



# BUNDESGERICHTSHOF

## IM NAMEN DES VOLKES

### URTEIL

VIII ZR 173/15

Verkündet am:  
29. Juni 2016  
Ring,  
Justizhauptsekretärin  
als Urkundsbeamtin  
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

Nachschlagewerk: ja

BGHZ: nein

BGHR: ja

BGB § 278

Eine Behörde, die im Rahmen der Daseinsvorsorge staatliche Transferleistungen erbringt, wird nicht als Erfüllungsgehilfe des Mieters tätig, wenn sie für ihn die Miete an den Vermieter zahlt (Bestätigung der Senatsurteile vom 21. Oktober 2009 - VIII ZR 64/09, NJW 2009, 3781 Rn. 27 ff.; sowie vom 4. Februar 2015 - VIII ZR 175/14, BGHZ 204, 134 Rn. 20).

BGB § 543 Abs. 1 Satz 2

Ein wichtiger Grund für die fristlose Kündigung im Sinne des § 543 Abs. 1 Satz 2 BGB kann auch - unabhängig von einem etwaigen Verschulden des Mieters - allein in der objektiven Pflichtverletzung unpünktlicher Mietzahlungen und den für den Vermieter

daraus folgenden negativen Auswirkungen liegen, wenn die Gesamtabwägung ergibt, dass eine Fortsetzung des Mietverhältnisses für den Vermieter unzumutbar ist.

Bei der - dem Tatrichter obliegenden - Abwägung kann von Bedeutung sein, ob zahlreiche Verspätungen aufgetreten sind, diese jeweils einen erheblichen Zeitraum und erhebliche Beträge betreffen oder der Vermieter in besonderem Maße auf den pünktlichen Erhalt der Miete angewiesen ist, beispielsweise weil er daraus seinen Lebensunterhalt bestreitet oder hiermit Kredite bedienen muss. Zudem kann es eine Rolle spielen, ob das Mietverhältnis abgesehen von den unpünktlichen Zahlungen bisher störungsfrei verlaufen ist oder kurze Zeit vorher bereits eine berechnigte fristlose Kündigung ausgesprochen worden ist, die erst durch eine Zahlung innerhalb der Schonfrist während des Räumungsprozesses unwirksam geworden ist.

BGH, Urteil vom 29. Juni 2016 - VIII ZR 173/15 - LG Hamburg

AG Hamburg-St. Georg

Der VIII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 29. Juni 2016 durch die Vorsitzende Richterin Dr. Milger, die Richterinnen Dr. Hessel und Dr. Fetzter sowie die Richter Dr. Bünger und Kosziol

für Recht erkannt:

Auf die Revision der Klägerin wird das Urteil des Landgerichts Hamburg - Zivilkammer 11 - vom 17. Juli 2015 aufgehoben.

Die Sache wird zur neuen Verhandlung und Entscheidung, auch über die Kosten des Revisionsverfahrens, an das Berufungsgericht zurückverwiesen.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

1 Die Beklagte zu 1 ist Mieterin einer Wohnung der Klägerin in Hamburg, die sie zusammen mit ihren volljährigen Töchtern, den Beklagten zu 2 und 3, bewohnt. Die jeweils am dritten Werktag eines Monats im Voraus zu zahlende Miete beläuft sich auf 872,23 €.

2 Bereits mit Schreiben vom 11. Februar 2013 hatte die Klägerin das Mietverhältnis wegen Zahlungsverzugs gekündigt und Räumungsklage erhoben. Nachdem das Bezirksamt Hamburg-Mitte innerhalb der Schonfrist (§ 569 Abs. 3 Nr. 2 Satz 1 BGB) eine Verpflichtungserklärung abgegeben hatte, erklärten die Parteien den Rechtsstreit in der Hauptsache für erledigt. Die Kosten wurden mit Beschluss vom 13. Juni 2013 der Beklagten zu 1 auferlegt.

3 Im August 2013 blieb von der Miete ein Teilbetrag in Höhe von 40,21 € offen. Am 28. Oktober 2013 war von der Oktobermiete noch ein Teilbetrag von 279,41 € offen, der erst am 30. Oktober 2013 gezahlt wurde. Mit Schreiben vom 28. Oktober 2013 sprach die Klägerin deshalb eine Abmahnung aus und verlangte für die Zukunft pünktliche Zahlung der (vollständigen) Miete. Im November 2013 blieb die Beklagte zunächst einen Betrag von 613,19 € schuldig, woraufhin die Klägerin Ende November 2013 das gerichtliche Mahnverfahren einleitete. Am 29. November 2013 wurde der für den Monat November bestehende Rückstand ausgeglichen. Am 10. März 2014 war von der Märzmiете noch ein Betrag von 276,81 € offen, der erst am 11. März 2014 gezahlt wurde.

4 Mit Schreiben von 10. März 2014 erklärte die Klägerin wegen des vorstehend dargestellten Zahlungsverhaltens die fristlose, hilfsweise die ordentliche Kündigung des Mietverhältnisses.

5

Das Amtsgericht hat der Klage auf Räumung und Herausgabe der Wohnung sowie auf Erstattung vorgerichtlicher Rechtsanwaltskosten stattgegeben, das Landgericht hat sie unter Abänderung des erstinstanzlichen Urteils abgewiesen. Mit der vom Berufungsgericht zugelassenen Revision begehrt die Klägerin die Wiederherstellung des amtsgerichtlichen Urteils.

Entscheidungsgründe:

6 Die Revision hat Erfolg.

I.

7 Das Berufungsgericht hat zur Begründung seiner Entscheidung, soweit für das Revisionsverfahren noch von Interesse, im Wesentlichen ausgeführt:

8 Die Räumungsklage sei unbegründet, weil die Kündigung der Klägerin vom 10. März 2014 das Mietverhältnis nicht beendet habe. Die Voraussetzungen für eine fristlose Kündigung nach § 543 Abs. 1 BGB oder eine ordentliche Kündigung (§ 573 Abs. 2 Nr. 1 BGB) seien nicht gegeben, insbesondere liege der von der Klägerin geltend gemachte Kündigungsgrund nachhaltig verspäteter Mietzahlungen nicht vor.

9 Zwar seien wiederholt Teilzahlungen verspätet geleistet und dieses Verhalten ungeachtet einer Abmahnung der Klägerin fortgesetzt worden. Es bestehe jedoch die Besonderheit, dass die Beklagte zu 1 ihren Mietanteil über das Jobcenter zahle, während die restliche Miete von den Beklagten zu 2 und 3 erbracht werde, wobei für letztere wiederum das Jobcenter den Mietanteil im Wege der Direktzahlung erbringe. Der klägerseits geltend gemachte Verzug sei somit nicht durch verspätete Zahlungen der Beklagten zu 1 selbst entstanden, sondern durch jeweils verspätete Leistungen des Jobcenters für die Beklagten zu 1 und 3; die Beklagte zu 2 habe den auf sie entfallenden Mietanteil jeweils pünktlich gezahlt.

10 Verspätete Zahlungen des Jobcenters für die Beklagte zu 1 könnten jedoch keinen zur Kündigung berechtigenden Verzug begründen. Denn nach der höchstrichterlichen Rechtsprechung sei das Jobcenter nicht Erfüllungsgehilfe des hilfebedürftigen Mieters, wenn es für diesen die Kosten der Unterkunft

übernehme. In gleicher Weise könnten auch die verspäteten Teilzahlungen des Jobcenters für die Beklagte zu 3 keinen der Beklagten zu 1 zurechenbaren Verzug und damit keinen Kündigungsgrund begründen. Auch insoweit sei zu berücksichtigen, dass die Beklagte zu 3 - ebenso wie die Beklagte zu 1 - Leistungen des Jobcenters erhalte, das insoweit ihren Mietanteil direkt an die Klägerin zahle. Dass die Beklagte zu 3 nicht selbst Mieterin der Wohnung sei, sondern diese lediglich als Familienangehörige bewohne, sei nicht erheblich. In beiden Fällen treffe die Beklagte zu 1 als Mieterin kein Verschulden an der verspäteten Teilzahlung und sei die fristlose Kündigung deshalb nicht berechtigt.

## II.

- 11 Diese Beurteilung hält rechtlicher Nachprüfung nicht stand. Mit der vom Berufungsgericht gegebenen Begründung kann die Wirksamkeit der fristlosen Kündigung vom 10. März 2014 und dementsprechend auch die Begründetheit des auf diese Kündigung gestützten Anspruchs auf Räumung und Herausgabe (§ 546 Abs. 1, 2, § 985 BGB) nicht verneint werden.
- 12 Das Berufungsgericht hat angenommen, eine fristlose Kündigung wegen unpünktlicher Mietzahlungen (§ 543 Abs. 1 BGB) sei ebenso wie eine hierauf gestützte ordentliche Kündigung (§ 573 Abs. 1, 2 Nr. 1 BGB) wegen unpünktlicher Mietzahlungen (grundsätzlich) ausgeschlossen, wenn die Mietzahlungen von einer Behörde erbracht würden und diese nicht rechtzeitig zahle.
- 13 Damit hat das Berufungsgericht hinsichtlich der fristlosen Kündigung die nach der Generalklausel des § 543 Abs. 1 BGB erforderliche Prüfung und Abwägung unterlassen, ob der Klägerin unter Berücksichtigung aller Umstände des Einzelfalls ein Festhalten am Vertrag bis zum Ablauf der Kündigungsfrist

oder zur sonstigen Beendigung des Mietverhältnisses unzumutbar ist. Darüber hinaus hat es, wie die Revision zu Recht geltend macht, ohne hinreichenden Sachvortrag der Beklagten zu 1 und ohne hierzu erforderliche tatsächliche Feststellungen ein eigenes Verschulden der Beklagten zu 1 an den verspäteten Zahlungen des Jobcenters verneint. Dies betrifft zugleich auch die hilfsweise erklärte ordentliche Kündigung.

14            Gemäß § 543 Abs. 1 Satz 2 BGB liegt ein wichtiger Grund zur Kündigung vor, wenn dem Kündigenden unter Berücksichtigung aller Umstände des Einzelfalls, insbesondere eines Verschuldens der Vertragsparteien, und unter Abwägung der beiderseitigen Interessen, die Fortsetzung des Mietverhältnisses bis zum Ablauf der Kündigungsfrist oder bis zur sonstigen Beendigung des Mietverhältnisses nicht zugemutet werden kann.

15            1. Noch zutreffend hat das Berufungsgericht allerdings angenommen, dass ein Verschulden des Jobcenters bezüglich der unpünktlichen Mietzahlungen dem Mieter nicht zuzurechnen ist.

16            Nach der Rechtsprechung des Senats wird eine Behörde, die im Rahmen der Daseinsvorsorge staatliche Transferleistungen erbringt, nicht als Erfüllungsgehilfe des Mieters tätig, wenn sie für ihn die Miete an den Vermieter zahlt (Senatsurteile vom 21. Oktober 2009 - VIII ZR 64/09, NJW 2009, 3781 Rn. 27 ff.; vom 4. Februar 2015 - VIII ZR 175/14, BGHZ 204, 134 Rn. 20). Soweit die Revision unter Bezug auf die hieran von einigen Literaturstimmen geäußerte Kritik (Lorenz, WuM 2013, 202, 205 f.; Rieble, NJW 2010, 816) betont, dass die Sozialbehörde Leistungen nur auf Antrag erbringe und somit vom Mieter bei der Mietzahlung gezielt eingeschaltet werde, ändert das nichts daran, dass die Behörde hoheitliche Aufgaben wahrnimmt, um die Grundsicherung des Hilfebedürftigen zu gewährleisten. Mit dieser Stellung ist die Annahme, die Be-

hörde werde vom Leistungsempfänger als Erfüllungsgehilfe im Rahmen des Mietvertrages über seine Unterkunft eingesetzt, nicht vereinbar (Senatsurteil vom 21. Oktober 2009 - VIII ZR 64/09, aaO Rn. 30). Im Übrigen besteht - auch aus Sicht des Vermieters - ein erheblicher Unterschied, ob unpünktliche Zahlungen (allein) auf dem Verhalten einer Behörde beruhen oder vom Mieter zu vertreten sind. Denn im letzteren Fall liegt auf Seiten des Mieters entweder Nachlässigkeit oder Zahlungsunwilligkeit vor, so dass aus Sicht des Vermieters für die Zukunft Zahlungsausfälle zu besorgen sind, die eine Fortsetzung des Vertrages mit dem unzuverlässigen Mieter unzumutbar erscheinen lassen können. Eine vergleichbare Situation ist hingegen nicht ohne weiteres gegeben, wenn unpünktliche Zahlungen ausschließlich auf einem Verhalten der Behörde beruhen.

17            2. Gleichwohl kann sich - was das Berufungsgericht verkannt hat - ein wichtiger Grund für die fristlose Kündigung im Sinne des § 543 Abs. 1 Satz 2 BGB auch allein aus der in der unpünktlichen Zahlung liegenden objektiven Pflichtverletzung und den für den Vermieter daraus folgenden negativen Auswirkungen ergeben. Denn das Verschulden einer Vertragspartei ist zwar ein in § 543 Abs. 1 Satz 2 BGB ausdrücklich hervorgehobener Umstand ("insbesondere"), dem bei der Gesamtabwägung regelmäßig ein erhebliches Gewicht zukommen wird; es stellt jedoch keine zwingende Voraussetzung für das Vorliegen eines wichtigen Grundes dar.

18            Vielmehr kann die erforderliche Gesamtabwägung auch unabhängig von einem Verschulden des Mieters an den unpünktlichen Zahlungen zu dessen Lasten ausfallen, etwa weil zahlreiche Verspätungen aufgetreten sind, diese jeweils einen erheblichen Zeitraum und erhebliche Beträge betreffen oder der Vermieter in besonderem Maße auf den pünktlichen Erhalt der Miete angewiesen ist, beispielsweise weil er daraus seinen Lebensunterhalt bestreitet oder



hiermit Kredite bedienen muss. Auch kann es für den Vermieter einen unzumutbaren Verwaltungsaufwand bedeuten, wenn die Miete oder Teile davon zu jeweils unterschiedlichen Zeitpunkten eingehen. Zudem kann es eine Rolle spielen, ob das Mietverhältnis abgesehen von den unpünktlichen Zahlungen bisher störungsfrei verlaufen ist oder - wie die Klägerin hier in dem Kündigungsschreiben geltend gemacht hat - kurze Zeit vorher bereits eine berechtigte fristlose Kündigung ausgesprochen worden ist, die erst durch eine Zahlung innerhalb der Schonfrist während des Räumungsprozesses unwirksam geworden ist. Allgemein gültige Grundsätze können insoweit allerdings nicht aufgestellt werden; vielmehr obliegt die erforderliche Gesamtabwägung der tatrichterlichen Würdigung im Einzelfall, die das Berufungsgericht nicht vorgenommen hat.

19           3. Zu Recht rügt die Revision ferner, dass das Berufungsgericht ohne tatsächliche Grundlage davon ausgegangen ist, die Beklagte zu 1 treffe an den Verspätungen kein eigenes Verschulden. Denn das Verschulden wird bei Vorliegen einer objektiven Pflichtverletzung regelmäßig vermutet (Gedanke des § 280 Abs. 1 BGB; Senatsurteil vom 13. April 2016 - VIII ZR 39/15, WuM 2016, 365 Rn. 17). Allein durch den Umstand, dass ein Mieter auf staatliche Transferleistungen angewiesen ist, wird diese Vermutung noch nicht widerlegt. Vielmehr wird der Mieter, wie die Revision zu Recht geltend macht, regelmäßig darlegen und gegebenenfalls auch beweisen müssen, dass er die Leistung rechtzeitig und unter Vorlage der erforderlichen Unterlagen beantragt und bei etwaigen Zahlungssäumnissen der Behörde bei dieser auf eine pünktliche Zahlung gedrungen und insbesondere auf eine bereits erfolgte Abmahnung des Vermieters und die deshalb drohende Kündigung hingewiesen hat.

20           4. Ohne Erfolg macht die Revision allerdings geltend, ein Verschulden der Beklagten zu 1 liege in jedem Fall vor, soweit das Jobcenter die für die Beklagte zu 3 auf die Kosten der Unterkunft geleisteten Zahlungen zu spät er-

bracht habe. Insoweit hat das Berufungsgericht zu Recht darauf abgestellt, dass die Beklagte zu 3 als erwachsene Tochter im Haushalt der Beklagten zu 1 lebt, gleichfalls auf staatliche Hilfeleistungen angewiesen ist und vom Jobcenter im Rahmen der Bedarfsgemeinschaft gleichfalls einen Mietanteil durch Direktzahlung an die Klägerin erhält. Ein etwaiges Verschulden der Behörde bezüglich unpünktlicher Zahlungen kann den Beklagten nicht zugerechnet werden. Ein eigenes Verschulden liegt hingegen nicht vor, soweit die Beklagten auf Transferleistungen angewiesen sind und alles Zumutbare getan haben, damit sie (bzw. die Klägerin durch eine Direktzahlung) diese Leistungen auch rechtzeitig (pünktlich) erhalten.

### III.

21 Nach alledem kann das Urteil des Berufungsgerichts keinen Bestand haben; es ist daher aufzuheben (§ 562 Abs. 1 ZPO). Die nicht entscheidungsreife Sache ist an das Berufungsgericht zurückzuverweisen, damit die erforderlichen Feststellungen - gegebenenfalls nach ergänzendem Sachvortrag der Parteien - getroffen und die nach § 543 Abs. 1 Satz 2 BGB erforderliche Gesamtabwä-

gung beziehungsweise die nach § 573 Abs. 1, 2 Nr. 1 BGB erforderliche Prüfung des berechtigten Interesses vorgenommen werden können.

Dr. Milger

Dr. Hessel

Dr. Fetzer

Dr. Bünger

Kosziol

Vorinstanzen:

AG Hamburg-St. Georg, Entscheidung vom 21.08.2014 - 913 C 151/14 -

LG Hamburg, Entscheidung vom 17.07.2015 - 311 S 88/14 -