

ZAHLUNGSVERZUG DES MIETERS BEI EINZIEHUNGSERMÄCHTIGUNG?

KG, Urteil vom 9.6.2008 — Aktenzeichen: 8 U 217/07

Leitsatz

1. Eine einem früheren Vermieter erteilte Einziehungsermächtigung gilt als Vereinbarung über die Zahlungsmodalität auch für den neuen Vermieter, der Eigentümer der vermieteten Wohnung geworden ist.
2. Besteht eine Einziehungsermächtigung wandelt sich die Geldschuld von einer Schickschuld in eine Holschuld. Der Vermieter ist gehalten, die Miete bei Fälligkeit einzuziehen (zu holen). Kommt er dem nicht nach, gerät der Mieter nicht in Zahlungsverzug.
3. Mangels anderer Vereinbarung ist die Überweisung der Miete am Fälligkeitstag noch rechtzeitig, auch wenn das Geld erst später auf dem Vermieterkonto ankommt.

Sachverhalt

Nach Erwerb einer vermieteten Wohnung stellte der Käufer, der kraft Gesetzes in das frühere Mietverhältnis eingetreten ist, fest, dass der Mieter mehrere Monate keine Miete gezahlt hatte. Er kündigte daraufhin das Mietverhältnis fristlos wegen Zahlungsverzuges. Der Mieter zahlte die Miete sofort nach und teilte mit, er habe dem früheren Vermieter eine Einziehungsermächtigung erteilt; Mahnungen habe er nicht erhalten, ebenso wenig sei ihm der Vermieterwechsel bekannt geworden.

Über die Frage der Wirksamkeit der Kündigung stritten die Parteien bis zum Kammergericht. Dieses gab dem Mieter recht.

Entscheidung

Das Kammergericht war der Auffassung, dass die fristlose Kündigung nicht greife. Die dem früheren Vermieter (im Kleingedruckten) erteilte Einziehungsermächtigung gelte als Vereinbarung über Zahlungsmodalitäten auch gegenüber dem neuen Vermieter. Die Geldschuld, die üblicherweise eine Schickschuld ist, sei dadurch zu einer Holschuld geworden. Der neue Vermieter war daher gehalten, die Miete bei Fälligkeit selbst einzuziehen. Kommt der Vermieter dem nicht nach, gerät der Mieter nicht in Verzug.

Ferner stellte das Kammergericht fest, dass es grundsätzlich ausreicht, wenn der Mieter die Miete am Tag der Fälligkeit (nach dem Gesetz 3. Werktag des Monats)

anweist. Mangels anderer Absprachen kommt es lediglich auf den Zeitpunkt der Leistungshandlung und nicht auf den Leistungserfolg an; maßgebend ist also der Überweisungsauftrag und nicht der Geldeingang auf dem Konto des Vermieters.

SCHLÜNDER | RECHTSANWÄLTE | Bismarckstraße 16 | 59065 Hamm | Deutschland
Tel. 02381 921 55-0 | FAX 02381 921 55-99 | Mail hamm@schluender.info