

Dr. Dietrich Beyer, Richter am BGH a.D.

Fälligkeit der Miete / Zahlungsverzug: Samstag zählt bei der Berechnung der (gesetzlichen oder vertraglichen) 3-Tage-Frist *nicht* mit

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

Mit den beiden Urteilen vom 13. Juli 2010 hat der BGH „endlich“ die in Rechtsprechung und Schrifttum sehr umstrittene Frage geklärt, ob der Samstag bei der Berechnung der dreitägigen Zahlungsfrist („Karenzzeit“ oder „Schonfrist“) des § 556b Abs. 1 BGB oder einer entsprechenden vertraglichen Regelung mitzählt oder nicht. Die Antwort auf diese Frage kann in der Praxis ganz erhebliche Folgen haben, weil von ihr möglicherweise das Vorliegen eines Zahlungsverzugs und infolgedessen die (fristlose oder ordentliche) Kündigung des Mietverhältnisses durch den Vermieter abhängt (§§ 543 Abs. 2 Nr. 3, 573 Abs. 2 Nr. 1 BGB).

Die Entscheidung:

1) Der BGH verneint die Frage. Er verkennt nicht, dass nach dem Wortlaut des § 556b Abs. 1 BGB („... spätestens bis zum dritten Werktag“) der Samstag an sich durchaus mitgezählt werden könnte, weil es sich nach dem allgemeinen Sprachgebrauch eben um einen „Werktag“ handelt. Auf den schlichten Wortlaut stellt der BGH jedoch zu Recht nicht ab, sondern auf den *Sinn und Zweck der Regelung*; danach soll dem – immerhin vorleistungspflichtigen (!) – Mieter eine ausreichende Zeitspanne für die Bewirkung der Mietzahlung zur Verfügung stehen. Das ist aber nur der Fall, wenn ihm die *drei Tage ungeschmälert* erhalten bleiben. Insoweit kann nicht unberücksichtigt bleiben, dass die Mietzahlungen heute in aller Regel nicht in bar, sondern durch Banküberweisung geleistet werden – was letztlich auch im Interesse des Vermieters liegt. Da die Banken jedoch am Samstag überwiegend nicht arbeiten, kann dieser Tag bei der Berechnung der „Schonfrist“ nicht mitgerechnet werden. Das gilt, wie der BGH ergänzend bemerkt, *auch für* die Auslegung entsprechender *mietvertraglicher Vereinbarungen*.

2) Ausgesprochen lebensnah, vernünftig und praxisgerecht stellt der BGH ausdrücklich klar, dass diese „mieterschützende“ Berechnungsweise *im Interesse einer einheitlichen Handhabung unabhängig von der Zahlungsweise im konkreten Fall* gilt.

3) Während das erste Urteil (VIII ZR 129/09) einen Mietvertrag betraf, der *nach* dem Inkrafttreten des § 556b BGB durch das Mietrechtsreformgesetz am 1. September 2001 abgeschlossen worden war, ging es in dem anderen Fall (VIII ZR 291/09) um einen „Altvertrag“ (mit einer 3-Tage-Fälligkeitsklausel in § 4 des Vertrages) aus der Zeit *vor* dem 1. September 2001. Eine dem neuen § 556b BGB vergleichbare gesetzliche Bestimmung gab es damals nicht. Die Vereinbarung einer dreitägigen Karenzzeit im Mietvertrag war aber auch seinerzeit bereits weit verbreitete Praxis – so auch in dem entschiedenen Fall. Alle Argumente, auf die

der BGH im ersten Urteil abgestellt hat, hat er konsequent nun auch für die Auslegung der vertraglichen Fälligkeitsklausel herangezogen und ebenso entschieden.

4) Vorsicht: Bei der Kündigung zählt der Samstag mit! Zur Vermeidung von Missverständnissen weist der BGH ausdrücklich darauf hin, dass die neue Entscheidung zur Berechnung der „Schonfrist“ des § 556b BGB nicht dem Urteil vom 27. April 2005¹ widerspricht, in dem der Senat hinsichtlich der gesetzlichen *3-Tage-Frist für den Zugang einer Kündigung* („am dritten Werktag eines Kalendermonats“, § 573c Abs. 1 Satz 1 BGB) entschieden hat, dass der Samstag *mitzählt*. Für die Rechtzeitigkeit einer Kündigung kommt es auf die *Postlaufzeit* an; Postzustellungen erfolgen aber nach wie vor auch am Samstag. Deshalb gibt es hier – anders als bei Vorgängen im Bankbereich – keinen Grund, den Samstag bei der Fristberechnung auszuklammern.

Auswirkungen für die Praxis:

Das Ergebnis der beiden Entscheidungen hat für die Praxis – und zwar für beide Vertragsseiten – den ganz erheblichen Vorteil, dass nun eine *klare und einheitliche Rechtslage für sämtliche Mietverhältnisse* besteht. Kurz gefasst:

Die Aussage, dass der Samstag bei der Berechnung der 3-Tage-Frist für die Fälligkeit der Miete nicht mitzählt, gilt

- *einheitlich für alle Mietverhältnisse, gleichgültig ob vor oder nach dem Inkrafttreten des Mietrechtsreformgesetzes (1. September 2001) abgeschlossen,*
- *unabhängig davon, ob die Frist vertraglich vereinbart ist oder (bei „Neuverträgen“) sich unmittelbar aus dem Gesetz (§ 556b Abs. 1 BGB) ergibt;*
- *unabhängig von der Zahlungsweise im Einzelfall (Barzahlung/Überweisung).*

Demgegenüber fällt der geringfügige wirtschaftliche Nachteil des Vermieters, dass er u.U. die Miete erst einen Tag später als bei einer „engen“ Fristberechnung erhält, zweifellos nicht ins Gewicht.

¹ VIII ZR 206/04, Grundeigentum 2005, 726 = WuM 2005, 465 = NJW 2005, 2154 = NZM 2005, 532 = DWW 2005, 286 = ZMR 2005, 695