitpunkt war der Beklagte mit der Mietzahlung für die Monate Oktober 2013 bis März 2014 in

# Pressemitteilung



Verzug. Der für die fristlose Kündigung erforderliche wichtige Grund im Sinne von § 543 Abs. 1 Satz 1, Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 Buchst. a BGB lag daher vor.“

„Obwohl der Mieter richtig gehandelt hat und die Sozialleistungen, die für die Zahlung der Miete nötig waren, rechtzeitig beantragt hat, ist die fristlose Kündigung rechtmäßig. Das Gericht entschied, dass Geldschulden, auch wenn sie unverschuldet sind, den Schuldner nicht von den Folgen – wie hier die fristlose Kündigung – befreien. Das Gericht ist der Auffassung, dass man in jedem Fall für seine finanzielle Leistungsfähigkeit einstehen muss“ erklärt Claus O. Deese das Urteil.

2.926 Zeichen (inkl. Leerzeichen)

Der Mieterschutzbund e.V. ([www.mieterschutzbund.de](http://www.mieterschutzbund.de)) hat über 28.000 Mitglieder im ganzen Bundesgebiet, deren Interessen kompetent vertreten werden. Der Hauptsitz des Mieterschutzbundes ist in Recklinghausen, weitere Büros gibt es in Bochum, Bottrop, Dortmund und Herne.

PRaffairs, die Agentur für Kommunikation, Medien und Marken, berät überwiegend Unternehmen mit den Schwerpunkten Nahrungs- und Genussmittel, Wohnen/Leben/Reisen sowie Medizin & Gesundheit. Die Agentur ist spezialisiert auf klassische PR-Instrumente, Medienentwicklung und Online-Relations.

## **Pressekontakt/Belegexemplare:**

PRaffairs GbR

Ines Axen

Alte Volksparkstraße 24, 22525 Hamburg

T: 040/429 347 090

F: 040/429 347 091

W: [www.pr-affairs.de](http://www.pr-affairs.de)

E: [ines.axen@pr-affairs.de](mailto:ines.axen@pr-affairs.de)