

Im Wege des bargeldlosen Zahlungsverkehrs verlangen vielfach Vermieter von ihren Mietern, dass sie ihnen für die monatlich zu entrichtenden Mietzahlungen, Umlagen etc. eine **Einzugsermächtigung** erteilen. Der Vermieter kann dann mittels Lastschrift selbst den monatlichen Mietbetrag vom Konto des Mieters einziehen lassen. Der Vermieter kann jedoch von seinem Mieter eine solche Einzugsermächtigung nicht verlangen, wenn dies im Mietvertrag nicht ausdrücklich geregelt ist (LG Braunschweig WuM 79, 118; LG München I WuM 79, 143; a.A. LG Siegen WuM 76, 73). Auch eine Vertragsbestimmung im Mietvertrag, wonach die Miete nach näherer Bestimmung des Wohnungsunternehmens zu entrichten ist, gibt dem Vermieter nicht einen solchen Anspruch auf Erteilung einer Einzugsermächtigung durch den Mieter. Es ist aber durchaus zulässig, eine Einzugsermächtigung **formularmäßig** zu vereinbaren, weil es sich um regelmäßige und der Höhe nach vorhersehbare Beträge handelt (BGH WuM 96, 205). Der Mieter wird dadurch nicht unangemessen benachteiligt.

Hat der Mieter ohne vertragliche Verpflichtung eine Einzugsermächtigung erteilt, kann er sie jederzeit **widerrufen**. Aber auch dann, wenn die Einzugsermächtigung vertraglich vereinbart wurde, ist ein Widerruf aus wichtigem Grund möglich. Zieht der Vermieter z.B. die volle Miete ein, obwohl der Mieter eine Mietminderung geltend gemacht hat, liegt ein Widerrufsgrund vor (LG Köln WuM 90, 380; AG Kiel WuM 87, 380; AG Wedding GE 95, 1139). Eventuelle anfallende **Stornogebühren** hat in diesem Fall der Vermieter zu tragen (AG Wedding - 10 C 617/86 -). Einzugsermächtigungen können gestoppt werden, indem man dem Zahlungsempfänger (z.B. Vermieter) den entsprechenden Widerruf direkt mitteilt. Beachtet der Vermieter den Widerruf nicht, kann der Mieter ihn im Wege der einstweiligen Verfügung dazu zwingen (LG Berlin GE 96, 805).

Kommt es trotzdem zu ungewünschten Abbuchungen, kann man dem bei seinem Geldinstitut widersprechen, solange die Abbuchung nicht - auch nicht stillschweigend - genehmigt ist; innerhalb von 6 Wochen ist der Widerspruch also im Regelfall problemlos möglich (BGH NJW 89, 1672; NJW 85, 2326; NJW 85, 847). Banken oder Sparkassen machen die Buchung dann ohne weiteres rückgängig. Die Kosten der Rückbuchung der eingezogenen Mietzinsen muss der Mieter allerdings dem Vermieter erstatten, wenn er seine Absicht, einen Teil der Miete einzubehalten, dem Vermieter nicht beizeiten mitgeteilt hat (AG Lüdinghausen WuM 94, 197).

Im übrigen: Weist das Girokonto des Mieters Deckung auf, hat er Mietrückstände nicht zu vertreten, wenn der Vermieter von der erteilten Einzugsermächtigung **fehlerhaft Gebrauch** macht (AG Köln WuM 82, 251 LS).

Die Teilnahme am **Abbuchungsverfahren (Dauerauftrag)** kann hingegen generell nicht formularmäßig vereinbart werden, weil in diesem Fall ein Auftrag *des Mieters* an seine eigene Bank vorliegt, so dass der Mieter Zahlungen nicht mehr rückgängig machen könnte (LG Köln WuM 90, 380; AG Freiburg WuM 87, 50).

Dieses Merkblatt ersetzt keine Rechtsberatung. Vor Befolgung der Hinweise sollten Sie unbedingt rechtlichen Rat einholen. Der BERLINER MIETERVEREIN e.V. steht Ihnen dabei gern zur Verfügung.