

► Mietzahlung

Vermieter kann keine Miete vom Jobcenter einklagen

| Ein Vermieter hat trotz der Möglichkeit der Direktzahlung der Miete (§ 22 Abs. 7 SGB II) keine eigenen einklagbaren Ansprüche gegen das Jobcenter. Die Direktzahlung soll allein die zweckentsprechende Verwendung der Unterkunftsleistungen gewährleisten, dient aber nicht der vereinfachten Durchsetzung von Mietforderungen (LSG Niedersachsen-Bremen 3.2.22, L 11 AS 578/20, Abruf-Nr. 229639). |

Der Vermieter hatte seine Wohnung an eine Grundsicherungsempfängerin vermietet und sich von dieser die Zustimmung zur Direktzahlung des Jobcenters erteilen lassen. Nachdem die Mieterin die Nebenkosten für die Jahre 2018 und 2019 schuldig geblieben war, verlangte der Vermieter die Zahlung der Rückstände vom Jobcenter. Dieses lehnte eine Direktüberweisung ab, da der Vermieter keine eigenen Ansprüche aus dem SGB II habe. Demgegenüber hielt der Vermieter es für nicht hinnehmbar, dass das Jobcenter zwar die Kosten des Energieversorgers direkt zahle, er jedoch erst prozessieren müsse. Neben den rückständigen Kosten seien inzwischen auch Mietschulden aufgelaufen. Der Gesamtbetrag summierte sich auf über 4.000 EUR. Hierfür müsse das Jobcenter im Wege der Amtshaftung zahlen.

Das SG Braunschweig (14.9.20, S 57 AS 334/20) wies die Klage ab. Die Berufung vor dem LSG Niedersachsen-Bremen hatte keinen Erfolg. Es bestehe keine Anspruchsgrundlage für eine Schuldübernahme. Trotz der im SGB II vorgesehenen Möglichkeit der Direktzahlung von Miete an den Vermieter entstehe keine Rechtsbeziehung zwischen Vermieter und Jobcenter.

Der Vermieter habe daher keine eigenen einklagbaren Ansprüche. Die Direktzahlung diene allein der Sicherstellung der zweckentsprechenden Verwendung der Unterkunftsleistungen. Sie bezwecke keine vereinfachte Durchsetzung von Mietforderungen, indem ein weiterer solventer Schuldner in Form des Jobcenters geschaffen werde. Die Eintreibung von Schulden sei ein objektiv eigenes Geschäft des Vermieters.

Beachten Sie | Die Entscheidung liegt auf der Linie des BSG (9.8.18, B 14 AS 38/17 R), wonach die Direktzahlung nach § 22 Abs 7 SGB II lediglich eine abweichende Empfangsberechtigung für die jeweilige Zahlung begründet, nicht dagegen einen eigenen Zahlungsanspruch des Vermieters gegen das Jobcenter.

PRAXISTIPP | Viele Vermieter wähnen sich also zu Unrecht in Sicherheit, wenn sie sich in Kenntnis der finanziellen Situation des Mieters Sozialleistungen und Zahlungen des Jobcenters abtreten oder sich zur Geltendmachung ermächtigen lassen. In eigener Person kann der Vermieter diese Leistungen nicht einfordern. Abgesichert ist der Vermieter nur, wenn eine unmittelbare Zahlungsmöglichkeit des Jobcenters an ihn durch feststellenden Verwaltungsakt begründet wurde. Das sollte er vor Abschluss des Mietvertrags sicherstellen.



IHR PLUS IM NETZ
mk.iww.de
Abruf-Nr. 229639

**Rückstände – doch
Jobcenter zahlt nicht**

**Keine Rechtsbezie-
hung, keine
Schuldübernahme**

**Feststellender
Verwaltungsakt
erforderlich**