

## **Rechtslage: BGH zur Mietvertragskündigung bei Verschulden des Sozialamtes**

Der Bundesgerichtshof hatte über eine Kündigung eines Wohnraummietverhältnisses wegen nicht gezahlter Miete zu entscheiden. Der Mieter verteidigte sich damit, die Nichtzahlung der Miete habe er nicht verschuldet, da – was zutreffend war – das Sozialamt zu Unrecht die Miete nicht an den Vermieter gezahlt hatte.

Der unter anderem für das Wohnraummietrecht zuständige VIII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs entschied (Urteil vom 04.02.2015 – VIII ZR 175/14), dass die Kündigung trotzdem wirksam ist, da sich der Mieter in Verzug befand.

Dem Verzugseintritt steht nicht entgegen, dass der Mieter, um die Miete entrichten zu können, auf Sozialleistungen angewiesen war und diese Leistungen rechtzeitig beantragt hatte. Zwar kommt der Schuldner nur in Verzug, wenn er das Ausbleiben der Leistung im Sinne von § 276 BGB zu vertreten hat. Bei Geldschulden befreien jedoch wirtschaftliche Schwierigkeiten den Schuldner auch dann nicht von den Folgen verspäteter Zahlung, wenn sie auf unverschuldeter Ursache beruhen. Vielmehr hat jedermann nach dem Prinzip der einer Geldschuld zugrunde liegenden unbeschränkten Vermögenshaftung (“Geld hat man zu haben”) ohne Rücksicht auf ein Verschulden für seine finanzielle Leistungsfähigkeit einzustehen. Dieses Prinzip gilt auch für Mietschulden.

