INTERESSENVERBAND
MIETERSCHUTZ E.V.
IHR MIETERVEREIN BUNDESWEIT

67 /2011

Neue Entscheidung des Bundesgerichtshofes:

Berechnung von Fristen – Sonnabend als Werktag

Liebe Mitglieder,

nicht selten stellt sich in der Beratungspraxis die Frage, ob der Mieter in Zahlungsverzug geraten ist und der Vermieter den Mieter daraufhin berechtigterweise abmahnen oder gar kündigen kann. Fraglich war dabei insbesondere, ob der Sonnabend bei der Frist zur Zahlung der Miete als Werktag anzusehen ist.

Entscheidender Bedeutung kommt dabei § 556 b Abs. 1 BGB zu, der in der Regel wortwörtlich oder entsprechend in den meisten Mietverträgen enthalten ist:

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

In den vom BGH entschiedenen Fällen wurden die Mieten jeweils an einem Dienstag, dem 05. Februar 2008 bzw. dem 05. Dezember 2006 gezahlt und beiden Mietern deshalb das Mietverhältnis fristlos, hilfsweise ordentlich wegen Zahlungsverzuges bzw. unpünktlicher Zahlung gekündigt.

Der BGH entschied mit seinen Urteilen jeweils vom 13. Juli 2010, Az.: VIII ZR 129/09 bzw. VIII ZR 291/09, dass der Sonnabend nicht als Werktag im Sinne des § 556 b Abs. 1 BGB und entsprechender vertraglicher Regelung anzusehen ist. Damit zählt der Sonnabend bei der Frist zur Zahlung der Miete bis zum dritten Werktag eines jeden Monats nicht mit. Der BGH begründete seine Entscheidung u.a. damit, dass die Karenzzeit von drei Werktagen, die dem Mieter für die Zahlung der Miete zu Beginn des Monats eingeräumt wird, die zu Gunsten des Vermieters begründete Vorleistungspflicht im Interesse des Mieters abmildert und dem Mieter ungeschmälert zur Verfügung stehen muss. Diese „Schonfrist“ soll insbesondere sicherstellen, dass die Mietzahlungen 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, in Auftrag gegeben wird. Sie trägt damit dem Umstand Rechnung, dass Mietzahlungen überwiegend durch Überweisung über Bankinstitute abgewickelt werden und dies erfahrungsgemäß eine gewisse Zeit in Anspruch nimmt, zumal Bankgeschäftstage nur die Tage von Montag bis Freitag sind. 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 wird.

Mit diesem Urteil hat der BGH erfreulicherweise eine streitige Frage zu Gunsten des Mieters entschieden. Allerdings ist zu beachten, dass bei der Berechnung der Dreitagesfrist des § 573 c Abs. 1 BGB, wonach die Kündigung des Mietverhältnisses spätestens am dritten Werktag eines Kalendermonats zum Ablauf des übernächsten Monats zulässig ist, der Sonnabend als Werktag berücksichtigt wird.

Sofern Sie, verehrte Mitglieder, Fragen zu dieser Thematik bzw. zur Berechnung von Zahlungs- und Kündigungsfristen haben, greifen Sie auf die Fachkunde Ihres Beraters bei Ihrem Mieterschutzverein, dem Interessenverband Mieterschutz e.V., zurück. Sprechen Sie uns gerne an.

Interessenverband Mieterschutz e.V.