



## **Für die Rechtzeitigkeit der Mietzahlung kommt es nicht auf den Geldeingang beim Vermieter an, sondern auf die rechtzeitige Beauftragung der Zahlung**

Zusammenfassung zum Urteil des BGH vom 05. Oktober 2016  
(Aktenzeichen: VIII ZR 222/15)

In dem Fall, den der BGH vorliegend zu entscheiden hatte, ging es um die Frage, wann eine Miete rechtzeitig gezahlt ist.

Dem Streit lagen u.a. folgende Regelungen in dem Formularmietvertrag zu Grunde:

*„Die Gesamtmiete ist monatlich im Voraus, spätestens am dritten Werktag des Monats an den Vermieter auf dessen Konto ... zu zahlen.“*

*„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.“*

Im vorliegenden Fall kam es zu verspäteten Mietzahlungen, so dass der Vermieter das Mietverhältnis fristlos, hilfsweise ordentlich gekündigt hatte.

Der BGH hatte nun darüber zu entscheiden, ob vorliegend die Kündigungen wirksam war oder ob diese unwirksam war, weil die Mieten pünktlich gezahlt wurden.

Der BGH hat im Ergebnis vorliegend entschieden, dass die Kündigung unwirksam war und die Mieten pünktlich gezahlt wurden.

Der BGH hat dabei die vertragliche Regelung, dass es für die Rechtzeitigkeit der Zahlung nicht auf die Absendung, sondern auf den Eingang des Geldes beim Vermieter ankomme, für unwirksam erklärt.

Der Bundesgerichtshof hat dies damit begründet, dass die Klausel gemäß § 307 Abs. 1 BGB unwirksam sei, da die Regelung zu Ungunsten des Mieters von den gesetzlichen Vorschriften der §§ 556b Abs. 1, 269, 270 BGB abweiche. Danach sei, so der BGH, die Mietzahlung als eine sogenannte qualifizierte Schickschuld anzusehen. Dann würde es aber ausreichen, wenn der Schuldner das zur Übermittlung des Geldes seinerseits erforderliche getan habe, das heißt den Überweisungsauftrag vor Fristablauf bei dem Geldinstitut eingereicht habe und das Konto des Schuldners die erforderliche Deckung aufweise.

Auf den dann verspätet eingehenden Mieteingang bei dem Vermieter kommt es nicht an. Dies begründet der BGH damit, dass sonst in unzulässigerweise dem Mieter das Risiko von Zahlungsverzögerungen im Überweisungsverkehr auferlegt wurde.



## ANWALTSKANZLEI FÜR IMMOBILIENRECHT

Und dies, obgleich der Zahlungsdienstleister (z.B. Bank) die Verspätung zu verantworten habe und nicht der Mieter.

Die insoweit abweichende mietvertragliche Klausel ist damit unwirksam.

Für Sie ist die Anwaltskanzlei für Immobilienrecht der richtige und kompetente Ansprechpartner, wenn es um die Durchsetzung Ihrer Rechte bzw. der Abwehr unberechtigter Forderungen geht. Stets wird auch geprüft, ob in Ihrem konkreten Fall das vorstehende Urteil anwendbar ist oder ob die Details Ihres Falles zu einer anderen Rechtslage führen.

Der Autor dieses Artikels, Herr Dirk Salewski, ist Rechtsanwalt und Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht ([www.anwaltskanzlei-immobilienrecht.de](http://www.anwaltskanzlei-immobilienrecht.de)). Er ist daneben Vorstandsmitglied des WEG Verein Interessenvertretung für Wohnungseigentümer e.V. ([www.weg-verein.de](http://www.weg-verein.de)) und Mitverfasser benutzerfreundlicher Formulare im Bereich des Mietrechts (zu erwerben über: [www.radon-verlag.de](http://www.radon-verlag.de)).

### Hinweis:

**Dieser Artikel ist ein kostenfreies, allgemeines und freibleibendes Angebot, deren Benutzung zwingend den Nutzungsbedingungen der Anwaltskanzlei für Immobilienrecht unterliegt, welche auf der Internetseite [www.anwaltskanzlei-immobilienrecht.de](http://www.anwaltskanzlei-immobilienrecht.de) im Bereich Service veröffentlicht sind. Jede Haftung für die Richtigkeit und Aktualität des Inhalt muss trotz der hohen Sorgfalt bei der Erstellung dieses Artikels, auch wegen dem ständigen Wandel der Rechtslage, ausdrücklich ausgeschlossen werden. Insbesondere soll er keine fachkundige Beratung durch einen Rechtsanwalt ersetzen!**