

Fristlose Kündigung Hartz IV Empfänger

Der Mieter ist ein Hartz-IV-Empfänger, für den die zuständige ARGE bis vor drei Monaten die Miete zuverlässig überwiesen hatte. Nun aber gingen bei dem Vermieter seit Monaten keine Zahlungen mehr ein.

Bei einem solchen Sachverhalt kann einem Mieter nicht immer gekündigt werden. Das gilt auch dann, wenn er mit mehr als zwei Monatsmieten im Verzug ist.

Ein Hartz IV beziehender Mieter muss für einen, den Vermieter zur Kündigung berechtigenden Zahlungsverzug gemäß § 543 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 BGB nicht immer verantwortlich sein.

Das gilt beispielsweise dann, wenn er alles Erforderliche getan hat, eine pünktliche Zahlung durch den Sozialleistungsträger zu erreichen.

Der Bundesgerichtshof (BGH) hat bestätigt, dass ein Mieter nicht jeglichen Verzug mit Mietzahlungen zu vertreten hat.

Wenn Ihr Mieter schuldlos an einem Zahlungsverzug ist, können Sie sich als Vermieter nicht auf den Kündigungsgrund des § 543 Abs. 2 Nr. 3 BGB berufen (BGH, Urteil v. 21.10.09, Az. VIII ZR 64/09).

Eine Kündigung auf Räumung wäre dann aussichtslos. Dies soll auch für einen im Leistungsbezug der ARGE stehende Mieter gelten, wenn dieser alles ihm zumutbare getan hat, um pünktlichen Zahlungen durch die ARGE sicherzustellen.

Zuletzt wurde diese Auffassung bestätigt durch das Landgericht Bonn (LG Bonn, Urteil v. 10.11.11, Az. 6 T 198/11).