

DEUTSCHLAND / ARTIKEL MIT ARBEITSBOGEN

Miete kommt später an: Zahlungsauftrag und Kontoeingang vor einem Verspätungsvorwurf unterscheiden

Der Eingangstag auf dem Vermietungskonto entscheidet nicht allein über eine rechtzeitige Wohnraummiete. Ein belastbarer Vorwurf braucht auch den maßgeblichen Zahlungsauftrag und die Umstände.

Recherche und Quellenstand: 17.10.2026.



Titelmotiv: KI-generiertes Symbolbild. Kein konkretes Immobilienangebot.

Ein fiktiver Vermieter sieht auf seinen Kontoauszügen mehrere Mietzahlungen erst nach dem von ihm erwarteten Tag. Er markiert sie alle als verspätet. Die Mietpartei antwortet, sie habe die Überweisungen jeweils rechtzeitig beauftragt. Bevor aus dieser Abweichung ein förmlicher Vorwurf wird, braucht der Vermieter einen vollständigeren Zahlungsablauf.

Den richtigen Zeitpunkt prüfen

§ 556b Absatz 1 BGB bestimmt die Entrichtung zu Beginn, spätestens bis zum dritten Werktag der Zeitabschnitte, nach denen die Miete bemessen ist. [\[B556B1\]](#) Der konkrete Kalender und die Vertragslage werden anhand des Falls geprüft; dieser Beitrag berechnet keinen bestimmten Monatstermin.

Im Urteil VIII ZR 222/15 entschied der BGH für die Wohnraummiete im Überweisungsverkehr: Bei ausreichend gedecktem Konto genügt der bis zum maßgeblichen dritten Werktag erteilte Zahlungsauftrag. Der spätere Eingang auf dem Vermietungskonto entscheidet dann nicht gegen die Rechtzeitigkeit. [\[BGH222\]](#)

Damit verändert sich im Beispiel die Arbeitsfrage. Statt wann sehe ich das Geld allein zu betrachten, klärt der Vermieter auch, was die Mietpartei rechtzeitig veranlasst hat.

Die konkreten Buchungen mit dem behaupteten Auftrag zusammenbringen

Unsere redaktionelle Empfehlung ist ein Abgleich pro Monat. Ordne dem tatsächlichen Eingang den Betrag und den zugehörigen Zahlungsauftrag zu. Halte offen, welche Tatsachen noch nicht belegt sind. Ein bloß vorgemerakter künftiger Auftrag ist in der eigenen Übersicht nicht ungeprüft als bereits ausgeführte Handlung zu beschreiben. Die rechtliche Bedeutung des jeweiligen Nachweises bleibt zu beurteilen.

Erfrage nur die für die konkrete Klärung benötigten Angaben. Eine ungezielte vollständige Übersicht aller privaten Zahlungen hilft der Zuordnung nicht. Wenn ein Beleg unklar ist, beschreibe die fehlende Information sachlich, statt daraus sofort eine absichtliche Falschangabe zu vermuten.

Im fiktiven Fall zeigt sich bei einem Monat ein späterer Eingang trotz rechtzeitig erteiltem Auftrag. Bei einem anderen Monat ist bereits der Auftragstag ungeklärt. Diese Vorgänge bekommen unterschiedliche Prüfstände. Eine einzige Sammelmarkierung verspätet würde den Unterschied verdecken.

Eine Vertragsklausel nicht ungeprüft als Antwort verwenden

Der BGH erklärte im genannten Urteil eine Formularklausel für unwirksam, die das Risiko von Verzögerungen durch Zahlungsdienstleister auf den Wohnraummieter verlagerte. [\[BGH222\]](#) Daraus folgt hier keine individuelle Freigabe oder Verwerfung jedes ähnlich formulierten Vertragstexts.

Lege deshalb die tatsächlich verwendete Fassung vor. Der Vermieter soll weder einen Satz aus dem Urteil in seinen Vertrag kopieren noch sich allein auf die Überschrift Zahlungseingang verlassen. Die konkrete Auslegung gehört zum Prüfauftrag.

Erst aus dem geklärten Verlauf weitere Konsequenzen ableiten

Eine sachliche Rückfrage kann den Sachverhalt vervollständigen. Ob eine Abmahnung oder Kündigung in Betracht kommt, erfordert anschließend eine eigene rechtliche Entscheidung anhand des vollständig geklärten Verlaufs. Der Artikel bewertet keine konkrete Pflichtverletzung.

Der Vermieter korrigiert im Beispiel zunächst seine Übersicht. Sie unterscheidet nun Eingang, Auftragsangabe, Belegstand und rechtliches Ergebnis. So wird aus einem auf den ersten Blick eindeutigen Kontoauszug eine prüfbare Tatsachengrundlage für den richtigen nächsten Schritt.

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 / Betroffener Monat

Für jeden Monat eine eigene Zeile anlegen, statt alle Zahlungen gesammelt zu markieren.

02 / Kontoeingang

Datum und Betrag des Eingangs laut deinem Kontoauszug.

03 / Angegebener Auftragstag

Wann hat die Mietpartei die Überweisung nach eigener Angabe beauftragt?

04 / Vorliegender Beleg

Welcher Nachweis zum Zahlungsauftrag liegt vor, und was fehlt noch?

05 / Vertragsklausel Zahlung

Wie lautet die Zahlungsregel in deinem Mietvertrag? Fundstelle notieren.

06 / Rückfrage an Mietpartei

Welche konkrete Angabe fragst du sachlich nach? Datum der Rückfrage und Antwort.

07 / Rechtliche Prüfung

Wer bewertet den geklärten Verlauf? Name, Kontakt und Datum der Übergabe.

08 / Nächster Schritt

Übersicht korrigiert? Welcher Schritt folgt nach der Prüfung, und bis wann?

QUELLEN UND GRENZEN

Nachlesen und richtig einordnen

[B556B1] BGB § 556b – Fälligkeit der Miete

. Abruf am 17.10.2026.

[BGH222] BGH, Urteil vom 5. Oktober 2016 – VIII ZR 222/15

. 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-P03-0083-DL | Revision 1 | Land/Zielgruppe: Deutschland | Redaktion: immosearch.eu | Stand: 17.10.2026.