

Autor: Dr. Ingo Schmidt

Jobcenter zahlt nicht — Ist die Wohnungskündigung zulässig?

Bundesgerichtshof, Urteil vom 21.10.2009 — Aktenzeichen: VIII ZR 64/09

Sachverhalt

Ein Ehepaar mit Kindern mietete eine Wohnung. Nachdem der Alleinverdiener auszog, übernahm das Jobcenter die Miete, zahlte diese allerdings abweichend von der vertraglichen Regelung im Mietvertrag nicht pünktlich zum vereinbarten Zeitpunkt, sondern regelmäßig einige Tage später. Auch nach Abmahnung durch den Vermieter konnte diese Zahlungspraxis nicht umgestellt werden. Daraufhin kündigte der Vermieter wegen regelmäßigen Verzugs.

Entscheidung

Ohne Erfolg. Zum einen könne schon nicht ohne Weiteres gekündigt werden, wenn ein Alleinverdiener (und damit der solvente Schuldner) auszieht und für sich das Mietverhältnis kündigt; allein der Umstand, dass der wirtschaftlich Schwächere, möglicherweise Einkommenslose in der Wohnung bleibt, rechtfertigt nicht die Kündigung, es sei denn, die Miete wird nicht mehr gezahlt. Zum anderen rechtfertige das nicht dem Mietvertrag entsprechende Zahlungsverhalten des Jobcenters nicht die fristlose Kündigung, da das vertragswidrige Verhalten des Jobcenters der Mieterin nicht zuzurechnen sei.