

## Bei Zahlungsverzug zeitnah Kündigung aussprechen

Von Rechtsanwalt Markus Düncher, Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht

### Das Problem

Stationäre Einrichtungen stehen oft vor dem Problem, dass bei der Aufnahme von Bewohnern ein Sozialhilfeantrag noch nicht beschieden wurde oder Selbstzahler später in die Sozialhilfe hineinschlutschen. Bis der Sozialhilfeträger über den Antrag entscheidet, vergehen häufig Monate. In dieser Zeit laufen erhebliche Rückstände auf, die den Heimträger vor die Wahl stellen, entweder den Heimvertrag wegen Zahlungsverzuges zu kündigen oder in der Hoffnung auf eine Kostenübernahme abzuwarten, bis das Sozialhilfeverfahren abgeschlossen ist. Meist wird er den Rückstand verbunden mit der Androhung der Kündigung des Heimvertrages anmahnen und eine letzte Zahlungsfrist setzen, das ist auch zu empfehlen. Ist über den Sozialhilfeantrag immer noch nicht entschieden, muss der Bevollmächtigte oder Betreuer des Bewohners beim Sozialgericht eine einstweilige Anordnung auf vorläufige Übernahme der Heimunterbringungskosten bis zum Abschluss des Sozialhilfeverfahrens beantragen. Inzwischen mauern aber auch die Sozialgerichte und stellen überzogene Forderungen an den Nachweis der Dringlichkeit bis hin zur Auffassung, dass die Sache nur eilt, wenn bereits Räumungsklage erhoben worden ist (Sozialgericht Köln, Beschluss vom 11. Juli 2012, Az.: S 39 SO 257/12 ER).

### Die Lösung

Wegen dieser restriktiven Haltung der Sozialgerichte ist es umso wichtiger, der Androhung umgehend nach Ablauf der gesetzten Zahlungsfrist



**Markus Düncher:**  
„Der Ausspruch einer Kündigung wegen Zahlungsverzuges ist kein Ausdruck unsozialer Gesinnung.“

auch die Kündigung des Heimvertrages folgen zu lassen. Nur so kann der Heimträger sowohl seine Rechte wahren als auch den Bewohner gegenüber dem Sozialhilfeträger beziehungsweise dem Sozialgericht beim Nachweis der Dringlichkeit der Angelegenheit unterstützen. Lassen sich Sozialhilfeträger und Sozialgericht auch hierdurch nicht beeindrucken, bleibt keine andere Wahl, als im nächsten Schritt die Räumungsklage zu erheben. Die Zivilgerichte sind verpflichtet, den örtlichen Sozialhilfeträger über eingehende Räumungsklagen zu informieren. Er soll dadurch Gelegenheit haben, alle rückständigen Heimkosten zu übernehmen, um die Kündigung nachträglich unwirksam zu machen.

Der Ausspruch einer Kündigung wegen Zahlungsverzuges ist kein Ausdruck unsozialer Gesinnung, sondern hilft sogar dem Bewohner, der bereits Sozialhilfe beantragt hat, einer schleppenden Bearbeitung durch den Sozialhilfeträger entgegenzutreten.

### INFORMATIONEN

Iffland & Wischnewski Rechtsanwälte,  
Fachkanzlei für die Sozialwirtschaft,  
[www.iffland-wischnewski.de](http://www.iffland-wischnewski.de)