

Sozialrecht (Nr. 03/2010)

Verspätete Mietzahlungen durch das Sozialamt

Der Bundesgerichtshof (BGH) entschied:

Für einen Mieter übernahm das Jobcenter (Sozialamt) die Mietzinszahlungen. Die Mietzahlungen gingen allerdings regelmäßig mit mehreren Tagen Verspätung ein. Auf entsprechende Mahnung des Vermieters erklärte die Behörde, aus verwaltungstechnischen Gründen zu einer früheren Anweisung der Miete nicht bereit und in der Lage zu sein. Daraufhin kündigte der Vermieter wegen nachhaltiger Verspätung der Mietzahlungen fristlos.

Der Bundesgerichtshof sah in den wiederholt verspäteten Mietzahlungen durch das Jobcenter keinen hinreichenden Grund für die außerordentliche Kündigung nach § 543 BGB. Der Mieter muss sich ein etwaiges Verschulden des Jobcenters nicht anrechnen lassen, da dieses nicht als sein Erfüllungsgehilfe handelt. Die Behörde wird vielmehr im Rahmen der Daseinsvorsorge für den Bürger tätig und ist somit nicht als dessen Hilfsperson zur Erfüllung der Zahlungsverpflichtung gegenüber dem Vermieter anzusehen. Der Mieter darf demzufolge in seiner Wohnung bleiben.

Urteil des Bundesgerichtshofs vom 21.10.2009

Aktenzeichen: VIII ZR 64/09

Quelle: WuM 2009, 736, NJW 2009, 3781

24.03.2010