

## **Rückforderungsanspruch des Jobcenters bei versehentlicher Mietzahlung nach Beendigung des Mietverhältnisses: Wer muss zahlen – Vermieter oder Mieter?**

BGH, Urteil vom 31. Januar 2018 – VIII ZR 39/17<sup>1</sup>

Ein *Dreiecksverhältnis* kann leicht zu Komplikationen führen – das ist im Mietrecht nicht anders als im „normalen“ Leben. So taucht bei einem Mieterwechsel im Zusammenhang mit der Durchführung von Schönheitsreparaturen nicht selten die Frage auf, ob der zur Renovierung verpflichtete *ausziehende Mieter* sich seiner Renovierungslast dadurch entziehen kann, dass er dem *neuen Mieter* einen angemessenen Geldbetrag zahlt oder beispielsweise die von ihm angeschaffte Einbauküche überlässt. Der *Vermieter* ist in diesen Vorgang insofern eingebunden, als er nach der Änderung der einschlägigen Rechtsprechung durch den BGH im März 2015<sup>2</sup> eine Schönheitsreparaturenklausel nur noch dann wirksam vereinbaren kann, wenn er entweder die Wohnung in renoviertem Zustand an den (neuen) Mieter übergibt oder ihm einen angemessenen Ausgleich zahlt, durch den der Mieter so gestellt wird, als sei ihm renovierter Wohnraum überlassen worden.<sup>3</sup> Schwierigkeiten können dann entstehen, wenn der neue Mieter nachträglich die Angemessenheit des Ausgleichs oder den Wert der Einbauküche bestreitet und damit gegenüber dem Vermieter die Unwirksamkeit der Schönheitsreparaturenklausel begründet; deshalb ist diese Modell für die Praxis nicht zu empfehlen.

Eine ähnliche Dreieckssituation besteht in den Fällen, in denen der Mieter Anspruch auf Sozialleistungen – konkret: für seinen Bedarf für Unterkunft und Heizung gem. § 22 SGB II – hat und das Jobcenter als zuständige Behörde diese Leistungen durch die unmittelbare Zahlungen an den Vermieter erbringt (§ 22 Abs. 7 SGB II). Rechtlich kompliziert kann ein solcher Fall dann werden, wenn das Jobcenter versehentlich zuviel zahlt und – nach Aufdeckung des Irrtums – die Überzahlung zurückfordert. Mit der Frage, wer die Rückzahlung zu leisten hat – Mieter oder Vermieter –, hatte sich der BGH in einem Urteil vom 31. Januar 2018 zu befassen.

### Der Fall:

Es geht um das Mietverhältnis für ein Einfamilienhaus. Die Mieter bezogen vom Jobcenter Leistungen für Kosten der Unterkunft und Heizung nach dem SGB II. Die Miete wurde auf Antrag der Mieter direkt vom Jobcenter an die Vermieter gezahlt. Das Mietverhältnis endete am 31. Juli 2014.

Bereits kurz zuvor, am 24. Juli, hatten die Mieter beim Jobcenter einen Mietvertrag für eine neue Wohnung eingereicht. Dennoch veranlasste die Behörde am nächsten Tag versehent-

<sup>1</sup> bislang nur in juris veröffentlicht (Stand 4. April 2018)

<sup>2</sup> insbes. Urteil v. 18. März 2015 – VIII ZR 185/14, BGHZ 204, 302; WuM 2015, 338; NJW 2015, 1594, NZM 2015, 374

<sup>3</sup> Urteil vom 18. März 2015 – VIII ZR 185/14 aaO, RNr. 35. Zur Bemessung dieses Ausgleichs Artz, WuM 2017, 120, und Beyer, WuM 2017, 122

lich bei der zuständigen Serviceeinheit der Bundesagentur für Arbeit die Überweisung der Miete für August 2014 (860 €) an die Vermieter; die Überweisung erfolgte in zwei Teilbeträgen am 31. Juli und am 6. August 2014. Die spätere Aufforderung des Jobcenters, den entsprechenden Betrag zurückzuzahlen, lehnten die Vermieter mit der Begründung ab, es handle sich insoweit um eine Zahlung *der Mieter* an sie, die sie wegen noch offener Gegenforderungen aus dem Mietverhältnis zurückbehielten.

Die auf Verurteilung der Vermieter zur Zahlung von 860 € gerichtete Klage des Jobcenters hat das Amtsgericht mit der Begründung abgewiesen, trotz der Direktüberweisung der Miete vom Jobcenter an die Vermieter müsse die Rückabwicklung gemäß § 812 Abs. 1 Satz 1 Alt. 1 BGB innerhalb der bestehenden Leistungsbeziehungen, mithin *einerseits* zwischen den früheren Mietvertragsparteien und *andererseits* zwischen Mieter und Jobcenter, erfolgen. Auf die Berufung des Jobcenters hat das Landgericht das erstinstanzliche Urteil abgeändert und der Klage stattgegeben. Mit ihrer vom Landgericht zugelassenen Revision wollten die Vermieter die Abweisung der Zahlungsklage erreichen.

#### Die Entscheidung:

Der BGH hat die Revision zurückgewiesen und entschieden, dass ein Jobcenter, das im Rahmen von Sozialleistungen Mietzahlungen gemäß § 22 Abs. 7 SGB II unmittelbar an einen Vermieter leistet, im Fall versehentlich über das Ende des Mietverhältnisses hinaus gezahlter Mieten einen Rückforderungsanspruch unmittelbar gegenüber dem Vermieter geltend machen kann, wenn dieser bereits bei Erhalt der Zahlung wusste, dass ihm der Betrag wegen der Beendigung des Mietverhältnisses nicht zusteht. Das sehr ausführlich begründete Urteil des BGH liest sich geradezu wie eine wissenschaftliche Erörterung des ohnehin schon diffizilen Rechts der ungerechtfertigten Bereicherung (§§ 812 ff BGB). Auf die Darstellung der dogmatischen Feinheiten<sup>4</sup> kann hier verzichtet werden. Für die mietrechtliche Praxis relevant sind die folgenden Kernaussagen:

1) *Der Regelfall: Zahlung des Jobcenters an den Vermieter gilt als Leistung des Mieters – Rückabwicklung im „Dreieck“ Vermieter - Mieter und Mieter - Jobcenter*

*Zwar haben die Vermieter „bei objektiver Betrachtung“ aus der Sicht des „Zuwendungsempfängers“ – eben der Vermieter – die Zahlung von 860 € nicht durch eine Leistung des Jobcenters, sondern durch eine Leistung ihrer (ehemaligen) Mieter erhalten, denen gegenüber das Jobcenter in seiner Eigenschaft als Sozialleistungsträger im Rahmen des Bedarfs für Unterkunft und Heizung nach § 22 SGB II Sozialleistungen zu erbringen hatte.<sup>5</sup> Insoweit hatten die Mieter mit ihrem Antrag nach § 22 Abs. 7 Satz 1 SGB II dem Jobcenter lediglich die Anweisung erteilt, die ihnen zustehenden Unterstützungsleistungen direkt an die Beklagten zu zahlen. Der Charakter der Leistung als Geldleistung für den Hilfeberechtigten wird durch*

<sup>4</sup> RNrn, 12 - 40

<sup>5</sup> RNr. 19 ff

diesen Zahlungsmodus nicht geändert.<sup>6</sup> Insbesondere ist das Jobcenter als Leistungsträger nicht etwa der Erfüllungsgehilfe des Mieters, sondern er erbringt im Rahmen seiner hoheitlichen Aufgabe der Daseinsvorsorge staatliche Transferleistungen an einen Bürger.<sup>7</sup>

2) *Die Ausnahme: Unmittelbare Rückabwicklung bei Kenntnis des Vermieters vom Wegfall des Rechtsgrundes*

Dennoch erfolgt die *Rückabwicklung* der für August 2014 zu Unrecht gezahlten 860 € vorliegend *ausnahmsweise nicht im Rahmen der insoweit bestehenden Leistungsbeziehungen* gemäß § 812 Abs. 1 Satz 1 Alt. 1 BGB (also zwischen den beklagten *Vermietern und den Mietern einerseits* und den *Mietern und dem Jobcenter andererseits*); *vielmehr hat das Jobcenter einen direkten Rückzahlungsanspruch* gemäß § 812 Abs. 1 Satz 1 Alt. 2 BGB (Nichtleistungskondiktion) gegen die Vermieter.<sup>8</sup> Denn die Mieter hatten ihren Antrag nach § 22 Abs. 7 Satz 1 SGB II bereits *vor Ausführung der streitgegenständlichen Zahlung* gegenüber dem Jobcenter zwar nicht ausdrücklich, aber *konkludent* durch Vorlage des neuen Mietvertrags) *widerrufen*. Ob den Vermietern dieser Widerruf bekannt war, kann offen bleiben; denn sie *wussten* aufgrund der Beendigung des Mietverhältnisses *bereits bei Erhalt des Geldes*, dass ihnen der für den Monat August 2014 überwiesene Betrag von 860 € *nicht zustand* und es damit *an einer Leistung der Mieter als ihrer (ehemaligen) Vertragspartner fehlte*.<sup>9</sup> Diesen Betrag haben die Vermieter *vielmehr in sonstiger Weise auf Kosten des Jobcenters* ohne rechtlichen Grund erlangt und deshalb unmittelbar an die Behörde herauszugeben (§ 812 Abs. 1 Satz 1 Alt. 2 BGB).<sup>10</sup>

Anmerkungen / Auswirkungen für die Praxis:

Schon die Pressemitteilung vom 31. Januar 2018 wirkte – im positiven Sinne – wie eine schulmäßige Einführung in das weite Feld der ungerechtfertigten Bereicherung. Das nunmehr vorliegende Urteil enttäuscht die dadurch geweckten Erwartungen nicht. Bei allen dogmatischen Feinheiten der Urteilsgründe ist für die Praxis vor allem die Klarstellung wichtig, dass

- eine auf Antrag eines leistungsberechtigten Mieters erfolgte *Mietzahlung des Jobcenters unmittelbar an den Vermieter* im Rahmen des Mietverhältnisses *als Leistung des Mieters gilt* und
- *eine etwaige Rückforderung* (z.B. wegen Minderung der Miete oder eines Guthabens aus einer Betriebskostenabrechnung) *grundsätzlich dem Mieter zusteht*, der eine entsprechende Zahlung des Vermieters dann jedoch an das Jobcenters weiterzuleiten hat.

---

<sup>6</sup> RNr. 21

<sup>7</sup> RNr. 22

<sup>8</sup> RNr. 29 ff

<sup>9</sup> RNr. 35 ff

<sup>10</sup> RNr. 39

- Fehlt es allerdings – wie im entschiedenen Fall – von vornherein an einem Rechtsgrund für die Leistung des Jobcenters, insbesondere etwa, weil das Mietverhältnis beendet und damit auch die Zahlungsanweisung des Mieters gem. § 22 Abs. 7 SGB II erloschen ist, und kennt der Vermieter als Zahlungsempfänger diesen Mangel, so besteht ausnahmsweise ein unmittelbarer Rückforderungsanspruch des Jobcenters gegen den Vermieter.
- Zwangsläufige Folge der Unmittelbarkeit dieses Rückforderungsanspruchs des öffentlichen Leistungsträgers ist der *Ausschluss einer Aufrechnung des Vermieters wegen etwaiger Forderungen gegen den Mieter*, weil es am Tatbestandsmerkmal der Gegenseitigkeit der Forderungen des Jobcenters einerseits und des Vermieters andererseits fehlt (§ 387 BGB). Aus demselben Grund scheidet auch ein Zurückbehaltungsrecht (§ 273 BGB) aus.