

Vorsicht bei Einzug der Miete per Lastschrift – Anmerkung zu Urteil des Landgerichts Hamburg (LG Hamburg) vom 22.02.2019, 307 S 76/18

I.

Die wesentliche Verpflichtung des Mieters ist es die vereinbarte Miete zu zahlen. Die Zahlung der Miete kann in bar, durch Überweisung oder durch Lastschrifteinzug erfolgen. Für viele Vermieter ist der Lastschrifteinzug das favorisierte Mittel, da es hier der Vermieter selber in der Hand hat den Geldbetrag einzuziehen. Die Entscheidung des LG Hamburg zeigt aber, dass die Lastschrift auch Gefahren birgt.

II.

Kläger und Beklagte sind durch einen Wohnungsmietvertrag miteinander verbunden. Im Mietvertrag ist geregelt, dass die beklagte Mieterin der klagenden Vermieterin die Erlaubnis zum Lastschrifteinzug der Miete erteilen muss. Über lange Jahre hinweg funktionierte der Lastschrifteinzug auch. Jedoch im November und Dezember 2016, sowie im Dezember 2017 scheiterte der Lastschrifteinzug. Im November und Dezember 2016 scheiterte der Lastschrifteinzug, weil die Klägerin auch Verfahrenskosten für ein vorangegangenes Gerichtsverfahren einziehen wollte. Ohne diesen Teilbetrag hätte das Konto der Beklagten ausgereicht, um den Lastschrifteinzug zu ermöglichen. Da die Beklagte auch in der Folge den bestehenden Rückstand nicht ausglich kündigte die Klägerin das Mietverhältnis.

Erstinstanzlich ist dem Räumungsbegehren der Klägerin stattgegeben worden. Auf die Berufung hin hat das LG Hamburg die Klage abgewiesen. Durch die Vereinbarung des Lastschrifteinzugs sei die Klägerin verpflichtet gewesen von diesem Gebrauch zu machen. Sie sei aber nur berechtigt gewesen, die vereinbarte Miete einzuziehen. Es sei der Beklagten daher nicht anzulasten, dass der Lastschrifteinzug fehlgeschlagen sei. Sie sei auch nicht verpflichtet gewesen, nachträglich die Miete zu überweisen.

III.

1.

Grundsätzlich ist es Sache des Mieters die Miete zum Vermieter zu bringen. Soll die Miete in bar bezahlt werden, bedeutet dies, dass der Mieter sich zum Vermieter begeben muss. Wird wie heutzutage üblich die Miete durch Überweisung bezahlt, muss auf dem Konto des Mieters jedenfalls am dritten Werktag des Monats ausreichend Geld vorhanden sein, um die Miete auszugleichen. Außerdem muss der Mieter bis dahin seiner Bank einen ordnungsgemäßen Überweisungsauftrag erteilt haben. Hat der Mieter dies rechtzeitig vorgenommen ist es nicht notwendig, dass das Geld auch noch taggleich auf dem Konto des Vermieters eingeht.

Vereinbaren die Mietvertragsparteien dagegen, dass die Miete durch Lastschrift eingezogen wird dreht sich dies um. Es ist nunmehr Sache des Vermieters von dieser Einziehungsermächtigung auch Gebrauch zu machen und die Miete rechtzeitig einzuziehen. Der Mieter muss nur dafür sorgen, dass zum Einzugszeitpunkt ausreichend Geld auf seinem Konto vorhanden ist.

2.

Die Entscheidung des LG Hamburg zeigt aber, dass Vermieter sorgfältig darauf achten müssen, mit dem Lastschrifteinzug auch nur die vertraglich vereinbarten Beträge einzuziehen. Nach dem Mietvertrag war die Klägerin in der besprochenen Entscheidung nicht berechtigt, auch die Verfahrenskosten einzuziehen, sodass der fehlgeschlagene Einzug nicht der Beklagten zur Last fiel.

3.

Mieter sollten sich nicht darauf verlassen, dass in allen Fällen die Gerichte davon ausgehen, dass nach einem fehlgeschlagenen Einzug keine Pflicht des Mieters besteht, von sich aus die Miete zu überweisen. Aus den Entscheidungsgründen des LG Hamburg geht hervor, dass dies auf den Besonderheiten des Einzelfalles basierte (Lastschriftinzug hatte über lange Jahre hinweg problemlos funktioniert, sowie eine Erkrankung der Beklagten die deswegen auch unter Betreuung stand). In anderen Fällen kann diese Beurteilung auch anders ausfallen.

4.

Vermieter sollten auch berücksichtigen, dass ein Lastschriftinzug über lange Zeiträume hinweg widerrufen werden kann. Somit ist Miete, die über einen Lastschriftinzug erlangt wurde, noch nicht sicher im Besitz des Vermieters.

IV.

Wird im Mietvertrag vereinbart, dass der Mieter einem Lastschriftinzug zustimmen muss, wird der Vermieter umgekehrt verpflichtet die Miete über Lastschrift einzuziehen. Zieht der Vermieter zu viel ein und scheitert daran der Lastschriftinzug kann dies dazu führen, dass kein kündigungsrelevanter Rückstand besteht. In Einzelfällen kann es schwierig zu bestimmen sein, ob trotz Vorliegens eines zahlenmäßig hinreichend hohen Rückstandes auch tatsächlich eine Kündigungsberechtigung besteht. Hier ist dann anwaltliche Beratung empfehlenswert. Hierfür stehe ich gerne zur Verfügung.

Diese Ausführungen stellen eine erste Information dar, die zum Zeitpunkt der Erstveröffentlichung aktuell war. Die Rechtslage kann sich seitdem geändert haben. Die Ausführungen können und sollen eine individuelle Beratung nicht ersetzen.