

Zum Thema: Verspätete Mietzahlungen

**Frau Schneider aus Gräfelfing will wissen:
Die Miete für meine vermietete Eigentumswohnung ging die letzten zwei Monate erst am vierten Werktag per Überweisung auf meinem Konto ein. Muss ich das so hinnehmen? In meinem Mietvertrag heißt es, dass die Miete spätestens am dritten Werktag bei mir eingegangen sein muss.**



Sauer Martin
Rechtsanwalt

Antwort: Nach der gesetzlichen Regelung in § 556 b Abs. 1 BGB ist die Miete zu Beginn, spätestens bis zum dritten Werktag der einzelnen Zeitabschnitte „zu entrichten“, nach denen sie bemessen ist, also regelmäßig am dritten Werktag im Monat.

In seiner Entscheidung vom 05.10.2016 hat der BGH klargestellt, dass es – anders als in vielen Formularverträgen geregelt – hierbei nicht auf den Geldeingang auf dem Konto des Vermieters ankommt, sondern auf den Zeitpunkt der Erteilung des Überweisungsauftrags durch den Mieter an seine Bank. Wurde dieser am dritten Werktag erteilt und war das Konto des Mieters ausreichend gedeckt, so erfolgte die Mietzahlung rechtzeitig (BGH, Urteil vom 05.10.2016, VIII ZR 222/15).

Eine anderslautende Formulierung in einem Formularmietvertrag, nach der es für die Rechtzeitigkeit der Zahlung nicht auf die Absendung, sondern auf den Eingang des Geldes auf dem Konto des Vermieters ankommt, ist nach der Entscheidung des BGH gemäß § 307 Abs. 1 S. 1 BGB unwirksam, da sie dem Mieter das Risiko einer durch die Bank verursachten Verzögerung des Zahlungsvorgangs auferlegt.

Demnach hat der Mieter in vorliegendem Fall seine Miete auch nicht verspätet bezahlt, Frau Schneider kann nichts weiter unternehmen.

Anders liegt der Fall, sofern der Mieter tatsächlich über einen längeren Zeitraum seine Miete mit einiger Verspätung bezahlt. In diesem Fall kann das Mietverhältnis unter Umständen nach vorheriger Abmahnung gekündigt werden.

Kostenfreie Rechts-, Steuer- und Bauberatung für Mitglieder in allen Immobilienfragen. Mitgliedsbeitrag ab 60,- € jährlich.

**Infos unter: Haus + Grund München
Sonnenstraße 13 III, 80331 München
Tel. 089/551 41-0, Fax 089/551 41-3 66
www.hug-m.de, info@hug-m.de**

