



Rundschreiben 327/2025

- **Landesverbände**

des Deutschen Landkreistages

SGB II: BGH-Urteil zur Rückerstattung überzahlter Miete infolge Mietwuchers

Zusammenfassung

Der BGH hat entschieden, dass im Falle des Bürgergeldbezugs eines Mieters dessen Anspruch auf Rückerstattung überzahlter Miete gegen den Vermieter unter den Voraussetzungen des § 33 Abs. 1 S. 1 SGB II auf das Jobcenter übergeht. Das hat insbesondere in Konstellationen Bedeutung, in denen es sich um Mietwucher nach § 134 BGB handelt. Der Forderungsübergang nach § 33 Abs. 1 SGB II war bereits in Konstellationen üblich, in denen es um die Geltendmachung von Schadensersatzansprüchen ging. Das Urteil hat nun darüber hinaus erstmals ausdrücklich bestätigt, dass dies auch für Rückerstattungen überzahlter Miete (Mietwucher) gilt.

Der Bundesgerichtshof (BGH) hat bestätigt, dass auch Rückerstattungsansprüche aus Mietzahlungen – z. B. wegen Mietwuchers nach § 134 BGB – auf das Jobcenter übergehen (Urt. vom 5.6.2024 – VIII ZR 150/23, **Anlage**).

Inhalt des Urteils

Dem Urteil lag folgender Sachverhalt zugrunde: Ein Mann zog im September 2018 als Mitmieter in eine Wohnung in Berlin. Seinen Mietanteil von monatlich rund 492 € zahlte er nur im September 2018 selbst, ab Oktober beglich das zuständige Jobcenter die Miete. Nach dem Ende des Mietverhältnisses im Juni 2020 warf der Mann der Vermieterin Mietwucher vor und verlangte von ihr die Rückerstattung der überzahlten Miete. Das Amtsgericht verurteilte die Vermieterin auch zur Zahlung von rund 11.000 € an den ehemaligen Mieter. Anders sah es das Landgericht: Es nahm an, dass der Kläger gar keine Erstattungsansprüche hatte, weil diese auf das Jobcenter übergegangen seien. Daher änderte es das amtsgerichtliche Urteil und wies die Klage ab.

Der BGH hat die Ansicht des LG bestätigt. Die vom ehemaligen Mieter geltend gemachten Ansprüche auf Rückerstattung überzahlter Miete seien gemäß § 33 Abs. 1 S. 1 SGB II auf den Sozialleistungsträger übergegangen – und zwar in Höhe der vom Jobcenter geleisteten Aufwendungen. Ohne Bedeutung war laut BGH der Umstand, dass das Jobcenter die Bereicherungsansprüche gegen die Vermieterin weder selbst realisiert noch von der Möglichkeit Gebrauch gemacht hatte, die Ansprüche zur gerichtlichen Geltendmachung auf den Kläger gemäß § 33 Abs. 4 SGB II zurück zu übertragen. Dies betreffe ausschließlich den Verwaltungsvollzug, berühre jedoch nicht die Voraussetzungen des gesetzlichen Anspruchsübergangs auf den Leistungsträger.

Bewertung

Nicht hinnehmbar ist es, wenn durch staatliche Leistungen Geschäftsmodelle unterstützt werden, bei denen Menschen in ungeeigneten, unzumutbaren Unterkünften wohnen und dafür aus Steuermitteln Wuchermieten übernommen werden. Das SGB II enthält für derartige Fälle keine ausreichende Handhabe, wenn sich die Miete unter Anwendung der Produkttheorie des Bundessozialgerichts (Produkt aus Wohnfläche und Quadratmeterpreis) im Rahmen des schlüssigen Konzepts des kommunalen Trägers als in der Summe angemessen darstellt bzw. es keinen Wohnraum gibt, auf den verwiesen werden kann. Ein weiteres Problem besteht in der Regel darin, dass die Leistungsberechtigten ihre mietrechtlichen Ansprüche (z. B. Mietminderung) gegenüber den Vermietern nicht hinreichend kraftvoll geltend machen (können).

Vor diesem Hintergrund ist die neuere Rechtsprechung des BGH zum Anspruchsübergang nach § 33 SGB II auf die Jobcenter in Fällen von Mietwucher positiv zu bewerten. Das Urteil bewirkt zwar keine völlig neue rechtliche Situation, sondern wendet § 33 Abs. 1 SGB II konsequent auf Mietrückerstattungsansprüche an. Bis zum Urteil bestand jedoch eine gewisse Unklarheit, ob Rückforderungen gegen den Vermieter wegen Mietüberzahlungen (z. B. bei Mietwucher) oder Mietmängeln auf das Jobcenter übergehen.

Mit dem vorliegenden Urteil stellt der BGH nun eindeutig fest, dass auch solche Rückerstattungsansprüche wegen Mietüberzahlung während des Bezugs von Sozialleistungen auf das Jobcenter übergehen. Außerdem bestätigt der BGH: Es macht keinen Unterschied, ob das Jobcenter diese Ansprüche aktiv verfolgt oder nicht – der Anspruchsübergang erfolgt automatisch.

Wir bitten um Kenntnisnahme.

Im Auftrag

Dr. Mempel

Anlage