



Verband Berlin-Brandenburgischer
Wohnungsunternehmen e.V.

FÄLLIGKEIT DER MIETE

25.05.2010 Fachinformation

Viele Vermieter und Nutzer fragen sich, wann genau die Miete auf dem Konto des Vermieters sein muss. Diese Frage lässt sich nicht generell beantworten, sondern hängt vom Zeitpunkt des Mietvertragsabschlusses ab. Bei bis zum 1. September 2001 geschlossenen Mietverträgen war die Miete nach der damaligen Gesetzeslage erst zum Monatsende zu zahlen. Sofern der Vermieter vorher sein Geld haben wollte, musste er dies mit dem Mieter im Mietvertrag vereinbaren. Ansonsten galt und gilt auch heute noch für so genannte "Altverträge" die gesetzliche Regelung mit der Zahlungsfrist zum Monatsende. Bei neueren Mietverträgen, die ab dem 1. September 2001 geschlossen wurden, ist die gesetzliche Frist verkürzt worden. Die Miete ist nun schon zu Beginn des Monats fällig, was bedeutet, dass sie spätestens am dritten Werktag eines Monats (§ 556 b BGB) zu zahlen ist. Der Sonnabend zählt dabei auch als Werktag. Wenn ein Monat bspw. mit einem Donnerstag beginnt, ist die Miete schon am darauffolgenden Samstag fällig. Die Fälligkeit ist jedoch nicht mit dem Zahlungseingang beim Vermieter gleichzusetzen. Bis zum dritten Werktag muss der Mieter die Mietzahlung veranlassen. Hierzu genügt es, dass die Überweisung bei der Bank abgegeben wurde. Damit hat der Mieter seiner Pflicht genüge getan (Kontodeckung vorausgesetzt). Verzögert die beteiligte Bank die Überweisung, so kann eine verspätete Wertstellung auf dem Konto des Vermieters nicht dem Mieter angelastet werden. Anders sieht es aus, wenn der Mietvertrag eine Rechtzeitigkeitsklausel enthält, die lauten könnte: "Die Miete ist am dritten Werktag eines Monats fällig und hat zu diesem Zeitpunkt dem Vermieter zur Verfügung zu stehen." In diesem Fall kann der Vermieter verlangen, dass die Miete spätestens am dritten Werktag auf seinem Konto eingegangen ist. Passiert dies nicht, drohen dem Mieter Verzugszinsen oder eine Abmahnung wegen Vertragsverletzung und bei wiederholt verspäteter Zahlung auch die Kündigung der Wohnung. Der Gesetzgeber hat mit Wirkung zum 1. November 2009 neue Fristen vorgegeben, innerhalb derer ein Überweisungsauftrag von der Bank ausgeführt werden muss. Für Überweisungen in Euro gilt danach eine Ausführungsfrist bis zum Ende des folgenden Geschäftstages. Bis zum 1. Januar 2012 kann diese Frist noch auf maximal drei Geschäftstage verlängert werden (§ 675 s BGB).

<https://bbu.de/beitraege/faelligkeit-der-miete>