BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

VIII ZR 129/09

Verkündet am:
13. Juli 2010
Vorusso,
Justizhauptsekretärin
als Urkundsbeamtin
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

Nachschlagewerk: ja

BGHZ: nein

BGHR: ja

BGB § 556b Abs. 1

Bei der Berechnung der Zahlungsfrist von drei Werktagen, die ein vorleistungspflichtiger Mieter nach § 556b Abs. 1 BGB oder entsprechenden Vertragsklauseln einzuhalten hat, ist der Sonnabend nicht als Werktag mitzuzählen (Abgrenzung zu BGH, Urteil vom 27. April 2005 - VIII ZR 206/04, NJW 2005, 2154).

BGH, Urteil vom 13. Juli 2010 - VIII ZR 129/09 - LG Berlin
AG Berlin-Mitte

Der VIII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 9. Juni 2010 durch den Richter Dr. Frellesen als Vorsitzenden, die Richterinnen Dr. Milger, Dr. Hessel und Dr. Fetzer sowie den Richter Dr. Bünger

für Recht erkannt:

Die Revision des Klägers gegen das Urteil der Zivilkammer 63 des Landgerichts Berlin vom 12. Mai 2009 wird, soweit sie die Kündigung vom 27. Februar 2008 zum Gegenstand hat, als unzulässig verworfen; im Übrigen wird sie zurückgewiesen.

Der Kläger hat die Kosten des Revisionsverfahrens zu tragen.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

1 Die Beklagten mieteten zum 1. Januar 1988 von dem VEB Kommunale Wohnungsverwaltung Berlin-Mitte eine Wohnung in einem in Berlin gelegenen Mehrfamilienhaus an. Später erwarb der Kläger das Anwesen und trat in den Mietvertrag ein. Die Miete für die im vierten Obergeschoss gelegene Wohnung belief sich zuletzt auf 656,46 € brutto monatlich. Mit Schreiben vom 29. Juni 2005 gewährte die Hausverwaltung des Klägers den Beklagten ab 1. Juli 2005 eine Mietminderung in Höhe von 30 % der Nettokaltmiete (= 117,78 €), wovon 5 % auf die fehlende Abschließbarkeit der Haustür, weitere 5 % auf den ungestalteten Hofbereich und 20 % auf Mängel in der Wohnung selbst entfielen.

2 Zum 1. Februar 2006 mieteten die Beklagten aufgrund einer Vereinbarung vom 23. Januar 2006 anstelle ihrer bisherigen Wohnung vom Kläger Räumlichkeiten im ersten Obergeschoss desselben Anwesens an. Die monatliche Miete für diese Wohnung belief sich auf 687,62 € brutto und war nach Ziffer 3 des Vertrags zum dritten Werktag fällig. Außerdem wurde den Beklagten eine mit der Miete zu verrechnende Umzugshilfe von 500 € gewährt.

3 Mit Schreiben vom 5. Oktober 2006 mahnte die Hausverwaltung des Klägers die Beklagten wegen unpünktlicher Mietzahlungen ab, nachdem die Mieten für den Zeitraum Juni bis Oktober 2006 überwiegend verspätet eingegangen waren, nämlich am 7. Juni 2006 (Mittwoch), am 5. Juli 2006 (Mittwoch), am 7. August 2006 (Montag), am 11./15. September 2006 (zwei Teilzahlungen) und schließlich - wiederum nur teilweise - am 5. Oktober 2006 (Donnerstag). Nach Zugang der Abmahnung beglichen die Beklagten am 16. Oktober 2006 die restliche Oktobermiete. Die Mietzahlung für Dezember 2006 erfolgte am Dienstag, dem 5. Dezember 2006, und damit nach Ansicht des Klägers erneut zu spät. Außerdem hatten die Beklagten im Jahr 2006 stets nur eine reduzierte Miete gezahlt, nämlich im Januar 538,62 €, im Februar 361,16 €, im März 597,30 €, von April bis Juli jeweils 552,13 €, von August bis September jeweils 597,30 € und von Oktober bis Dezember je 642,46 €. Der Kläger hat insoweit im Berufungsverfahren einen Rückstand von 1.069,94 € errechnet. Im Mai und Juni 2007 kam es erneut zu unregelmäßigen Zahlungen. Jeweils 500 € gingen am 3. Mai 2007 und am 5. Juni 2007 (Dienstag) ein; weitere Zahlungen in Höhe von jeweils 52,13 € erfolgten erst am 9. Mai 2007 und am 18. Juni 2007.

4 Der Kläger kündigte daraufhin das Mietverhältnis mit Schreiben vom 26. Juni 2007 wegen Zahlungsverzugs und wegen wiederholt unpünktlicher Mietzahlungen fristlos, hilfsweise ordentlich. Hierbei ging er noch von einem im Jahr 2006 entstandenen Mietrückstand in Höhe von 1.423,86 € aus, den er im

Hinweis: Auch Teile der Urteilssammlung sind als Datenbank nach §§ 87a ff. UrhG geschützt.

JLaw – Gesetze und Urteile (mobile App)
Kostenlos
Über 200 Gesetze
Über 100.000 Urteile
JLaw – für Android
JLaw – für iOS

Verlauf des Rechtsstreits auf 1.069,94 € korrigierte. Nach Rechtshängigkeit der gegen die Beklagten angestrengten Räumungsklage sprach der Kläger mit Anwaltsschriftsatz vom 27. Februar 2008 erneut die fristlose, hilfsweise die ordentliche Kündigung des Mietverhältnisses aus. Diese stützte er auf einen weiteren im Jahr 2007 aufgelaufenen Rückstand in Höhe von 532,62 €, der daraus resultierte, dass die Beklagten im Zeitraum von April bis Dezember 2007 nur die ursprünglich verlangten Betriebskostenvorschüsse, nicht aber den um 59,18 € erhöhten Betrag bezahlten.

5 Das Amtsgericht hat die Klage abgewiesen. Das Landgericht hat die hiergegen gerichtete Berufung des Klägers zurückgewiesen. Mit seiner vom Landgericht zugelassenen Revision verfolgt der Kläger sein Räumungsbegehren weiter.

Entscheidungsgründe:

6 Die Revision hat keinen Erfolg.

A.

7 Das Berufungsgericht hat zur Begründung seiner Entscheidung - soweit für die Revision noch von Bedeutung - im Wesentlichen ausgeführt:

8 Der Kläger habe nach § 546 BGB keinen Anspruch auf Räumung und Herausgabe der Mietwohnung. Seine am 26. Juni 2007 ausgesprochene Kündigung habe das Mietverhältnis weder fristlos noch ordentlich beendet. Auch die weitere Kündigung vom 27. Februar 2008 sei unwirksam. Die Kündigung vom 26. Juni 2007 sei nicht durch einen wichtigen Grund nach § 543 Abs. 2 Nr. 3 Buchst. a und b, § 569 Abs. 3 Nr. 1 BGB gerechtfertigt. Weder hätten sich die

Beklagten zu diesem Zeitpunkt mit zwei Monatsmieten (1.375,24 € = 2 x 687,62 €) in Rückstand befunden noch sei in zwei aufeinander folgenden Terminen ein Rückstand von einer Monatsmiete erreicht worden.

9 Die ausgesprochene Kündigung sei auch nicht nach § 573 Abs. 1 BGB als ordentliche Kündigung begründet. Zwar könne auch ein Zahlungsrückstand, der nicht den in § 543 Abs. 2 Nr. 3 Buchst. a und b BGB für eine fristlose Kündigung erforderlichen Umfang erreicht habe, eine nicht unerhebliche Pflichtverletzung im Sinne des § 573 Abs. 2 Nr. 1 BGB darstellen und zu einer ordentlichen Kündigung des Mietverhältnisses berechtigen. Der Zahlungsrückstand zum 31. Dezember 2006 habe aber lediglich 433,15 € betragen. Denn die geschuldete Miete sei während der zurückliegenden zwölf Monate wegen der noch nicht abgeschlossenen Hofgestaltung um 5 % und zusätzlich im Zeitraum von Februar 2006 bis einschließlich August 2006 wegen der Fassadeneinrüstung um mindestens weitere 5 % gemindert gewesen. Zum 1. Februar 2006 sei kein neues Mietverhältnis eingegangen worden, sondern lediglich der bisherige Mietvertrag vom 21. Dezember 1987 durch Auswechslung des Mietobjekts und durch Anpassung der Miete modifiziert worden. Die am 29. Juni 2005 getroffene Minderungsvereinbarung wirke daher hinsichtlich der noch nicht behobenen Mängel im Hofbereich fort.

10 Auch die unpünktlichen Mietzahlungen der Beklagten stellten keinen hinreichenden Grund für eine ordentliche oder gar fristlose Kündigung des Mietverhältnisses dar. Zwar könne in bestimmten Einzelfällen sogar eine einzige verspätete Zahlung für eine ordentliche Kündigung ausreichen. Den unpünktlichen Zahlungen der Beklagten komme aber angesichts der besonderen Umstände des Streitfalls kein solches Gewicht zu. Der Kläger habe die seiner Abmahnung vom 5. Oktober 2006 vorausgegangenen Vorfälle selbst - zutreffend - nicht als schwerwiegend genug eingeordnet. Das nachfolgende Zahlungsver-

halten der Beklagten begründe ebenfalls keine erhebliche Pflichtverletzung nach § 573 Abs. 2 Nr. 1 BGB.

11 Die am 16. Oktober 2006 erfolgte Restzahlung auf die Oktobermiete sei nicht als eine der Abmahnung nachfolgende Verletzung mietvertraglicher Zahlungspflichten zu werten, denn die Pflichtverletzung sei bereits am 5. Oktober 2006 (dritter Werktag) eingetreten, weil die zu diesem Zeitpunkt fällige Miete nicht in der geschuldeten Höhe entrichtet worden sei. Die am 5. Dezember 2006 erfolgte Zahlung der Dezembermiete sei rechtzeitig am dritten Werktag bewirkt worden. Jedenfalls beim Zahlungsverkehr sei der Sonnabend nicht als Werktag zu berücksichtigen, weil die Banken an diesem Tag geschlossen seien und Überweisungen nicht ausgeführt würden. Dass die Beklagten sieben beziehungsweise acht Monate nach der Abmahnung die geschuldete Miete nicht vollständig zum dritten Werktag, sondern jeweils einen Teilbetrag von 52,13 € erst am 9. Mai 2007 und am 18. Juni 2007 nachträglich entrichteten, berechtige im konkreten Fall ebenfalls nicht zu einer Kündigung des Mietverhältnisses. Hierbei sei neben der Geringfügigkeit der verspätet gezahlten Beträge zu berücksichtigen, dass die Beklagten nach der Abmahnung über einen Zeitraum von mehr als sechs Monaten ihre Mietzahlungen pünktlich erbracht hätten. Zudem hätten die Beklagten auch im Hinblick auf den mit der Hausverwaltung des Klägers geführten Schriftwechsel davon ausgehen dürfen, dass die in den ersten Monaten des Jahres 2007 entrichteten, um 59,18 € monatlich erhöhten Betriebskostenvorauszahlungen nicht geschuldet gewesen seien und daher mit künftigen Mietforderungen verrechnet würden.

12 Die Kündigung vom 27. Februar 2008 sei ebenfalls unwirksam. Der durch die im Zeitraum von April 2007 bis Dezember 2007 unterbliebene monatliche Zahlung weiterer 59,18 € entstandene Rückstand von 532,62 € rechtfertige keine ordentliche Kündigung nach § 573 BGB. Den Beklagten sei an dem

Rückstand kein Verschulden anzulasten. Die Nebenkostenabrechnung, die Anlass zu der Erhöhung der Betriebskosten gegeben habe, sei nachträglich korrigiert worden. Hierdurch sei die ursprünglich berechnete Nachzahlungsforderung von mehr als tausend Euro fast vollständig entfallen, weshalb den Beklagten ein Anspruch auf Ermäßigung der Vorschüsse zugestanden habe. Zumindest hätten die Beklagten aus dem mit der Hausverwaltung geführten Schriftwechsel schließen dürfen, dass der Kläger fortan nicht auf einer um 59,18 € erhöhten monatlichen Vorauszahlung auf die Betriebskosten bestehen werde.

B.

13 Diese Beurteilung hält rechtlicher Nachprüfung stand; die Revision ist daher zurückzuweisen.

I.

14 Die Revision ist unzulässig, soweit sie sich gegen die Beurteilung des Berufungsgerichts wendet, die am 27. Februar 2008 ausgesprochene zweite Kündigung habe das Mietverhältnis nicht beendet. Das Berufungsgericht hat die Zulassung der Revision wirksam auf die Frage beschränkt, ob die am 26. Juni 2007 erklärte Kündigung zu einer Beendigung des Mietverhältnisses geführt hat.

15 1. Das Berufungsgericht kann die Zulassung der Revision auf Teile des Streitgegenstandes beschränken. Die Beschränkung muss nicht im Tenor des Urteils angeordnet sein, sondern sie kann sich auch aus den Entscheidungsgründen ergeben (BGHZ 153, 358, 360 f.; Senatsurteile vom 28. Oktober 2009 - VIII ZR 164/08, WuM 2009, 733, Tz. 11; vom 10. Februar 2010 - VIII ZR 53/09, WuM 2010, 669, Tz. 23; jeweils m.w.N.). Sie muss sich aber eindeutig

aus den Entscheidungsgründen entnehmen lassen (Senatsurteile vom 4. Juni 2003 - VIII ZR 91/02, WM 2003, 2139, unter II; vom 28. Oktober 2009, aaO, und vom 10. Februar 2010, aaO). Dies ist anzunehmen, wenn die Rechtsfrage, zu deren Klärung das Berufungsgericht die Revision zugelassen hat, bei mehreren teilbaren Streitgegenständen nur für einen von ihnen erheblich ist, weil dann in der Angabe dieses Zulassungsgrundes regelmäßig die eindeutige Beschränkung der Zulassung der Revision auf diesen Anspruch zu sehen ist (BGHZ aaO, 361 f.; Senatsurteile vom 28. Oktober 2009 und vom 10. Februar 2010, jeweils aaO). So verhält es sich hier.

16 Das Berufungsgericht hat die Revision zugelassen, weil es für klärungsbedürftig hält, ob der Sonnabend im Zahlungsverkehr als Werktag zu berücksichtigen ist. Damit hat es die Revision allein auf die vom Kläger am 26. Juni 2007 ausgesprochene Kündigung beschränkt, denn nur diese Kündigung wurde - neben Zahlungsrückständen - auch auf die unpünktliche Zahlungsweise der Beklagten gestützt. Die nachfolgende Kündigung vom 27. Februar 2008 beruht dagegen nach den von der Revision nicht angegriffenen Feststellungen des Berufungsgerichts allein auf dem zwischenzeitlich um 532,62 € erhöhten Mietrückstand.

17 2. Die vom Berufungsgericht vorgenommene Beschränkung ist auch wirksam. Nach der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs kann die Zulassung der Revision auf einen tatsächlich und rechtlich selbstständigen Teil des Streitstoffs beschränkt werden, der Gegenstand eines Teilurteils sein oder auf den der Revisionskläger seine Revision beschränken könnte (BGH, Urteil vom 9. März 2000 - III ZR 356/98, NJW 2000, 1794, unter II 1, insoweit nicht in BGHZ 144, 59 abgedruckt; BGH, Beschluss vom 14. Mai 2008 - XII ZB 78/07, NJW 2008, 2351, Tz. 21; Senatsurteil vom 28. Oktober 2009, aaO, Tz. 13). Letzteres trifft hier zu. Der auf die zweite Kündigung gestützte Räumungsan-

spruch stellt einen abgrenzbaren, rechtlich selbständigen Teil des Streitstoffs dar, der in tatsächlicher und rechtlicher Hinsicht unabhängig von dem übrigen Prozessstoff beurteilt werden kann und auf den der Kläger seine Revision hätte beschränken können (vgl. Senatsurteil vom 28. Oktober 2009, aaO, Tz. 13 m.w.N.).

II.

18 Im Übrigen - hinsichtlich der Kündigung vom 26. Juni 2007 - ist die Revision zulässig, jedoch unbegründet.

19 Soweit das Berufungsgericht dem Kläger ein Recht zur außerordentlichen fristlosen Kündigung aus wichtigem Grund nach § 543 Abs. 1, Abs. 2 Nr. 3 Buchst. a und b BGB abgesprochen hat, greift dies die Revision nicht an. Sie wendet sich nur gegen die Beurteilung des Berufungsgerichts, die unregelmäßige und unpünktliche Zahlungsweise der Beklagten stelle keine schuldhafte, nicht unerhebliche Pflichtverletzung nach § 573 Abs. 1, Abs. 2 Nr. 1 BGB dar und rechtfertige daher auch keine ordentliche Kündigung.

20 Rechtsfehlerfrei hat das Berufungsgericht die am 26. Juni 2007 hilfsweise erklärte ordentliche (fristgemäße) Kündigung als unwirksam erachtet. Weder der bis dahin aufgelaufene Mietrückstand noch die unpünktlichen Mietzahlungen der Beklagten rechtfertigen in Anbetracht der konkreten Umstände des Einzelfalls die Kündigung des Mietverhältnisses.

21 1. 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 un-

erhebliche Pflichtverletzung in diesem Sinne kann unter anderem dann gegeben sein, wenn der Mieter die Miete oder den Betriebskostenvorschuss fortdauernd unpünktlich oder unvollständig zahlt (Senatsurteile vom 11. Januar 2006 - VIII ZR 364/04, NJW 2006, 1585, Tz. 20; vom 28. November 2007 - VIII ZR 145/07, NJW 2008, 508, Tz. 14). 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 (Senatsurteile vom 25. Oktober 2006 - VIII ZR 102/06, NJW 2007, 428, Tz. 9; vom 28. November 2007, aaO). 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 (vgl. Senatsurteil vom 25. Oktober 2006, aaO).

22 2. Dem im Zeitraum von Januar 2006 bis Dezember 2006 aufgelaufenen Mietrückstand kommt nicht das ihm vom Kläger beigemessene Gewicht zu. Mit dem Berufungsgericht ist davon auszugehen, dass der Zahlungsrückstand deutlich geringer war als der vom Kläger errechnete Betrag von 1.069,94 €. Das Berufungsgericht hat rechtsfehlerfrei angenommen, dass die von den Beklagten geschuldete Miete wegen Mängeln im Hofbereich und wegen der eingeschränkten Nutzbarkeit der gemieteten Wohnung infolge der Einrüstung der Fassade gemindert war. Die hiergegen gerichteten Angriffe der Revision bleiben ohne Erfolg.

23 a) Die den Beklagten mit Schreiben vom 29. Juni 2005 zugestandene Mietminderung von 5 % der Nettomiete für den "nicht gestalteten Hofbereich" ist nicht dadurch entfallen, dass die Parteien am 23. Januar 2006 einen Vertrag über die Anmietung einer anderen Wohnung im selben Anwesen abgeschlos-

sen haben. Auch wenn damit ein anderes Objekt angemietet wurde, ist das neue Mietverhältnis nicht vollständig losgelöst von den bisherigen Mietbedingungen eingegangen worden. Dies zeigt sich - wie das Berufungsgericht zutreffend ausgeführt hat - schon darin, dass die am 23. Januar 2006 getroffenen Absprachen mit der Überschrift "Vereinbarung zum Mietvertrag vom 21.12.1987 zum 01.01.1988 MV-Nr. 40150.300" versehen wurden. Dass die neue Vereinbarung nicht die bisherigen Abreden vollständig außer Kraft setzte, sondern diese nur an die neuen Verhältnisse anpassen sollte, wird im Rubrum der Vertragsurkunde nochmals dadurch bekräftigt, dass ausgeführt wird, es werde "folgende Vereinbarung zum Mietvertrag geschlossen". Die Verknüpfung des Mietverhältnisses über das neue Objekt mit den bisher geltenden Vertragsbedingungen wird zudem an mehreren Stellen im Vertragstext deutlich. Denn die Vereinbarung vom 23. Januar 2006 regelt zugleich auch die weitere Nutzung der bisherigen Wohnung. So wird dem Kläger gestattet, Baumaßnahmen in den Räumlichkeiten im vierten Obergeschoss schon vor der Räumung durch die Mieter durchzuführen. Weiter wird bestimmt, dass die Beklagten trotz Anmietung der neuen Wohnung zum 1. Februar 2006 noch bis Ende Februar die Nebenkosten für die bisherige Wohnung zu tragen haben, jedoch einen Umzugskostenzuschuss in Höhe von 500 € erhalten.

24 Die Beurteilung des Berufungsgerichts, die den Beklagten zugestandenen Minderungsrechte seien nicht durch den Abschluss der Vereinbarung vom 23. Januar 2006 entfallen, hält sich nicht nur im Rahmen zulässiger tatrichterlicher Würdigung, sondern ist naheliegend. Die Revision zeigt nicht auf, dass sich die Interessenlage der Parteien durch den Wechsel des Mietobjekts verändert hätte. Da die neue Wohnung im selben Anwesen liegt, wirken sich Mängel in der Hofgestaltung in gleicher Weise wie bei den bisher genutzten Räumlichkeiten auf die Wohnqualität aus. Der Kläger hat zwar vorgetragen, die neue Miete sei im Hinblick auf die am Anwesen noch durchzuführenden umfangrei-

chen Instandsetzungsarbeiten auf einen unter der ortsüblichen Miete liegenden Betrag festgesetzt worden, weswegen ein Minderungsrecht mit Abschluss der Vereinbarung vom 23. Januar 2006 entfallen sei. Eine solche Abrede ist jedoch von den Beklagten bestritten, in der Vereinbarung vom 23. Januar 2006 nicht erwähnt und vom Kläger auch nicht unter Beweis gestellt worden. Hinzu kommt, dass im Schreiben vom 29. Juni 2005 der Wegfall des Minderungsrechts ausdrücklich von der Behebung der beschriebenen Mängel abhängig gemacht wurde. Beurteilt man den Regelungsgehalt der Vereinbarung vom 23. Januar 2006 in diesem Kontext, kann kein vernünftiger Zweifel daran bestehen, dass die Minderungsberechtigung fortdauern sollte. Die Bestimmung des § 536b BGB, wonach ein (gesetzliches) Minderungsrecht entfällt, wenn der Mieter den Mangel bei Vertragsabschluss kannte, findet daher auf die - auch nach dem Wohnungswechsel noch bedeutsamen - Mängel im Hofbereich und an der Haustür keine Anwendung.

25 b) Entgegen der Auffassung der Revision ist das Minderungsrecht der Beklagten im Jahr 2006 auch nicht deswegen entfallen, weil die vom Berufungsgericht berücksichtigten Mängel im Hofbereich bereits Ende 2005 behoben worden wären.

26 aa) Die Revision macht geltend, das Berufungsgericht habe unter Verstoß gegen § 286 Abs. 1 ZPO das Vorbringen des Klägers unberücksichtigt gelassen, wonach die Hofgestaltung bereits vor Ablauf des Jahres 2005 abgeschlossen gewesen sei, jedenfalls aber eine Beeinträchtigung des vertragsgemäßen Gebrauchs im Jahr 2006 nicht eingetreten und zudem ein Minderungsrecht nur wegen der fehlenden Bepflanzung eingeräumt worden sei. Der Senat hat diese Verfahrensrügen geprüft, jedoch nicht für durchgreifend erachtet. Er sieht gemäß § 564 Satz 1 ZPO von einer näheren Begründung ab.

27 bb) Zu berücksichtigen ist allerdings, dass das Berufungsgericht keine Feststellungen zum Zeitpunkt der Beendigung der Hofgestaltungsarbeiten getroffen hat. Dieser - von der Revision nicht gerügte - Gesichtspunkt ist von Amts wegen zu beachten. Das Amtsgericht hat rechtsfehlerhaft für unstreitig gehalten, dass diese Arbeiten erst im Dezember 2006 abgeschlossen worden seien. Das Berufungsgericht hat zwar erkannt, dass sich die Parteien über diesen Punkt uneinig sind, ist dem aber nicht weiter nachgegangen, sondern hat für das gesamte Jahr 2006 eine Mietminderung in Höhe von 5 % anerkannt, obwohl es im Hinblick auf das Schreiben der Hausverwaltung vom 12. Juli 2006 nur für den Zeitraum bis Juli 2006 die noch ausstehende Vollendung der Hofarbeiten festgestellt hat. Einer Nachholung der fehlenden Feststellungen für den Zeitraum von August bis Dezember 2006 bedarf es jedoch nicht. Denn selbst wenn die Minderungsberechtigung der Beklagten in dieser Zeitspanne entfiele, führte dies nicht dazu, dass der Zahlungsrückstand der Beklagten einen - unter II 2 d noch darzustellenden - Umfang erreichte, der eine ordentliche Kündigung des Mietverhältnisses rechtfertigte. Gleiches gilt, soweit das Berufungsgericht die Minderung anhand der Bruttomiete und nicht - wie im Schreiben der Hausverwaltung vom 29. Juni 2005 festgehalten - anhand der Nettomiete berechnet hat. Auch dieser Rechtsfehler ist von Amts wegen zu beachten, führt aber nicht dazu, dass die tatsächlich ausgebliebenen Mietzahlungen als erhebliche Pflichtverletzung im Sinne des § 573 Abs. 2 Nr. 1 BGB zu werten sind. Auf die in der Revisionserwiderung erhobenen Gegenrügen, nach denen das Berufungsgericht verfahrensfehlerhaft weitere Minderungsgründe nicht berücksichtigt habe, kommt es daher nicht an.

28 c) Rechtsfehlerfrei hat das Berufungsgericht wegen der Fassadeneinrüstung in den Monaten Februar 2006 bis Juli 2006 einen Abzug in Höhe von 5 % der Bruttomiete vorgenommen. Die Miete war in dieser Zeit zwar nicht aufgrund einer vertraglichen Vereinbarung zwischen den Parteien, jedoch nach § 536

Abs. 1 BGB um diesen Anteil gemindert. Die Feststellung des Berufungsgerichts, dass die Einrüstung sämtliche Hoffassaden erfasste, wird von der Revision nicht angegriffen. Auch den Umfang der Mietminderung zieht die Revision nicht in Zweifel. Sie macht jedoch geltend, dass die Beklagten ihr gesetzliches Minderungsrecht nach § 536b und § 536c Abs. 2 Satz 2 BGB verloren hätten.

29 Für einen Ausschluss des Minderungsrechts nach § 536b BGB wäre erforderlich, dass die Beklagten schon bei Unterzeichnung des Mietvertrags vom 23. Januar 2006 die Auswirkungen der Gerüst- und Fassadenarbeiten auf die Gebrauchstauglichkeit der angemieteten Wohnung kannten. Davon kann nach den Feststellungen des Berufungsgerichts nicht ausgegangen werden. Aus dem Schreiben der Bauleitung vom 11. Januar 2006 kann noch keine Kenntnis der mit den angekündigten Einrüstarbeiten verbundenen Mängel der Mietsache zum Zeitpunkt des Vertragsschlusses abgeleitet werden. Die bloße Kenntnis der einen Mangel begründenden Tatsachen reicht für die Kenntnis des Mangels selbst nicht aus (vgl. Senatsurteil vom 20. Dezember 1978 - VIII ZR 114/77, NJW 1979, 713, unter II 2 c).

30 Ein Ausschluss des Minderungsrechts nach § 536c Abs. 2 Satz 1 BGB scheitert schon daran, dass diese Bestimmung nicht für solche Mängel gilt, die der Vermieter - wie hier - bereits kennt (MünchKommBGB/Häublein, 5. Aufl., § 536c Rdnr. 10 m.w.N.; Palandt/Weidenkaff, BGB, 69. Aufl., § 536c Rdnr. 1).

31 d) Zum Ablauf des Jahres 2006 bestand daher nicht der vom Berufungsgericht errechnete Rückstand in Höhe von 433,15 €, sondern - wie der Senat errechnet hat - unter Berücksichtigung aller Zahlungen und berechtigten Abzüge ein Rückstand von 697,12 €, das heißt in Höhe einer Bruttomonatsmiete (687,62 €) zuzüglich 9,50 €. Die ausgebliebenen Zahlungen stellen angesichts ihres Umfangs und im Hinblick darauf, dass sie ausschließlich durch Mietminderungen verursacht worden sind, die stets mit Unwägbarkeiten verbunden sind,

keine schuldhafte, nicht unerhebliche Pflichtverletzung im Sinne des § 573 Abs. 1, Abs. 2 Nr. 1 BGB dar.

32 3. Frei von Rechtsfehlern ist auch die Auffassung des Berufungsgerichts, die unpünktliche Zahlungsweise der Beklagten rechtfertige weder für sich betrachtet noch in Verbindung mit dem im Jahr 2006 aufgelaufenen Mietrückstand eine ordentliche Kündigung des Mietverhältnisses nach § 573 Abs. 2 Nr. 1 BGB.

33 a) Der Kläger mahnte die Beklagten mit Schreiben vom 5. Oktober 2006 wegen ihrer unpünktlichen Zahlungsweise in den vorangegangenen Monaten ab. Hierdurch brachte er zum Ausdruck, dass er nicht mehr gewillt war, auch zukünftig Zahlungsverzögerungen hinzunehmen. Der Zweck einer Abmahnung besteht darin, dem Mieter vor Vertragsbeendigung Gelegenheit zur Änderung seines bisherigen Verhaltens zu geben (Senatsurteil vom 11. Januar 2006, aaO, Tz. 14 m.w.N.). Um eine Kündigung des Mietverhältnisses zu vermeiden, muss ein wegen fortdauernder unpünktlicher Mietzahlungen abgemahnter Mieter regelmäßig deutlich machen, dass er bereit ist, seine zögerliche Zahlungsweise ernsthaft und auf Dauer abzustellen (Senatsurteil, aaO, Tz. 15). Daher kommt es - was das Berufungsgericht nicht verkannt hat - darauf an, ob das Zahlungsverhalten der Beklagten nach dem Zugang der Abmahnung geeignet ist, das Vertrauen des Klägers in eine pünktliche Zahlungsweise der Beklagten wiederherzustellen (Senatsurteile vom 11. Januar 2006, aaO; vom 4. Februar 2009 - VIII ZR 66/08, NJW 2009, 1491, Tz. 20). Dies hat das Berufungsgericht rechtsfehlerfrei bejaht.

34 b) Die am 16. Oktober 2006 bewirkte Restzahlung der Oktobermiete hat bei der Beurteilung, ob die Beklagten nach Abmahnung wieder zu einer pünktlichen Zahlung der Mieten zurückgekehrt sind, außer Betracht zu bleiben. Es kann dahingestellt bleiben, ob die verspätete Teilzahlung - wie das Berufungs-

gericht meint - nicht als ein nach Zugang der Abmahnung erfolgter Pflichtenverstoß anzusehen ist, weil die vollständige Miete schon zuvor, nämlich am Donnerstag, den 5. Oktober 2006, zur Zahlung fällig war. Die Restzahlung für Oktober 2006 ist jedenfalls deshalb nicht als eine der Abmahnung nachfolgende Verletzung der mietvertraglichen Zahlungspflichten zu werten, weil ungeklärt ist, zu welchem Zeitpunkt das an die Beklagten gerichtete Abmahnschreiben diesen zuging. Die Parteien haben weder den Zeitpunkt der Absendung dieses Schreibens noch seines Zugangs vorgetragen. Das in den Akten befindliche Schreiben vom 5. Oktober 2006 ist an andere Mieter adressiert.

35 c) Ab November 2006 bis einschließlich April 2007 haben die Beklagten ihre Mietzahlungen rechtzeitig erbracht. Dies gilt entgegen der Auffassung der Revision auch für die Zahlung der Dezembermiete.

36 Die Parteien haben in Ziffer 3 des Mietvertrages vom 23. Januar 2006 vereinbart, dass die Miete zum dritten Werktag fällig ist. Anders als die Revisionserwiderung meint, ist nach den unangegriffenen Feststellungen des Berufungsgerichts für die Frage der Rechtzeitigkeit der Mietzahlungen im Sinne der vertraglichen Vereinbarungen der Eingang beim Vermieter entscheidend. Die Parteien haben in den Tatsacheninstanzen nicht in Frage gestellt, dass nur eine bis zum dritten Werktag eines Monats eingegangene Mietzahlung rechtzeitig erfolgt ist. Sie vertreten lediglich unterschiedliche Auffassungen dazu, ob ein in die Zahlungsfrist fallender Sonnabend als Werktag anzusehen ist. Im Revisionsverfahren ist daher das vom Berufungsgericht seiner Entscheidung zugrunde gelegte übereinstimmende Verständnis der Parteien über den Zeitpunkt der Rechtzeitigkeit der Mietzahlungen maßgebend. Es kann daher dahingestellt bleiben, welche Folgerungen sich aus § 270 Abs. 4, § 269 BGB für die Rechtzeitigkeit der Mietzahlung ergeben würden und ob die Rechtsprechung des Gerichtshofs der Europäischen Union (EuGH, Urteil vom 3. April 2008 - Rs. C-

306/06, NJW 2008, 1935, Rdnr. 23, 28 - 01051TelecomGmbH/Deutsche Telekom AG) eine richtlinienkonforme Auslegung des § 270 Abs. 4 BGB dahin erfordert, dass für die Rechtzeitigkeit der Leistung generell, also auch außerhalb des Anwendungsbereichs der Richtlinie 2000/35/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 29. Juni 2000 zur Bekämpfung von Zahlungsverzug im Geschäftsverkehr (ABl. EG Nr. L 200 S. 35), nicht mehr auf die Erbringung der Leistungshandlung, sondern auf den Erhalt der Leistung abzustellen ist (so etwa Palandt/Grüneberg, aaO, § 270 Rdnr. 5).

37 Die von den Parteien in Ziffer 3 des Mietvertrags vom 23. Januar 2006 getroffene Abrede, dass die Miete zum dritten Werktag fällig ist, stimmt mit der am 1. September 2001 in Kraft getretenen gesetzlichen Fälligkeitsbestimmung in § 556b Abs. 1 Satz 1 BGB überein. Das Berufungsgericht ist zutreffend der Auffassung, dass der dritte Werktag des Monats Dezember 2006 auf Dienstag, den 5. Dezember 2006, fiel, so dass der Kläger die Dezembermiete an diesem Tag fristgerecht erhielt. Der vorangegangene Sonnabend, der 2. Dezember 2006, ist kein Werktag im Sinne von § 556b Abs. 1 Satz 1 BGB und der insoweit inhaltsgleichen Fälligkeitsregelung im Mietvertrag.

38 aa) Der Mietvertrag enthält keine ausdrückliche Regelung darüber, ob der Sonnabend bei der in Ziffer 3 des Mietvertrages geregelten Zahlungsfrist als Werktag anzusehen ist. Der Regelungsgehalt der vertraglichen Fälligkeitsregelung ist daher im Wege der Auslegung (§§ 133, 157 BGB) zu ermitteln. Das Berufungsgericht hat keine Feststellungen dazu getroffen, ob es sich bei der verwendeten Klausel um eine Allgemeine Geschäftsbedingung im Sinne des § 305 Abs. 1 Satz 1, 2 BGB oder um eine Individualabrede handelt. Diese Frage kann jedoch vorliegend offen bleiben, da auch eine Individualabrede, die - wie hier - eine typische Vereinbarung ("spätestens zum 3. Werktag") enthält, die in gleicher oder ähnlicher Fassung in Mietverträgen bundesweit Verwendung findet

(vgl. hierzu etwa BT-Drs. 14/4553, S. 52 zum Entwurf des § 556b BGB), vom Senat uneingeschränkt überprüft werden kann (vgl. BGHZ 122, 256, 260 m.w.N.; 128, 307, 309; zur Nachprüfbarkeit von Allgemeinen Geschäftsbedingungen vgl. etwa BGHZ 98, 256, 258; 134, 42, 45). Auch für die Auslegung der Fälligkeitsvereinbarung ergeben sich keine Unterschiede danach, ob man sie als typisierte Individualabrede oder als Allgemeine Geschäftsbedingung einordnet, weil in beiden Fällen für das Begriffsverständnis letztlich der Regelungsgehalt des § 556b Abs. 1 BGB maßgebend ist, dem die vorliegende Klausel entspricht.

39 bb) Im Schrifttum und in der Instanzrechtsprechung wird die Frage, ob der Sonnabend im Rahmen des § 556b Abs. 1 BGB oder bei einer ihm entsprechenden vertraglichen Fälligkeitsregelung als Werktag zu gelten hat, unterschiedlich beantwortet. Ein Teil der Stimmen sieht den Sonnabend in diesem Kontext nicht als Werktag an (Schmidt-Futterer/Langenberg, Mietrecht, 9. Aufl., § 556b BGB Rdnr. 4; Sternel, Mietrecht aktuell, 4. Aufl., Rdnr. III 87; Kinne in: Kinne/Schach/Bieber, Miet- und Mietprozessrecht, 5. Aufl., § 556b Rdnr. 4; Gramlich, Mietrecht, 10. Aufl., § 556b BGB Anm. 1; Herrlein/Kandelhard/Both, Mietrecht, 3. Aufl., § 556b BGB Rdnr. 6; Bottenberg/Kühnemund, ZMR 1999, 221, 223 f.; LG Hamburg, WuM 1981, 181, 182; LG Berlin, GE 2009, 198 - nachfolgend Senatsurteil vom 21. April 2010 - VIII ZR 6/09; MM 2008, 334 - nachfolgend Senatsurteil vom heutigen Tag - VIII ZR 291/09). Zur Begründung wird angeführt, beim Sonnabend handele es sich nicht um einen Bankgeschäftstag, weswegen im Falle der Berücksichtigung des Sonnabends die Zahlungsfrist des Mieters unangemessen verkürzt werde.

40 Die gegenteilige Auffassung sieht den Sonnabend auch in diesem Zusammenhang als Werktag an (Palandt/Weidenkaff, aaO, § 556b, Rdnr. 4; Blank/Börstinghaus, Miete, 3. Aufl., § 556b BGB Rdnr. 5; Staudinger/

Weitemeyer, BGB (2006), § 556b Rdnr. 14; MünchKommBGB/Artz, 5. Aufl., § 556b Rdnr. 6; Bamberger/Roth/Ehlert, BGB, 2. Aufl., § 556b Rdnr. 9; Lammel, Wohnraummietrecht, 3. Aufl., § 556b BGB Rdnr. 6 (anders für den auf das Fristende fallenden Sonnabend); Emmerich/Sonnenschein/Weitemeyer, Miete, 9. Aufl., § 556b BGB Rdnr. 6; Elzer/Riecke/Schmid, Mietrechtskommentar, § 556b BGB Rdnr. 6; Meist, ZMR 1999, 801, 802; LG München I, WuM 1995, 103, 104; LG Wuppertal, WuM 1993, 450). Sie stützt sich auf den allgemeinen Sprachgebrauch, der auch den Sonnabend zu den Werktagen zähle, und hält zudem die Erwägungen des Senats im Urteil vom 27. April 2005 (VIII ZR 206/04, NJW 2005, 2154) zur dreitägigen Karenzzeit bei einer Kündigung (§ 565 Abs. 2 Satz 1 BGB aF, § 573c Abs. 1 Satz 1 BGB) auch auf die in § 556b Abs. 1 BGB und in gleich lautenden Mietvertragsklauseln auf drei Werktage bemessenen Zahlungsfrist für anwendbar.

41 cc) Der Senat hat in der genannten Entscheidung für den Fall einer mietvertraglichen Klausel, nach der in Übereinstimmung mit § 573c Abs. 1 Satz 1 BGB (früher § 565 Abs. 2 Satz 1 BGB aF) die Frist für eine ordentliche Kündigung des Mietverhältnisses am dritten Werktag eines Monats endet, entschieden, dass der Sonnabend jedenfalls dann als Werktag mitzuzählen ist, wenn das Fristende nicht auf ihn fällt (Senatsurteil, aaO, unter II 3). Dies hat der Senat zum einen mit dem Sprachgebrauch des Gesetzes begründet, der in Übereinstimmung mit dem allgemeinen Sprachgebrauch den Sonnabend regelmäßig nicht den Sonn- und Feiertagen gleichstellt (Senatsurteil, aaO, unter II 3 b). Zum anderen hat der Senat ausgeführt, dass der Sonnabend trotz zwischenzeitlich eingetretener Entwicklungen, die den Gesetzgeber für den Sonderfall des Fristablaufs (§ 193 BGB) zu einer Gleichstellung des Sonnabends mit Sonn- und Feiertagen bewogen haben, weiterhin für erhebliche Teile der Bevölkerung nicht arbeitsfrei ist (Senatsurteil, aaO).

42 Diese Gesichtspunkte rechtfertigen es jedoch nicht, den Sonnabend auch als Werktag im Sinne des § 556b Abs. 1 Satz 1 BGB oder inhaltsgleicher Mietvertragsklauseln anzusehen. Der Schutzzweck der in § 556b Abs. 1 Satz 1 BGB geregelten Karenzzeit von drei Werktagen gebietet es vielmehr, den Sonnabend bei der Berechnung der Zahlungsfrist für die Entrichtung der Miete nicht mitzuzählen.

43 (1) Zwar gilt der Sonnabend im allgemeinen Sprachgebrauch weiterhin als Werktag. Auch nach dem Sprachgebrauch des Gesetzes ist der Sonnabend grundsätzlich als Werktag einzuordnen. Dies ergibt sich für das Privatrecht etwa aus Art. 72 Abs. 1 des Wechselgesetzes oder aus der gleich lautenden Regelung in Art. 55 Abs. 1 des Scheckgesetzes, wonach bestimmte Handlungen "nur an einem Werktage, jedoch nicht an einem Sonnabend" stattfinden können. Eine ähnliche Bestimmung fand sich in der zwischenzeitlich aufgehobenen Vorschrift des § 676a Abs. 2 Satz 2 BGB aF, nach der grenzüberschreitende Überweisungen, soweit nichts anderes vereinbart ist, "binnen fünf Werktagen, an denen alle beteiligten Kreditinstitute gewöhnlich geöffnet haben, ausgenommen Sonnabende" zu bewirken waren. Auch die Sonderregelung des § 193 BGB stellt die grundsätzliche Einordnung des Sonnabends als Werktag nicht in Frage (Senatsurteil vom 27. April 2005, aaO, unter II 3 b bb).

44 (2) Die Auslegung des § 556b Abs. 1 Satz 1 BGB und ihm entsprechender mietvertraglicher Regelungen darf jedoch nicht beim Wortlaut stehen bleiben. Der Schutzzweck der dem Mieter für die Entrichtung der Miete eingeräumten Karenzzeit von drei Tagen gebietet es, die Vorschrift des § 556b Abs. 1 Satz 1 BGB, die im Kern inhaltsgleich in Ziffer 3 des Mietvertrags wiedergegeben ist, im Wege teleologischer Reduktion einschränkend dahin auszulegen, dass der Sonnabend bei der Berechnung der Zahlungsfrist nicht als Werktag anzusehen ist.

45 Mit der durch das Mietrechtsreformgesetz zum 1. September 2001 eingeführten Bestimmung des § 556b Abs. 1 Satz 1 BGB sollte - ebenso wie in der entsprechenden Regelung in Ziffer 3 des Mietvertrags vom 23. Januar 2006 - die Fälligkeit der Miete auf den Beginn des Monats vorverlegt (BT-Drs. 14/4553, aaO, S. 52) und eine Vorleistungspflicht des Mieters begründet werden. Bei der Schaffung dieser von der bisherigen Rechtslage (vgl. § 551 Abs. 1 BGB in der bis zum 31. August 2001 geltenden Fassung) abweichenden Regelung ließ sich der Gesetzgeber von der Erwägung leiten, dass in der vertraglichen Praxis schon unter der Geltung des § 551 Abs. 1 BGB aF überwiegend eine Vorleistungspflicht des Mieters vereinbart, zugleich aber dem Mieter das Recht eingeräumt worden war, die Miete bis zum dritten Werktag des jeweils maßgeblichen Zeitabschnitts zu entrichten (BT-Drs. 14/4553, aaO). Der Gesetzgeber hat damit das bereits in mietvertraglichen Vereinbarungen berücksichtigte Bedürfnis des vorleistungspflichtigen Mieters als schutzwürdig anerkannt, eine ausreichende Zeitspanne für die Bewirkung der Mietzahlung zu erhalten.

46 Die Einräumung einer Karenzzeit von drei Werktagen mildert im Interesse des Mieters die zugunsten des Vermieters begründete Vorleistungspflicht ab. Der Mieter soll nicht verpflichtet sein, die Miete bereits am ersten Werktag des Monats zu entrichten, sondern hierfür drei Werktage Zeit haben. An einer solchen "Schonfrist" besteht schon deswegen ein besonderes Interesse des Mieters, weil unpünktliche Mietzahlungen eine ordentliche oder fristlose Kündigung des Mietverhältnisses nach §§ 573, 543 BGB auslösen können. Um dieser Interessenlage hinreichend Rechnung zu tragen, muss die Karenzzeit von drei Werktagen dem Mieter ungeschmälert zur Verfügung stehen. Dieser Gesichtspunkt ist für die Auslegung der Frage, ob der Sonnabend als Werktag im Sinne des § 556b Abs. 1 Satz 1 BGB zu gelten hat, von entscheidender Bedeutung.

47 (3) Mietzahlungen erfolgen heutzutage üblicherweise nicht in bar, sondern werden über Bankinstitute abgewickelt. Würde der Sonnabend im Rahmen der Zahlungsfrist als Werktag mitgerechnet, 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.

48 Banküberweisungen werden nur an den Geschäftstagen der Banken ausgeführt und nehmen eine gewisse Zeit in Anspruch (§ 675s Abs. 1, § 675n Abs. 1 Satz 4 BGB). Bei der Schaffung des § 556b Abs. 1 Satz 1 BGB (und bei Abschluss des Mietvertrags vom 23. Januar 2006) waren nur die Tage von Montag bis Freitag Bankgeschäftstage (so die Legaldefinition in der am 14. August 1999 in Kraft getretenen und bis 31. Oktober 2009 geltenden Regelung des § 676a Abs. 2 Satz 2 BGB aF). Dementsprechend wurde eine Überweisung an einem Sonnabend - selbst bei geöffneten Bankfilialen oder bei online-Aufträgen - weder ausgeführt noch dem Empfänger gutgeschrieben. Dieser Umstand ist bei der Auslegung des § 556b Abs. 1 BGB zu berücksichtigen. Er bedeutet, dass sich die dem Mieter eingeräumte Schonfrist von drei Werktagen bei einer über das Wochenende auszuführenden Banküberweisung um einen Tag verkürzen würde, wenn der Sonnabend bei der Berechnung der Zahlungsfrist als Werktag mitzählte. Dies widerspräche dem Schutzzweck der Karenzzeit.

49 An dieser Sachlage hat sich nichts Wesentliches geändert. Zwischenzeitlich ist zwar im Zuge der Umsetzung von Art. 4 Nr. 27 der Richtlinie 2007/64/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 13. November 2007 über Zahlungsdienste im Binnenmarkt (ABl. EG Nr. L 319 S. 1) der bisher in § 676a Abs. 2 Satz 2 BGB definierte Begriff "Bankgeschäftstag" mit Wirkung zum 1. November 2009 durch den Begriff "Geschäftstag" abgelöst worden, der ent-

scheidend darauf abstellt, an welchen Tagen der an der Ausführung eines Zahlungsvorgangs jeweils beteiligte Zahlungsdienstleiter einen hierfür erforderlichen Geschäftsbetrieb unterhält (BT-Drs. 16/11643, S. 107 f.; § 675n Abs. 1 Satz 4 BGB). Maßgeblich für die Auslegung des § 556b Abs. 1 Satz 1 BGB und an ihn angelehnter Mietvertragsklauseln sind aber die Verhältnisse zum Zeitpunkt der Einführung dieser gesetzlichen Bestimmung. Zudem sehen die Geschäftsbedingungen der Banken überwiegend vor, dass an Sonnabenden nach wie vor kein für die Ausführung von Zahlungsvorgängen erforderlicher Geschäftsbetrieb im Sinne von § 675n Abs. 1 Satz 4 BGB unterhalten wird. Der Sonnabend ist deshalb nicht als Werktag im Sinne des § 556b Abs. 1 BGB und entsprechender mietvertraglicher Vereinbarungen anzusehen. Dies gilt im Interesse einheitlicher Handhabung unabhängig von der Zahlungsweise.

50 (4) Das Senatsurteil vom 27. April 2005 (aaO) steht der Auslegung, dass ein Sonnabend nicht als Werktag im Sinne von § 556b Abs. 1 Satz 1 BGB und ihm entsprechender Vertragsklauseln zu geltend hat, nicht entgegen. Denn der hierfür maßgebliche Zusammenhang zwischen Werktag und Bankgeschäftstag besteht bei der in § 573c Abs. 1 Satz 1 BGB geregelten dreitägigen Karenzzeit für die Kündigung des Mietverhältnisses nicht (vgl. Senatsurteil vom 27. April 2005, aaO, unter II 3 b cc). Die Übermittlung und Zustellung einer Kündigung durch die Post erfolgt auch an einem Sonnabend. Im Gegensatz zur Zahlung der Miete verkürzt sich daher bei einer Kündigung die Karenzzeit von drei Werktagen nicht, wenn der Sonnabend bei der Berechnung der Dreitagesfrist des § 573c Abs. 1 Satz 1 BGB mitgezählt wird.

51 (5) Einer Ausklammerung des Sonnabends bei der Zahlungsfrist steht auch nicht entgegen, dass der Gesetzgeber den Begriff des Werktags in § 556b Abs. 1 BGB nicht entsprechend eingegrenzt hat. Denn in seinem Bestreben, die Gesetzeslage an die bestehende Vertragspraxis anzupassen, hat er auf die

damals üblichen vertraglichen Formulierungen zurückgegriffen. Die von ihm zum Vorbild genommenen Vertragsklauseln sind aber bei der gebotenen interessengerechten Auslegung ebenfalls dahin zu verstehen, dass der Sonnabend bei der Berechnung der Zahlungsfrist nicht als Werktag mitzählt (vgl. Senatsurteil vom heutigen Tag - VIII ZR 291/09).

52 d) Auch der Umstand, dass die Beklagten im Mai und im Juni 2007 zwar die geminderte Miete rechtzeitig, jedoch die Nebenkostenvorauszahlungen in Höhe von 52,13 € erst am 9. Mai beziehungsweise am 18. Juni 2007 entrichtet haben, rechtfertigt keine ordentliche Kündigung des Mietverhältnisses. Zu diesem Zeitpunkt hatten die Beklagten sechs Monate lang die Miete rechtzeitig bezahlt und dadurch das Vertrauen des Vermieters in eine pünktliche Zahlungsweise wiederhergestellt. Auch im Mai und Juni haben sie nicht die Miete selbst verspätet entrichtet, sondern lediglich - wohl unter dem Eindruck der mit der Hausverwaltung geführten Korrespondenz - zwei Betriebskostenvorauszahlungen nicht bereits zu Monatsbeginn überwiesen. Das Berufungsgericht hat dieses Versäumnis rechtsfehlerfrei und von der Revision unbeanstandet nicht als schuldhafte, erhebliche Pflichtverletzung im Sinne von § 573 Abs. 2 Nr. 1 BGB gewertet.

53 e) Die vom Kläger beanstandete Zahlungsweise der Beklagten rechtfertigt auch unter Einbeziehung der vor der Abmahnung liegenden Vorfälle und

unter Berücksichtigung des bis Ende 2006 aufgelaufenen Mietrückstands (697,12 €) keine ordentliche Kündigung des Mietverhältnisses.

Dr. Frellesen Dr. Milger Dr. Hessel

Dr. Fetzer Dr. Bünger

Vorinstanzen:
AG Berlin-Mitte, Entscheidung vom 11.04.2008 - 15 C 377/07 -
LG Berlin, Entscheidung vom 12.05.2009 - 63 S 403/08 -