

Miete

Überblick

Nach der gesetzlichen Regelung ist unter dem Begriff der Miete das gesamte Entgelt zu verstehen, das der Mieter für die Überlassung der Mietsache zu bezahlen hat.

1 Begriffe

Nach dem bis zum 31.8.2001 geltenden Recht wurde das vom Mieter zu bezahlende Entgelt als "Mietzins" bezeichnet. Das ab 1.9.2001 geltende Recht spricht von "Miete" (§ 535 Abs. 2 BGB). Der Wechsel der Begriffe beruht ausschließlich auf sprachlichen Erwägungen. Sachliche Änderungen sind hiermit nicht verbunden.

In Mietverträgen und sonstigen vertraglichen Vereinbarungen werden häufig von § 535 S. 2 BGB differenzierende Begriffe gebraucht. Manche dieser Begriffe haben keinen klar definierten Inhalt; sie sollten bei der Vertragsgestaltung nicht verwendet werden.

Unter dem Begriff "Grundmiete" versteht man die Miete ohne die Betriebskosten. Dagegen sind in einer "Pauschalmiete" oder "Inklusivmiete" alle Betriebskosten enthalten. Der Begriff "Nettomiete" ist mehrdeutig. Er wird teilweise als Synonym für den Begriff "Grundmiete" gebraucht; bei der Geschäftsraummieta versteht man hierunter gelegentlich aber auch die Miete ohne Umsatzsteuer. Entsprechendes gilt für den Begriff "Bruttomiete". Er kann im Sinne von "Pauschalmiete", aber auch als Grundmiete inklusive der Betriebskosten verstanden werden.

Der Begriff "Betriebskosten" ist klar: Hierzu gehören die in der Anlage 3 zu § 27 II. BV aufgeführten Kosten (s. "**Betriebskosten**").

Praxis-Tipp

Nebenkosten nicht verwenden

Der Begriff "Nebenkosten" ist weiter; er erfasst auch solche Kosten, die nicht zu den Betriebskosten gehören, wie beispielsweise Verwaltungskosten. Der Begriff hat keine feste Kontur, er sollte auf keinen Fall bei der Vertragsgestaltung verwendet werden.

Unter einer "Brutto-Kaltmiete" versteht man das Entgelt ohne die Heiz- und Warmwasserkosten; die "Netto-Kaltmiete" ist identisch mit der Grundmiete. Die "Brutto-Warmmiete" ist dagegen eine Pauschalmiete. Der Begriff "Betriebskostenpauschale" meint eine einmalige oder periodisch wiederkehrende Zahlung zur Abgeltung der Betriebskosten; für die Pauschale ist typisch, dass hierüber nicht abgerechnet wird. Hierin unterscheidet sich die Betriebskostenpauschale von der "Betriebskostenvorauszahlung". In bestimmten Gegenden Süddeutschlands wird aber der Begriff "Pauschale" im Sinne einer Vorauszahlung verstanden.

Praxis-Tipp

Pauschale

In Verträgen sollte der Begriff "Pauschale" deshalb nur verwendet werden, wenn wirklich eine Pauschalzahlung gewünscht ist. Zur Klarstellung empfiehlt sich die Formulierung "nicht abzurechnende Pauschale".

2 Fälligkeit der Miete

2.1 Gesetzliche Regelung

Für die Wohn- und Geschäftsraummiete gelten die [§ 556b Abs. 1](#), [§ 579 Abs. 2 BGB](#), die den Fall der heute üblichen monatlichen Mietzahlung regeln. Er bestimmt, dass die Miete zu Beginn, spätestens zum dritten Werktag der einzelnen Zeitabschnitte zu entrichten ist, nach denen sie bemessen ist. Unter dem Begriff der "Zeitabschnitte" ist der Mietmonat zu verstehen. Ist als Mietbeginn der erste Tag eines Monats vereinbart, so ist die Miete am dritten Werktag eines jeden Kalendermonats zu bezahlen. Der Sonnabend gilt nach der Verkehrssitte nicht als Werktag (str.). Beginnt der Monat mit einem Freitag, so ist die Miete also erst am Dienstag der Folgewoche fällig.

Praxis-Tipp

Mietbeginn am 15.

Wird vereinbart, dass der Mietbeginn der 15. Tag des Monats sein soll, so ist die Miete jeweils am 3. Werktag des Kalendermonats fällig, der auf den 15. Tag folgt. Wer als Vermieter in einem solchen Fall auf einen einheitlichen Mieteingang zum 3. Werktag des Kalendermonats Wert legt, muss vereinbaren, dass die Miete für die ersten beiden Mietwochen im Voraus zu bezahlen ist und dass die Miete für die Folgemonate jeweils am 3. Werktag eines Kalendermonats fällig wird.

Hinweis

Neue Bundesländer

Im Gebiet der Ex-DDR galt für die Wohnungsmiete die Regelung in [§ 102 ZGB](#). Danach hatte die Zahlung bis zum 15. des laufenden Monats zu erfolgen. Soweit der Inhalt dieser Vorschrift in die Mietvertragsurkunde aufgenommen worden ist, gilt die Regelung kraft vertraglicher Vereinbarung fort. Ist dies nicht der Fall, so gilt ab dem 3.10.1990 die gesetzliche Regelung in [§ 556b BGB](#).

2.2 Vertragsregelungen

2.2.1 Vorfälligkeitsklausel

In den meisten Formularmietverträgen ist vereinbart, dass die Miete "monatlich im Voraus, spätestens am dritten Werktag des Monats" zu bezahlen ist (so z.B. [§ 3 Abs. 1](#) Mustermietvertrag). Die Klausel regelt zwei Sachverhalte: Zum einen wird bestimmt, dass der Mieter vorleistungspflichtig sein soll ("monatlich im Voraus"). Zum anderen wird der Fälligkeitstermin auf den dritten Werktag eines jeden Monats festgelegt ("spätestens am dritten Werktag"). Diese Regelung entspricht der gesetzlichen Vorschrift in [§ 556b Abs. 1 BGB](#).

2.2.2 Aufrechnungsausschluss

Wohnraummiete:

Ein wirksamer Aufrechnungsausschluss muss den Anforderungen des **§ 556 Abs. 2 BGB** entsprechen. Danach kann der Mieter gegen den Mietanspruch aufrechnen

- mit einem Schadensersatzanspruch wegen eines **Mangels (§ 536a Abs. 1 BGB)**;
- mit einem Aufwendungsersatzanspruch für die Mangelbeseitigung, wenn der Mieter im Falle des Verzugs des Vermieters den Mangel selbst beseitigt (**§ 536a Abs. 2 BGB**);
- mit einem Aufwendungsersatzanspruch wegen sonstiger (nützlicher) Verwendungen (**§ 539 Abs. 1 BGB**);
- mit einem Bereicherungsanspruch wegen überzahlter Miete. Ein solcher liegt vor, wenn die Mietsache nach der Entrichtung der Miete mangelhaft wird oder wenn dem Mieter Rückforderungsansprüche aus **§ 812 BGB**, **§ 5 WiStG** zustehen.

Die Aufrechnungsabsicht muss dem Vermieter einen Monat vor Fälligkeit der Miete in Textform angezeigt werden.

Geschäftsraummiete:

Bei der Geschäftsraummiete kann das Recht zur Aufrechnung auch formularmäßig ausgeschlossen werden, wenn die Voraussetzungen des **§ 309 Nr. 3 BGB**, gewahrt sind. Hiervon ist dann auszugehen, wenn es dem Mieter vorbehalten bleibt, mit einer unbestrittenen oder rechtskräftig festgestellten Forderung aufzurechnen.

2.2.3 Rechtzeitigkeitsklausel

Nach **§ 270 Abs. 1 BGB** hat der Mieter die Miete - falls sie, wie regelmäßig, in einer Geldleistung besteht - im Zweifel auf seine Gefahr und seine Kosten dem Vermieter an dessen Wohnsitz zu übermitteln. Dabei ist bezüglich der Rechtzeitigkeit der Leistung zu unterscheiden zwischen der Vornahme der Leistungshandlung und dem Zeitpunkt des Eintritts des Leistungserfolgs (Erfüllung). Die beiden Zeitpunkte fallen zusammen, wenn die Vertragsparteien am selben Ort wohnen und der Mieter die Miete durch Übergabe von Bargeld oder durch Einzahlung bei der Bank des Vermieters bezahlt. In allen anderen Fällen geht die Leistungshandlung der Erfüllung voraus.

Hinweis

Leistungshandlung entscheidet

Für die Rechtzeitigkeit der Leistung kommt es nach der gesetzlichen Regelung auf den Zeitpunkt der Leistungshandlung, nicht auf den des Eintritts des Leistungserfolgs an (BGH, NJW 1969, 875; LG Berlin, GE 1995, 757; LG Heidelberg, WuM 1995, 485).

Im Barzahlungsverkehr hat der Mieter die ihm obliegende Leistungshandlung bewirkt, wenn er das Geld bei der Post einzahlt (Postanweisung oder Zahlkarte). Erfüllung tritt ein mit der Auszahlung des Geldes. Im bargeldlosen Verkehr ist die Leistungshandlung bewirkt mit dem rechtzeitigen Eingang des Überweisungsauftrags bei der Bank oder bei der Post (Überweisungsauftrag, Postschecküberweisung). Die Erfüllung tritt ein, wenn das Geld dem Konto des Vermieters gutgeschrieben wird. Eine Zahlung per Scheck gilt im Zweifel als Leistung erfüllungshalber, sodass auch hier die Leistungshandlung durch Absendung des Schecks bewirkt ist; dies gilt allerdings nur, wenn der Scheck gedeckt ist. Die Erfüllung tritt erst mit der Auszahlung des Geldes oder mit vorbehaltloser Gutschrift ein (BGH, NJW 1976, 1843). Eine besondere Karenzzeit steht dem Mieter nicht zu.

Die gesetzliche Regelung wird in Formularymietverträgen häufig durch eine Vereinbarung modifiziert, wonach es

"für die Rechtzeitigkeit der Zahlung nicht auf die Absendung, sondern auf den Eingang des Geldes"

ankommt. Diese Vereinbarung wird dahingehend ausgelegt, dass der Mieter die Leistungshandlung so rechtzeitig zu bewirken hat, dass nach dem normalen Verlauf mit einer Gutschrift auf dem Konto des Vermieters am Fälligkeitstag zu rechnen ist. Für außergewöhnliche, nicht vorhersehbare Verzögerungen im Bereich der Bank hat der Mieter auch nach dieser Klausel nicht einzustehen (LG Berlin, GE 1991, 935; Sternel, Rdn. III 114 a; von Brunn, in: Bub/Treier, Rdn. III 122).

Nach der Rechtsprechung des BGH (Urteil v. 24.6.1998, XII ZR 195/96, ZMR 1998, 612, 613) bestehen gegen die Wirksamkeit der Rechtzeitigkeitsklausel jedenfalls dann keine Bedenken, wenn sie sich "auf die Zahlung der laufenden Mietzinsen bezieht und die Parteien zudem Kaufleute sind". Unter diesen Umständen sei die Klausel gemessen an den Bedürfnissen des modernen Zahlungsverkehrs weder als ungewöhnlich und überraschend (§ 305c Abs. 1 BGB) anzusehen, noch liege hierin eine unangemessene Benachteiligung des Mieters i. S. v. § 307 Abs. 1, Abs. 2 BGB.

Bei der Wohnraummiete ist die Wirksamkeit einer solchen Vereinbarung umstritten (wirksam: LG Kleve, WuM 1988, 261; LG Duisburg, ZMR 1988, 99; LG Berlin, MM 1992, 101; MM 1992, 392; MM 1992, 606; LG Lübeck, SchIHA 1992, 90; Franke und Geldmacher in: Fischer-Dieskau u. a., Wohnungsbaurecht § 554 BGB, Anm. 6.1 und § 551 BGB, Anm. 7.3; unwirksam: AG Berlin-Wedding, MM 1990, 259; Verstoß gegen § 9 AGBG; AG Köln, WuM 1991, 345; WuM 1990, 78; Sternel, Rdn. IV 404; Weber in: ZMR 1992, 41, 42; Verstoß gegen § 3 AGBG).

Klauselzusatz

Bei Wohnraummiete wird empfohlen, die Klausel mit folgendem Zusatz zu versehen: "Bei unbarbarer Zahlung genügt der Mieter seiner Verpflichtung zur rechtzeitigen Zahlung, wenn er nach dem normalen Verlauf mit rechtzeitiger Gutschrift auf dem vom Vermieter bestimmten Konto rechnen konnte".

3 Zahlungsmodalitäten

3.1 Einzugsermächtigungsverfahren

Beim Einzugsermächtigungsverfahren erteilt der Mieter dem Vermieter eine Einzugsermächtigung. Gegenüber seiner Bank erteilt der Mieter keinen Auftrag. Die Kontobelastung erfolgt also ohne Zustimmung des Kontoinhabers; deshalb kann der Kontoinhaber der Buchung widersprechen. Der Widerspruch ist an keine Frist gebunden, sondern so lange möglich, bis der Mieter die Lastschriftbuchung genehmigt hat.

Eine in einem Formularvertrag enthaltene Einzugsermächtigung ist wirksam, wenn sie sich auf die Ermächtigung zum Einzug der Grundmiete und der Betriebskostenvorauszahlungen beschränkt (BGH, Urteil v. 10.1.1996, XII ZR 271/94, ZMR 1996, 248).

Betriebskostennachzahlung

Auf eine Betriebskostennachzahlung darf sich die Einzugsermächtigung nicht erstrecken.

Gegen eine "unwiderruflich" zu erteilende Einzugsermächtigung bestehen Bedenken, weil hierdurch der (rechtlich unzutreffende) Eindruck erweckt wird, als sei die dem Mieter zustehende Möglichkeit des Widerspruchs ausgeschlossen oder beschränkt (AG Freiburg, WuM 1987, 50: teilunwirksam hinsichtlich der "Unwiderruflichkeit"; AG Hamburg, WuM 1996, 400: insgesamt unwirksam).

Der Vermieter darf von der Einzugsermächtigung in Höhe der jeweils geschuldeten Miete Gebrauch machen. Ist die Höhe der geschuldeten Miete streitig, so kommt es auf den Willen des Mieters an. Teilt der Mieter dem Vermieter mit, dass er die Miete mindern wolle, so darf der Vermieter nur noch die geminderte Miete einziehen. Der Mieter kann diese Beschränkung durchsetzen, indem er gegenüber der Bank seinen Widerspruch erklärt. Außerdem kann der Mieter im Wege der Unterlassungsklage erreichen, dass dem Vermieter untersagt wird, höhere Beträge als die tatsächlich geschuldeten einzuziehen. In diesem Verfahren ist zu entscheiden, ob dem Mieter eine Minderungsbefugnis zusteht. Für den Erlass einer einstweiligen Verfügung fehlt es - wegen der Möglichkeit des Widerspruchs - am Verfügungsgrund.

3.2 Abbuchungsermächtigung

Beim Abbuchungsverfahren erteilt der Mieter seiner Bank einen Abbuchungsauftrag. Die Kontobelastung erfolgt also mit Zustimmung des Kontoinhabers; deshalb kann der Kontoinhaber die Buchung nach Einlösung der Lastschrift nicht rückgängig machen. Ist die Abbuchung erfolgt, so ist der Widerspruch des Schuldners ohne Relevanz. Die Bank ist weder zu einer Rückbuchung berechtigt noch zu einer Stornierung verpflichtet.