

Miete per Einzugsermächtigung

29.12.2011 18:01

Preis: *****,00 € Mietrecht, Wohnungseigentum**

Beantwortet von

Rechtsanwalt Dennis Meivogel



Guten Abend!

Es geht um folgenden Sachverhalt.

Bisher habe ich meine Wohnungsmiete per Lastschriftverfahren von meinem Konto abbuchen lassen. Dies ist auch im Mietvertrag so vereinbart. Nun möchte ich aber zukünftig meine Miete per Dauerauftrag zahlen. Nach Auskunft eines Mitarbeiters meiner Hausverwaltung sei dies aber nicht möglich, da ja im Mietvertrag die Zahlung der Miete per Lastschrift vereinbart wäre.

Nun meine Frage: Kann mir die Hausverwaltung kündigen, wenn ich die Einzugsermächtigung widerrufe und zukünftig per Dauerauftrag meine Miete zahle?

Über eine baldige Antwort würde ich mich freuen.

Sehr geehrter Fragesteller,

gerne beantworte ich Ihre Frage wie folgt.

Wenn in Ihrem Fall mietvertraglich vereinbart ist, dass die Bezahlung der Miete im Lastschriftverfahren in der Variante der Einzugsermächtigung erfolgt, besteht eine vertragliche Pflicht Ihrerseits dem Vermieter einer Einzugsermächtigung zu erteilen mit der er die Miete im Lastschrifteinzug bei Ihrer Bank einziehen kann. Ein Widerruf ist daher grundsätzlich nicht möglich. Der Vermieter könnte aus dem Mietvertrag ohnehin immer auf Erteilung einer Einzugsermächtigung bestehen.

In der Rechtsprechung wurde ein Widerruf bei vertraglich vereinbarten Klauseln über Einzug im Lastschriftverfahren bislang nur dann als zulässig angesehen, wenn beispielsweise trotz vorhandenem Grund zu einer Mietminderung die volle Miete eingezogen wird. Hingegen wird in der Rechtsprechung Arbeitslosigkeit nicht als ausreichender Grund für einen Widerruf der Ermächtigung angesehen.

Hiervon zu trennen ist die Frage nach der Widerspruchsmöglichkeit gegenüber der Bank. Diese besteht bei der Lastschriftbelastung im Einzugsermächtigungsverfahren formal gegenüber der Bank. Ein Widerspruch ist aber bezogen auf einzelne Belastungen aus Lastschriften und nicht global. Hinzu kommt, dass eine Ausübung des Widerspruchsrecht ohne dass im vertraglichen Verhältnis zum Zahlungsempfänger hierzu Grund besteht als missbräuchlich anzusehen ist. Sollte ein solcher Missbrauch fortgesetzt erfolgen wird man sicherlich in den Bereich der fristlosen Kündigung aus wichtigem Grund kommen können.

Ich empfehle Ihnen, sich mit dem Vermieter über die Modalitäten der Zahlung zu verständigen. Nach den vertraglichen Regelungen hat Ihr Vermieter einen Anspruch auf Erteilung der Einzugsermächtigung wodurch deren Unwiderruflichkeit die Folge ist.

[Jetzt eine Frage stellen](#)

TESTSIEGER
einer unabhängigen
Verbraucherstiftung

Im Test: 8 Anbieter von
Online Rechtsberatung
Ausgabe 02/2008

