

Europäischer Zahlungsverkehr – Auswirkungen auf das deutsche Mietrecht

Einführung des einheitlichen europäischen Zahlungsverkehrsraums

Im April 2012 haben die Kunden der Sparkassen die neuen Kundenbedingungen für Zahlungen mittels Lastschrift erhalten. Sie sollen zum 9. Juli 2012 Wirkung entfalten. Damit wird ein wichtiger Schritt zur Umsetzung eines einheitlichen Europäischen Zahlungsverkehrsraum getan. Ab Februar 2014 wird in den 27 EU-Staaten sowie Norwegen, Island, Liechtenstein und der Schweiz ein einheitlicher Zahlungsverkehrsraum in Europa bestehen. Die sogenannte Single Euro Payments Area (SEPA). Dann soll das erreicht sein, was im Bargeldverkehr aufgrund der Euro-Währung schon möglich ist. In Gesamteuropa soll einheitlich überwiesen und in einheitlicher Weise Lastschriftaufträge ausgeführt werden. Für die Vermieter wird es wichtig sein, bis zu diesem Zeitpunkt die Lastschriftaufträge der Mieter auf die IBAN (International Bank Account Number) umzustellen. Die europäische Gemeinschaft hat im Verordnungswege die Möglichkeit geschaffen, dass die Banken in ihren Allgemeinen Geschäftsbedingungen sicherstellen können, dass der Übergang von der bisher in Deutschland üblichen Einzugsermächtigung auf die SEPA-Lastschrift möglich wird, ohne dass neue Lastschriftaufträge eingeholt werden müssen. Damit werden viele Umsetzungsprobleme gelöst. Im letzten Jahr tauchten vereinzelt Berichte in der Presse auf, in denen von Aktionen von Kommunen, Versorgungsträgern oder auch Vereinen zur vermeintlich notwendigen Neueinholung von Lastschriftmandaten im Hinblick auf die SEPA-Umstellung berichtet worden ist. Dieses wird jetzt nicht erforderlich sein. Pünktlich im Februar 2014 wird dann das Ziel erreicht sein, die klassischen Zahlungsverfahren - Überweisung und Lastschrift - in Europa auf eine einheitliche gemeinsame Basis gestellt zu haben.

Rechtzeitige Zahlung

"Pünktlichkeit ist die Höflichkeit der Könige", so hat der Europäische Gerichtshof mit einer richtungsweisenden Entscheidung im August 2008 deutlich gemacht, was darunter zu verstehen ist. Dabei ging es um die Frage, wann eine Zahlung rechtzeitig bewirkt ist. In § 270 BGB ist geregelt, dass für den Fall, dass Geld von dem Schuldner an den Gläubiger zu zahlen ist, er im Zweifel dieses auf seine Gefahr und seine Kosten an dessen Wohnort zu übermitteln hat. Bis zu der Entscheidung des Europäischen Gerichtshofs ging die herrschende Meinung davon aus, dass es genüge, wenn bis zu Fälligkeitstermin der Schuldner den Überweisungsauftrag an seine Bank erteilt habe. Folglich konnte der Geldbetrag erst Tage später im Laufe der üblichen Bearbeitungszeit bei Banken im Rahmen von Überweisungen verfügbar sein. Wurde Vermieterseits das Mietverhältnis wegen unpünktlicher Zahlungsweise gekündigt, kam es für den Erfolg dieser Kündigung darauf an, ob wirklich unpünktlich gezahlt worden war oder nicht.

Rechtsprechungswandel

Der Europäische Gerichtshof hat in seinem Urteil vom 03.04.2008 - NJW 2008, Seite 1935 ff. - entschieden, dass die Richtlinie des Europäischen Parlaments 2000/35 EG und des Rates vom 29.06.2000 zur Bekämpfung von Zahlungsverzug im Geschäftsverkehr dahingehend auszulegen ist, dass bei einer Zahlung durch Banküberweisung der geschuldete Betrag dem Konto des Gläubigers rechtzeitig gutgeschrieben sein muss, wenn das Entstehen von Verzugszinsen vermieden oder beendet werden soll. Die Auslegung ergäbe nämlich, dass innerhalb der Zahlungsfrist die Beträge eingegangen sein müssen. Dieses entsprach für Deutschland nicht der herrschenden Meinung, ist nunmehr aber zu beachten. Die Folge dieser Entscheidung war ein Rechtssprechungswandel. Bei gleichem Wortlaut des Gesetzes in § 270 Abs. 1 BGB gilt nunmehr, dass die Geldbeträge am Fälligkeitstag dem Gläubiger zur Verfügung stehen müssen - also seinem Bankkonto gutgeschrieben sein müssen -. Soweit die Vorauszahlung vereinbart ist, muss also im Gewerbemietrecht die Miete bis zum Ende des vorausgehenden Monats dem Vermieter zur Verfügung stehen, also spätestens am 30. oder 31. auf seinem Konto vorhanden sein. Für Wohnraum gilt dies nach § 556 b Abs. 1 BGB, nämlich die Miete ist zu Beginn, spätestens bis zum 3. Werktag des einzelnen Zeitabschnitts zu entrichten, nach dem sie bemessen ist, also spätestens zum 3. Werktag eines Monats. *Spätestens* bedeutet auch hier, dass eigentlich zum 30. oder 31. des vorausgegangenen Monats und um die Folgen einer verspäteten Zahlung zu mindern, jedoch spätestens am 3. Werktag die Miete zur Verfügung stehen muss.

Wandel von qualifizierter Schick- zur modifizierten Bringschuld

Dass sich dies noch nicht in ausreichendem Maße sich herumgesprochen hat, belegen aktuelle Entscheidungen des Oberlandesgerichts Düsseldorf vom 28.09.2009 (I-24 U 120/09), Landgericht Wuppertal vom 20.06.2011 (9 S 149/09) oder Amtsgericht Kassel vom 04.01.2010 (453 C 49594/09), die Kündigungen wegen unpünktlicher Mietzahlungen zusprachen bzw. entsprechenden Zahlungsklagen stattgaben, die sich auf die neue Auslegung des § 270 BGB stützten. Geldschulden werden danach nicht mehr als sogenannte qualifizierte Schick-Schulden bewertet, sondern haben sich in modifizierte Bring-Schulden gewandelt. Der Mieter kann sich dieser Problematik dadurch entziehen, dass er dem Vermieter eine Einzugsermächtigung oder Lastschriftauftrag erteilt, was auch in 90 % der Mietverträge der Fall ist oder er richtet entsprechende Daueraufträge mit dem konkreten Zahlungsziel bei seiner Bank ein. Nur muss er jetzt darauf achten, dass es zum Monatsende erfolgen sollte.

Kündigungsgrund verzögerte Zahlung – ohne Abmahnung

Denn nach der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs vom 28. November 2007 – VIII ZR 145/07 genügt auch die Verzögerung nur um wenige Tage zum Ausspruch einer ordentlichen Kündigung wegen unpünktlicher Zahlungsweise. Es bedarf für den Fall der ordentlichen

Kündigung auch keiner Abmahnung. Diese ist nur für den Fall der fristlosen Kündigung notwendig. Schaden kann eine Abmahnung jedoch nicht, denn durch die weitere ggf. einmalige Missachtung durch den Mieter gewinnt die Vertragsverletzung das für die Kündigung erforderliche Gewicht

Sonnabend, ein Werktag?

Wenn auch nur ein Tag Überschreitung der Zahlungsfrist eine Kündigungsgrund darstellen kann, dann wird die Frage, ob der Samstag bei der Berechnung der Frist von drei Werktagen nach § 556b I BGB wichtig. In zwei Entscheidungen vom 13. Juli 2010 hat der Bundesgerichtshof (VIII ZR 129/09 und VIII ZR 291/09) die Auffassung vertreten, der Samstag zähle bei der Berechnung der Frist nicht als Werktag, obwohl dies dem allgemeinen Sprachgebrauch widerspreche. Der Samstag sei eben kein Bankgeschäftstag, weswegen im Falle der Berücksichtigung des Tages als Werktag die Zahlungsfrist des Mieters unangemessen verkürzt werde. Die solle nach dem Schutzzweck der Norm nicht sein. Damit setzte sich der Bundesgerichtshof zu seiner Entscheidung vom 27.04.2005 (VIII ZR 206/04) in Widerspruch. Für die Kündigung bis zum 3. Werktag hat er den Samstag als Werktag angesehen, weil dies dem allgemeinen Sprachgebrauch und dem Umstand entspreche, das erhebliche Teile der Bevölkerung am Samstag arbeite. Der Samstag sei mitzuzählen, jedenfalls dann, wenn das Fristende nicht auf den Samstag fällt, § 193 BGB. Für diesen Fall ist geregelt, dass die Frist am Montag abläuft.

Rechtsänderung seit 01.01.2012

Im Hinblick auf die seit dem Beginn des Jahres geänderten Regeln über den Europäischen Zahlungsverkehr wird der Samstag auch für den Bereich des § 556b I BGB als Werktag zu behandeln sein. Zahlungsaufträge sind von der Bank am Folgetag auszuführen, § 675s I BGB. Die Wertstellung hat taggleich zu erfolgen, § 675t I BGB. Die Verfügbarkeit muss taggleich oder am folgenden Geschäftstag gewährleistet sein, § 675n I 4, II 2 BGB. Damit fällt das Argument, am Samstag werde eine Überweisung weder ausgeführt noch der Betrag gutgeschrieben in sich zusammen. Der am Samstag erteilte Überweisungsauftrag wird, wie der am Montag aufgebene, spätestens am Montag ausgeführt, wertgestellt und steht auch zur Abhebung zur Verfügung. Ein Zeitverlust tritt nicht mehr ein, unabhängig von der Zahlungsweise. Ist der Samstag das Fristende, greift die Regelung des § 193 BGB, der Samstag wird wie ein Feiertag behandelt.

Dr. Dieter Hildebrandt
Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht