

Mandantenhinweis zur Pünktlichen Mietzahlung – Samstag = Werktag?

- Urteile des Bundesgerichtshofes vom 13. Juli 2010 (AZ: VIII ZR 129/09 u VIII ZR 291/09) -

In vielen Mietverträgen sind Klauseln enthalten, wonach die Miete spätestens am dritten Werktag eines Monats zu zahlen ist. Sie entsprechen der Fälligkeitsregelung in § 556 des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB), so dass dieses Zahlungsziel auch dann gilt, wenn ein Vertrag keine besondere Bestimmung enthält. Fraglich ist, ob der Samstag in diesem Zusammenhang als Werktag gilt. Die Frage ist deshalb relevant, weil ein Vermieter u.a. dann berechtigt ist, einem Mieter fristlos zu kündigen, wenn Letzgenannter seine Zahlungspflichten fortdauernd nur unpünktlich erfüllt.

Der Bundesgerichtshof (BGH) hatte bereits am 13. Juli 2010 in zwei Parallelverfahren zu entscheiden, in denen Vermieter nach vorheriger Abmahnung eine Kündigung ausgesprochen hatten, weil die Mieter unter Einbeziehung der Samstage mehrfach nicht spätestens am dritten Werktag die geschuldeten Zahlungen erbracht hatten. Das Gericht stellte als Ergebnis seiner umfassenden Auslegung fest, der Samstag sei in diesem Zusammenhang nicht als Werktag anzusehen; diese Handhabung sei u.a. zur Abmilderung der zu Lasten des Mieters bestehenden Vorleistungspflicht geboten. Die Entscheidungen des BGH waren u.a. deswegen nicht unbedingt zu erwarten, weil der Gesetzgeber in anderem Zusammenhang teilweise ausdrücklich geregelt hat, dass der Samstag ein Werktag ist.

Wir raten Vermietern dazu, im Falle einer beabsichtigten Abmahnung oder Kündigung wegen fortgesetzten Zahlungsverzuges sorgfältig zu prüfen, ob der Mieter unter Berücksichtigung der vorstehenden Grundsätze tatsächlich regelmäßig unpünktlich gezahlt hat.

Sollte ein Mietvertrag ausdrücklich klarstellen, dass auch der Samstag ein Werktag im Sinne der Fälligkeitsregelung ist, so spricht vieles dafür, dass der BGH eine entsprechende Regelung anerkennen würde, da eine Auslegung dann nicht erforderlich wäre. Beim Neuabschluss von Mietverträgen kann sich eine entsprechende Klarstellung mithin durchaus empfehlen.

Bei weiteren Fragen stehen wir Ihnen selbstverständlich gern zur Verfügung.

Ihre Rechtsanwälte Herlitzius

HERLITZIUS Notar Rechtsanwälte Fachanwälte

Drubbel 1-2 · 48143 Münster

Tel.: 0251 / 48 88 38-0 · Fax: 0251 / 48 88 38-38

Web: www.dr-herlitzius.de · E-Mail: info@dr-herlitzius.de