

Mandanten-Information

der Rechtsanwaltskanzlei Michael Schüll,
Kaiser-Ludwig-Ring 9, 92224 Amberg

Thema der Woche:

Mietrecht

**Es genügt, wenn der Mieter den Zahlungsauftrag spätestens am
3. Werktag erteilt hat.**

Nach § 556 b Abs. 1 BGB ist die Miete zu Beginn, spätestens bis zum 3. Werktag der einzelnen Zeitabschnitte zu entrichten, nach denen sie bemessen ist. Wird dieser Zahlungszeitpunkt trotz Abmahnung überschritten, kann das Mietverhältnis wegen unpünktlicher Mietzahlungen fristlos bzw. (hilfsweise) ordentlich gekündigt werden. Der BGH hat nunmehr festgestellt, dass die Miete bereits dann pünktlich gezahlt ist, wenn der Wohnungsmieter den Überweisungsauftrag vor Ablauf der Frist bei seinem Geldinstitut eingereicht hat.

In den meisten Mietverträgen sind unter dem Punkt „Zahlung der Miete“ folgende Klauseln enthalten:

„1. Die Gesamtmiete ist monatlich im Voraus, spätestens am 3. Werktag des Monats an den Vermieter auf das Konto-Nr. der Bank zu zahlen.

3. Für die Rechtzeitigkeit der Zahlung kommt es nicht auf die Absendung, sondern auf den Eingang des Geldes an. Aus mehrfach verspäteter Mietzahlung kann der Mieter keine Rechte herleiten; vielmehr kann dies im Einzelfall ein Grund für eine Kündigung des Mietverhältnisses sein...“

Gegen die in Punkt 1 aufgeführte Klausel äußerte der BGH in seinem Urteil vom 05.10.2016 keine Bedenken. Denn diese Regelung entspricht dem § 556 b Abs. 1 BGB, wonach die Miete zu Beginn, spätestens bis zum 3. Werktag der einzelnen Zeitabschnitte zu entrichten ist, nach denen sie bemessen ist. Schon dem Wortlaut des § 556 b Abs. 1 BGB lässt sich nicht zwingend entnehmen, dass eine im Überweisungsverkehr gezahlte Miete bereits am 3. Werktag des Monats auf dem Konto des Vermieters eingegangen sein muss. Der Begriff des Entrichtens ist nach allgemeinem Sprachgebrauch als Synonym für das Bezahlen eines Geldbetrages zu verstehen. Der Eingang der Miete auf dem Konto des Vermieters ist nicht maßgeblich für die Rechtzeitigkeit der Mietzahlung. Denn der Mieter als Schuldner der Miete muss zwar rechtzeitig alles getan haben, was seinerseits erforderlich ist, um den Vermieter als Gläubiger zu befriedigen. Der Leistungserfolg, also die Gutschrift des Überweisungsbetrages auf dem Konto des Vermieters, gehört jedoch nicht mehr zur Leistungshandlung des Mieters als Schuldner. Dies hat zur Folge, dass der Mieter für die Gefahr, dass sich die Übermittlung des Geldes verzögert, gerade nicht einzustehen hat und der von ihm eingeschaltete Zahlungsdienstleister, also seine Bank, wird hierbei auch nicht als Erfüllungsgehilfin i. S. d. § 278 BGB für ihn tätig, weshalb sich der Mieter ein Verschulden seiner Bank bei der Übermittlung des Geldbetrages nicht zuzurechnen lassen hat.

In diesem Zusammenhang hat der BGH die oben unter Punkt 3 aufgeführte Rechtzeitigkeitsklausel, die in der überwiegenden Anzahl von Mietverträgen vorzufinden ist, wegen unangemessener Benachteiligung des Mieters für unwirksam erklärt. Denn die Rechtzeitigkeitsklausel kann für den Mieter so zu verstehen sein, dass er seiner Verpflichtung zur rechtzeitigen Zahlung der Miete dann nicht nachkommt, wenn er seinem Zahlungsdienstleister, also seiner Bank, den Zahlungsauftrag zwar rechtzeitig erteilt hat, der Zahlungsvorgang sich jedoch aufgrund eines Verschuldens seiner Bank verzögert hat. Legt man die Rechtzeitigkeitsklausel so aus, so setzt sie den Mieter damit dem Risiko einer Kündigung des Mietverhältnisses auch bei von ihm nicht zu verantwortenden Zahlungsverzögerungen aus, was aber nicht zu seinen Lasten gehen kann, weshalb der BGH diese Klausel nunmehr als unwirksam ansieht.

Dies bedeutet somit, dass Wohnraummieter nicht mehr befürchten müssen, wegen unpünktlicher Mietzahlung abgemahnt und gekündigt zu werden, wenn die spätestens am 3. Werktag auf dem Konto der Bank des Mieters eingezahlte Miete dem Konto des Vermieters erst Tage später gutgeschrieben wird. Entscheidend ist lediglich, dass das Konto des Mieters im Zeitpunkt der Einzahlung gedeckt ist, womit er seine

Mietzahlungspflicht erfüllt hat. Bankinterne Verzögerungen hat der Mieter dann nicht mehr zu vertreten.

Meiner Ansicht nach bedeutet dies für Vermieter, dass sie künftig eine Abmahnung oder fristlose bzw. ordentliche Kündigung wegen Zahlungsverzögerungen erst dann erklären sollten, wenn die Mieten auch nicht zwischen dem 6. und 8. Werktag auf ihrem Konto eingegangen sind, da derartige Verzögerungen wohl dann nicht mehr mit bankinternen Verzögerungen begründet werden können.

Weiterhin ist zu beachten, dass der BGH in seiner Entscheidung die Rechtzeitigkeitsklauseln nicht grundsätzlich für unwirksam erklärt hat. Sie müssen allerdings erkennen lassen, dass Verzögerungen im Geschäftsbereich des Zahlungsdienstleisters aus ihrem Anwendungsbereich ausgenommen sind.

So sieht der BGH folgende Rechtzeitigkeitsklausel für wirksam an:

„Für die Rechtzeitigkeit der Zahlung kommt es nicht auf die Absendung, sondern auf die Ankunft des Geldes an. Bei unbarter Zahlung genügt der Mieter seiner Verpflichtung zur rechtzeitigen Zahlung, wenn er nach dem normalen Verlauf mit rechtzeitiger Gutschrift auf dem vom Vermieter bestimmten Konto rechnen konnte.“

Soweit Sie wegen unpünktlichen Mietzahlungen Fragen haben sollten oder sich deswegen bereits in einem Rechtsstreit befinden, stehe ich Ihnen hierzu sehr gerne mit meinem anwaltlichen Rat zur Seite.

Ihr

Michael Schüll

Die obigen Angaben in dieser Mandanten-Information wurden nach bestem Wissen zusammengestellt. Sie erfolgen jedoch ohne Gewähr. Diese Information kann eine individuelle Beratung im Einzelfall nicht ersetzen, .Rechtsstand: 20.03.2017
