

DEUTSCHLAND / ARTIKEL MIT ARBEITSBOGEN

Miete an die bisherige Vermietung vorausbezahlt: Beim Verkauf die Wirkung gegenüber dem Erwerber prüfen

Vorausbezahlte Miete schützt beim Eigentümerwechsel nicht unbegrenzt gegenüber dem Erwerber. Zahlung, Eigentumsübergang und eigene Kenntnis auf einer Zeitachse prüfen.

Recherche und Quellenstand: 17.10.2026.



Titelmotiv: KI-generiertes Symbolbild. Kein konkretes Immobilienangebot.

Leserfrage: Welche Rolle spielen Zahlungszeitpunkt und Kenntnis des Eigentumsübergangs, wenn der Erwerber bereits vorausbezahlte Miete erneut fordert?

Du hast die Miete für mehrere Monate an die bisherige Vermietung vorausbezahlt. Dann wird deine deutsche Mietwohnung verkauft. Der Erwerber verlangt nun für einen Teil desselben Zeitraums erneut Miete. Ein Überweisungsbeleg ist wichtig, beantwortet aber nicht allein, für welche Monate die Zahlung auch gegenüber dem Erwerber wirkt.

§566 BGB regelt den Eintritt des Erwerbers bei nach Überlassung veräußertem Wohnraum. Für Rechtsgeschäfte über die Mietforderung, insbesondere Zahlungen, enthält §566c eine besondere zeitliche Regel.

[\[BGB566\]](#)[\[BGB566c\]](#) Dieser Beitrag setzt einen entsprechend geprüften Eigentumsübergang voraus und behandelt keine Zwangsversteigerung.

Vier Daten statt einer einzigen Zahlungsquittung

Bereite den bestehenden Vertrag, die Vorauszahlungsabrede und den Zahlungsnachweis vor. Ergänze, wann das Eigentum tatsächlich übergang und wann du davon Kenntnis erlangtest. Eine erste Verkaufsabsicht, der Kaufvertragsabschluss und der Eigentumsübergang sind dabei nicht unbesehen dasselbe Datum.

Ordne außerdem die Vorauszahlung den einzelnen Mietmonaten zu. Ein Betrag ohne bestimmten Leistungszeitraum lässt offen, ob er laufende Miete, Sicherheit oder etwas anderes betrifft. Hier geht es ausschließlich um als Miete einzuordnende Vorleistung.

Die Kenntnisgrenze aus §566c anwenden

Nach §566c wirkt das Rechtsgeschäft dem Erwerber gegenüber grundsätzlich bis einschließlich des Kalendermonats, in dem die Mietpartei vom Eigentumsübergang Kenntnis erlangt. Bei Kenntnis nach dem 15. Tag erfasst die Wirkung auch den folgenden Kalendermonat. Ein nach dem Übergang vorgenommenes Rechtsgeschäft ist dagegen unwirksam gegenüber dem Erwerber, wenn die Mietpartei dabei den Eigentumsübergang kennt. [\[BGB566c\]](#)

Die Reihenfolge ist deshalb entscheidend. Die Aussage „Ich habe irgendwann an den alten Vermieter bezahlt“ darf nicht in eine unbeschränkte Erfüllung gegenüber jeder späteren Eigentümerperson übersetzt werden.

Fiktiver Fall mit drei vorausbezahlten Monaten

Eine Mietpartei bezahlt am 1. Oktober 2026 vereinbarungsgemäß die Miete für Oktober, November und Dezember an die bisherige Vermietung. Das Eigentum geht im erfundenen Fall am 10. Oktober über; sichere Kenntnis davon erhält die Mietpartei am 20. Oktober. Unterstellt sind die sonstigen Voraussetzungen der dargestellten Regel.

Für die Wirkung nach §566c werden Oktober und wegen Kenntnis nach dem 15. Tag auch November erfasst. Die Vorschrift schützt die vorausbezahlte Dezembermiete auf dieser Grundlage nicht ebenfalls. [\[BGB566c\]](#) Das zeigt, warum ein pauschaler Hinweis auf die gesamte alte Vorauszahlung eine Dezemberforderung des Erwerbers noch nicht erledigt.

Das Beispiel ist keine abschließende Zahlungsanweisung. Besondere Abreden, tatsächlicher Kenntnisstand und weitere rechtliche Einwände müssen im konkreten Fall mitgeprüft werden. Bei anders liegenden Daten wird die Monatszuordnung neu erstellt.

Eine doppelte wirtschaftliche Belastung getrennt aufarbeiten

Wenn der Erwerber eine Forderung hat, obwohl Geld bereits an die frühere Vermietung floss, sind die Rechtsbeziehungen auseinanderzuhalten. Frage in der Beratung zum einen nach der aktuellen Mietforderung und zum anderen nach einem möglichen Rückzahlungs- oder Ausgleichsanspruch gegen die frühere Seite. Der Artikel bestätigt keinen solchen Anspruch automatisch.

Leite eine neue Forderung nicht kommentarlos an die alte Kontaktperson weiter und warte dann unbegrenzt. Lass insbesondere klären, welcher Betrag gegenüber wem offen ist und wie Zahlungsrückstände vermieden werden können, ohne ungeprüft auf Rechte zu verzichten.

Den Monatsstand schriftlich festhalten

Erstelle eine kurze Übersicht je betroffenem Monat: ursprüngliche Zahlung, behauptete Wirkung gegenüber Erwerber, dessen aktuelle Forderung und noch offene Einordnung. Lege die zugehörigen Datumsnachweise daneben. So wird aus einem scheinbar einfachen Doppelzahlungsstreit eine konkret prüfbare Zeitfrage, an der alte Vorleistung und neuer Mietanspruch nachvollziehbar zusammengeführt werden.

DEIN ARBEITSBOGEN

Aus dem Lesen wird ein nächster Schritt

Für den eigenen Fall ausfüllen. Die Felder strukturieren deine Vorbereitung; sie bestätigen keine rechtliche, technische oder finanzielle Prüfung.

01 / Vorauszahlungsabrede

Wann und wie wurde vereinbart, dass du Miete im Voraus zahlst? Für welche Monate?

02 / Deine Zahlung

Datum, Betrag und Empfänger der Vorauszahlung samt Überweisungsbeleg.

03 / Eigentumsübergang

Wann ist das Eigentum laut Unterlagen auf den Erwerber übergegangen? Quelle notieren.

04 / Deine Kenntnis

Wann und wodurch hast du sicher vom Eigentumsübergang erfahren?

05 / Forderung des Erwerbers

Für welche Monate und in welcher Höhe verlangt der Erwerber Miete?

06 / Monatsübersicht

Je Monat: deine Zahlung, Forderung des Erwerbers und offene Einordnung.

07 / Kontakt zur Altvermietung

Hast du die bisherige Vermietung informiert? Datum und Antwort.

08 / Nächster Schritt

Bei welcher Beratung lässt du die Monatszuordnung prüfen, und wann?

QUELLEN UND GRENZEN

Nachlesen und richtig einordnen

[\[BGB566\] BGB § 566](#)

Bundesministerium der Justiz und für Verbraucherschutz / Bundesamt für Justiz. Geltung: Deutschland. Abruf am 17.10.2026.

[\[BGB566c\] BGB § 566c](#)

Bundesministerium der Justiz und für Verbraucherschutz / Bundesamt für Justiz. Geltung: Deutschland. Abruf am 17.10.2026.

Über dieses Dokument

Mit Unterstützung von KI erstellt. Quellenfakten sind extern belegt; Beispiele, Arbeitsbogen und organisatorische Empfehlungen sind redaktionelle Einordnungen.

Inhalte wurden sorgfältig vorbereitet. Fehler, unvollständige Angaben und spätere Änderungen können dennoch nicht ausgeschlossen werden. Keine individuelle Rechts-, Steuer-, Finanzierungs- oder Bewertungsberatung. Maßgeblich sind die konkreten Umstände und die einschlägigen aktuellen Vorschriften. Bei verbindlichen Entscheidungen fachkundige Beratung einholen. Gesetzliche Verantwortung lässt sich nicht pauschal durch diesen Hinweis ausschließen.

Dokument-ID: WX26-P02-0100-DL | Revision 1 | Land/Zielgruppe: Deutschland | Redaktion: immosearch.eu | Stand: 17.10.2026.