

L 3 AS 42/10

Land
Schleswig-Holstein
Sozialgericht
Schleswig-Holsteinisches LSG
Sachgebiet
Grundsicherung für Arbeitsuchende
Abteilung
3
1. Instanz
SG Schleswig (SHS)
Aktenzeichen
S 3 AS 2143/07
Datum
10.03.2010
2. Instanz
Schleswig-Holsteinisches LSG
Aktenzeichen
L 3 AS 42/10
Datum
21.09.2012
3. Instanz
Bundessozialgericht
Aktenzeichen
-

Datum

-

Kategorie

Urteil

Leitsätze

1. Erklärt ein Grundsicherungsträger gegenüber einem Vermieter, er übernehme die Mietkosten für den im Leistungsbezug stehenden Mieter und werde diese unmittelbar an den Vermieter auszahlen, so ist damit nicht ohne Weiteres die Haftung für aufgelaufene Mietschulden und Renovierungskosten verbunden. Ein diesbezüglicher Rechtsbindungswille bedarf gesonderter Feststellungen.

2. Zu den Voraussetzungen einer zivilrechtlichen Haftung des Grundsicherungsträgers aus [§§ 311 Abs. 3, 280 Abs. 1 BGB](#) für Mietschulden und Renovierungskosten bei - behaupteter - Beteiligungen an den Mietvertragsverhandlungen
Die Berufung der Klägerin gegen das Urteil des Sozialgerichts Schleswig vom 10. März 2010 wird zurückgewiesen. Die Klägerin trägt auch die Kosten des Berufungsverfahrens. Die Revision wird nicht zugelassen.

Tatbestand:

Die Klägerin begehrt die Zahlung von offenen Mietkosten sowie von Renovierungskosten für ein Haus, welches sie an Bezieher von Leistungen der Grundsicherung für Arbeitsuchende vermietet hatte.

Die Klägerin ist Eigentümerin des Hauses H straße in W , welches insgesamt über vier Wohnungen verfügt. Mit Mietvertrag vom 22. Dezember 2006, vermittelt durch die Immobilienbörse B , vermietete die Klägerin ihr Haus in W an Herrn S T , an G T sowie Herrn Ha T. Die Familie T , die zum Zeitpunkt des Abschlusses des Mietvertrages im Leistungsbezug bei dem Jobcenter Kreis Sa stand, besteht insgesamt aus 15 Personen, die wiederum drei Bedarfsgemeinschaften im Sinne des Sozialgesetzbuchs, Zweites Buch (SGB II) bilden. Vor Abschluss des Mietvertrages fertigte der Beklagte bzw. seine Rechtsvorgängerin, die ARGE D (im Folgenden einheitlich: "der Beklagte") am 13. Dezember 2006 an den Makler des Hauses, die Immobilienbörse B , dort Herr Ga , ein Schreiben, in dem es heißt, dass unter Bezugnahme auf ein geführtes Telefonat bestätigt werde, dass die Mietzahlungen der Familie T im Falle eines Leistungsbezuges der Familie T direkt an die Vermieterin (die Klägerin) überwiesen werden könnten. Eine generelle Zusage könne erst abgegeben werden, wenn die Familie die Antragsunterlagen vom 19. Dezember 2006 abgegeben habe.

Mit Bezug des Hauses in der H straße in W stand die Familie T im Leistungsbezug nach dem SGB II bei dem Beklagten. Der Beklagte zahlte die der Familie T bewilligten Unterkunftskosten direkt an die Klägerin. Zudem bewilligte der Beklagte der Familie T darlehensweise Leistungen für die Mietkaution für das Haus in Höhe von insgesamt 2.400,00 EUR. Auch diese überwies er an die Klägerin.

Mit Schreiben vom 3. Juli 2007 setzte der Prozessbevollmächtigte der Klägerin den Beklagten davon in Kenntnis, dass die Klägerin Schadensersatzansprüche gegenüber den Mietern ihres Hauses geltend mache. Es seien Schäden im Haus aufgetreten.

Im Oktober des Jahres 2007 verzog die Familie T nach Da. In Da stand die Familie T wiederum im Leistungsbezug nach dem SGB II.

Mit Schreiben vom 25. Oktober 2007 teilte der Prozessbevollmächtigte der Klägerin dem Beklagten mit, dass die gezahlte Kautions nicht freigegeben werden könne. Die Familie T sei nach dem Mietvertrag zur Wiederherstellung des früheren Zustandes des Hauses verpflichtet. Es würden Schadensersatzansprüche gegenüber diesen geltend gemacht, welche bislang nicht erfüllt worden seien. Des Weiteren liege der Klägerin auch keine Kündigung der Mieter des Hauses in W vor.

Mit weiterem Schreiben vom 31. Oktober 2007 teilte der Prozessbevollmächtigte der Klägerin dem Beklagten mit, dass nach wie vor weder eine ordnungsgemäße Kündigung noch eine ordnungsgemäße Übergabe des Hauses erfolgt sei. Es sei Strafanzeige gegen die drei Mieter

wegen Diebstahls und Sachbeschädigungen erstattet worden. Mangels ordnungsgemäßer Kündigung und Übergabe sei die Miete für drei Monate bis zum 31. Januar 2008 in voller Höhe zu zahlen. Für den Monat November 2007 sei noch eine Mietzahlung in Höhe von 187,79 EUR offen. Die Klägerin bat den Beklagten um Überweisung dieses Betrages. Im Hinblick auf den Zustand des Hauses würden weitere Schadensersatzansprüche geltend gemacht werden. Sobald diese bezifferbar seien, würden diese als Erstattungsanspruch gemäß § 29 Sozialgesetzbuch, Zwölftes Buch (SGB XII) bei dem Beklagten geltend gemacht werden.

Mit Schreiben vom 1. November 2007 teilte das SGB XII-Büro im Leistungszentrum für Arbeit und Soziales Nord in Hb der Klägerin mit, dass die Familie T aus dem Zuständigkeitsbereich des Beklagten verzogen sei. Die Schreiben vom 25. Oktober 2007 und vom 31. Oktober 2007 seien an den ehemaligen Sachbearbeiter der Familie T weitergeleitet worden. Bezüglich der Zahlung der Miete solle sich die Klägerin mit der Arbeitsgemeinschaft D in Verbindung setzen. Der Beklagte teilte die entsprechende Anschrift hierfür mit.

Gegen das Schreiben des Beklagten vom 1. November 2007 legte die Klägerin am 8. November 2007 Widerspruch ein. Sie machte geltend, dass aufgrund mangelnder ordnungsgemäßer Kündigung und Übergabe des Hauses durch die Mieter die Miete für drei Monate bis zum 31. Januar 2008 in voller Höhe zu zahlen sei. Die Auffassung des Beklagten, dass er nicht zuständig sei, gehe fehl. Die Kautionsurkunde werde nicht herausgegeben. Erstattungsansprüche gemäß § 29 SGB XII könnten bei dem Beklagten geltend gemacht werden, da es sich bei diesem um die zuständige Stelle handele.

Mit Widerspruchsbescheid vom 9. November 2007 verwarf der Beklagte den Widerspruch als unzulässig. Bei dem Schreiben vom 1. November 2007 handele es sich um keinen Verwaltungsakt. Mit dem angefochtenen Schreiben würden Rechte der Klägerin weder begründet noch geändert, entzogen oder festgestellt. Es sei keine Entscheidung über einen Rechtsanspruch getroffen worden.

Hiergegen hat die Klägerin am 16. November 2007 Klage erhoben. Die an das Sozialgericht (SG) Schleswig adressierte Klagschrift ging am 16. November 2007 zunächst beim SG Itzehoe ein und wurde von dort an das SG Schleswig abgegeben. Zur Begründung hat die Klägerin im Wesentlichen ausgeführt, dass es sich bei dem Schreiben vom 1. November 2007 in Gestalt des Widerspruchsbescheides vom 9. November 2007 um einen Verwaltungsakt handele. Der Beklagte habe darin mitgeteilt, dass er nicht mehr für die Kosten der Familie T aufkomme. Es liege eine Maßnahme einer Behörde vor, da der Beklagte mitteile, dass die Kautionsurkunde eingefordert werde und dass die noch ausstehenden zu zahlenden Mietschulden nicht übernommen würden. Der Beklagte setze fest, dass er keine weiteren Leistungen bezüglich der Familie T an die Klägerin leisten wolle. Insofern liege eine Regelung vor. Der Beklagte sei auf der Grundlage eines Dauerschuldverhältnisses verpflichtet, die noch ausstehenden Mietzahlungen an die Klägerin zu leisten. Zudem habe sie auch Kosten für Schönheitsreparaturen zu übernehmen. Anspruchsgrundlage hierfür sei § 29 SGB XII in Verbindung mit § 535 Bürgerliches Gesetzbuch (BGB). Zudem habe das Landessozialgericht (LSG) Baden-Württemberg in einem Urteil vom 23. November 2006 zum Aktenzeichen L 7 SO 4415/05 angenommen, dass der Sozialhilfeträger u. a. Schönheitsreparaturen zu übernehmen habe, und zwar derjenige Sozialhilfeträger, in dessen Zuständigkeitsbereich sich die zu renovierende Wohnung befinde. Die offenen Mietzahlungen beliefen sich auf insgesamt 1.784,20 EUR. Offen seien dabei Zahlungen für die von Herrn S T bewohnte Wohnung für die Zeit von November 2007 bis Januar 2008 in Höhe von insgesamt 563,37 EUR. Darüber hinaus sei die Mietzahlung für den Monat Januar 2008 für die von Herrn G T und Herrn Ha T bewohnte Wohnung in Höhe von 1.220,83 EUR offen. Die Renovierungskosten beliefen sich auf insgesamt 24.520,25 EUR.

Die Klägerin hat wörtlich beantragt,

1. der Bescheid der Beklagten vom 1. November 2007 in Gestalt des Widerspruchsbescheides vom 9. November 2007 wird aufgehoben, 2. die Beklagte wird verurteilt, sich für die Familie T für zuständig zu erklären sowie für die offenen Mieten für die Monate November, Dezember 2007 und Januar 2008 zuständig zu erklären und die Renovierungskosten in Höhe von 24.520,25 EUR und zahlt sowohl die ausstehenden Mieten, wie auch die Renovierungskosten an die Klägerin aus. 3. Die Hinzuziehung der Prozessbevollmächtigten der Klägerin im Vorverfahren war notwendig.

Der Beklagte hat beantragt,

die Klage abzuweisen.

Zur Begründung hat er ausgeführt, dass es sich bei dem angefochtenen Schreiben um eine Abgabennachricht handele und nicht um einen Verwaltungsakt. Die Behauptung, er habe eine Regelung über irgendwelche Kostentragungen hinsichtlich der Familie T getroffen, sei unzutreffend. Die Klägerin habe als Vermieterin der Familie T keinerlei Ansprüche gegenüber dem Beklagten. Es bestünden ihm gegenüber keine Ansprüche aus Mietverhältnis, denn der Beklagte habe keinen Mietvertrag mit der Klägerin geschlossen. Im Übrigen sei die Klägerin nicht leistungsberechtigt nach dem SGB II.

Nach mündlicher Verhandlung am 10. März 2010 hat das SG die Klage mit Urteil vom selben Tage abgewiesen und zur Begründung im Wesentlichen ausgeführt: Die Klage sei zulässig, aber nicht begründet. Die Klägerin habe keinen Anspruch auf Zahlung ausstehender Mietforderungen und Schadensersatzforderungen aus dem Mietverhältnis zwischen ihr und der Familie T gegenüber dem Beklagten. Insbesondere ergebe sich ein solcher Anspruch nicht aus § 22 Abs. 1 SGB II, weil die Klägerin nicht im Sinne des SGB II hilfebedürftig sei und es auch nicht um die private von der Klägerin bewohnte Wohnung gehe. Ansprüche der Klägerin ergäben sich auch nicht aus § 29 SGB XII, weil die Klägerin keine Hilfeempfängerin nach dem SGB XII sei. Die Klägerin könne auch keine Ansprüche aus abgetretenem Recht geltend machen, weil zum einen eine Abtretung nie geltend gemacht worden sei und zum anderen jedenfalls der Anspruch auf monatliche Mietzahlungen nicht abtretbar sei. Auch aus dem Schreiben des Beklagten vom 13. Dezember 2006 könne die Klägerin keine Rechte herleiten. Insbesondere handele es sich dabei nicht um eine Zusicherung im Sinne von § 34 Zehntes Buch Sozialgesetzbuch (SGB X). Weitere sozialrechtliche Anspruchsgrundlagen seien nicht ersichtlich.

Die Klägerin könne ihr Begehren aber auch nicht auf zivilrechtliche Anspruchsgrundlagen stützen. Ein Mietvertrag zwischen der Klägerin und dem Beklagten bestehe nicht; der Beklagte habe auch sonst - insbesondere in dem Schreiben vom 13. Dezember 2006 - keine eigene Verbindlichkeit gegenüber der Klägerin begründet. Dass der Beklagte während des Leistungsbezuges der Familie T die Mietzahlungen direkt an die Klägerin überwiesen habe, sei als Leistung durch einen Dritten (§ 267 BGB) zu qualifizieren; eigene Ansprüche der Klägerin seien daraus aber nicht entstanden. Insbesondere sei der Beklagte nicht in den Mietvertrag zwischen Vermieter und den Leistungsempfängern

eingetreten. Ein Anspruch auf Leistungen der Mietzahlungen und Renovierungskosten könne sich auch nicht aus [§§ 311 Abs. 3, 280 Abs. 1 BGB](#) ergeben. Es sei nicht ersichtlich, dass der Beklagte den Abschluss des Mietvertrages während der Vertragsverhandlungen begleitet habe. Auch sei nicht erkennbar, dass der Beklagte in besonderem Maße Vertrauen für sich in Anspruch genommen oder den Vertragsabschluss erheblich beeinflusst hätte. Der Beklagte sei auch nicht - was eine Haftung nach [§ 311 Abs. 3 BGB](#) voraussetze - als Quasi-Partei, als wirtschaftlicher Herr des Geschehens oder der eigentliche wirtschaftliche Interessenträger anzusehen. Schließlich bestünden auch weder aus Geschäftsführung ohne Auftrag ([§§ 677, 683, 670 BGB](#)) noch aus Delikt oder aus Bereicherungsrecht Ansprüche der Klägerin.

Gegen diese ihren Prozessbevollmächtigten am 1. April 2010 zugestellte Entscheidung richtet sich die am 29. April 2010 bei dem Schleswig-Holsteinischen LSG eingegangene Berufung der Klägerin.

Sie macht geltend, dass sich ein Anspruch auf Zahlung der ausstehenden Miet- und Schadensersatzforderungen aus [§ 22 Abs. 4 SGB II](#) ergebe. Die Rechtsfolge des [§ 22 Abs. 4 SGB II](#) sei, dass die Leistungsgewährung an Dritte erfolgen solle, soweit die zweckentsprechende Verwendung der Beihilfen nicht sichergestellt sei. Die Klägerin habe einen direkten Auszahlungsanspruch gegenüber dem Beklagten. Im Übrigen ergebe sich aus dem Schreiben des Beklagten vom 13. Dezember 2006, dass es bei der Entscheidung über den Vertragsabschluss hinsichtlich der Mietwohnung für die Klägerin von äußerster Wichtigkeit gewesen sei, dass die Mietzahlungen an sie direkt überwiesen würden. Das Schreiben des Beklagten mache deutlich, dass vor einem Mietvertragsschluss zunächst die Bestätigung eingeholt werden sollte, dass hinsichtlich der Mietzinszahlungen keine Schwierigkeiten auftreten könnten. Hätte der Beklagte nicht das Schreiben von Herrn Ga versandt und wäre nicht eindeutig sicher gewesen, dass eine direkte Mietzahlung an die Klägerin erfolgen würde, wäre der Mietvertrag nicht zu Stande gekommen. Es könne auch nicht darauf ankommen, dass der Beklagte mit dem Schreiben vom 13. Dezember 2006 nur eine vorläufige Zusage getätigt habe. Die generelle Zusage sei später nach Abgabe der Antragsunterlagen noch erfolgt, denn anderenfalls hätte keine direkte Auszahlung der Miete an die Klägerin erfolgen dürfen. Selbst wenn das Schreiben vom 13. Dezember 2006 nicht die Voraussetzungen einer Zusicherung erfüllte, wäre jedenfalls die spätere Zusage der direkten Mietzahlung an die Klägerin als Zusicherung zu werten.

In einer ersten Berufungsverhandlung vor dem seinerzeit zuständigen 11. Senat des Schleswig-Holsteinischen LSG am 24. August 2011 ist die Sache im Hinblick auf ergänzendes Vorbringen der Klägerin bzw. ihrer Prozessbevollmächtigten hinsichtlich eventueller Pflichtverletzungen und schuldhaften Handelns sowie der erforderlichen Kausalität vertagt worden. Der Klägerin wurde aufgegeben, zu den damit verbundenen rechtlichen Aspekten alsbald Stellung zu nehmen.

Hierzu trägt die Klägerin ergänzend vor: Aus ihrer Sicht ergebe sich ein Anspruch auf Leistungen der Mietzahlungen und Renovierungskosten aus den [§§ 311 Abs. 3, 280 Abs. 1 BGB](#). Nach [§ 311 Abs. 3 BGB](#) könne ein Schuldverhältnis mit den Pflichten nach [§ 241 Abs. 2 BGB](#) auch zu Personen entstehen, die nicht selbst Vertragsparteien hätten werden sollen. Ein solches Schuldverhältnis entstehe insbesondere, wenn der Dritte in besonderem Maße persönliches Vertrauen in Anspruch genommen und dadurch die Verhandlungen beeinflusst habe. Das sei hier der Fall. Sie - die Klägerin - habe zunächst nicht den avisierten Mietvertrag mit der Familie T abschließen wollen; insbesondere wegen der Zahlungsfähigkeit und auch wegen der Zuverlässigkeit der Familie habe sie große Bedenken gehabt. Die Mietvertragsverhandlungen seien über ein Maklerbüro abgewickelt worden; Ansprechpartner sei der als Zeuge benannte Torsten Ga gewesen. Sowohl mit ihr - der Klägerin - als auch mit dem Zeugen Ga hätten - ausgehend von dem Beklagten - diverse Telefonate stattgefunden, bei denen der Zeuge Ga immer wieder ihre Bedenken in Bezug auf eine mögliche Unzuverlässigkeit der Mieter und deren Zahlungsfähigkeit mitgeteilt habe. Der Beklagte habe immer wieder versichert, dass es sich bei der Familie um eine sehr zuverlässige und nette Familie handele, so dass sie - die Klägerin - keine Skepsis aufbringen müsse. Darüber hinaus sei die finanzielle Situation abgesichert. Die Miete und die Mietkaution werde selbstverständlich direkt von dem Beklagten an die Klägerin übermittelt, so dass auch hier keinerlei Risiken bestünden. Aufgrund dieser Aussagen des Beklagten und der damit verbundenen Zusicherungen habe sie den Mietvertrag letztlich abgeschlossen. Familie T sei in den Vertragsverhandlungen auch gar nicht ihr Hauptansprechpartner gewesen. Vielmehr sei der Beklagte im vorliegenden Fall wie ein Vermittler aufgetreten. Insofern sei die Korrespondenz zwischen ihrem Makler und dem Beklagten auch immer direkt - ohne den Weg über die Familie T - erfolgt. Ansprechpartner sei dabei stets die Mitarbeiterin des Beklagten Frau K gewesen. Der Beklagte habe nicht nur ein besonderes Vertrauen in Anspruch genommen, sondern auch gleichzeitig die Verhandlungen durch die abgegebenen Zusicherungen beeinflusst. Über Frau K habe der Beklagte auch unmittelbar an den Vertragsverhandlungen teilgenommen. Eine Haftung des Beklagten ergebe sich auch daraus, dass er - wirtschaftlich betrachtet - als Quasipartner bzw. wirtschaftlicher Herr des Geschehens anzusehen gewesen sei. Es liege auch eine Pflichtverletzung des Beklagten vor, weil dieser - was nicht seine Aufgabe sei - den Mietvertrag vermittelt habe und er darüber hinaus sowohl dem Zeugen Ga als auch ihr - der Klägerin - gegenüber die Zuverlässigkeit und Nettigkeit der Familie T bestätigt habe. Hätte der Beklagte sich zuvor bei der ARGE Kreis Sa erkundigt, hätte er von früheren Problemen mit der Familie T Kenntnis erlangt. Die unterlassene Informationseinholung vor den gegebenen Zusicherungen stelle im vorliegenden Fall eine Pflichtverletzung dar.

Die Klägerin beantragt,

1. das Urteil des Sozialgerichts Schleswig vom 10. März 2010 und den Bescheid des Beklagten vom 1. November 2007 in Gestalt des Widerspruchsbescheides vom 9. November 2007 aufzuheben, 2. den Beklagten zu verurteilen, sich für die Familie T für zuständig zu erklären und die offenen Mieten für die Monate November 2007, Dezember 2007 und Januar 2008 in Höhe von insgesamt 1.784,20 EUR sowie die Renovierungskosten in Höhe von 24.520,25 EUR an die Klägerin zahlen.

Der Beklagte beantragt,

die Berufung zurückzuweisen.

Er hält das erstinstanzliche Urteil für zutreffend und macht erneut geltend, dass [§ 22 Abs. 4 SGB II](#) keine Anspruchsgrundlage für den Vermieter darstelle. Im Übrigen wendet er sich gegen die Einbeziehung mietrechtlicher Schadensersatzansprüche bzw. eines Amtshaftungsanspruchs in das vorliegende Verfahren und bestreitet, an den Mietvertragsverhandlungen beteiligt gewesen zu sein und in irgendeiner Weise einer Garantie abgegeben oder Vertrauen erweckt zu haben. Der Mietvertrag sei allein mit der Familie T abgeschlossen worden; der Beklagte habe damit nichts zu tun gehabt. Herr T habe erstmals am 6. Dezember 2011 (gemeint: 2006) bei ihm wegen der Miethöchstgrenzen vorgesprochen; bereits am 11. Dezember 2006 sei der Mietvertrag zwischen der Klägerin und der Familie T geschlossen

worden. Er - der Beklagte - habe damit nichts zu tun. Er habe zu keiner Zeit Zusicherungen zur Zahlungsfähigkeit oder Zuverlässigkeit der Mieter gemacht. Die Mitarbeiterin K sei lediglich für die Abwicklung der Mietkaution (ab 11. Dezember 2006) zuständig gewesen; die Prüfung der Angemessenheit usw. sei durch andere Mitarbeiter erfolgt. Es müsse jedem im Geschäftsverkehr Tätigen klar sein, dass ein Grundsicherungsträger nur unter den Voraussetzungen und Möglichkeiten des SGB II Leistungen erbringe und keine Garantie für Zahlungen, ohne dass ein Anspruch nach dem SGB II bestehe, übernehme. Die Klägerin, vertreten durch ihren Makler, habe sich aus freien Stücken zu dem Mietvertrag entschlossen, wobei der Makler sich dadurch eine Provision verdient habe. Dort seien dann auch die Störungen des Vertrages zu begleichen. Im Übrigen sei darauf hinzuweisen, dass der Kreis Sa ihm - dem Beklagten - schon aus datenschutzrechtlichen Gründen keine Informationen über Kunden hätte geben dürfen.

Die Klägerin bestreitet, dass die Mitarbeiterin des Beklagten K lediglich für die Abwicklung der Mietkaution zuständig gewesen sei. Selbst wenn jedoch eine Prüfung der Angemessenheit durch andere Behördenmitarbeiter erfolgt sei, ändere das nichts daran, dass die Mitarbeiter des Beklagten die Vertragsverhandlungen an sich gezogen und dadurch einen Vertrauenstatbestand geschaffen hätten, der im vorliegenden Fall die Haftung nach sich ziehe.

Dem Senat haben die die Mietangelegenheit der Familie T betreffenden Verwaltungsvorgänge des Beklagten und die Gerichtsakten vorgelegen. Wegen der weiteren Einzelheiten des Sach- und Streitstandes und des Vorbringens der Beteiligten wird hierauf Bezug genommen.

Entscheidungsgründe:

Die Berufung ist zulässig, aber nicht begründet.

Die Frage, ob der Sozialrechtsweg gemäß [§ 51 Abs. 1](#) Sozialgerichtsgesetz (SGG) eröffnet ist, ist im Berufungsverfahren gemäß [§ 202 SGG](#) in Verbindung mit [§ 17a Abs. 5](#) Gerichtsverfassungsgesetz (GVG) nicht mehr zu prüfen (vgl. Thomas/Putzo, ZPO, 31. Aufl., [§ 17a GVG](#), Rdn. 24). Gleichwohl weist der Senat darauf hin, dass das SG zu Recht von der Eröffnung des Sozialrechtsweges gemäß [§ 51 Abs. 1 Nr. 4 SGG](#) ausgegangen ist, da der von der Klägerin behauptete Rechtsinhalt insbesondere des Schreibens des Beklagten vom 13. Dezember 2006 in besonderer Weise durch die Vorschriften des SGB II geprägt wird und ein sich hieraus ergebender Anspruch, sollte er tatsächlich bestehen, als öffentlich-rechtlich zu qualifizieren wäre (vgl. hierzu Bundesverwaltungsgericht [BVerwG], Urteil vom 19. Mai 1994, Az.: [5 C 33/91](#), zitiert nach juris, Rdn. 17, zum damals geltenden BSHG). Wird ein Anspruch - wie hier - auf mehrere Anspruchsgrundlagen gestützt, entscheidet das Gericht über den Klageanspruch unter jedem in Betracht kommenden rechtlichen Gesichtspunkt (vgl. [§ 202 SGG](#) i.V.m. [§ 17 Abs. 2 Satz 1 GVG](#); vgl. auch Keller in Meyer-Ladewig/Keller/Leitherer, SGG, 10. Aufl. § 51 Rz 40). Eine Ausnahme von der umfassenden Entscheidungsbefugnis besteht nur, soweit es um eine Amtspflichtverletzung geht. Hierüber darf das SG grundsätzlich nicht entscheiden, weil nach [§ 17 Abs. 2 Satz 2 GVG Art. 34 Satz 3](#) Grundgesetz unberührt bleibt. Vor diesem Hintergrund ist nicht zu beanstanden, dass das SG auch mietrechtliche Fragen erörtert hat; diese sind auch Gegenstand des Berufungsverfahrens.

In der Sache hat die Berufung jedoch keinen Erfolg. Das SG hat die Klage zu Recht und aus zutreffenden Gründen abgewiesen. Das Berufungsvorbringen führt zu keiner anderen Beurteilung.

Soweit die Klägerin die Zahlung der offenen Mietkosten sowie der Renovierungskosten begehrt, ist die allgemeine Leistungsklage gemäß [§ 54 Abs. 5 SGG](#) statthaft. Sie begehrt als Realakt eine Geldzahlung des Beklagten, welche auch nicht den Erlass eines vorgeschalteten Verwaltungsaktes erfordert, weil zwischen der Klägerin als Vermieterin und dem Beklagten zu keiner Zeit ein Sozialrechtsverhältnis bestand (vgl. LSG für das Land Nordrhein-Westfalen, Urteil vom 11. November 2010, Az.: [L 9 AS 480/10](#), zitiert nach juris). Der Beklagte hat gegenüber der Klägerin nicht durch Verwaltungsakt gemäß [§ 31 SGB X](#) entschieden und wäre hierzu mangels Verwaltungsaktbefugnis gegenüber der Klägerin auch nicht berechtigt gewesen. Das Schreiben des Beklagten vom 1. November 2007 stellt eine Abgabennachricht dar. Dem Schreiben kommt keine Regelungsqualität zu.

Soweit sich die Klägerin allerdings gegen den Widerspruchsbescheid vom 9. November 2007 richtet, ist eine Anfechtungsklage statthaft. Denn der Beklagte hat zumindest über den Widerspruch der Klägerin gegen das Schreiben vom 1. November 2007 durch Widerspruchsbescheid und damit durch Verwaltungsakt entschieden. Insoweit handelt es sich hier um eine isolierte Anfechtungsklage neben einer allgemeinen Leistungsklage gemäß [§ 54 Abs. 5 SGG](#) und nicht um eine kombinierte Anfechtungs- und Leistungsklage nach [§ 54 Abs. 4 SGG](#), da ein Verwaltungsakt im Hinblick auf die begehrte Leistung im Sinne des [§ 54 Abs. 5 SGG](#) nicht zu ergehen hatte. Dass neben der allgemeinen Leistungsklage zusätzlich eine Anfechtungsklage zulässig ist, ist allein dem Umstand geschuldet, dass der Beklagte über den Widerspruch gegen das formlose Schreiben durch Widerspruchsbescheid entschieden hat und dies Rechtsschutzmöglichkeiten eröffnet.

Die Anfechtungsklage ist jedoch unbegründet. Zu Recht hat der Beklagte den Widerspruch gegen das Schreiben vom 1. November 2007 durch Widerspruchsbescheid vom 9. November 2007 als unzulässig verworfen. Denn das Schreiben vom 1. November 2007 weist keine Verwaltungsaktqualität im Sinne des [§ 31 SGB X](#) auf. Wie oben ausgeführt handelt es sich lediglich um eine Abgabennachricht. Es liegt keine Regelung seitens des Beklagten gegenüber der Klägerin vor.

Auch die allgemeine Leistungsklage ist unbegründet. Die Klägerin kann von dem Beklagten weder die Zahlung von offenen Mietkosten in Höhe von 1.784,20 EUR noch die Zahlung von Renovierungskosten in Höhe von 24.520,25 EUR verlangen. Der Klägerin steht weder ein gesetzlicher noch ein vertraglicher Anspruch auf die geltend gemachten Leistungen zur Seite.

Wie das SG zutreffend ausgeführt hat, ergibt sich ein Anspruch der Klägerin nicht aus [§ 22 Abs. 1 SGB II](#), denn die Klägerin als Vermieterin der Familie T ist mangels eigener Hilfebedürftigkeit nicht leistungsberechtigt gemäß [§ 7 Abs. 1 SGB II](#).

Ein Anspruch der Klägerin lässt sich auch nicht aus [§ 22 Abs. 4 SGB II](#) in der bis zum 31. Dezember 2010 geltenden Fassung herleiten. Danach sollen die Kosten für Unterkunft und Heizung von dem kommunalen Träger an den Vermieter oder andere Empfangsberechtigte gezahlt werden, wenn die zweckentsprechende Verwendung durch den Hilfebedürftigen nicht sichergestellt ist. Die Vorschrift des [§ 22 Abs. 4 SGB II](#) stellt keine Anspruchsgrundlage von Vermietern dar. Sie begründet keinen eigenen Anspruch von Vermietern gegenüber Leistungsträgern auf Zahlung der Miete an sich. Denn die Vorschrift vermittelt keinen Drittschutz, sondern dient dem Schutz des

Hilfebedürftigen im Falle unwirtschaftlichen Verhaltens (Gehrenkamp in: Mergler/Zink, SGB II, § 22, Rdn. 38 (Stand August 2007)); vgl. auch Berlin in: LPK-SGB II, 3. Aufl., § 22, Rdn. 116 "nur reflexartig begünstigte Vermieter"). Dies entspricht auch dem Willen des Gesetzgebers. Dies ergibt sich aus der Begründung des Gesetzgebers zu der Regelung des [§ 22 Abs. 7 SGB II](#) in der ab dem 1. Januar 2011 geltenden Fassung, mit welcher die bisherige Regelung des [§ 22 Abs. 4 SGB II](#) konkretisiert wurde. Mit der Neuregelung des [§ 22 Abs. 7 SGB II](#) n. F. sollten die Interessen von Vermietern gestärkt werden. Es wurde die bisherige Regelung des [§ 22 Abs. 4 SGB II](#) a. F. um die Verpflichtung des Leistungsträgers zur Auszahlung der bewilligten Leistungen für Unterkunft und Heizung an Vermieter oder andere Empfangsberechtigte ergänzt, wenn der Hilfebedürftige dies so vom Leistungsträger begehrt. Gleichzeitig heißt es in der Gesetzesbegründung hierzu, dass die Regelung lediglich eine Empfangsberechtigung für Vermieter oder andere Empfangsberechtigte begründe. Durch die Zahlungsbestimmung würden keine Rechte und Pflichten von Vermietern oder anderen Empfangsberechtigten gegenüber den Leistungsträger begründet ([Bundestags-Drucks. 17/3404, Seite 98](#)). Sollen aber durch die Neuregelung des [§ 22 Abs. 7 Satz 1 SGB II](#) n. F. keine Rechte von Vermietern gegenüber dem Leistungsträger begründet werden, obgleich insgesamt mit der Neuregelung die Interessen von Vermietern gestärkt werden sollten (vgl. Groth/Luik/Siebel-Huffmann, Das neue Grundsicherungsrecht, 1. Aufl., Rdn. 355), so spricht dies dafür, dass ein Recht des Vermieters gegenüber dem Leistungsträger auf Zahlung an sich erst recht nicht durch die Regelung in [§ 22 Abs. 4 SGB II](#) a. F., welche der Neuregelung in [§ 22 Abs. 7 Satz 2 SGB II](#) n. F. entspricht, begründet werden sollte.

Ein Anspruch auf Zahlung der offenen Mieten sowie der Renovierungskosten lässt sich auch nicht aus dem Schreiben des Beklagten vom 13. Dezember 2006 herleiten. Dieses begründet keine materiell-rechtliche Zahlungsverpflichtung des Beklagten gegenüber der Klägerin. Es fehlt an einem entsprechenden Rechtsbindungswillen des Beklagten.

Zunächst ist zu berücksichtigen, dass das Schreiben vom 13. Dezember 2006 nicht an die Klägerin persönlich, sondern vielmehr an den Wohnungsmakler, die Immobilienbörse, dort Herrn Ga, adressiert ist. Zudem wird in dem Schreiben auch nicht mitgeteilt, dass die Mietzahlungen der Familie T an die Klägerin direkt gezahlt würden. Vielmehr wird die Einschränkung gemacht, dass im Falle eines Leistungsbezuges der Familie T die Zahlungen direkt an die Klägerin überwiesen werden könnten. Eine generelle Zusage könne erst gegeben werden, wenn die Familie T die Antragsunterlagen am 19. Dezember 2006 abgegeben habe. Zum Zeitpunkt des Verfassens dieses Schreibens des Beklagten waren Leistungen der Familie T noch gar nicht bewilligt. Mangels bewilligter Leistungen konnte der Beklagte also gar nicht endgültig mitteilen, dass die Mietzahlungen direkt an die Klägerin ausgezahlt würden.

Selbst wenn aber der Familie T bereits Leistungen nach dem SGB II bewilligt worden wären und wenn der Beklagte erklärt hätte, dass er die bewilligten Kosten für Unterkunft direkt an die Klägerin zahlen werde, wäre zu berücksichtigen, dass weder das wirtschaftliche Interesse des Vermieters an einem potenten und zuverlässigen Zahler in Gestalt des Grundsicherungsträgers noch das vom Grundsicherungsträger verfolgte öffentliche Interesse daran, einem Hilfebedürftigen Unterkunft und Heizung zu sichern, für die Annahme ausreichen, ein Grundsicherungsträger wolle mit der Erklärung, er "übernehme" die Kosten der Unterkunft für den Hilfebedürftigen und werde sie unmittelbar an den Vermieter zahlen, eine eigene materiell-rechtliche Leistungspflicht gegenüber dem Vermieter begründen (vgl. BVerwG, Urteil vom 19. Mai 1994, Az.: [5 C 33/91](#), zitiert nach juris unter Geltung des BSHG; LSG für das Land Nordrhein-Westfalen, Urteil vom 11. November 2010, [a.a.O.](#)). Denn dieser Interessenlage wird im Regelfall auch eine Auslegung gerecht, die den Inhalt einer Übernahmeerklärung darin erblickt, dass der Grundsicherungsträger den Vermieter über das gegenwärtige Bestehen eines die Unterkunftskosten einschließenden Hilfeanspruchs des Mieters unterrichtet und (unter der Voraussetzung fortbestehender Hilfebedürftigkeit) zugleich eine bestimmte verwaltungstechnische Abwicklung des Zahlungsverkehrs, nämlich die Überweisung der mietvertraglich zu zahlenden Beträge direkt an den Vermieter, bekannt gibt. Diese Verfahrensweise schließt die Gefahr aus, dass ein grundsicherungsberechtigter Mieter die an ihn gezahlten Leistungen für die Unterkunft nicht oder nicht rechtzeitig an den Vermieter weiterleitet. Sie trägt damit dem Vermieterinteresse ebenso Rechnung wie dem vom Grundsicherungsträger verfolgten öffentlichen Interesse an einer wirksamen Leistungsgewährung (vgl. BVerwG, Urteil vom 19. Mai 1994, [a.a.O.](#); LSG für das Land Nordrhein-Westfalen, Urteil vom 11. November 2010, [a.a.O.](#)). Es müssen daher besondere Umstände hinzutreten, um die Annahme zu rechtfertigen, eine dem Vermieter gegenüber abgegebene Übernahmeerklärung des Grundsicherungsträgers beschränke sich nicht auf die Mitteilung des Grundsicherungsanspruchs und der direkten Zahlungsweise, sondern bezwecke mehr, nämlich die Begründung einer materiell-rechtlichen Zahlungsverpflichtung gegenüber dem Vermieter. Notwendig ist vor allem, dass der Grundsicherungsträger seinen Rechtsbindungswillen unzweideutig zum Ausdruck gebracht hat. Allein die Interessenlage zwischen Vermieter und Grundsicherungsträger rechtfertigt im Zweifel noch nicht die Annahme eines Vermieter-anspruchs (BVerwG, Urteil vom 19. Mai 1994, [a.a.O.](#); LSG für das Land Nordrhein-Westfalen, Urteil vom 11. November 2010, [a.a.O.](#)).

Nach dieser Maßgabe hat der Beklagte gegenüber der Klägerin weder hinsichtlich der Mietkosten noch hinsichtlich der Renovierungskosten einen auf Rechtsbindung gerichteten Selbstverpflichtungswillen zum Ausdruck gebracht. Wie bereits ausgeführt, enthält das Schreiben vom 13. Dezember 2006 die Ungewissheit, ob die Familie T überhaupt Leistungen nach dem SGB II beziehen wird. Ein Rechtsbindungswille des Beklagten kam in dem Schreiben vom 13. Dezember 2006 nicht zum Ausdruck. Die von der Klägerin behauptete spätere Zusage der direkten Mietzahlung ist nicht durch Unterlagen belegt. Selbst wenn eine solche vorläge, ist letztlich entscheidend, dass besondere Umstände, die dafür sprächen, dass sich der Beklagte nicht auf die Mitteilung des Anspruchs der Familie T auf Unterkunftskosten und der direkten Zahlungsweise der bewilligten Leistungen hätte beschränken wollen, weder dargetan noch ersichtlich sind. Es ist nicht erkennbar, dass der Beklagte eine materiell-rechtliche Zahlungsverpflichtung gegenüber der Klägerin hätte begründen wollen.

Des Weiteren hat die Klägerin keinen Zahlungsanspruch aus abgetretenem Recht. Wie das SG zutreffend ausgeführt hat, fehlt es bereits an einer Abtretungserklärung. Ergänzend ist auszuführen, dass die Familie T bereits im Oktober 2007 nach Da verzogen ist und seither dort Leistungen nach dem SGB II bezieht. Ob die Familie T für die Zeit ab November 2007 überhaupt noch Leistungen von dem Beklagten bewilligt erhalten hat, ist vor diesem Hintergrund mehr als zweifelhaft. Die Bewilligung von Leistungen wäre aber Grundvoraussetzung, um einen Anspruch überhaupt abtreten zu können.

Für das Begehren der Klägerin steht dieser auch keine anderweitige Anspruchsgrundlage zur Seite. [§ 29 SGB XII](#) greift mangels Leistungsberechtigung der Klägerin nach dem SGB XII nicht. Auch die vom SG genannten zivilrechtlichen Anspruchsgrundlagen führen nicht zum Erfolg der Klägerin. Im Hinblick auf die Haftung des Beklagten aus [§§ 311 Abs. 3, 280 Abs. 1 BGB](#) (Haftung Dritter aus c.i.c.) hat das SG zutreffend ausgeführt, dass der Beklagte weder ein eigenes wirtschaftliches Interesse an dem Abschluss des Mietvertrages zwischen der Familie T und der Klägerin hatte noch ein besonderes persönliches Vertrauen im Rahmen der Vertragsverhandlungen in Anspruch genommen hat. Unabhängig davon ist eine Pflichtverletzung des Beklagten im Sinne des [§ 280 Abs. 1 BGB](#) nicht ansatzweise erkennbar, für

die dieser aus c.i.c. haften sollte. Die Berufungsbegründung, die sich insbesondere ergänzend mit dieser möglichen zivilrechtlichen Anspruchsgrundlage auseinandersetzt, führt zu keiner anderen Beurteilung. Nach wie vor kann nicht davon ausgegangen werden, dass der Beklagte im Zusammenhang mit dem Abschluss des Mietvertrages im eigenen unmittelbaren wirtschaftlichen Interesse handelte, was eine Haftung nach [§ 311 Abs. 3 BGB](#) begründen könnte. Vielmehr war dies ersichtlich nicht der Fall. Eine Haftung des Dritten wegen Handelns in eigenem wirtschaftlichen Interesse setzt voraus, dass er als Verhandlungsführer wirtschaftlich betrachtet gleichsam in eigener Sache tätig geworden und wirtschaftlich Herr des Geschehens oder eigentlicher wirtschaftlicher Interessenträger gewesen ist. Ein bloßes mittelbares Interesse genügt nicht (Bundesarbeitsgericht [BAG], Urteil vom 18. August 2011, [8 AZR 220/11](#), zitiert nach juris). Der Beklagte mag als Grundsicherungsträger das bereits beschriebene öffentliche Interesse daran verfolgt haben, der Familie T als Hilfebedürftigen Unterkunft und Heizung zu sichern. Dies begründet indessen kein eigenes wirtschaftliches Interesse, sondern allenfalls ein bloß mittelbares Interesse. Entgegen der von der Klägerin bzw. ihrer Prozessbevollmächtigten vertretenen Auffassung kann auch weiterhin nicht davon ausgegangen werden, dass der Beklagte bei den Mietvertragsverhandlungen in besonderem Maße Vertrauen für sich in Anspruch genommen und dadurch die Vertragsverhandlungen oder den Vertragsschluss erheblich beeinflusst hätte. Zweifelhaft ist schon, ob der Beklagte überhaupt im Sinne von [§ 311 Abs. 3 Satz 2 BGB](#) an den Vertragsverhandlungen beteiligt war. Dies bedarf indessen keiner Vertiefung. Denn selbst wenn Mitarbeiter des Beklagten - wie die Klägerin sinngemäß behauptet - zum Ausdruck gebracht haben sollten, dass die Mietzahlungen über den Grundsicherungsträger gewährleistet sein würden, kann eine solche Aussage bei verständiger Würdigung nur in dem Sinne verstanden werden, dass die Miete behördlicherseits an den Vermieter ausgezahlt werden, wenn die hierfür erforderlichen gesetzlichen Voraussetzungen vorliegen, d.h. insbesondere die Anspruchsvoraussetzungen hierfür erfüllt sind. Dabei liegt es auch aus Sicht eines juristischen Laien nahe, dass Ansprüche auf Mietzahlungen von Hilfebedürftigen im Sinne des SGB II nur bestehen, solange zum einen Bedürftigkeit gegeben ist und zum anderen die in Rede stehende Wohnung tatsächlich bewohnt wird. Eine umfassendere Garantieerklärung konnte von dem Beklagten bei verständiger Würdigung nicht erwartet werden; dies ist bei der Auslegung etwaiger der Klägerin bzw. ihrem Makler gegenüber gemachten Aussagen entscheidend zu berücksichtigen. Dass die Übernahme von Mietzahlungen vom Vorliegen der gesetzlichen Voraussetzungen für einen Leistungsbezug der Familie T abhing, hat der Beklagte auch in seinem Schreiben vom 13. Dezember 2006 gegenüber dem Makler der Klägerin hinreichend deutlich gemacht. Dieses Schreiben, das vor Abschluss des Mietvertrages gefertigt und versandt worden ist, kann auch bei der Auslegung der von der Klägerin geltend gemachten weiteren Erklärungen nicht unberücksichtigt bleiben. Dass Mitarbeiter des Beklagten in Bezug auf den Erhalt des Zustands der Wohnungen bzw. die Übernahme etwaiger Renovierungskosten Vertrauen in Anspruch genommen hätten, lässt sich auch dem Vorbringen der Klägerin nicht entnehmen. Selbst wenn ein Mitarbeiter des Beklagten geäußert haben sollte, dass es sich bei der Familie T um eine "nette" Familie handele, ist damit nicht einmal ansatzweise Vertrauen erzeugt worden, dass die Klägerin im Sinne der Übernahme wie auch immer gearteter Garantien hätte verstehen dürfen.

Unabhängig von Vorstehendem ist die Kausalität etwaiger vorvertraglicher Pflichtverletzungen des Beklagten für den bei der Klägerin eingetretenen Schaden nicht einmal im Ansatz ersichtlich.

Ob eine Haftung aus [§ 311 Abs. 3 BGB](#) von der Rechtsfolge her (Vertrauensschaden, vgl. Grüneberg in Palandt, Bürgerliches Gesetzbuch, 67. Aufl. 2008, § 311 Rdn. 54ff.; dazu Heinrichs in Palandt, a.a.O., § 249 Rdn. 17, jeweils m.w.N.), bedarf nach Vorstehendem keiner Vertiefung.

Dass die Frage etwaiger Renovierungskosten Gegenstand der Vertragsverhandlungen gewesen wäre, behauptet im Übrigen auch die Klägerin nicht; auch nach ihrem Vorbringen ist - bei im Einzelnen strittigen Gesprächsinhalten - allenfalls über die Frage der Mietzahlungen gesprochen worden. Auch insoweit ist die Begründung der von der Klägerin geltend gemachten Haftung für den Senat in keiner Weise nachvollziehbar.

Nach allem kann die Berufung keinen Erfolg haben.

Die Kostenentscheidung beruht auf [§ 197a Abs. 1 Satz 1 SGG](#) in Verbindung mit [§ 154 Abs. 1](#) Verwaltungsgerichtsordnung (VwGO).

Gründe für die Zulassung der Revision gemäß [§ 160 Abs. 2 SGG](#) liegen nicht vor.

Rechtskraft

Aus

Login

SHS

Saved

2013-04-29