

Rückforderungsanspruch eines Jobcenters gegen Vermieter wegen Mietzahlungen nach Vertragsende)

Sachverhalt:

Die Beklagten waren Vermieter eines Einfamilienhauses, dessen Bewohner Arbeitslosengeld II unter anderem für den Bedarf für Unterkunft und Heizung bezogen. Gemäß deren Antrag leistete der Kläger als das für sie zuständige Jobcenter die vertraglich geschuldete Miete direkt an die Beklagten.

Obwohl das Mietverhältnis bereits zum 31. Juli 2014 beendet worden war, überwies der Kläger Ende Juli noch eine (nicht mehr geschuldete) Mietzahlung für August 2014 an die Beklagten. Seiner Aufforderung, den entsprechenden Betrag zu erstatten, kamen die Beklagten jedoch nicht nach. Ihrer Auffassung nach handele es sich insoweit um eine Zahlung ihrer Mieter an sie, gegen die sie nunmehr mit noch offenen Gegenforderungen aus dem Mietverhältnis aufrechnen würden.

Die auf Verurteilung der Beklagten zur Zahlung von 860 Euro nebst Zinsen gerichtete Klage hat das Amtsgericht abgewiesen. Trotz der Direktüberweisung der Miete vom Kläger an die Beklagten habe 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, zu erfolgen.

Bisheriger Prozessverlauf:

Auf die Berufung des Klägers hat das Landgericht das erstinstanzliche Urteil abgeändert und der Klage stattgegeben. Ein Direktanspruch gemäß § 812 Abs. 1 Satz 1 Alt. 2 BGB sei jedenfalls dann zu bejahen, wenn die Überzahlung allein auf der für den Vermieter erkennbaren Beendigung des Mietverhältnisses beruhe. Vorliegend sei es für die Beklagten bei Eingang der (als solche bezeichneten) Miete für August 2014 deutlich erkennbar gewesen, dass die Auszahlung nur auf einer verspäteten Mitteilung über die Beendigung des Mietverhältnisses oder einem sonstigen Versehen beruhen konnte. In derartigen Fällen sei es nicht interessengerecht, wenn das Jobcenter, und damit letztlich der Staat, das Risiko der Zahlungsunfähigkeit des Mieters tragen solle.

Mit ihrer vom Landgericht zugelassenen Revision wollen die Beklagten die Abweisung der Zahlungsklage erreichen.

Vorinstanzen:

Amtsgericht Rendsburg - Urteil vom 17. März 2016 - 41 C 258/15

Landgericht Kiel - Urteil vom 27. Januar 2017 - 1 S 92/16

812 BGB Herausgabeanspruch

(1) Wer durch die Leistung eines anderen oder in sonstiger Weise auf dessen Kosten etwas ohne rechtlichen Grund erlangt, ist ihm zur Herausgabe verpflichtet. [...]