

Rechtzeitigkeit der Mietzahlung bis zum dritten Werktag unter Berücksichtigung von Sonn- und Feiertagen und Sonnabenden (Samstagen)

Dieser Artikel wurde verfasst von Herrn Helge Norbert Ziegler, Dipl. Wirtschaftsjurist (FH) und Vorstand des BVFI - Bundesverband für die Immobilienwirtschaft, Hanauer Landstr. 204, 60314 Frankfurt, Telefon: (069) 24 74 84 80, Telefax: (069) 24 74 84 899, eMail: ziegler@bvfi.de, Internet: www.bvfi.de

In eigentlich allen Mietverträgen wird die Vereinbarung getroffen, wonach die Miete spätestens bis zum dritten Werktag an den Vermieter zu bezahlen ist. Damit wird die gesetzliche Regelung des § 556b BGB wieder gegeben. Unter Miete wird die Gesamtmiete, also die Nettomiete zzgl. der Betriebs- und Heizkostenvorauszahlungen oder der Betriebskostenpauschale verstanden.

So mancher könnte die Diskussion um den letzten Tag der Frist für akademisch halten. Doch dieser eine Tag kann möglicherweise weitreichende Auswirkungen haben. Darauf sei auf den letzten Abschnitt mit dem Titel „Exkurs“ hingewiesen.

Zunächst erscheint die Umsetzung der gesetzlichen Regelung als recht einfach. In der Praxis stößt man jedoch auf mehrere Unwägbarkeiten. Die nachfolgenden Kapitel werden eine ungeahnte Komplexität aufzeigen.

1. Wo muss die Mietzahlung entrichtet werden?

§ 556b BGB (Fälligkeit der Miete bis spätestens zum dritten Werktag) enthält weder eine Bestimmung über den Zahlungsort noch über den Zahlungszeitpunkt. Somit ist auf § 269 BGB (Leistungsort) und § 270 BGB (Zahlungsort) zurückzugreifen.

Für den Vermieter erscheint der Leistungsort zunächst unerheblich zu sein. Ihm ist der Zahlungsort wichtiger. Nach § 270 BGB hat der Schuldner (Mieter) Geld im Zweifel auf seine Gefahr und seine Kosten dem Gläubiger (Vermieter) an dessen Wohnsitz (Zahlungsort) zu übermitteln. Bei der Miete handelt sich demnach um eine Schickschuld. Sie wird zur Holschuld, wenn dem Gläubiger (Vermieter) Einzugsermächtigung erteilt wurde. In diesem Falle hat der Schuldner das seinerseits Erforderliche getan, wenn sein Konto Deckung aufweist.

Ergo: Liegt dem Vermieter keine Einzugsermächtigung vor, hat der Mieter alles Erforderliche zu tun, damit die Miete bis spätestens am dritten Werktag beim Vermieter eingeht und er darüber verfügen kann. Der Mieter trägt eine etwaige Verzögerungsgefahr. Bei Überweisungen muss er die Zahlung so rechtzeitig vornehmen, dass sie innerhalb der Zahlungsfrist auf dem Konto des Vermieters gut geschrieben wird.

2. Was ist ein Werktag?

Im BGB gibt es dazu keine Legaldefinition. Die Regelung dazu wird im Bundesurlaubsgesetz (BUrlG) getroffen. Dort ist in § 3 Abs. 2 geregelt: „Als Werktage gelten alle Kalendertage, die nicht Sonn- oder gesetzliche Feiertage sind.“ Demnach ist der Samstag ein Werktag.

3. Wie wird werden die 3 Tage unter Berücksichtigung von Sonnabenden, Sonntagen und gesetzlichen Feiertagen berechnet?

Dabei hilft uns § 193 BGB (Sonn- und Feiertag: Sonnabend): „Ist an einem bestimmten Tage ... eine Leistung zu bewirken, und fällt ... der letzte Tag der Frist auf einen Sonntag, einem am Erklärungs- oder Leistungsort staatlich anerkannten allgemeinen Feiertag oder Sonnabend, so tritt an die Stelle eines solchen Tages der nächste Werktag.“

Fällt also der letzte Tag der Frist auf einen Samstag, dann ist das zwar der dritte Werktag. In diesem Falle wird der Samstag aber nicht mitgerechnet und der dritte Werktag wäre der Montag, sofern dieser kein Feiertag ist.

4. Ausnahmen bestätigen die Regel: Der Samstag ist banktechnisch gesehen kein Werktag!

Der BGH hatte sich der Frage anzunehmen, ob der Samstag bei Überweisungen als Werktag zu berechnen ist. Er entschied, dass es sich beim Samstag nicht um einen Bankgeschäftstag handle, weswegen im Falle der Berücksichtigung des Samstages die Zahlungsfrist des Mieters unangemessen verkürzt werden würde. Der Schutzzweck der in § 556b Abs. 1 Satz 1 BGB geregelten Karenzzeit von drei Werktagen gebietet es, den Samstag bei der Berechnung der Zahlungsfrist für die Entrichtung der Miete nicht mitzuzählen. Mietzahlungen würden heutzutage üblicherweise nicht in bar erfolgen, sondern über Bankinstitute abgewickelt werden. Würde der Samstag im Rahmen der Zahlungsfrist der Miete als Werktag mitgerechnet werden, wäre nicht gewährleistet, dass eine Überweisung den Empfänger rechtzeitig erreicht, die am letzten Tag des Vormonats, wenn weite Teile der Bevölkerung ihr Gehalt oder ihren Lohn erhalten haben, veranlasst worden ist. Jedenfalls beim Zahlungsverkehr sei der Samstag nicht als Werktag zu berücksichtigen, weil die Banken an diesem Tag geschlossen seien und Überweisungen nicht ausgeführt würden. (VIII ZR 129/09, 13.07.2010).

Demnach ist klar: Bei Banküberweisungen zählt der Samstag, auch wenn er nicht der letzte Tag der Frist ist, nicht. Aber: Bei allen anderen Zahlungen, z.B. in bar oder per Scheck bleibt es bei der unter 3 genannten Berechnung.

5. Die Berechnung der Frist am Beispiel des 1. Januar 2015

Wir haben folgende kalendarische Situation:

- 01.01.2015, Donnerstag (Feiertag)
- 02.01.2015, Freitag (Werktag)
- 03.01.2015, Samstag (Werktag)
- 04.01.2015, Sonntag
- 05.01.2015, Montag(Werktag)
- 06.01.2015, Dienstag, je nach Bundesland Werk- oder Feiertag
- 07.01.2015, Mittwoch (Werktag)

Folgende Berechnung ergibt sich:

- 1. Werktag, Freitag, der 02.01.2015
- 2. Werktag, Samstag, der 03.01.2015
- 3. Werktag, Montag, der 05.01.2015 = spätestester Eingang der Mietzahlung beim Vermieter

Das wäre die Berechnung, wenn der Mieter die Miete in bar oder per Scheck erbringen würde. Zahlt er die Miete per Banküberweisung, ergibt sich folgende Berechnung:

1. Werktag, Freitag, der 02.01.2015
2. Werktag, Montag, der 05.01.2015
3. Werktag, Dienstag, der 06.01.2015 = spätestester Eingang der Mietzahlung beim Vermieter

Aber: In einige Bundesländern ist der 6. Januar ein Feiertag. Dann ist der 3. Werktag erst am Mittwoch, den 07.01.2015.

6. Was ist bei den je nach Bundesland unterschiedlichen Feiertagen zu beachten?

Doch wie verhält es sich, wenn bei einem der beiden Vertragspartner der 3. Werktag ein Feiertag ist, beim anderen nicht. Dann müssen wir wieder auf § 193 BGB zurückgreifen. Fällt der letzte Tag der Frist auf einen Sonntag, einem am Erklärungs- oder Leistungsort staatlich anerkannten allgemeinen Feiertag oder Sonnabend, so tritt an die Stelle eines solchen Tages der nächste Werktag. Erklärungs- oder Leistungsort ist der Ort, an welchem der Schuldner (Mieter) zur Zeit der Entstehung des Schuldverhältnisses seinen Wohnsitz hat (§269 BGB), also der Ort des Mieters. Ist bei ihm der letzte Tag der Frist ein staatlich anerkannter allgemeiner Feiertag oder Sonnabend, so „rutscht“ der dritte Werktag auf den nächsten Werktag. Liegt diese Situation beim Vermieter vor, verschiebt sich der Fälligkeitstag ebenso auf den nächsten Werktag. Ist dieser ein Samstag, dann wird dieser bei Überweisungen nicht mitgezählt.

7. Exkurs

Nach § 573 Abs. 1 Satz 1 BGB kann der Vermieter ein Mietverhältnis über Wohnraum nur dann ordentlich kündigen, wenn er ein berechtigtes Interesse an der Beendigung des Mietverhältnisses hat. Ein solches Interesse liegt nach § 573 Abs. 2 Nr. 1 BGB insbesondere dann vor, wenn der Mieter seine vertraglichen Pflichten schuldhaft nicht unerheblich verletzt hat. Eine nicht unerhebliche Pflichtverletzung in diesem Sinne kann unter anderem dann gegeben sein, wenn der Mieter die Miete oder den Betriebskostenvorschuss fortdauernd unpünktlich oder unvollständig zahlt. Gleiches gilt, wenn der Mieter mit seinen diesbezüglichen Zahlungen in Höhe eines Betrages, der die Bruttomiete für zwei Monate erreicht, über einen Zeitraum von mehr als zwei Zahlungsterminen hinweg in Verzug gerät. Denn der Gesetzgeber sieht hierin sogar eine erhebliche Pflichtverletzung, die die Fortsetzung des Mietverhältnisses für den Vermieter regelmäßig als unzumutbar erscheinen lässt und diesem daher das Recht zu einer außerordentlichen Kündigung des Mietverhältnisses nach § 543 Abs. 2 Nr. 3 Buchst. b BGB eröffnet.

Wirtschaftsjurist Helge Norbert Ziegler, 30.12.2014

Rechtlicher Hinweis

Dieser Fachartikel wurde nach bestem Wissen erstellt. Er ersetzt aber keine Beratung im Einzelfall. Eine Haftung kann daher nicht übernommen werden.