

me der Mietkosten unter gleichzeitiger Direktanweisung der Miete auf das Konto der Klägerin ab dem 1. Oktober 2012.

Die Mieten November und Dezember 2012 in Höhe von jeweils 378,00 EUR wurden vom JobCenter bis zum 5. Dezember 2012 nicht gezahlt.

Die Klägerin kündigte das Mietverhältnis mit am 6. Dezember 2012 zugegangenem Schreiben vom 5. Dezember 2012 wegen Mietzinsrückständen von insgesamt 899,38 EUR für die Monate März 2010 sowie November und Dezember 2012. Durch das Kündigungsschreiben erhielt der Beklagte erstmals von dem angeblichen Zahlungsausfall im November und Dezember 2012 Kenntnis. Die Klägerin wiederholte die Kündigung in der dem Beklagten am 20. Februar 2013 zugestellten Klageschrift vom 23. Dezember 2012. Am 18. April 2013 erklärte sie eine weitere Kündigung wegen eines auf die Monate Dezember 2012 sowie März und April 2013 angeblich entfallenden Gesamtrückstandes von 528,77 EUR.

Das Amtsgericht hat der von der Klägerin erhobenen Klage auf Räumung und Herausgabe stattgegeben, da die im Rahmen der Klageschrift erklärte Kündigung begründet sei. Der Leistungsbezug beim JobCenter führe bei dem Beklagten nicht zum Wegfall des Zahlungsverzuges. Das Amtsgericht hat den Beklagten ferner zur Zahlung von 17,99 EUR nebst anteiliger Zinsen verurteilt. Wegen der weiteren Einzelheiten, insbesondere zum erstinstanzlichen Vorbringen und zu den im ersten Rechtszug gestellten Anträgen, wird auf das am 11. Februar 2014 verkündete Urteil des Amtsgerichts (Bl. 125-133 d.A.) und die zwischen den Parteien erstinstanzlich gewechselten Schriftsätze nebst Anlagen Bezug genommen.

Gegen das ihm am 13. Februar 2014 zugestellte Urteil hat der Beklagte mit einem am 7. März 2014 bei Gericht eingegangenen Schriftsatz Berufung eingelegt. Nach der auf einen am 11. April 2014 eingegangenen Antrag des Beklagten gewährten Fristverlängerung bis zum 14. Mai 2014 hat der Beklagte seine Berufung mit am 13. Mai 2014 eingegangenen Schriftsatz begründet.

Der Beklagte ist der Auffassung, keine der ausgesprochenen Kündigungen sei wirksam. Beide Parteien vertiefen ihr erstinstanzliches Vorbringen.

Der Beklagte beantragt nach Rücknahme der Berufung im Übrigen,

das amtsgerichtliche Urteil hinsichtlich des zuerkannten Räumungs- und Herausgabeanspruchs abzuändern und die Klage insoweit abzuweisen.

Die Klägerin beantragt,

die Berufung zurückzuweisen.

Wegen der weiteren Einzelheiten wird auf die zwischen den Parteien zweitinstanzlich gewechselten Schriftsätze nebst Anlagen sowie die Sitzungsniederschrift vom 26. Juni 2014 (Bl. 192-194 d.A.) Bezug genommen.

II.

Die - über die erklärte Teilrücknahme hinaus aufrechterhaltene - Berufung ist begründet.

1.

Die Klägerin hat gegen den Beklagten keinen Anspruch auf Räumung und Herausgabe der streitgegenständlichen Wohnung gemäß den §§ 546 Abs. 1, 985 BGB. Das Mietverhältnis ist durch keine der ausgesprochenen Kündigungen beendet worden.

a.

Die Kündigung vom 5. Dezember 2012 ist unwirksam, obwohl diese, anders als vom Amtsgericht angenommen, erst nach Ablauf des 3. Werktages des Monats Dezember 2012 am 6. Dezember 2012 bei dem Beklagten zugegangen ist. Die Kündigung ist nicht nur als außerordentliche, sondern auch als ordentliche Kündigung unwirksam.

Die Voraussetzungen der §§ 543 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 Buchst. a) i.V.m. § 569 Abs. 3 Nr. 1 BGB oder § 543 Abs. 2 Nr. 3 Buchst. b) BGB lagen nicht vor, da der Beklagte mit der Entrichtung der Miete oder eines nicht unerheblichen Teils weder für zwei aufeinander folgende Termine noch in einem Zeitraum, der sich über mehr als zwei Termine erstreckte, in Höhe eines Betrages in Verzug war, der die Miete für zwei Monate erreichte.

Bei Ausspruch und Zugang der Kündigung vom 5. Dezember 2012 war die Miete für März 2010 in Höhe eines Teilbetrages von 143,38 EUR offen. Allein in Höhe dieses Betrages befand sich der Beklagte gemäß § 286 Abs. 2 Nr. 1 BGB auch ohne vorherige Mahnung in Zahlungsverzug, da seine Zahlungspflicht vertraglich gemäß § 5 Ziffer 1 des Mietvertrages sowie gesetzlich durch §

556 b Abs. 1 BGB kalendermäßig bestimmt war. Der Verzug entfiel insoweit nicht aufgrund des späteren Leistungsbezugs durch das JobCenter, da der Beklagte ausweislich des zu den Akten gereichten Schreibens des JobCenters Berlin-■■■ vom 21. Oktober 2011 im März 2010 noch keine Transferleistungen bezog.

Kein zur Kündigung berechtigender Zahlungsverzug bestand jedoch hinsichtlich der Mieten für November und Dezember 2012 in Höhe von jeweils 378,00 EUR. Dies folgt allerdings noch nicht daraus, dass der Beklagte in diesem Zeitraum Leistungen durch das JobCenter bezog.

Zwar ist das JobCenter im Rahmen der von ihm zu leistenden allgemeinen Daseinsvorsorge nicht gemäß § 278 BGB Gehilfe des Mieters bei der Erfüllung seiner mietvertraglichen Zahlungspflichten (BGH, Urt. v. 21. Oktober 2009 - VIII ZR 64/09, NJW 2009, 3781 Tz. 27-30). Die Einschaltung eines Dritten lässt jedoch für den Schuldner das gemäß § 276 Abs. 1 Satz 1 BGB allein von ihm zu tragende Risiko unverschuldeten Geldmangels nicht entfallen. Der Schuldner - und damit auch der Mieter - hat seine Zahlungsunfähigkeit selbst dann zu vertreten, wenn sie von ihm unverschuldet ist (BGH, Urt. v. 25. Oktober 2006 - VIII ZR 102/06, NJW 2007, 428 Tz. 16; Blank, in: Schmidt-Futterer, Mietrecht, 11. Aufl. 2013, § 543 Rz. 97; Emmerich, in: Staudinger, BGB, Neubearb. 2014, § 543 Rz. 56 a; a.A. LG Berlin, Urt. v. 15. Oktober 2013 - 63 S 216/12, GE 2013, 1516 Tz. 10). Denn nach dem auch für einen Mieter von Wohnraum maßgeblichen Prinzip der unbeschränkten Vermögenshaftung, das aus dem geltenden Zwangsvollstreckungs- und Insolvenzrecht abzuleiten ist, hat jedermann für seine finanzielle Leistungsfähigkeit einzustehen (BGH, Urt. v. 28. Februar 1989 - IX ZR 130/88, NJW 1989, 1276, 1278). Ob dies für einen Wohnraummieter gegenüber seinem Vermieter selbst dann zu gelten hat, wenn der Vermieter bei Abschluss des Mietvertrages wusste und billigte, dass die Mietzinszahlungen durch das JobCenter erbracht werden, bedurfte keiner Entscheidung der Kammer, da sich der Beklagte bei Vertragsschluss noch nicht im Leistungsbezug befand.

Die danach bestehende unbeschränkte Vermögenshaftung des Wohnraummieters, der wie der Beklagte Leistungen durch das JobCenter erhält, steht nicht in Widerspruch zum Urteil des Bundesgerichtshof vom 21. Oktober 2009 (VIII ZR 64/09, a.a.O.). Das Urteil betrifft lediglich die - dort verneinte - Zurechnung fremden Verschuldens im Rahmen einer umfassenden Interessenabwägung bei einer nach § 543 Abs. 1 BGB zu beurteilenden Kündigung wegen unpünktlicher Mietzahlung. Eine solche Interessenabwägung findet aber bei den in § 543 Abs. 2 Nr. 1-3 BGB aufgeführten und hier maßgeblichen Kündigungsgründen grundsätzlich nicht statt, da es sich dabei um gesetzlich typisierte Fälle der Unzumutbarkeit der Vertragsfortsetzung handelt (BGH, Urt. v. 29. April 2009 - VIII ZR 142/08, NJW 2009, 2297 Tz. 16).

Hinsichtlich der Mieten für November und Dezember 2010 bestand gleichwohl kein zur Kündigung berechtigender Zahlungsverzug des Beklagten, weil in seiner Person die Voraussetzungen des § 286 Abs. 4 BGB erfüllt waren. Danach kommt der Schuldner dann nicht in Zahlungsverzug, solange die Leistung infolge eines Umstands unterbleibt, den er nicht zu vertreten hat. Zu vertreten hat der Mieter gemäß § 276 BGB Vorsatz und Fahrlässigkeit (BGH, Urt. v. 11. Juli 2012 - VIII ZR 138/11, NJW 2012, 2882 Tz. 20).

Der Beklagte hat weder vorsätzlich noch fahrlässig gehandelt, da er sich sowohl im November als auch im Dezember 2012 in einem unvermeidbaren Tatsachenirrtum über das Bestehen seiner Mietschuld befand. Bei Vorliegen eines Tatbestandsirrtum kommt der Gläubiger mit der fälligen Leistung solange nicht in Verzug, wie er gewichtige tatsächliche Bedenken gegen das Bestehen seiner Leistungspflicht haben kann. Diese Möglichkeit scheidet erst aus, wenn sich für den Schuldner mit hinreichender Deutlichkeit ergibt, dass die vorliegenden Tatsachen die von ihm angenommene Leistungsfreiheit bei objektiver Beurteilung nicht stützen können (BGH, Urt. v. 20. November 1990 - IV ZR 202/89, RuS 1991, 491; Löwisch/Feldmann, in: Staudinger, BGB, Neubearb. 2009, § 286 Rz. 148 m.w.N.).

Selbst an diesem strengen Maßstab gemessen befand sich der Beklagte in einem seinen Verzug gemäß § 286 Abs. 4 BGB ausschließenden unvermeidbaren Tatsachenirrtum. Denn aufgrund des behördlichen Bescheids vom 30. August 2012, mit dem sich das JobCenter Berlin-■■■ ihm gegenüber zur unmittelbaren Direktzahlung der Miete an die Klägerin im Leistungszeitraum 1. Oktober 2012 bis 31. März 2013 verpflichtet hatte, durfte und hat sich der Beklagte unstreitig darauf verlassen, dass das JobCenter die Mieten November und Dezember 2012 vollständig und rechtzeitig an die Klägerin überweisen und er damit noch vor dem jeweils 4. Werktag der genannten Monate von seiner Leistungspflicht gegenüber der Klägerin gemäß den §§ 267 Abs. 1, 362 Abs. 1 BGB befreit würde.

Dass der Zahlungsausfall im November und Dezember 2012 auf einem Versehen des JobCenters und nicht auf eigenem Verschulden, insbesondere keiner von der Klägerin ohne nähere Anhaltspunkte gemutmaßten Verletzung dem Beklagten obliegender Mitwirkungspflichten gegenüber dem JobCenter beruhte, steht zur zweifelsfreien Überzeugung der Kammer nicht nur prima facie, sondern auch aufgrund der unstreitigen Indiztatsachen fest. Denn der Beklagte hat nicht nur den Bewilligungsbescheid des JobCenters vom 30. August 2012, sondern auch das Schreiben seines jetzigen Prozessbevollmächtigten vom 31. Januar 2013, mit dem dieser das Ausbleiben der Mietzahlungen an die Klägerin gegenüber dem JobCenter rügte, den weiteren Bewilligungsbescheid vom 4. April 2013, den dagegen gerichteten Widerspruch vom 9. April 2014 sowie den daraufhin ergangenen Abhilfebescheid des JobCenters vom 6. Mai 2013 zu den Akten gereicht. Daraus er-

gibt sich, dass das JobCenter zu keinem Zeitpunkt eine Mitwirkungspflicht des Beklagten gerügt, alle Beträge rückwirkend ausgeglichen und gerade keine Leistungskürzungen vorgenommen hat. Das erlaubt den Rückschluss auf ein fehlendes Verschulden des Beklagten hinsichtlich des Zahlungsausfalls im November und Dezember 2012, zumal er unstreitig erstmals am 6. Dezember 2012 mit Zugang der Kündigung vom 5. Dezember 2012 Kenntnis vom Ausbleiben der vom Job-Center übernommenen Zahlungen erlangte.

Keine andere Beurteilung rechtfertigen die Ausführungen der Klägerin im nicht nachgelassenen Schriftsatz vom 14. Juli 2014, der erst weit nach Schluss der mündlichen Verhandlung eingegangen ist, § 296a Satz 1 ZPO. Die Kammer, von der das persönliche Erscheinen eines sachkundigen - tatsächlich aber nicht erschienen - Vertreters der Klägerin zum Berufungstermin gemäß § 141 ZPO angeordnet war, hat im Termin vom 26. Juni 2014 mit beiden Parteivertretern die Sach- und Rechtslage unter Darlegung des sich aus obigen Erwägungen ergebenden Beweisergebnisses ausführlich erörtert. Eine Schriftsatzfrist war der Klägerin im Anschluss daran jedoch nicht zu gewähren, da sie eine solche weder gemäß § 283 Satz 1 ZPO beantragt hatte noch die Voraussetzungen des § 139 Abs. 5 ZPO vorlagen. Der persönlich geladenen Klägerin wäre im Falle ihres Erscheinens eine sofortige Erklärung auf die rechtlichen und tatsächlichen Erörterungen im Termin ohne Weiteres möglich gewesen; von dieser Äußerungsmöglichkeit hat ihr Prozessbevollmächtigter im Termin auch umfänglich Gebrauch gemacht, ohne dabei jedoch neue entscheidungserhebliche tatsächliche oder rechtliche Gesichtspunkte in den Rechtsstreit einzuführen, auf die Erforderlichkeit nachzulassenden weiteren Vorbringens hinzuweisen oder gar die Gewährung einer Schriftsatzfrist zu beantragen. Er hat stattdessen nach ausführlicher Erörterung der Sach- und Rechtslage lediglich einen von der Klägerin später widerrufenen Vergleich geschlossen. Vor diesem Hintergrund hatte eine Wiedereröffnung der mündlichen Verhandlung gemäß § 156 Abs. 2 Nr. 1 ZPO zu unterbleiben, zumal das im nicht nachgelassenen Schriftsatz enthaltene und von der Kammer zur Kenntnis genommene Vorbringen - unabhängig von seiner Präklusion nach § 531 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 ZPO - auch in der Sache keine der Klägerin günstigere Beurteilung rechtfertigte (vgl. BGH, Beschl. v. 4. Juli 2013 - V ZR 151/12, NJW-RR 2014, 177 Tz. 12).

Die Kündigung vom 5. Dezember 2012 ist auch nicht gemäß § 543 Abs. 1 BGB begründet. Dabei kann dahinstehen, ob die Klägerin ihre Kündigung dazu ausdrücklich auch auf eine über den bloßen Zahlungsverzug hinausgehende Unzumutbarkeit der Vertragsfortsetzung hätten stützen müssen. Denn ein wichtiger Grund für eine fristlose Beendigung des Mietverhältnisses ist gemäß § 543 Abs. 1 BGB nur gegeben, 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 Kündigungs-

frist oder bis zur sonstigen Beendigung des Mietverhältnisses nicht zugemutet werden kann (§ 543 Abs. 1 Satz 2 BGB). Daran fehlte es:

Der Klägerin war die Fortsetzung des Mietverhältnisses noch zumutbar. Zu Gunsten des Beklagten war nicht nur sein fehlendes Verschulden hinsichtlich des ganz überwiegenden Kündigungsrückstandes, sondern auch zu berücksichtigen, dass der Rückstand im gesamten Kündigungszeitraum zwei Monatsmieten nur geringfügig überschritt. Hinzu trat, dass mit dem JobCenter ein leistungsbereiter und -fähiger Dritter zum Ausgleich der vom Mieter nicht zu vertretenden Zahlungsausfälle zu Verfügung stand und der vom Beklagten lediglich zu vertretende Zahlungsrückstand von 143,38 EUR für den Monat März 2010 den Betrag von einer Monatsmiete ganz erheblich unterschritt. Zwar kann auch ein geringerer als ein nach § 543 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 BGB erforderlicher Rückstand für eine Kündigung ausreichend sein (BGH, Urt. v. 10. Oktober 2012 - VIII ZR 107/12, NJW 2013, 159 Tz. 19). Insoweit ist jedoch keine schematische Wertung vorzunehmen; vielmehr sind sämtliche Umstände des Einzelfalls einer wertenden Gesamtbetrachtung zu unterziehen. Aus dem längerfristig bestehenden Zahlungsverzug für März 2010 erwuchs aber auch unter Einbeziehung der nicht zu vertretenden Zahlungsrückstände keine Kündigungsmöglichkeit der Klägerin. Der vom Beklagten allein zu vertretende Zahlungsrückstand von lediglich 143,38 EUR war dafür auch in der Gesamtbetrachtung noch nicht ausreichend erheblich.

Die Kündigung vom 5. Dezember 2012 ist auch als ordentliche Kündigung gemäß § 573 Abs. 1, Abs. 2 Nr. 1 BGB unwirksam. Weder war die Pflichtverletzung des Beklagten hinreichend erheblich (§ 573 Abs. 2 Nr. 1 BGB) noch nahm der gesamte Kündigungsrückstand einen Umfang ein, der auch unter Berücksichtigung der zu Gunsten des Beklagten sprechenden obigen Umstände ein berechtigtes Interesse der Klägerin an der ordentlichen Beendigung des Mietverhältnisses gemäß § 573 Abs. 1 BGB begründet hätte.

Die Kammer hatte vor diesem Hintergrund nicht zu entscheiden, ob der Klägerin unter Zugrundelegung der Grundsätze von Treu und Glauben angesichts des Leistungsbezugs des Beklagten durch das Jobcenter der Ausspruch oder zumindest das Festhalten an der Kündigung nach erfolgtem Zahlungsausgleich nicht ohnehin gemäß § 242 BGB verwehrt gewesen wäre (vgl. dazu Berl-VerfGH, Beschl. v. 27. Februar 2002 - 63/02, ZMR 2003, 815 Tz. 20).

b.

Auch die in der Klageschrift vom 23. Dezember 2012 erklärte - und ebenfalls auf die in der vorgerichtlichen Kündigung genannten Zahlungsrückstände gestützte - weitere Kündigung ist unwirksam. Der Klägerin stand ein Grund zum Ausspruch einer außerordentlichen oder ordentlichen Kündigung auch am 23. Dezember 2013 nicht zu.

Insoweit bedurfte es keiner abschließenden Entscheidung der Kammer, ob der maßgebende Zeitpunkt, an dem die materiellen Voraussetzungen einer auf einen Zahlungsverzug des Mieters gestützten Kündigung erfüllt sein müssen, wegen § 542 Abs. 2 Satz 2 BGB der Moment ihrer Abgabe oder allein der ihres Zugangs beim Mieter ist (vgl. zum Meinungsstand: Emmerich, in: Staudinger, a.a.O., § 543 Rz. 48 m.w.N.): Weder bei Ausspruch der Kündigung am 23. Dezember 2012 noch bei deren Zugang am 20. Februar 2013 lag ein hinreichender Kündigungsgrund vor.

Bei Ausspruch der Kündigung am 23. Dezember 2013 befand sich der Beklagte lediglich mit einem Teilbetrag von 143,38 EUR der Miete für März 2010 in Zahlungsverzug. Dieser aber rechtfertigte aus den Erwägungen zur Kündigungserklärung vom 5. Dezember 2012 auch am 23. Dezember 2012 weder eine außerordentliche noch eine ordentliche Kündigung des Mietverhältnisses.

Hinsichtlich der Mieten November und Dezember 2012 hinderte der aus dem Bescheid des JobCenters vom 30. August 2012 erwachsene unvermeidbare Tatsachenirrtum des Beklagten auch weiterhin gemäß § 286 Abs. 4 BGB den Eintritt des Zahlungsverzuges.

Allerdings hatte der Beklagte - anders als bei der Kündigung vom 5. Dezember 2012 - bei Ausspruch der Schriftsatzkündigung vom 23. Dezember 2012 aufgrund der vorangegangenen Kündigung vom 5. Dezember 2012 bereits Kenntnis davon, dass zumindest nach Auffassung der Klägerin die - vom JobCenter übernommenen - Mietzahlungen für November und Dezember 2012 tatsächlich nicht erbracht worden waren. Diese in der Kündigungserklärung vom 5. Dezember 2012 enthaltene neue Information beseitigte jedoch nicht bereits im Moment des Kündigungszugangs am 6. Dezember 2012 den bei dem Beklagten vorherrschenden unvermeidbaren Tatsachenirrtum. Denn eine den Zahlungsverzug ausschließende Ungewissheit über Bestehen und Umfang der Schuld besteht für den Schuldner auch dann fort, wenn der Sachverhalt für ihn ungeklärt ist (Löwisch/Feldmann, a.a.O., § 286 Rz. 146). Dem Schuldner ist dann eine jeweils nach den Umständen des Einzelfalls zu bemessene angemessene Frist zur Überprüfung der tatsächlichen und rechtlichen Grundlagen der Schuld einzuräumen (BGH, Urt. v. 12. Juli 2006 – X ZR 157/05, NJW 2006, 3271 Tz. 11).

Gemessen an diesen Grundsätzen befand sich der Beklagte bei Ausspruch der Kündigung am 23. Dezember 2012 noch nicht in Zahlungsverzug mit den Mieten November und Dezember 2012, da der zur Begründung der Kündigung herangezogene Zahlungsrückstand für November und Dezember 2012 für ihn in unauflösbarem Widerspruch zu dem sich aus dem Bescheid des JobCenters

ters ■■■ vom 30. August 2012 ergebenden Leistungsversprechen zur unmittelbaren Überweisung der Mieten auf das Konto der Klägerin stand. Damit war der maßgebliche Kündigungssachverhalt und das Fortbestehen einer eigenen Leistungspflicht für die Monate November und Dezember 2012 für den Beklagten auch nach Zugang der Kündigungserklärung vom 5. Dezember 2012 unverschuldet unklar. Zur Überprüfung und Aufklärung des Kündigungsvorwurfs und der auf die Mieten November und Dezember 2012 tatsächlich geleisteten Zahlungen musste der Beklagte deshalb zwingend Nachfrage beim Jobcenter halten. Für die erforderliche Informationsgewinnung über das JobCenter ist für den Mieter ein - die tatsächlichen Bearbeitungszeiten bei Eingaben des Beklagten teilweise unterschreitender - Zeitraum von mindestens einem Monat angemessen. Ein verzugsbegründendes Verschulden des Beklagte konnte damit hinsichtlich der Mieten November und Dezember 2012 erst mit Ablauf der angemessenen Frist eintreten, frühestens also am 6. Januar 2013. Die Kündigung hingegen wurde bereits am 23. Dezember 2012 erklärt.

Aber auch im Moment des Zugangs der Kündigungserklärung vom 23. Dezember 2012 mit Zustellung der Klage am 20. Februar 2013 bestand für die Monate November und Dezember 2012 kein Zahlungsverzug des Beklagten. Denn die Mietzinsansprüche der Klägerin für November 2012 bis Januar 2013 sind bereits Mitte Januar 2013 durch die vom JobCenter geleistete Zahlung von 1.134,00 EUR gemäß §§ 267 Abs. 1, 362 Abs. 1 BGB erloschen. Das Amtsgericht hat die Zahlung im Ergebnis zutreffend - und von beiden Parteien unangegriffen - auf die Monate November 2012 bis Januar 2013 verrechnet, da das JobCenter durch die sich auf ein Mehrfaches der vereinbarten Miete belaufende Höhe des Überweisungsbetrages (3 x 378,00 EUR) gemäß § 366 Abs. 1 BGB eine dementsprechende konkludente Tilgungsbestimmung getroffen hatte.

Auch der bei Ausspruch der Kündigung am 23. Dezember 2012 noch bestehende Zahlungsverzug von 143,38 EUR für März 2010 lag bei Zugang der Kündigung am 20. Februar 2013 nicht mehr vollständig vor, da die vom Amtsgericht zutreffend verrechnete Teilzahlung des Beklagten vom 31. Januar 2013 über weitere 100,00 EUR gemäß § 362 Abs. 1 BGB zu einem Erlöschen des Mietzinsanspruchs für März 2010 bis auf einen von der Klägerin im Rahmen der Berufungserweiterung zugestandenen Restbetrag von lediglich 43,38 EUR führte. Dieser marginale Zahlungsrückstand rechtfertigte eine außerordentliche oder ordentliche Kündigung des Mietverhältnisses erst recht nicht.

c.

Schließlich hat auch die Kündigung vom 18. April 2013 nicht zu einer Beendigung des Mietverhältnisses geführt. Auch insoweit stand der Klägerin weder ein Grund zur fristlosen noch zur fristgerechten Kündigung des Mietverhältnisses zur Seite.

Die Kündigungsvoraussetzungen der §§ 543 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 BGB lagen nicht vor. Die Kündigung ist ausweislich ihrer eindeutigen Begründung auf einen Zahlungsrückstand für Dezember 2012 von 143,38 EUR, einen Rückstand für März 2013 in Höhe von 82,00 EUR und einen solchen von 321,39 EUR für April 2013 gestützt. Unter Berücksichtigung der von der Klägerin geltend gemachten Mietzinserhöhung auf 460,00 EUR ab Februar 2014 bestand unter Verrechnung der in die Kündigungserklärung einbezogenen Überzahlung des Beklagten von 18,00 EUR für Februar 2013 statt des geltend gemachten Kündigungsrückstandes von 528,77 EUR für die Monate Dezember 2012 sowie März und April 2013 jedoch lediglich ein Gesamtrückstand von 385,39 EUR. Denn für Dezember 2012 bestand der in der Kündigungserklärung benannte Rückstand von 143,38 EUR nicht, da Ansprüche der Klägerin insoweit aus obigen Erwägungen bereits weit vor Ausspruch der Kündigung durch die bereits im Januar 2013 geleistete Zahlung des JobCenters über 1.134,00 EUR gemäß §§ 267 Abs. 1, 362 Abs. 1 BGB erloschen sind.

Der eine Monatsmiete unterschreitende Rückstand von 385,39 EUR rechtfertigt unter Abwägung aller Umstände des hier zu beurteilenden Einzelfalls aus den Erwägungen zur Kündigungserklärung vom 5. Dezember 2012 eine Beendigung des Mietverhältnisses auch gemäß den §§ 543 Abs. 1, 573 Abs. 1, Abs. 2 Nr. 1 BGB nicht. Dies gilt bereits unabhängig von einem mitwirkenden Unterlassen des JobCenters, erst recht aber unter Berücksichtigung des Umstands, dass das JobCenter die weitere Übernahme der Mietkosten für den Beklagten nach Ablauf des von dem Bescheid vom 30. August 2012 erfassten Leistungszeitraums trotz rechtzeitigen Antrags des Beklagten zunächst mit Bescheid vom 4. April 2013 abgelehnt hatte, um die Mietkosten sodann auf den unverzüglich eingelegten Widerspruch des Beklagten vom 9. April 2013 mit Bescheid vom 6. Mai 2013 unter gleichzeitiger Erklärung der nachträglichen Direktanweisung an die Klägerin doch noch zu übernehmen.

2.

Die Kostenentscheidung folgt aus den §§ 92 Abs. 1, 269 Abs. 3 Satz 3, 92 Abs. 2 Nr. 1, 516 Abs. 3 ZPO. Die Quotierung der Kosten erster Instanz beruht auf der zutreffenden und von der Berufung unangegriffenen teilweisen Auferlegung der Kosten hinsichtlich des von der Klägerin erstinstanzlich nach § 269 Abs. 3 Satz 3 ZPO zurückgenommenen Zahlungsantrags. Die Entscheidung zur vorläufigen Vollstreckbarkeit ergibt sich aus den §§ 708 Nr. 10 Satz 1, 711 ZPO.

Die Kammer hat die Revision gemäß § 543 Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 ZPO im tenorierten Umfang zugelassen, da die Auswirkungen des Ausbleibens einer vom JobCenter für den Mieter an den Vermieter zu erbringende Transferleistung auf den Zahlungsverzug des Mieters bislang höchstrichterlich nicht geklärt sind. Die Zulassung war indes nicht veranlasst, soweit die Klägerin ihren Räumungs- und Herausgabeanspruch auf die Kündigungserklärung vom 18. April 2013 stützt. Diese Kündigung ist unabhängig von den für die beiden anderen Kündigungen entscheidungserheblichen

Rechtsfragen grundsätzlicher Bedeutung allein aufgrund der Umstände des Einzelfalls unwirksam;
diesen kommt eine grundsätzliche Bedeutung nicht zu.

■■■

■■■■■

■■