

## **BGH: Fristlose Kündigung bei Mietrückständen**

In einer neuen Entscheidung hat der Bundesgerichtshof bestätigt, dass eine fristlose Kündigung begründet ist, wenn erhebliche Mietrückstände im Sinne des § 543 Abs. 2 Satz 1 BGB gegeben sind. Dieses gilt auch dann, wenn der sozialhilfeberechtigte Mieter zur Zahlung der Miete nicht in der Lage ist, aber den Antrag auf Sozialhilfe rechtzeitig gestellt, hat die Unterkunftskosten jedoch nicht rechtzeitig bewilligt worden sind. Im zu Grunde liegenden Fall beantragte der Mieter Sozialhilfe einschließlich der Übernahme der Wohnungskosten. Gegen die Ablehnung erhob er Widerspruch und beantragte einstweiligen Rechtsschutz beim zuständigen Sozialgericht. Bevor dieses am 30. April 2014 den Sozialhilfeträger zur Zahlung verpflichtete, hatte der Vermieter jedoch bereits am 12. März 2014 die fristlose Kündigung wegen des Mietrückstandes von Oktober 2013 bis März 2014 erklärt. Der Bundesgerichtshof bestätigte die Rechtmäßigkeit der Kündigung und führte aus, dass der Mieter ohne Rücksicht auf ein Verschulden für seine finanzielle Leistungsfähigkeit nach dem Prinzip der einer jeden Geldschuld zu Grunde liegenden unbeschränkten Vermögenshaftung einzustehen hat. Insoweit komme es nicht auf ein Verschulden im Sinne des § 276 BGB an. Bei einer auf Zahlungsverzug gestützten Kündigung nach § 543 Abs. 2 Satz 2 Nr. 3 BGB handelt es sich demnach um einen gesetzlich typisierten Fall der Unzumutbarkeit einer weiteren Fortsetzung des Mietverhältnisses. Der Schutz des Mieters vor dem Verlust der Wohnung wird vielmehr ausschließlich durch die einmalig innerhalb von zwei Jahren gewährten Schonfrist des § 569 Abs. 3 BGB sichergestellt (Urteil vom 4. Februar 2015, Az: VIII ZR 175/14).