

BGH: Sonnabend ist bei der Frist zur Zahlung der Miete nicht als Werktag anzusehen

Bei Wohnungsmietverhältnissen ist die Miete im Voraus spätestens am dritten Werktag eines jeden Monats zu zahlen. Bislang wurde überwiegend vertreten, dass der Sonnabend bei der Frist zur Zahlung der Miete als Werktag mitzurechnen sei.

Der BGH hat mit zwei Urteilen vom 13.07.2010 nunmehr entschieden, dass bei der Frist zur Zahlung der Miete bis zum dritten Werktag eines jeden Monats der Sonnabend nicht mitzählt.

Dem BGH lagen dazu zwei Fälle vor, bei denen vertraglich vereinbart war, dass die Miete - ebenso wie seit dem 1. September 2001 in § 556b Abs. 1 BGB geregelt - im Voraus spätestens am dritten Werktag eines jeden Monats zu zahlen ist. In dem einen Fall (VIII ZR 291/09) wurde der Mietvertrag mit der entsprechenden Klausel bereits im Jahre 1978 abgeschlossen. In dem anderen Fall (VIII ZR 129/09) wurde die Vereinbarung nach Inkrafttreten des § 556b Abs. 1 BGB im Jahr 2006 getroffen. Aufgrund vorangegangener unpünktlicher Mietzahlungen wurden die Mieter jeweils abgemahnt. In dem einen Fall (VIII ZR 291/09) ging die Miete für den auf die Abmahnung folgenden Monat Februar 2008 am 5. Februar 2008, einem Dienstag, bei der Klägerin ein, in dem anderen Fall (VIII ZR 129/09) erfolgte die Zahlung für den übernächsten Monat Dezember 2006 am Dienstag, dem 5. Dezember 2006. Daraufhin wurde beiden Mietern das Mietverhältnis fristlos, hilfsweise ordentlich gekündigt. Die auf Räumung gerichteten Klagen wurden durch die Amtsgerichte jeweils abgewiesen. Die Berufungen der Vermieter hatten keinen Erfolg.

Die dagegen gerichteten Revisionen der Vermieter hat der BGH zurückgewiesen. Der unter anderem für das Wohnraummietrecht zuständige VIII. Zivilsenat des BGH hat entschieden, dass der Sonnabend nicht als Werktag im Sinne des § 556b Abs. 1 BGB und entsprechender vertraglicher Vereinbarungen anzusehen ist. Der BGH hat dies aus der Entstehungsgeschichte und dem Schutzzweck der gesetzlichen Regelung hergeleitet. Mit der Einführung des § 556b Abs. 1 BGB sollte eine damals bereits weit verbreitete Vertragspraxis unverändert in das Gesetz übernommen werden. Deshalb hat für Vereinbarungen aus der Zeit vor und nach Inkrafttreten der gesetzlichen Regelung eine einheitliche Auslegung zu erfolgen. Die Karenzzeit von drei Werktagen, die dem Mieter für die Zahlung der Miete zum Beginn des Monats eingeräumt wird, mildert im Interesse des Mieters die zugunsten des Vermieters begründete Vorleistungspflicht ab und muss dem Mieter ungeschmälert zur Verfügung stehen. Diese "Schonfrist" soll insbesondere sicherstellen, dass die Mietzahlung den Vermieter auch dann innerhalb von drei Werktagen erreicht, wenn die Überweisung der Miete am letzten Tag des Monats, an dem viele Teile der Bevölkerung ihr Gehalt oder ihren Lohn erhalten haben, in Auftrag gegeben wird. Sie trägt damit dem Umstand Rechnung, dass Mietzahlungen schon seit langem größtenteils durch Überweisung über Bankinstitute abgewickelt werden und dies erfahrungsgemäß eine gewisse Zeit in Anspruch nimmt. Bankgeschäftstage waren aber bei Einführung des § 556b Abs. 1 BGB und in der Zeit davor nur die Tage von Montag bis Freitag; daran hat sich auch nichts Grundlegendes geändert. Deshalb würde sich die Schonfrist für den Mieter bei der Mietzahlung über Bankinsti-

tute um einen Tag verkürzen, wenn der Sonnabend bei der Berechnung der Zahlungsfrist als Werktag mitgezählt würde. Das widerspräche dem Schutzzweck der Karenzzeit und rechtfertigt es, den Sonnabend nicht als Werktag im Sinne des § 556b Abs. 1 BGB und entsprechender Mietvertragsklauseln anzusehen. Dies gilt im Interesse einheitlicher Handhabung unabhängig von der Zahlungsweise.

Die Entscheidung des BGH zur Berechnung der Karenzzeit von drei Werktagen bei der Kündigung von Wohnraummietverhältnissen gemäß § 573c BGB (Urteil vom 27. April 2005 - VIII ZR 206/04) stehe dem nicht entgegen. In diesem Urteil hatte der BGH entschieden, dass der Sonnabend bei der Berechnung der Kündigungsfrist als Werktag mitzuzählen sei. Der BGH begründet diese unterschiedliche Zählweise damit, dass - anders als eine Überweisung - die Übermittlung und die Zustellung eines Kündigungsschreibens durch die Post an einem Sonnabend erfolgen könne. Im Gegensatz zur Zahlungsfrist verkürze sich daher die Karenzzeit für die Kündigung nicht, wenn der Sonnabend bei der Dreitagesfrist des § 573c Abs. 1 Satz 1 BGB - wie auch im allgemeinen Sprachgebrauch - als Werktag berücksichtigt wird.

BGH, Urteile vom 13. Juli 2010 – VIII ZR 129/09 und VIII ZR 291/09

Praxistipp:

Künftig ist mithin zu berücksichtigen, dass der Sonnabend - je nach der zu wählenden Frist - mal als Werktag mitzuzählen und mal nicht als Werktag mitzuzählen ist.

Auf der Grundlage der Urteile des BGH vom 13.07.2010 ist der Sonnabend bei der Frist zur Zahlung der Miete bis zum dritten Werktag eines jeden Monats nicht mitzuzählen.

Nach dem Urteil des BGH vom 27. April 2005 (VIII ZR 206/04) ist er hingegen bei der Berechnung der Rechtzeitigkeit des Zugangs einer Kündigungserklärung als Werktag mitzuzählen.

www.koeniger-anwaltskanzlei.de