

Landgericht Hamburg

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

§ 33 SGB 2

- 1. Der Mieter eines beendeten Mietverhältnisses kann die Nebenkostenvorauszahlung, über die der Vermieter nicht fristgemäß abgerechnet hat, ohne den zeitraubenden Umweg über eine (Stufen-)Klage auf Erteilung der Abrechnung sogleich zurückverlangen, wenn er während der Dauer des Mietverhältnisses nicht die Möglichkeit hatte, den Abrechnungsanspruch durch Geltendmachung eines Zurückbehaltungsrechts an den laufenden Vorauszahlungen durchzusetzen.**
- 2. Durch die Leistung der Kautions erwirbt der Mieter einen aufschiebend bedingten Rückgewähranspruch, dessen Bedingung mit Rückgabe der Mietsache eintritt und fällig wird, wenn eine angemessene Überlegungsfrist abgelaufen und dem Vermieter keine Forderungen aus dem Mietverhältnis mehr zustehen.**

LG Hamburg, Urteil vom 31.03.2022, Az.: 333 S 17/21

Tenor:

1. Auf die Berufung der Beklagten wird das Urteil des Amtsgerichts Hamburg-Wandsbek vom 30.04.2021, Az. 716a C 128/20, aufgehoben und wie folgt neu gefasst:

Das Versäumnisurteil vom 12.11.2020, Az. 716a C 128/20 wird aufgehoben und wie folgt neu gefasst: Die Beklagte wird verurteilt, an die Klägerin 3.017 € nebst Zinsen hieraus in Höhe von 5 Prozentpunkten über dem Basiszinssatz seit dem 18.06.2020 zu zahlen.

2. Die Beklagte hat die Kosten des gesamten Rechtsstreits (erster und zweiter Instanz) zu tragen.

3. Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar.

Die angefochtene Entscheidung ist ohne Sicherheitsleistung vorläufig vollstreckbar.

4. Die Revision gegen das Urteil wird nicht zugelassen.

Beschluss

Der Streitwert wird für das Berufungsverfahren auf 5.505,00 € festgesetzt.

Gründe:

I.

Die Klägerin verlangt aus übergegangenem Recht des Herrn B. T. von der Beklagten die Rückzahlung von Nebenkostenvorauszahlungen und die Rückzahlung der Mietkaution.

Die Beklagte mietete eine 3-Zimmer-Wohnung im 1. OG des Hauses B. Straße ... in ... H. und vermietete diese mit Untermietvertrag vom 23.03.2017 / 27.03.2017 an Herrn B. T.. Ausweislich des Untermietvertrages waren Betriebskostenvorauszahlungen und Heizkostenvorauszahlungen vereinbart. Das Untermietverhältnis dauerte vom 01.04.2017 bis zum 30.06.2017. In dieser Zeit zahlte die Klägerin direkt an die Beklagte Betriebskostenvorauszahlungen in Höhe von 917 € (April 335 €, Mai 291 €, Juni 291 €). Über die Nebenkosten rechnete die Beklagte nicht ab. Der Untermieter Herr T. stand und steht im Leistungsbezug. Die Klägerin zahlte an die Beklagte auch die Mietkaution in Höhe von 2.100 €. Am 30.03.2017 schloss die Klägerin mit dem Untermieter Herrn T. einen Abtretungsvertrag, nach welchem der Untermieter seinen Anspruch auf Kautionsrückzahlung nach Auszug aus der Wohnung an die Klägerin abtritt (vgl. Bl. 158). Die Klägerin zeigte die Abtretung der Beklagten an.

Auf die weiteren tatsächlichen Feststellungen im angefochtenen Urteil wird gemäß § 540 Abs. 2 ZPO Bezug genommen.

Das Amtsgericht Hamburg-Wandsbek hat mit dem angefochtenen Urteil das Versäumnisurteil vom 12.11.2020 (Bl. 162), wonach die Beklagte verurteilt wurde, an die Klägerin einen Betrag in Höhe von 3.105 € nebst Zinsen hieraus in Höhe von 5 Prozentpunkten über dem Basiszinssatz seit dem 18.06.2020 zu zahlen, aufrechterhalten (Bl. 222). Die Klägerin sei aktivlegitimiert. Der Anspruch des Untermieters T. auf Rückzahlung der Nebenkostenvorauszahlungen in Höhe von 1.005 € sei gemäß § 33 Abs. 1 SGB II auf die Klägerin übergegangen. Zudem stehe der Klägerin auch aufgrund des mit dem Untermieter geschlossenen Abtretungsvertrag gegen die Beklagte ein Kautionsrückzahlungsanspruch in Höhe von 2.100 € zu.

Die Beklagte ist der Ansicht, dass das angefochtene Urteil des Amtsgerichts Hamburg-Wandsbek zu ihren Lasten auf Rechtsfehlern beruhe. Sie trägt insbesondere vor, dass die Klägerin nicht Forderungsinhaberin sei. Vielmehr berühme sich die Klägerin eines fremden Anspruchs. Die vom Amtsgericht angewandte Vorschrift des § 33 SGB II sei unanwendbar. Das Vorgehen der Klägerin sei rechtsmissbräuchlich und verstoße gegen den Grundsatz von Treu und Glauben, denn die Klägerin habe durch das Handeln der Beklagten geringere Gesamtausgaben. Über die von der Beklagten vorgelegte Quittung (Anlage B2, Bl. 55) hätte das Amtsgericht nicht hinweggehen dürfen. Auch wegen der erklärten Hilfsaufrechnung in Höhe von 300 € hätte das Amtsgericht in die Beweisaufnahme einsteigen müssen.

Die Beklagte beantragt,
das Urteil des Amtsgerichts Hamburg-Wandsbek, Az.: 716a C 128/20 aufzuheben und die Klage auch insoweit abzuweisen, als die Beklagte verurteilt wurde, an die Klägerin 3.105 € nebst Zinsen hierauf in Höhe von 5 Prozentpunkten über dem Basiszinssatz seit dem 18.06.2020 zu zahlen.

Die Klägerin beantragt,
die Berufung gegen das Urteil des Amtsgerichts Hamburg-Wandsbek, Az.: 716a C 128/20, zurückzuweisen.

II.

Die zulässige Berufung ist im Wesentlichen unbegründet.

Wie das Amtsgericht Hamburg-Wandsbek zu Recht und mit zutreffender Begründung ausgeführt hat, hat die Klägerin gegen die Beklagte einen Rückzahlungsanspruch in Bezug auf die Betriebskostenvorauszahlungen und in Bezug auf die geleistete Mietkaution. Der Rückzahlungsanspruch hinsichtlich der Betriebskostenvorauszahlungen liegt entgegen der Annahme des Amtsgerichts Hamburg Wandsbek allerdings nicht in Höhe von 1.005 €, sondern lediglich in Höhe von 917 € vor, so dass sich unter Berücksichtigung des fehlerfrei festgestellten Kautionsrückzahlungsanspruchs in Höhe von 2.100 € ein Zahlungsanspruch der Klägerin von insgesamt 3.017 € statt 3.105 € ergibt.

1.

Die Klägerin kann von der Beklagten die Zahlung von 3.017 € aus übergegangenem Recht verlangen. In der Höhe dieses Betrages ist die Klägerin durch den gesetzlichen Forderungsübergang Inhaberin von Ansprüchen des Herrn T. die aufgrund des Wohnraummietvertrags mit der Beklagten (Anlage K1, Bl. 9 d. Akte) entstanden sind, geworden, § 33 Abs. 1 Satz 1 SGB II.

Nach Maßgabe des § 33 Abs. 1 Satz 1 SGB II gehen Ansprüche von Personen, die Leistungen zur Sicherung des Lebensunterhalts beziehen, gegen Dritte, die nicht Leistungsträger nach § 12 SGB I sind, bis zur Höhe der geleisteten Aufwendungen auf die Träger der Leistungen nach diesem Buch über, wenn bei rechtzeitiger Leistung des Anderen Leistungen zur Sicherung des Lebensunterhalts nicht erbracht worden wären. Mit Vorliegen der tatbestandlichen Voraussetzungen kommt es kraft Gesetzes zu einem Gläubigerwechsel, denn durch diese Legalzession soll der Grundsatz gesichert werden, dass staatliche Fürsorgeleistungen nachrangig sind (BeckOK Sozialrecht 63. Edition SGB II § 33 Rn: 1, 6; BSG NZS 2016, 873). Der Anspruchsübergang ist Ausgleich dafür, dass der Anspruch gegen den Dritten im Zeitpunkt der Bedürftigkeit für den Hilfsberechtigten nicht realisierbar war und der Lebensunterhalt insoweit bereits durch die Zahlung von Leistungen nach dem SGB II gedeckt worden ist (Schütze in Knickrehm/Kreikebohm/Waltermann, Kommentar zum Sozialrecht 6. Auflage zu SGB II § 33 Rn: 2).

a)

Die Klägerin ist aktivlegitimiert. Sie ist Leistungsträger im Sinne des § 33 Abs. 1 SGB II. Allgemein versteht man unter „Träger der Leistungen“ die Bundesagentur für Arbeit sowie die kreisfreien Städte und Kreise bzw. die zugelassenen kommunalen Träger (§§ 6 Abs. 1, 6a SGB II) (vgl. BeckOK Sozialrecht 63. Edition SGB II § 33 Rn: 6). Gemäß § 44b Abs. 1 Satz 2 SGB II werden die Aufgaben der Träger nach dem zweiten Buch des Sozialgesetzbuches von den sog. „gemeinsamen Einrichtungen“ wahrgenommen. Eine derartige gemeinsame Einrichtung wird nach § 44b Abs. 1 Satz 1 SGB II von den Trägern im Gebiet jedes kommunalen Trägers nach § 6 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 SGB II gebildet. In Hamburg erfolgt diese Bildung der gemeinsamen Einrichtung durch die „Vereinbarung nach § 44b Abs. 2 SGB II durch öffentlich-rechtlichen Vertrag gemäß § 53 SGB X über die Zusammenarbeit, die nähere Ausgestaltung und Organisation sowie den Standort der gemeinsamen Einrichtung im Bereich der Grundsicherung für Arbeitssuchende nach dem SGB II“ zwischen der Bundesagentur für Arbeit, vertreten durch die Agentur für Arbeit Hamburg und der Freien und Hansestadt Hamburg (vgl. Drucksache der Bürgerschaft der Freien und Hansestadt Hamburg 19/8032). Nach § 1 Abs. 2 dieses öffentlich-rechtlichen Vertrags führt die gemeinsame Einrichtung den Namen „Jobcenter team.arbeit.hamburg“ und ist damit identisch mit der Klägerin.

b)

Der vormalige Mieter der Beklagten, Herr T., hat von der Klägerin Leistungen zur Sicherung des Lebensunterhalts bezogen, die er nicht benötigt hätte und die nicht erbracht worden wären, wenn er im Zeitpunkt des Leistungserhalts die ihm im Zusammenhang mit dem Mietvertrag mit der Beklagten (Anlage K1) zustehenden Ansprüche erhalten hätte. Voraussetzung für einen Anspruchsübergang der Ansprüche des Sozialleistungsempfängers T. gegen die Beklagte auf die Klägerin ist, dass der Zeitraum, in dem Leistungen zur Sicherung des Lebensunterhalts gewährt werden, mit der zeitlichen Leistungspflicht des Dritten (hier der Beklagten) übereinstimmt (sog. Zeitraumidentität). Diese zeitliche Deckungsgleichheit liegt vor, wenn die Forderung zum Zeitpunkt der Hilfgewährung fällig sowie zur Bedarfsdeckung geeignet gewesen ist (BeckOK Sozialrecht 63. Edition SGB II § 33 Rn: 4). Es kommt mit Blick auf den Forderungsübergang nicht darauf an, ob die Beträge ursprünglich (in voller Höhe) von der Klägerin geleistet wurden. Nach dem Gesetzeswortlaut des § 33 Abs. 1 SGB II gehen einschränkungslos alle Ansprüche gegen einen Dritten, unabhängig von ihrem Rechtsgrund auf den Leistungsträger über, soweit die Zeitraumidentität gewahrt ist und eine Kausalität zwischen nicht rechtzeitiger Erfüllung des Anspruchs durch den Dritten und Hilfgewährung besteht (BeckOK Sozialrecht 63. Edition SGB II § 33 Rn: 3). Ein solch umfassender Forderungsübergang entspricht auch dem Gesetzeszweck der Sicherung der Nachrangigkeit von Sozialleistungen und dient dementsprechend auch der Refinanzierung erbrachter Sozialleistungen (vgl. BSG, Urteil vom 23.06.2016 - B 14 AS 4/15 - Rn: 27 m. w. N.). Die für den gesetzlichen Forderungsübergang erforderliche Kausalität zwischen nicht rechtzeitiger Erfüllung des Anspruchs durch den Dritten und der Hilfgewährung durch den Leistungsträger ist schließlich zu bejahen, wenn es sich für den Leistungsempfänger um zu berücksichtigendes Einkommen oder Vermögen im Sinne der §§ 11, 12 SGB II gehandelt hätte, die der Leistungsempfänger zur Sicherung seines Lebensunterhalts hätte einsetzen müssen (BeckOK Sozialrecht 63. Edition SGB II § 33 Rn: 7). Nicht erforderlich ist, dass bei rechtzeitiger Erfüllung des Anspruchs vom Leistungsträger überhaupt keine Leistung gewährt worden wäre; es reicht, dass die Leistung in geringerer Höhe erbracht worden wäre. Nach den vorgenannten Grundsätzen sind nach § 33 Abs. 1 SGB II Forderungen des Leistungsempfängers T. gegen die Beklagte in Höhe von 3.965 € auf die Klägerin übergegangen.

aa)

Der Sozialhilfeempfänger T. hat sich seit Januar 2017 bis September 2020 ausweislich der Anlage K5 (Bl. 81 ff. d. Akte) ununterbrochen im Leistungsbezug befunden. Dies ergibt sich zur Überzeugung der Kammer aus der Anlage K5 und damit aus den von der Klägerseite vorgelegten Buchungsunterlagen (Zahldaten) über Zahlungen an den Leistungsempfänger, vgl. §§ 371a Abs. 3, 437 Abs. 1, 415 Abs. 1 ZPO. Die Kammer verweist insoweit auch auf die Ausführungen im angefochtenen Urteil.

bb)

Der Leistungsempfänger hatte zum 01.01.2019 einen fälligen Anspruch aus dem vormaligen Wohnraummietvertrag gegen die Beklagte in Höhe von 917 € (335 € für April 2017, 219 € für Mai 2017 und 291 € für Mai 2017), die er zur Sicherung seines Lebensunterhalts hätte einsetzen müssen, wären diese nicht durch die Klägerin erbracht worden.

(1)

Herr T. hat zum 01.01.2019 aus dem Mietvertrag mit der Beklagten (Anlage K1) einen fälligen Anspruch auf Rückzahlung von Nebenkostenvorauszahlungen für den Zeitraum 01.04.2017 - 30.06.2017 in Höhe von insgesamt 917 € gehabt.

Der Mieter eines beendeten Mietverhältnisses kann die Nebenkostenvorauszahlung, über die der Vermieter nicht fristgemäß abgerechnet hat, ohne den zeitraubenden Umweg über eine (Stufen-)Klage auf Erteilung der Abrechnung sogleich zurückverlangen, wenn

er während der Dauer des Mietverhältnisses nicht die Möglichkeit hatte, den Abrechnungsanspruch durch Geltendmachung eines Zurückbehaltungsrechts an den laufenden Vorauszahlungen durchzusetzen (BGH, Urteil vom 26.09.2012 - VIII ZR 315/11 - Rn: 8). So verhält es sich hier. Die Beklagte hat im Zeitraum vom 01.04.2017 bis zum 30.06.2017 die geleisteten Vorauszahlungen auf Betriebskosten in Höhe von insgesamt 917 € erhalten. Die Beklagte hat über die Vorauszahlungen trotz Abrechnungsreife mit Ablauf des Jahres 2018 nicht gemäß § 9 Mietvertrag abgerechnet. Soweit die Beklagte vorgetragen hat, der Eigentümer habe ihr gegenüber auch nicht über diese Nebenkosten abgerechnet, so dass sie zur Abrechnung gar nicht in der Lage sei, führt dies nicht zu einem anderen Ergebnis. Es obliegt dem Vermieter (hier der Beklagten) sich die für die Abrechnung erforderlichen Unterlagen und Daten so rechtzeitig zu beschaffen, dass er die Abrechnungsfrist einhalten kann; andernfalls hat er das Fristversäumnis zu vertreten (Schmidt-Futterer § 556 BGB Rn: 463). Danach hat die Beklagte das Versäumnis der Abrechnungsreife zu vertreten. Es ist vorliegend weder hinreichend dargetan noch ersichtlich, dass die Beklagte alles ihr zumutbare unternommen hat, um von ihrem Vermieter die für die Abrechnung der Vorauszahlungen des Untermieters erforderlichen Unterlagen und Daten zu erlangen.

(2)

Wie das Amtsgericht zutreffend entschieden hat, steht der Klägerin gegen die Beklagte ein Rückzahlungsanspruch der von ihr geleisteten Mietkaution in Höhe von 2.100 € zu. Der Untermieter Herr T. hat jedenfalls zum 01.01.2018 einen fälligen Anspruch auf Rückzahlung der an die Beklagte geleisteten Mietsicherheit. Die Zahlung der Mietsicherheit ist ausweislich der Anlage K5 (Bl. 119) am 31.05.2017 von der Klägerin an die Beklagte gezahlt worden. Durch die Leistung der Kautionszahlung erwirbt der Mieter einen aufschiebend bedingten Rückgewähranspruch, dessen Bedingung mit Rückgabe der Mietsache eintritt und fällig wird, wenn eine angemessene Überlegungsfrist abgelaufen und dem Vermieter keine Forderungen aus dem Mietverhältnis mehr zustehen (Schmidt-Futterer 14. Auflage § 551 BGB Rn: 95). Die Überlegungsfrist ist - ohne Anhaltspunkte für die Erforderlichkeit einer längeren Frist - regelmäßig 6 Monate nach Rückgabe der Wohnung abgelaufen. Das streitgegenständliche Mietverhältnis (Anlage K1) zwischen der Beklagten und Herrn T. dauerte vom 01.04.2017 bis zum 30.06.2017. Da aufrechenbare Gegenansprüche der Vermieterseite (der Beklagten) aus dem Mietverhältnis zwischen ihr und Herrn T. weder hinreichend dargetan noch ersichtlich sind, ist der dem vormaligen Mieter T. zustehende Kautionsrückzahlungsanspruch in Höhe von 2.100 € jedenfalls zum 01.01.2018 fällig gewesen. Zudem hat Herr T. als Leistungsempfänger in den Folgemonaten (vgl. Anlage K5) durch die Klägerin den Rückzahlungsanspruch übersteigende Leistungen erhalten, so dass sowohl die für den gesetzlichen Forderungsübergang nach § 33 Abs. 1 SGB II erforderliche Zeitraumidentität als auch die erforderliche Kausalität auch hinsichtlich des Kautionsrückzahlungsanspruchs vorgelegen haben.

Auf die Frage, ob und in welchem Umfang der Leistungsempfänger T. das ihm ursprünglich zur Zahlung der Mietsicherheit gewährte Darlehen an die Klägerin zurückgezahlt hat, kommt es im Ergebnis nicht an. Eine von der Beklagten befürchtete doppelte Inanspruchnahme wegen des Kautionsrückzahlungsanspruchs einerseits durch die Klägerin und andererseits durch den Untermieter T. scheidet bereits deshalb aus, weil der Untermieter T. aufgrund der Legalzession nach § 33 Abs. 1 SGB II gar (bzw. mangels Rückabtretung) nicht mehr Forderungsinhaber des Kautionsrückzahlungsanspruchs ist (OLG Celle, Beschluss vom 09.01.2008, Az: 15 WF 293/07).

Doch auch wenn man die in der Rechtsprechung durchaus streitige Frage, ob der Kautionsrückzahlungsanspruch gemäß § 33 Abs. 1 SGB II auf die Klägerin im Wege der Legalzession übergegangen ist, verneinen wollte, würde sich die Aktivlegitimation der Klägerin aus der erfolgten Abtretung vom 30.03.2017 ergeben, da eine Rückabtretung

nicht erfolgt ist. Dieser zwischen Herrn T. und der Klägerin geschlossene Abtretungsvertrag war der Beklagten bekannt.

Soweit die Beklagte behauptet hat, die Kaution in Höhe von 2.100 € bereits direkt an den Untermieter K. ausgekehrt zu haben (vgl. Bl. 55 d. Akte, Anlage B2), führt diese behauptete Zahlung wegen § 407 Abs. 1 BGB nicht zur Erfüllung. Die Abtretung hatte die Klägerin der Beklagten angezeigt. Darüber hinaus wusste die Beklagte aus der Vielzahl der mit Flüchtlingen geschlossenen Untermietverträge, dass die Klägerin sich aufgrund der den Flüchtlingen und Leistungsempfängern als Darlehen gewährten Mietsicherheit die Rückzahlungsansprüche von den Leistungsempfängern abtreten lässt.

Der Kautionsrückzahlungsanspruch der Klägerin ist auch nicht durch die erklärte Hilfsaufrechnung der Beklagten gemäß § 389 BGB in Höhe von 300 € erloschen. Die Beklagte konnte schon nicht erklären, welche Forderung die Beklagte mit dieser Zahlung getilgt haben will oder warum sie glaubt, diese Zahlung der Klägerin entgegenhalten zu können. Zur Vermeidung von Wiederholungen wird insoweit auf die Ausführungen des Amtsgerichts Hamburg-Wandsbek in der angefochtenen Entscheidung verwiesen.

(3)

Die Geltendmachung der streitgegenständlichen Ansprüche durch die Klägerin ist auch nicht nach § 242 BGB treuwidrig. Allein der Umstand, dass die Beklagte unter Umständen selbst Anspruch auf Leistungen zur Sicherung des Lebensunterhalts hat, schließt eine Geltendmachung der Rückzahlungsansprüche nicht aus. Im Übrigen hat sich die Beklagte als Treufordernde ausweislich der von ihr verwirklichten Straftatbestände selbst treuwidrig verhalten und kann sich deshalb nicht auf § 242 BGB berufen.

2.

Der Zinsanspruch folgt aus den §§ 288 Abs. 1, 291 BGB.

3.

Die Kostenentscheidung beruht auf § 97, 92 ZPO.

Die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit ergeht nach § 708 Nr. 10, 711, 713 ZPO.

Die Revision war nicht zuzulassen. Gründe, die die Zulassung der Revision gemäß § 543 Abs. 2 Satz 1 ZPO rechtfertigen würden, sind nicht ersichtlich. Der Rechtssache, die einen Einzelfall betrifft, kommt keine grundsätzliche Bedeutung zu, denn entscheidungserhebliche, klärungsbedürftige und klärungsfähige Rechtsfragen, die sich über den Einzelfall hinaus in einer unbestimmten Vielzahl von Fällen stellen können und deshalb für die Allgemeinheit von besonderer Bedeutung sind, bietet diese Rechtssache nicht. Die Auswirkungen dieses Rechtsstreits berühren auch nicht die Interessen der Allgemeinheit im besonderen Maße (BGHZ 151, 221; NJW 2003, 2319). Sie ist auch zur Fortbildung des Rechts oder der Sicherung einer einheitlichen Rechtsprechung ersichtlich nicht erforderlich.

(LG Hamburg, Urteil vom 31. März 2022 – 333 S 17/21 –, Rn. Randnummer1 - Randnummer28, juris)