

Nr. 144/2010

Zur Frage, ob der Sonnabend bei der Frist zur Zahlung der Miete als Werktag anzusehen ist

Der Bundesgerichtshof hat heute entschieden, dass bei der Frist zur Zahlung der Miete bis zum dritten Werktag eines jeden Monats der Sonnabend nicht mitzählt.

Dem Bundesgerichtshof 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 Bundesgerichtshof zurückgewiesen. Der unter anderem für das Wohnraummietrecht zuständige VIII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat entschieden, dass der Sonnabend nicht als Werktag im Sinne des § 556b Abs. 1 BGB und entsprechender vertraglicher Vereinbarungen anzusehen ist. Der Senat 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 weite 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 Bankinstitute 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 Senats zur Berechnung der Karenzzeit von drei Werktagen bei der Kündigung von Wohnraummietverhältnissen gemäß § 573c BGB** (Urteil vom 27. April 2005 - VIII ZR 206/04; vgl. Pressemitteilung 65/2005) steht dem nicht entgegen. Anders als eine Überweisung können die Übermittlung und die Zustellung eines Kündigungsschreibens durch die Post an einem Sonnabend erfolgen. Im Gegensatz zur Zahlungsfrist verkürzt 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.

***§ 556b Abs. 1 BGB**

Die Miete ist zu Beginn, spätestens bis zum dritten Werktag der einzelnen Zeitabschnitte zu entrichten, nach denen sie bemessen ist.

**** § 573 c Abs. 1 BGB**

Die Kündigung ist spätestens am dritten Werktag eines Kalendermonats zum Ablauf des übernächsten Monats zulässig. ...

Urteil vom 13. Juli 2010 – VIII ZR 129/09

AG Berlin- Mitte - Urteil vom 11. April 2008 – 15 C 377/07

LG Berlin - Urteil vom 12. Mai 2009 – 63 S 403/08

und

Urteil vom 13. Juli 2010 – VIII ZR 291/09

AG Berlin-Schöneberg - Urteil vom 22. Juli 2008 – 19 C 124/08

LG Berlin - Urteil vom 11. September 2009 – 63 S 316/08

Karlsruhe, den 13. Juli 2010

Pressestelle des Bundesgerichtshofs

76125 Karlsruhe

Telefon (0721) 159-5013

Telefax (0721) 159-5501