



» Mietrecht « von Massimo Füllbeck

## Wann ist die Miete rechtzeitig gezahlt?

Gemäß § 556b Abs. 1 BGB, der bestimmt, dass die Miete zu Beginn, spätestens bis zum dritten Werktag der vereinbarten Zeitabschnitte zu entrichten ist, kommt es für die Rechtzeitigkeit der Mietzahlung im Überweisungsverkehr nicht darauf an, dass die Miete bis zum dritten Werktag des vereinbarten Zeitabschnitts auf dem Konto des Vermieters eingegangen ist. Es genügt, dass der Mieter – bei ausreichend gedecktem Konto – seinem Zahlungsdienstleister den Zahlungsauftrag bis zum dritten Werktag des vereinbarten Zeitabschnitts erteilt.

In Allgemeinen Geschäftsbedingungen eines Wohnraummietvertrages, der bestimmt, dass die laufende Miete monatlich im Voraus, spätestens am dritten Werktag des Monats auf das Konto des Vermieters zu zahlen ist, ist die Klausel: „Für die Rechtzeitigkeit der Zahlung kommt es nicht auf die Absendung, sondern auf den Eingang des Geldes an. Aus mehrfach verspäteter Mietzahlung kann der Mieter keine Rechte herleiten; vielmehr kann dies im Einzelfall ein Grund für eine Kündigung des Mietverhältnisses sein.“ gemäß § 307 Abs. 1 Satz 1 BGB unwirksam, weil sie bei der gebotenen kundenfeindlichsten Auslegung das Risiko einer durch Zahlungsdienstleister verursachten Verzögerung des Zahlungsvorgangs entgegen der gesetzlichen Regelung dem Mieter auferlegt.

BGH, Urteil vom 05.10.2016,  
Az. VIII ZR 222/15

### Der Fall:

Die Mieter zahlten die Miete in den Monaten März, April und Mai 2014 spätestens am dritten Werktag der jeweiligen Monate in bar bei ihrem Zahlungsdienst-

leister (Deutsche Post AG) ein und erteilten gleichzeitig einen Überweisungsauftrag. Die Miete ist dann allerdings erst nach dem dritten Werktag bei dem Vermieter eingegangen.

Der Vermieter kündigte das Mietverhältnis wegen verspäteter Mietzahlung jeweils fristlos, hilfsweise fristgerecht.

### Das Problem:

Fraglich war, ob der gesetzlichen Regelung zu entnehmen sei, dass eine durch Überweisung gezahlte Miete bereits am dritten Werktag des Monats auf dem Konto des Vermieters eingegangen sein muss oder ob es auf den Überweisungszeitpunkt ankommt.

Darüber hinaus musste der BGH entscheiden, ob die im Mietvertrag enthaltene Klausel zur „Rechtzeitigkeit der Zahlung“ wirksam war.

### Die Entscheidung des BGH:

Der BGH entschied zugunsten der Mieter. Die auf die verspätete Mietzahlungen gestützten fristlose / hilfsweise Kündigung sind deshalb schon unwirksam, weil die Mieter die Miete jeweils pünktlich bezahlt hat.

Es genügt, wenn der Mieter bis zum dritten Werktag den Überweisungsauftrag vorgenommen hat. Der Mieter ist dann nicht mehr dafür verantwortlich, dass die Miete pünktlich auf dem Konto des Vermieters eingeht.

Auch die im Mietvertrag enthaltene Regelung zur Rechtzeitigkeit der Zahlung ist gemäß § 307 Abs. 1 Satz 1 BGB unwirksam, da sie den Mieter unangemessen benachteiligt.

Nach dem Inhalt dieser Vereinbarung wird dem Vermieter eine Kündigung des Mietverhältnisses wegen verspäteter Miet-

zahlungen auch in Fällen ermöglicht, in denen die Verzögerung nicht vom Mieter, sondern von Zahlungsdienstleistern zu verantworten ist.

### Praxis-Tipp:

Sofern Vermieter in der Praxis einen ähnlichen Sachverhalt haben, sollte man sich vom Mieter unbedingt eine Bestätigung vom Zahlungsdienstleister aushändigen lassen, um zu überprüfen, zu welchem Zeitpunkt der Mieter die Überweisung veranlasst hat.

Darüber hinaus ist jetzt klar, dass die gesetzliche Regelung durch Klauseln im Mietvertrag nicht geändert werden können bzw. soweit sie sich bereits in Mietverträgen finden, nicht angewendet werden dürfen. ■

### Fachautor:



Immobilien-  
Ökonom (VWA)  
Massimo  
Füllbeck

- Immobilienverwalter
- Schwerpunkt:  
WEG-Verwaltung
- Fachautor und  
Referent beim EBZ