

IMMOBILIENRECHT

SEPTEMBER 2018

Aktuelles zum Wohnraummietrecht

Im aktuellen Newsletter informieren wir über die jüngste höchstrichterliche Rechtsprechung rund um das Thema „Mietzahlungen bei sozialleistungsabhängigen Mietern“.

Am 09.08.2018 hat das Bundessozialgericht (Az. B 14 AS 38/17 R) entschieden, dass dem Vermieter von Wohnraum, der im Leistungsbezug steht, kein Direktanspruch gegen das Jobcenter auf Zahlung der vereinbarten Miete zustehen kann. Diese rechtliche „Abkürzung“ ist - so das Gericht - weder nach dem Zivil- noch nach dem Sozialrecht möglich.

1. Sachverhalt

In dem zugrunde liegenden Verfahren waren die beiden Mieter der streitgegenständlichen Wohnung Empfänger von Leistungen nach SGB II.

Damit die Miete direkt vom Jobcenter an den Vermieter gezahlt werden konnte, erklärten die Mieter im Mietvertrag die Abtretung des Anspruches auf Sozialleistungen für Wohn- und Nebenkosten unmittelbar an den Vermieter. Diese Abtretung wurde gegenüber dem Jobcenter entsprechend des Mietvertrages auch offen gelegt.

Das Jobcenter führte die Kosten für Unterkunft und Heizung indes nicht direkt an den Vermieter ab, sondern zahlte diese an die Leistungsbezieher. Diese machten indes keine Anstalten, die Zahlung an den Vermieter weiterzutragen, was insbesondere damit zusammenhängt, dass sie unter schwerster Rauschmittelabhängigkeit litten. Dies war der Behörde auch bekannt.

Als daraufhin ein hoher Mietzinsverzug entstand, nahm der Vermieter das Jobcenter direkt gerichtlich in Anspruch. Gegen die Mieter selbst vorzugehen, stellte sich unter wirtschaftlicher Betrachtungsweise als völlig aussichtslos dar.

Der Vermieter kündigte das Mietverhältnis daraufhin fruchtlos und erhob Klage gegen das Jobcenter auf Auszahlung der ausstehenden Mieten und Nebenkosten.

Die gerichtliche Auseinandersetzung des Vermieters gegen das zuständige Jobcenter führte bis zum Bundessozialgericht (BSG).

2. Entscheidungsgründe

Das BSG stellte klar, dass ein Anspruch des Vermieters gegenüber dem Sozialhilfeträger weder direkt noch aus abgetretenem Recht bestehen kann.

a)

Das Gericht hatte bereits Zweifel daran, dass die o. g. mietvertragliche Abtretungsklausel als wirksame Abtretungserklärung zu werten sei. Dies sei mit dem geltenden Sozialrecht nicht zu vereinbaren. Da der Sozialhilfeempfänger besonderem Schutz unterliege, sei eine vom Leistungsbezieher erklärte entsprechende Abtretungserklärung von sozialrechtlichen Ansprüchen auf Geldleistungen generell an eine Zustimmung des zuständigen Leistungsträgers gebunden (§ 53 Abs. 2 Nr. 2 SGB I). Es hätte deswegen in diesem Fall zunächst per Verwaltungsakt festgestellt werden müssen, dass die Übertragung des Anspruches „im wohlverstandenen Interesse des Leistungsbeziehers“ erfolgt.

Eine entsprechende behördliche Feststellung war aber gerade nicht beantragt und deswegen auch nicht erlassen worden. Zudem sei auch eine rückwirkende Feststellung für die Vergangenheit generell nicht möglich. Dies gelte umso mehr, wenn die Leistung bereits an den Berechtigten ausgezahlt worden ist.

b)

Auch einen unmittelbaren Anspruch für den Vermieter auf Zahlung der Miete durch den Leistungsträger direkt sieht das Gesetz - so das Gericht - nicht vor. Zwar sei nach § 22 Abs. 7 SGB II das ALG II, soweit es für den Bedarf für Unterkunft und Heizung geleistet wird, auf Antrag des Leistungsberechtigten vom Jobcenter direkt an den Vermieter zu zahlen. Dies soll in den Fällen greifen, in denen die zweckentsprechende Verwendung durch die leistungsberechtigte Person nicht sichergestellt ist, damit das Entstehen von Mietschulden und somit prekäre Wohnsituationen und drohende Obdachlosigkeit der Leistungsbezieher verhindert werden.

Das BSG machte mit seinem Urteil indes klar, dass selbst in diesem Fall, wenn sich das Jobcenter gemäß der vorgenannten Vorschrift verpflichtet, die Wohnkosten unmittelbar an den Vermieter zu zahlen, ein einklagbarer Anspruch des Vermieters gegen das Jobcenter nicht besteht und begründete dies damit, dass die Ansprüche nur innerhalb der entsprechenden Rechtsverhältnissen entstehen.

In dem Fall, dass die Miete per Direktüberweisung an den Vermieter geleistet wird, geht ein Verwaltungsakt voraus, der vom Jobcenter (oder einem anderen Leistungsträger) gegenüber dem Leistungsempfänger ergeht und nur in diesem Verhältnis rechtsverbindlich ist. Der Vermieter ist in diese Rechtsbeziehung überhaupt nicht eingebunden, sondern lediglich der Empfangsberechtigte der entsprechenden Leistung.

Genauso verhält es sich auch bei der vertraglichen Pflicht zur Zahlung des Mietzinses. Mietzahlungen werden nur in dem Rechtsverhältnis zwischen Mieter und Vermieter geschuldet. Das Jobcenter trifft hier keine sozialrechtliche Pflicht.

c)

Auch einen rein zivilrechtlichen Anspruch sah das BSG nicht.

Dies könnte nur dann anders zu bewerten sein, wenn im entstandenen Dreiecksverhältnis der Leistungsträger der mietvertraglichen Zahlungsverpflichtung nach den Regeln des BGB beigetreten wäre. Eine entsprechende Schuldübernahme könnte sich aus § 414 BGB ergeben. Lediglich dann, wenn das Jobcenter sich ausdrücklich zu einer solchen Schuldübernahme erklärt hätte, bestünde ein direkter Zahlungsanspruch des Vermieters gegenüber dem Sozialleistungsträger.

Eine solche Schuldübernahme sei aber zum einen im Recht der Grundsicherung sehr unüblich und zudem rechtlich auch nicht ohne weiteres zu konstruieren.

Es bestehe somit für den Leistungsträger keine direkte Einstandspflicht, weder aus dem Sozial- noch aus dem Zivilrecht. Durch die Zusage, die Miete direkt an den Vermieter zu zahlen, entstehe insbesondere keine Übernahme der mietvertraglichen Verpflichtungen des Leistungsbeziehers.

Diese jüngste Rechtsprechung zum Wohnraummietrecht, die nun kurioserweise vom BSG erlassen wurde, deckt sich auch mit der vom Bundesgerichtshof (BGH) vertretenen Ansicht, dass das Jobcenter gerade kein Erfüllungsgehilfe für die Erfüllung der mietvertraglichen Pflichten auf Zahlung der vereinbarten Miete für den Leistungsbezieher ist (Urteil vom 29.06.2016, Az. VIII ZR 173/15).

Auch bei der Direktzahlung des Jobcenters an den Vermieter ist der Mieter für die pünktliche und vollständige Zahlung nicht aus der Verantwortung entlassen. Insbesondere wenn er durch Zahlungsforderungen und Mahnungen von Zahlungsrückständen Kenntnis erlangt, hat er sich umgehend der Problematik anzunehmen, um derartige Situationen zu vermeiden.

Praxishinweis

Für Vermieter, die an Mieter Wohnraum überlassen, die gerade von Transferleistungen abhängig sind, stellt sich die naturgemäße Frage, wie sie ihren mietvertraglichen Anspruch am besten sichern können.

Die Idee ist zunächst, als Vermieter eine Abtretung des Anspruches auf Leistungen zur Sicherung von Unterkunft und Heizung zu erwirken. Diese Abtretung muss indes den Anforderungen des § 53 SGB I genügen. Dies bedeutet, dass zunächst eine Zustimmung des Leistungsträgers zu dieser Abtretung eingeholt werden muss.

Ob das Jobcenter im Einzelfall das gesetzlich notwendige, „wohlverstandene Interesse des Leistungsberechtigten an der Abtretung“ ersehen werden wird, ist aber fraglich.

Diese Feststellung stellt eine erhebliche Hürde dar und wird wohl nur in seltenen Fällen von der Behörde positiv entschieden werden.

Wie oben ausgeführt, kann diese Vorgehensweise in der Regel von der Behörde aufgrund des Verhältnismäßigkeitsgrundsatzes nur als letztes Mittel angesehen werden. Wenn die monatliche Mietzahlung durch andere Möglichkeiten sichergestellt werden kann, wie beispielsweise einen Lastschriftinzug oder die Einrichtung eines Dauerauftrages, wird die Behörde diese Feststellung deswegen in der Regel nicht treffen.

Vermieter sollten deswegen den Mieter im Idealfall noch vor Abschluss des Mietverhältnisses dazu bewegen, einen entsprechenden Antrag auf Direktzahlung bei dem Sozialhilfeträger zu stellen und die entsprechende Zustimmung zur Abtretung zu erwirken.

Andere Möglichkeiten, prophylaktisch Mietschulden in solchen Fällen vorzubeugen, sieht das Gesetz nicht vor. Nicht eingehaltene Vertragstreue ist ein Risiko, dass jeder Vertragspartner eingeht und das somit im allgemeinen Lebensrisiko liegt.



Olga Kessler

Rechtsanwältin

Telefon +49 (0)351 424 73 9-41

Telefax +49 (0)351 424 73 9-60

E-Mail kessler@ullrich-rechtsanwaelte.de

Internet www.ullrich-rechtsanwaelte.de