


Autor:	Joachim Wichert	Quelle:	
Anmerkung zu:	OLG Karlsruhe v. 14.11.2017 8 U 87/15	Fundstelle:	Verlag Dr. Otto Schmidt, Köln MietRB 2018, 201
		Normen:	§ 286 BGB, § 535 BGB, § 556 BGB, § 556a BGB, § 556b BGB
		Zitiervorschlag:	MietRB 2018, 201

Titelzeile**Verzug des Mieters bei Nichtgebrauch einer Einzugsermächtigung durch den Vermieter?****Vorinstanz**

zu 8 U 87/15, LG Karlsruhe - 8 O 498/13

Leitsatz

Hat der Mieter dem Vermieter eine Einzugsermächtigung für die Miete erteilt, so gerät er in der Regel nicht in Schuldnerverzug, wenn der Vermieter von der Einzugsermächtigung keinen Gebrauch macht.

Das Problem In einem Nachtrag zu einem Gewerbemietvertrag vereinbarten die Parteien eine Vertragsverlängerung von drei Jahren und zusätzlich ein Optionsrecht des Mieters zur Verlängerung um weitere drei Jahre. Dazu enthält der Nachtrag auch folgende Klausel: „Die Grundmiete ändert sich bei Optionsausübung, beginnend ab dem 1.1.2009 um 2 % p.a.“ Im Grundmietvertrag ist vereinbart, dass der Vermieter die Miete per Lastschriftverfahren einzieht, was auch tatsächlich geschieht.

Nach Ablauf der Festlaufzeit übt der Mieter sein Optionsrecht aus. Der Vermieter zieht weiterhin die Grundmiete per Lastschriftverfahren ein, nicht aber die Erhöhungsbeträge von 2 % pro Jahr. Dies geschieht jahrelang. Mit Schreiben vom 19.9.2013 antwortet der Mieter auf ein vorangegangenes Schreiben des Vermieters u.a. wie folgt: „... Einer Nachforderung widersprechen wir daher für den gesamten Zeitraum ebenso wie dem angekündigten Forderungseinzug ab 10/2013. ...“

Der Vermieter erhebt Klage, in der er u.a. die Erhöhungsbeträge für die Jahre 2010 bis 2013 nebst Zinsen geltend macht. Das erstinstanzliche LG Karlsruhe gibt insofern der Klage statt. Der Mieter geht in Berufung.

Die Entscheidung des Gerichts

Das OLG Karlsruhe gibt der Berufung hinsichtlich eines Teils der Zinsen statt. Dies erläutert das Gericht wie folgt: Habe der Mieter dem Vermieter eine Einzugsermächtigung erteilt und sei vereinbart, dass der Vermieter die Miete vom Konto des Mieters durch Lastschrift einzieht, gerate der Mieter nicht in Schuldnerverzug nach § 286 BGB, soweit der Vermieter von der Einzugsermächtigung keinen Gebrauch mache. Das gelte jedenfalls dann, wenn keinerlei Anhaltspunkte dafür vorlägen, dass das Konto des Mieters keine genügende Deckung aufweist, und der Mieter auch im Übrigen nicht (mit-)veranlasse, dass der Vermieter die Einziehung unterlässt (Verweis auf OLG Stuttgart v. 2.6.2008 - 5 U 20/08, MietRB 2008, 358). Diese Voraussetzungen hätten hier bis zum 19.9.2013 vorgelegen. Daher habe sich der Mieter bis dahin nicht in Schuldnerverzug befunden und sei deswegen bis zu diesem Zeitpunkt auch nicht zur Zahlung von Verzugszinsen verpflichtet. Vielmehr habe sich der Vermieter insoweit in Annahmeverzug befunden. Daher schulde der Mieter bis dahin auch keine Fälligkeitszinsen nach § 353 S. 1 HGB.

Dies habe sich erst durch die E-Mail des Mieters vom 19.9.2013 geändert. Dort habe er wegen der bisherigen und künftigen Erhöhungsbeträge dem Einzug widersprochen. Infolge dieser Erklärung war der Vermieter ab diesem Zeitpunkt insofern zur Einziehung mietvertraglich nicht mehr berechtigt, weil sich

eine in einem Mietverhältnis erteilte Einzugsermächtigung nur auf unbestrittene Forderungen beziehe (Verweis auf *Hinz*, WuM 2005, 615, 625). Ab dann sei der Mieter ohne weitere Mahnung in Verzug geraten, und zwar wegen der bisherigen Erhöhungsbeträge gem. § 286 Abs. 2 Nr. 3 BGB ab dem 20.9.2013 und hinsichtlich der künftigen Mieterhöhungsbeträge gem. § 286 Abs. 2 Nr. 1 BGB jeweils mit Ablauf des dritten Werktags des Monats, in dem sie fällig wurden.

Konsequenzen für die Praxis Ergebnis und Begründung des OLG Karlsruhe überzeugen. Der Vermieter muss die erteilte Einzugsermächtigung schon nutzen, sonst kann er sich nicht auf Zahlungsverzug berufen.

Beraterhinweis Der Mieter soll auch dann nicht in Zahlungsverzug kommen, wenn der Vermieter deshalb von seiner Einzugsermächtigung keinen Gebrauch macht, weil es bereits zu einzelnen Rücklastschriften gekommen ist (OLG Stuttgart v. 2.6.2008 – 5 U 20/08, MietRB 2008, 358).

RA Dr. *Joachim Wichert*, aclanz Partnerschaft von Rechtsanwälten, Frankfurt/M./Berlin, www.aclanz.de

Mehr zum Thema:

Zu weiteren Aspekten dieser Entscheidung vgl. MietRB 2018, 202 (nachstehend).

© Verlag Dr. Otto Schmidt, Köln