

## Das Merkblatt Nr. 34: Mietzahlung - wie und wann?

Die Zeiten, in denen die Vermieter mit dem Quittungsblock in der Hand die Miete bar kassieren gingen, sind vorbei. Heutzutage wird die Mietzahlung über die Bank abgewickelt. Das ist bequem, aber für Mieter gibt es einiges zu beachten.

### Wie wird die Miete gezahlt?

Gebräuchlich sind: die Einzelüberweisung, das Lastschrift-Einzugsverfahren und der Dauerauftrag. Die meisten neueren Mietverträge regeln die Art der Mietzahlung. Von einer wirksam getroffenen Vereinbarung dürfen Sie ohne Einwilligung des Vermieters nur in Ausnahmefällen abgehen.

Weitverbreitet ist das **Lastschriftverfahren**. Formularklauseln, die den Mieter zur Erteilung einer entsprechenden Einzugsermächtigung verpflichten, sind wirksam, außer wenn die Ermächtigung unwiderruflich sein soll.

Das Lastschriftverfahren hat auch für den Mieter Vorteile. Er braucht sich um pünktliche Zahlung nicht zu kümmern und spart bei Mieteänderungen die Gebühren, die bei der Änderung eines Dauerauftrages anfallen können. Allerdings sollte man sich jeden Monat vergewissern, ob die Miete in richtiger Höhe abgebucht wurde. Wird der Einzug der Miete oder etwaiger Erhöhungen vergessen, verfallen die Ansprüche des Vermieters nicht etwa. Andererseits hat der Vermieter natürlich kein Recht zur Kündigung, wenn er zuwenig Miete hat abbuchen lassen.

Der Vermieter darf nur jeweils soviel abbuchen lassen, wie der Mieter ihm zugestanden hat. Das Lastschriftverfahren dient nicht dazu, dem Vermieter die Durchsetzung streitiger Ansprüche (z.B. Mieterhöhungen) zu erleichtern. Bucht er zuviel ab, so können Sie innerhalb von 6 Wochen eine Rücklastschrift veranlassen. Das erledigt Ihre eigene Bank, ohne dass Sie ihr eine Begründung zu liefern brauchen. Der gesamte abgebuchte Betrag wird Ihnen wieder gutgeschrieben. Sie überweisen dann den richtigen Betrag an den Vermieter, tunlichst mit genauer Angabe, wie sich die Zahlung errechnet (z.B. "Miete April abzgl. Euro 40,- Minderung").

Lässt der Vermieter trotz Ihres Protestes mehrfach falsche Beträge abbuchen, so können Sie ihm die Lastschrift Ermächtigung entziehen. Notfalls bremsen Sie ihn mit einer Unterlassungsklage.

Mit der Einzugsermächtigung nicht zu verwechseln und gefährlich ist eine sogenannte **Abbuchungsermächtigung**, mit der Sie Ihre Bank beauftragen, Zahlungen auf Anweisung des Vermieters zu tätigen. Hier ist ein Widerspruch gegen erfolgte Abbuchungen nicht möglich. Eine formularvertragliche Verpflichtung zur Erteilung einer solchen Ermächtigung ist unwirksam.

Bleibt Ihnen die Überweisung der Miete überlassen, so können Sie einen **Dauerauftrag** einrichten, der Ihnen die Sorge der rechtzeitigen Überweisung (z.B. während der Urlaubsreise!) abnimmt. Der Dauerauftrag hat jedoch den Nachteil, dass Änderungen frühzeitig vor der nächsten Mietzahlung erfolgen müssen und u.U. gebührenpflichtig sind. Wollen Sie vorübergehend weniger Miete zahlen, z.B. weil die Wohnung mit Mängeln behaftet ist oder weil Sie eine Gegenforderung mit der Miete verrechnen wollen, brauchen Sie den Dauerauftrag nicht zweimal ändern zu lassen, sondern lassen die Ausführung des Auftrags im fraglichen Monat aussetzen.

### Wann ist die Miete zu zahlen?

Die Zahlung muss am Monatsanfang bzw. bis zum 3. Werktag erfolgen. Einen Überweisungsauftrag müssen Sie Ihrer Bank rechtzeitig vorher erteilt haben (es sei denn, der Vermieter zieht die Miete im Lastschriftverfahren ein).

### Und wenn nicht gezahlt wird?

Geht die Miete nicht - oder nicht vollständig - zum vereinbarten Fälligkeitstermin ein, so befinden Sie sich in Verzug und riskieren eine Mahnung, für die der Vermieter u. U. sogar einen Anwalt einschalten kann. Schon um das zu vermeiden, sollte man sich bei Zahlungsschwierigkeiten umgehend mit dem Vermieter in Verbindung setzen und eine einvernehmliche Regelung, z.B. Stundung, anstreben. Notfalls kann u. U. auch das Sozialamt bzw. die Dienststelle zur Wohnungssicherung helfen (siehe auch das Merkblatt Nr. 25 "Wenn eine Kündigung kommt").

Bekanntlich kann Zahlungsverzug sogar eine Kündigung nach sich ziehen. Allerdings besteht natürlich kein Kündigungsrecht, wenn der Mieter die Miete zu Recht einbehalten bzw. gekürzt hat. Häufigste Fälle: "Minderung" und Zurückbehaltung wegen Wohnungsmängeln, Aufrechnung mit Gegenforderungen. Wenn Sie die Miete wegen einer Gegenforderung einbehalten oder wegen Mängeln des Mietobjekts kürzen wollen, fragen Sie unbedingt den **Mieterbund Rhein-Ruhr** nach der Zulässigkeit und der Höhe des Einbehalts.

Auf ein **"Sperrkonto"** brauchen Sie die einbehaltenen Mietanteile übrigens nicht zu legen. So etwas gibt es im Mietrecht nicht. Wenn Sie nicht sicher sind, ob Sie vielleicht doch etwas nachzahlen müssen, zahlen Sie die einbehaltenen Beträge erst einmal auf Ihr Sparkonto ein.

Manchmal ist unklar, an wen die Miete zu zahlen ist. Das kommt mitunter beim **Wechsel des Vermieters** vor.

Zahlen Sie nicht vorschnell an jemanden, der sich als Ihr neuer Vermieter ausgibt. Holen Sie eine Bestätigung des alten Vermieters ein oder lassen Sie sich vom neuen die Bescheinigung über seine Eintragung in das Grundbuch vorlegen. Im Zweifel zahlen Sie erst mal nicht und fragen den **Mieterverein**. Sie brauchen das Geld solange auch nicht etwa beim Amtsgericht zu **hinterlegen**.

Wenn das **Mietverhältnis endet**, muss die Miete bis zum letzten Tag voll, d.h. einschließlich der Nebenkosten, bezahlt werden. Ein "**Abwohnen**" der **Mietkaution** ist nicht statthaft, sondern bringt Sie in Verzug, so dass Anwalts- und Gerichtskosten drohen. (Behält der Vermieter die Kautionsgrundlos ein, so werden **Sie** ihn verklagen, und er trägt die Kosten.)