

Ihr Fristenkalender 2025 für Mietzahlungen und Kündigungen

Für die Beurteilung, ob eine Mietzahlung oder eine Kündigung rechtzeitig erfolgt ist, kommt es immer auf den 3. Werktag eines Monats an. Doch Werktag ist bei Miete und Kündigung nicht gleich Werktag.

Ihr Fristenkalender für das Jahr 2025		
Gerade noch rechtzeitig! Dies sind die 3. Werktage 2025 ...		
Monat	... für die Kündigung (Samstag zählt mit)	... für die Mietzahlung (Samstag zählt nicht mit)
Januar	4. (Samstag)	6. (Montag) 7. (Dienstag)*
Februar	4. (Dienstag)	5. (Mittwoch)
März	4. (Dienstag)	5. (Mittwoch)
April	3. (Donnerstag)	3. (Donnerstag)
Mai	5. (Montag)	6. (Dienstag)
Juni	4. (Mittwoch)	4. (Mittwoch)
Juli	3. (Donnerstag)	3. (Donnerstag)
August	4. (Montag)	5. (Dienstag)
September	3. (Mittwoch)	3. (Mittwoch)
Oktober	4. (Samstag)	6. (Montag)
November	4. (Dienstag) 5. (Mittwoch)**	5. (Mittwoch)
Dezember	3. (Mittwoch)	3. (Mittwoch)

* in BW, BY, ST, da in diesen 3 Bundesländern der 06.01., Heilige Drei Könige, ein Feiertag ist
 ** in BW, BY, NW, RP, SL, da in diesen 5 Bundesländern der 01.11., Allerheiligen, ein Feiertag ist

Gut zu wissen: Für Mietzahlung, Kündigung und Mieterhöhung gelten unterschiedliche Termine

Mietzahlung: Ihr Mieter muss bis zum 3. Werktag die Mietzahlung veranlassen, der Kontoingang spielt keine Rolle (BGH, Urteil v. 05.10.16, Az. VIII ZR 222/15). Der Samstag zählt nicht als Werktag (BGH, Urteil v. 13.07.10, Az. VIII ZR 129/09).

Kündigung: Eine ordentliche Kündigung muss bis zum 3. Werktag eines Monats die Gegenpartei erreichen, damit sie das Mietverhältnis zum Ende des übernächsten Monats beendet (bei 3-monatiger Kündigungsfrist, § 573c BGB). Achtung: Bei der Kündigung zählt der Samstag als Werktag (BGH, Urteil v. 27.04.05, Az. VIII ZR 206/04).

Mieterhöhung: Ihre Mieterhöhung muss dem Mieter bis zum Monatsende zugehen, damit sie zum 3. Monat wirksam wird. Ein Zugang bis zum 3. Werktag des Folgemonats genügt hier nicht.

Kostenersparnis durch einheitliche Bewirtschaftung: Auch die Betriebskostenabrechnung können Sie sich erleichtern

Die gemeinsame Verwaltung und Bewirtschaftung mehrerer Mietobjekte erspart Ihnen oft Zeit und Kosten. Und häufig profitieren dann auch Ihre Mieter von günstigeren Betriebskosten. Bei der Zusammenfassung mehrerer Gebäude in einer einheitlichen Betriebskostenabrechnung ist jedoch Vorsicht geboten, damit Sie nicht am Ende auf Kosten sitzen bleiben.

Mitunter lassen sich einzelne Betriebskosten bereits aus technischen Gründen nur gebäudeübergreifend abrechnen, wenn beispielsweise eine Heizung mehrere Gebäude gemeinsam versorgt und daher eine gesonderte Erfassung und Umlage der Heizkosten jedes einzelnen Gebäudes ausscheidet. Doch auch wenn eine Abrechnung nach Einzelgebäuden prinzipiell möglich wäre, dürfen Sie mehrere Gebäude zu einer Wirtschafts-

einheit zusammenfassen und dann auch alle Betriebskostenpositionen gemeinsam abrechnen (BGH, Urteil v. 20.10.10, Az. VIII ZR 73/10).

Allerdings ist die gemeinsame Abrechnung nur unter folgenden strengen Voraussetzungen zulässig:

- ①. Die Gebäude liegen nebeneinander.
- ②. Sie werden einheitlich verwaltet.
- ③. Sie werden in gleicher Weise genutzt, verfügen beispielsweise alle nur über Wohnungen.
- ④. Bauweise, Ausstattung und Größe der Gebäude sind vergleichbar.
- ⑤. Im Mietvertrag darf die gemeinsame Abrechnung als Wirtschaftseinheit nicht ausgeschlossen sein.

Insbesondere an die Vergleichbarkeit der Immobilien werden in der

Praxis erfahrungsgemäß hohe Anforderungen gestellt. Nicht vergleichbar sind etwa 2 nebeneinanderliegende Gebäude, von denen eines pro Etage über eine Wohneinheit mit Balkon verfügt, während im anderen pro Etage 2 kleinere Wohneinheiten liegen und lediglich die Hälfte von ihnen einen Balkon besitzt (LG Essen, Urteil v. 04.07.23, Az. 15 S 145/22).

Ihr Vorteil: Die unzulässige Bildung einer Wirtschaftseinheit macht Ihre Abrechnung nicht generell unwirksam. Haben Sie die Gesamtkosten und Verteilerschlüssel klar verständlich angegeben, den Anteil des Mieters berechnet und seine Vorauszahlungen berücksichtigt, ist Ihre Abrechnung formell ordnungsgemäß und der Mieter kann lediglich eine inhaltliche Korrektur verlangen.