

Vermieter aufgepasst! Jobcenter kann unter Umständen Mietzahlungen direkt zurückfordern – Anmerkung zu Urteil des Bundesgerichtshofs (BGH) vom 31.01.2018, VIII ZR 39/17

I.

Viele Mieter sind zur Zahlung der Miete auf Leistungen des Jobcenters angewiesen. Das Jobcenter übernimmt die Miete aber nur bei Vorliegen der gesetzlichen Voraussetzungen. Die Entscheidung des BGH verdeutlicht, dass unter Umständen das Jobcenter fälschlich gezahlte Miete nicht nur vom Mieter, sondern auch vom Vermieter zurückfordern kann.

II.

1.

Die Beklagten hatten ein Einfamilienhaus an Mieter vermietet, welche Leistungen vom Jobcenter nach SGB II bezogen. Die Miete wurde vom Jobcenter auf Antrag der Mieter direkt an die Beklagten gezahlt.

Das Mietverhältnis endete zum 31.7.2014. Bereits unter dem 24.07.2014 hatten die Mieter bei dem klagenden Jobcenter einen Mietvertrag über eine neue Wohnung eingereicht. Fehlerhafterweise überwies das Jobcenter dennoch die Miete für August 2014 an die Beklagten. Die Beklagten kamen einer Rückzahlungsaufforderung des Jobcenters mit der Begründung nicht nach, die Zahlung der Augustmiete sei eine Leistung der Mieter und sie – die Beklagten - könnten wegen noch offener anderer Forderungen gegen die Mieter die Rückzahlung verweigern.

2.

Das Amtsgericht hat die Klage des Jobcenters gegen die Beklagten auf Rückzahlung der Augustmiete zurückgewiesen. Die Rückabwicklung habe zwischen Vermieter und Mieter einerseits und Mieter und Jobcenter andererseits zu erfolgen. Daher könne das Jobcenter nicht gegen die Beklagten als Vermieter vorgehen.

Das Berufungsgericht hingegen gab der Klage statt! Dem folgte der BGH. Die Beklagten hätten gewusst, dass ihnen aufgrund der Beendigung des Mietverhältnisses zum 31.07.2014 die Miete für August 2014 nicht mehr zustand. Daher sei ausnahmsweise eine Bereicherung der Beklagten auf sonstige Weise gegeben und das Jobcenter könne die Zahlung direkt von den Beklagten als Vermieter zurückfordern.

III.

1.

Bezieht der Mieter Leistungen vom Jobcenter ergibt sich ein sogenanntes Dreiecksverhältnis: Vermieter – Mieter – Jobcenter. In diesem Dreiecksverhältnis gibt es 2 Rechtsbeziehungen: Vermieter – Mieter und Mieter – Jobcenter. Eine Rechtsbeziehung Vermieter – Jobcenter gibt es auch dann nicht, wenn die Miete vom Jobcenter direkt an den Vermieter überwiesen wird. Kommt es in einer der beiden Vertragsbeziehungen zu Störungen scheidet grundsätzlich eine Direktabwicklung zwischen Vermieter und Jobcenter aus.

2.

Durch die Entscheidung des BGH müssen Vermieter aber nun aufpassen. Ist für den Vermieter erkennbar, dass er auf die Zahlung des Jobcenters keinen Anspruch haben kann, kann das Jobcenter die Zahlung auch von ihm zurückverlangen. Ein Zurückbehaltungsrecht wegen offener Forderungen gegen die Mieter oder gar eine Aufrechnung kommt dann nicht in Betracht.

#### IV.

Die Entscheidung des BGH zwingt Vermieter bei Beendigung des Mietverhältnisses genauer hinzusehen, wenn eine Rückzahlungsaufforderung des Jobcenters kommt. Ob im Einzelfall das Gericht davon ausgehen wird, dass die Vermieter wussten, dass ihnen die Zahlung nicht mehr zustand, kann im Einzelfall schwierig sein. Hier ist dann anwaltliche Beratung empfehlenswert. Hierfür stehe ich gerne zur Verfügung.

Diese Ausführungen stellen eine erste Information dar, die zum Zeitpunkt der Erstveröffentlichung aktuell war. Die Rechtslage kann sich seitdem geändert haben. Die Ausführungen können und sollen eine individuelle Beratung nicht ersetzen.