

Bundesgerichtshof

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

§§ 307; 556b Abs. 1 BGB

- 1. Gemäß § 556b Abs. 1 BGB , der bestimmt, dass die Miete zu Beginn, spätestens bis zum dritten Werktag der vereinbarten Zeitabschnitte zu entrichten ist, kommt es für die Rechtzeitigkeit der Mietzahlung im Überweisungsverkehr nicht darauf an, dass die Miete bis zum dritten Werktag des vereinbarten Zeitabschnitts auf dem Konto des Vermieters eingegangen ist.**
- 2. Es genügt, dass der Mieter - bei ausreichend gedecktem Konto - seinem Zahlungsdienstleister den Zahlungsauftrag bis zum dritten Werktag des vereinbarten Zeitabschnitts erteilt.**
- 3. In Allgemeinen Geschäftsbedingungen eines Wohnraummietvertrages, der bestimmt, dass die laufende Miete monatlich im Voraus, spätestens am dritten Werktag des Monats auf das Konto des Vermieters zu zahlen ist, ist die Klausel *"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."* gemäß § 307 Abs. 1 Satz 1 BGB unwirksam, weil sie bei der gebotenen kundenfeindlichsten Auslegung das Risiko einer durch Zahlungsdienstleister verursachten Verzögerung des Zahlungsvorgangs entgegen der gesetzlichen Regelung dem Mieter auferlegt.**

BGH, Urteil vom 05.10.2016; Az.: VIII ZR 222/15

Der VIII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 5. Oktober 2016 durch die Vorsitzende Richterin Dr. Milger, die Richterinnen Dr. Hessel und Dr. Fetzer sowie die Richter Dr. Büniger und Kosziol für Recht erkannt:

Tenor:

Die Revision der Klägerin gegen das Urteil der 1. Zivilkammer des Landgerichts Köln vom 17. September 2015 wird zurückgewiesen.

Die Klägerin hat die Kosten des Revisionsverfahrens zu tragen.

Tatbestand:

Die Klägerin, eine Gesellschaft bürgerlichen Rechts, ist Vermieterin einer in K. gelegenen Wohnung. Der am 13. Oktober 2008 mit den Beklagten geschlossene Mietvertrag bestimmt unter § 4 ("Zahlung der Miete"):

"1. Die Gesamtmiete [...] ist monatlich im Voraus, spätestens am dritten Werktag des Monats an den Vermieter auf das Konto-Nr. [...] Sparkasse K. -B. [...] 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; viel mehr kann dies im Einzelfall ein Grund für eine Kündigung des Mietverhältnisses sein [...]."

Mit Schreiben vom 23. August 2013 mahnte die Klägerin die Beklagten unter Hinweis darauf ab, dass die Miete in den Monaten Januar, Februar, März, Mai und Juli 2013 nicht bis zum dritten Werktag des Monats auf ihrem Konto eingegangen sei.

In den Monaten März, April und Mai 2014 zahlten die Beklagten die Miete spätestens am dritten Werktag des Monats in bar bei ihrem Zahlungsdienstleister (Deutsche Post AG) ein und erteilten gleichzeitig einen Überweisungsauftrag. Die Klägerin macht geltend, in den vorgenannten Monaten sei die Miete erneut nach dem dritten Werktag auf ihrem Konto eingegangen. Mit Anwaltsschreiben vom 6. Mai 2014, mit der Klageschrift vom 26. Mai 2014 sowie mit Schriftsatz vom 9. Juli 2014 kündigte sie das Mietverhältnis wegen verspäteter Mietzahlungen jeweils fristlos, hilfsweise fristgerecht.

Die Kündigung vom 9. Juli 2014 stützte die Klägerin zusätzlich darauf, dass die Beklagte zu 1 in einem gegen ihre Mutter gerichteten Parallelverfahren eine dem Mieterverein erteilte Vollmacht vom 2. Juni 2014 für einen Widerspruch gegen die Kündigung des Mietverhältnisses ihrer Mutter mit deren Namen unterzeichnet habe, ohne dies gegenüber der Klägerin offenzulegen.

Die auf Räumung und Herausgabe der Wohnung sowie Erstattung vorgerichtlicher Anwaltskosten gerichtete Klage hat in den Vorinstanzen keinen Erfolg gehabt. Mit der vom Berufungsgericht zugelassenen Revision verfolgt die Klägerin ihr Klagebegehren weiter.

Entscheidungsgründe:

Die Revision hat keinen Erfolg.

I.

Das Berufungsgericht hat zur Begründung seiner Entscheidung im Wesentlichen ausgeführt:

Der Klägerin stehe kein Anspruch auf Räumung und Herausgabe der Wohnung gemäß § 546 Abs. 1 BGB zu. Die auf verspätete Mietzahlungen gestützten Kündigungen seien unwirksam, weil die Miete rechtzeitig gezahlt worden sei.

§ 4 Nr. 3 Satz 1 des Formularmietvertrages, der die Rechtzeitigkeit der Mietzahlungen regelt, sei gemäß § 307 Abs. 1 BGB unwirksam. Die vertragliche Regelung weiche zu Ungunsten des Mieters von den gesetzlichen Vorschriften der § 556b Abs. 1, §§ 269, 270 BGB ab. Danach sei eine - jedenfalls außerhalb des Anwendungsbereichs der Richtlinie 2011/7/EU zur Bekämpfung von Zahlungsverzug im Geschäftsverkehr - als qualifizierte Schickschuld einzuordnende Geldschuld rechtzeitig erbracht, wenn der Schuldner das zur Übermittlung des Geldes seinerseits Erforderliche getan habe, das heißt den Überweisungsauftrag vor Fristablauf bei dem Geldinstitut einreiche und das Konto des Schuldners die erforderliche Deckung aufweise.

Entscheidend für dieses Verständnis spreche die gesetzliche Regelungssystematik. Nach § 270 Abs. 4 BGB blieben die Regeln über den Leistungsort (§ 269 BGB) bei der Geldschuld unberührt. Der Leistungsort liege daher am Sitz des Schuldners (§ 270 Abs. 4, § 269 BGB), der Erfüllungsort hingegen am Sitz des Gläubigers (§ 270 Abs. 1 BGB). Damit sei die Geldschuld eine Schickschuld, allerdings mit der Besonderheit, dass der Schuldner gemäß § 270 Abs. 1 BGB die Verlustgefahr trage. Das Risiko eines verspäteten Zahlungseingangs treffe dagegen, sofern der Schuldner das seinerseits Erforderliche getan habe, den Gläubiger.

Aus der Zahlungsverzugsrichtlinie ergebe sich nichts anderes, denn deren Anwendungsbereich beschränke sich auf den hier nicht betroffenen Geschäftsverkehr zwischen Unternehmen. Außerhalb des Anwendungsbereichs der Richtlinie bestehe keine Grundlage für eine richtlinienkonforme Auslegung der §§ 269, 270 BGB. Weder der Gesetzeswortlaut noch - wie ausgeführt - die übrigen Auslegungskriterien böten hinreichende Anhaltspunkte für ein Verständnis der Geldschuld als "qualifizierte Bringschuld". Auch wenn einiges dafür spreche, dass eine einheitliche Handhabung von Geldschulden im Verhältnis zwischen Unternehmern und allen übrigen Geldschulden im Sinne der Rechtsklarheit "wünschenswert" sei, biete dies keine Grundlage für eine dahingehende Auslegung der §§ 269, 270 BGB.

Die in § 4 Nr. 3 Satz 1 des Mietvertrages verwendete Formularklausel benachteilige den Mieter entgegen den Geboten von Treu und Glauben unangemessen (§ 307 Abs. 1 Satz 1 BGB). Sie verlagere das Verzögerungsrisiko auf den Mieter, der die üblichen Laufzeiten bis zum Eingang des Geldes beim Vermieter einzurechnen habe, ohne aber Verzögerungen auszunehmen, für die der Mieter nicht verantwortlich sei. Eine solche Einschränkung sei nach Art. 3 Abs. 1 Buchst. b der Zahlungsverzugsrichtlinie selbst im Geschäftsverkehr zwischen Unternehmen vorgesehen.

Hiernach liege im Streitfall kein Zahlungsverzug vor. Wie sich aus den vorgelegten Bareinzahlungsbelegen der Beklagten ergebe, hätten sie die Miete für alle hier maßgeblichen Monate spätestens am dritten Werktag eines jeden Monats gezahlt.

Die Kündigung vom 9. Juli 2014 sei auch unwirksam, soweit sie auf die behauptete Fälschung der Unterschrift der Mutter der Beklagten zu 1 gestützt sei. Die Mutter der Beklagten zu 1 habe die Verwendung der Unterschrift nachträglich genehmigt. Zudem sei die Rechtsposition der Klägerin nicht beeinträchtigt worden, denn die auf Zahlungsverzug gestützten Kündigungen seien unwirksam, so dass dem Kündigungswiderspruch und den dargelegten Härtegründen keine weitere Bedeutung zukomme.

II.

Diese Beurteilung hält rechtlicher Nachprüfung stand.

Das Berufungsgericht hat einen Anspruch der Klägerin auf Räumung und Herausgabe der vermieteten Wohnung gemäß § 546 Abs. 1, § 985 BGB zu Recht verneint.

Die auf verspätete Mietzahlungen in den Monaten März, April und Mai 2014 gestützten fristlosen (§ 543 Abs. 1 BGB) sowie hilfsweise ordentlichen (§ 573 Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BGB) Kündigungen sind schon deshalb unwirksam, weil die Beklagten die Miete jeweils pünktlich spätestens am dritten Werktag des Monats gezahlt haben. Hierfür genügte es gemäß § 556b Abs. 1 BGB, dass sie die Leistungshandlung (Überweisungsauftrag) jeweils bis zu diesem Zeitpunkt vorgenommen haben; auf einen späteren Eingang der Miete auf dem Konto der Klägerin kommt es nicht an. Aus § 4 Nr. 3 des Mietvertrages, der für die Rechtzeitigkeit auf den Eingang der Miete beim Vermieter abstellt, ergibt sich nichts anderes. Diese Formularklausel ist gemäß § 307 Abs. 1 Satz 1 BGB wegen unangemessener Benachteiligung der Beklagten unwirksam, weil sie abweichend von § 556b Abs. 1 BGB dem Mieter das Risiko von Zahlungsverzögerungen im

Überweisungsverkehr auferlegt, die durch Zahlungsdienstleister verursacht worden sind.

1. Gemäß § 556b Abs. 1 BGB, der durch das Gesetz zur Neugliederung, Vereinfachung und Reform des Mietrechts (Mietrechtsreformgesetz) vom 19. Juni 2001 (BGBl. I S. 1149) zum 1. September 2001 eingefügt wurde, ist die Miete zu Beginn, spätestens bis zum dritten Werktag der einzelnen Zeitabschnitte zu entrichten, nach denen sie bemessen ist. Dem entspricht § 4 Nr. 1 des Mietvertrags, wonach die Miete spätestens am dritten Werktag des Monats an den Vermieter zu zahlen ist (zu einer gleichlautenden Klausel siehe Senatsurteil vom 13. Juli 2010 - VIII ZR 291/09, NJW 2010, 2882 Rn. 15). Insoweit genügt es für die Rechtzeitigkeit der Mietzahlung, dass der Mieter seinem Zahlungsdienstleister den Zahlungsauftrag (§ 675f Abs. 3 Satz 2, § 675n Abs. 1 BGB) für die Überweisung (Zahlungsdienst im Sinne von § 675c Abs. 3 BGB, § 1 Abs. 2 Nr. 2 Buchst. b des Gesetzes über die Beaufsichtigung von Zahlungsdiensten; Zahlungsdiensteaufsichtsgesetz - ZAG) bis zum dritten Werktag des Monats erteilt und das Konto des Mieters ausreichend gedeckt ist. Dem haben die Beklagten unstreitig Rechnung getragen.

a) Schon dem Gesetzeswortlaut des § 556b Abs. 1 BGB lässt sich nicht zwingend entnehmen, dass eine im Überweisungsverkehr gezahlte Miete bereits am dritten 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 (siehe Deutsches Wörterbuch von J. und W. Grimm, Neubearbeitung 1999, Stichwort "entrichten"). Dass der juristische Sprachgebrauch hiervon abweicht, ist weder geltend gemacht noch ersichtlich.

b) Entscheidend ist letztlich die in den Gesetzesmaterialien zum Ausdruck gekommene Zielsetzung des § 556b Abs. 1 BGB. Danach ist der Eingang der Miete auf dem Konto des Vermieters nicht maßgeblich für die Rechtzeitigkeit der Mietzahlung.

Bei der Schaffung der von der bisherigen Rechtslage (vgl. § 551 Abs. 1 BGB in der bis zum 31. August 2001 geltenden Fassung) abweichenden Regelung des § 556b Abs. 1 BGB 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-Drucks. 14/4553, S. 52; siehe auch Senatsurteil vom 13. Juli 2010 - VIII ZR 129/09, NJW 2010, 2879 Rn. 45). Der Gesetzgeber hat dabei jedoch nicht auf den Eingang der Miete beim Vermieter abgestellt, sondern als ausreichend erachtet, dass die Miete bis zum dritten Werktag des vereinbarten Zeitabschnitts "entrichtet" wird. So heißt es ausdrücklich (BT-Drucks. 14/4553, aaO):

"Da die meisten Verträge [...] vorsehen, dass es ausreicht, wenn der Mieter die Miete bis zum dritten Werktag des jeweiligen Zeitabschnittes entrichtet, wurde diese Frist entsprechend übernommen."

2. Der Gesetzgeber des Mietrechtsreformgesetzes hat § 556b Abs. 1 BGB damit ersichtlich keinen von den Auslegungsregeln der § 269 Abs. 1, § 270 Abs. 1, 4 BGB abweichenden Regelungsgehalt zugemessen.

Nach diesen Bestimmungen ist die Mietschuld, wie andere Geldschulden, im Zweifel am Wohnsitz des Schuldners zu erfüllen. Gemäß § 270 Abs. 1 BGB trägt der Schuldner grundsätzlich zwar die Verlustgefahr bei Geldleistungen, denn Geld hat der Schuldner im Zweifel auf seine Gefahr und Kosten dem Gläubiger an dessen Wohnsitz zu übermitteln. § 270 Abs. 1 BGB erfasst aber nicht die Gefahr, dass sich die Übermittlung des Geldes verzögert, denn der Ort der Leistungshandlung bleibt nach § 269 Abs. 1, § 270 Abs. 4 BGB der Wohnsitz des Schuldners. Der Schuldner muss zwar rechtzeitig alles getan haben, was seinerseits am Leistungsort erforderlich ist, um den Gläubiger zu befriedigen. Der Leistungserfolg - die Gutschrift des Überweisungsbetrages auf dem Empfängerkonto - gehört jedoch nicht mehr zur Leistungshandlung des Schuldners (vgl. BGH, Urteile vom 15. April 1959 - V ZR 21/58, NJW 1959, 1176; vom 5. Dezember 1963 - II ZR 219/62, NJW 1964, 499 unter II; vom 7. Oktober 1965 - II ZR 120/63, BGHZ 44, 178, 179 f.; vom 21. Januar 1969 - IV ZR 545/68, NJW 1969, 875 f.; vom 20. November 1970 - IV ZR 58/69, NJW 1971, 380 unter 1; vom 11. Februar 1998 - VIII ZR 287/97, NJW 1998, 1302 unter II 2 a; vom 7. Dezember 2004 - XI ZR 366/03, NJW-RR 2005, 581 unter II 2 a bb (1); BSG, NJW 1988, 2501 [BSG 11.12.1987 - 12 RK 40/85]; BFHE 146, 48, 49 f.; zur Geldschuld als qualifizierte Schickschuld siehe MünchKommBGB/Krüger, 7. Aufl., § 270 Rn. 1 f., 16 f.; Nobbe, WM 2012, Sonderbeilage 1, S. 14; MünchKommHGB/Häuser, 3. Aufl., Bankvertragsrecht, Zahlungsverzögerung Rn. B 495 ff.; BeckOK-BGB/S. Lorenz, Stand: November 2015, § 270 Rn. 15 f.; jeweils mwN). An dieser zutreffenden Einordnung ist entgegen der Auffassung der Revision festzuhalten.

Somit hat der Schuldner für die Gefahr, dass sich die Übermittlung des Geldes verzögert, nicht einzustehen und werden die eingeschalteten Zahlungsdienstleister nicht als seine Erfüllungsgehilfen im Sinne von § 278 BGB tätig (MünchKommBGB/Krüger, aaO Rn. 24; Lorenz, WuM 2013, 202, 205; Schwab, NJW 2011, 2833, 2835; siehe bereits Huber, Leistungsstörungen, Band I, 1999, § 5 IV 2 mwN).

3. Anders als die Revision meint, ändern die Richtlinie 2011/7/EU des Europäischen Parlaments und des Rates vom 16. Februar 2011 zur Bekämpfung von Zahlungsverzug im Geschäftsverkehr (Zahlungsverzugsrichtlinie, ABl. Nr. L 48 S. 1) und die Rechtsprechung des Gerichtshofs der Europäischen Union (nachfolgend: Gerichtshof) daran nichts.

a) Allerdings will eine in der Rechtsprechung der Instanzgerichte und im Schrifttum vertretene Ansicht, die sich die Revision zu eigen macht, aus der Zahlungsverzugsrichtlinie und der dazu ergangenen Rechtsprechung des Gerichtshofs herleiten, dass die Mietschuld als (modifizierte) Bringschuld anzusehen sei und die Wohnraummiete bis zum dritten Werktag des Monats bei der Bank des Vermieters eingegangen beziehungsweise auf seinem Konto gutgeschrieben sein müsse (etwa LG Freiburg, Urteil vom 28. April 2015 - 9 S 109/14 , [...] Rn. 26; LG Lüneburg, Urteil vom 9. April 2014 - 6 S 10/14, nicht veröffentlicht; LG Wuppertal, Beschluss vom 20. Juni 2011 - 9 S 149/08 , [...] Rn. 4; Herresthal, NZM 2011, 833, 838; Staudinger/Weitemeyer, BGB, Neubearb. 2014, § 556b Rn. 14; Palandt/Weidenkaff, BGB, 75. Aufl., § 556b Rn. 4; siehe auch Staudinger/Omlor, Neubearb. 2012, Vorbemerkungen zu §§ 675c/676c Rn. 84; Jauernig/Stadler, BGB, 16. Aufl., § 270 Rn. 7; Staudinger, DNotZ 2009, 198, 205 f.; Gsell, GPR 2008, 165, 170; jeweils mwN). Nach einer ähnlichen Auffassung sei die Mietschuld zwar nach wie vor eine qualifizierte Schickschuld, jedoch müsse die Miete gleichwohl zum vereinbarten Zeitpunkt bei der Bank des Gläubigers eingehen (MünchKommBGB/Häublein, aaO, § 535 Rn. 155; MünchKommBGB/Artz, aaO, § 556b Rn. 6).

Diese Sichtweise beruht auf der Überlegung, dass Schulden von Verbrauchern aus Geschäften mit Unternehmern zur Vermeidung einer gespaltenen Auslegung des nationalen Rechts in richtlinienkonformer Auslegung der § 269 Abs. 1, § 270 Abs. 1 , 4 BGB ebenso zu behandeln seien wie die von der Zahlungsverzugsrichtlinie erfassten Entgelte. Für die Rechtzeitigkeit der Leistung sei daher generell, also auch außerhalb des Anwendungsbereichs der Richtlinie, nicht mehr auf die Erbringung der Leistungshandlung, sondern auf den Erhalt der Leistung abzustellen.

b) Dies ist in mehrfacher Hinsicht - sowohl innerhalb als auch außerhalb des Geltungsbereichs der Zahlungsverzugsrichtlinie - verfehlt.

aa) Für den Anwendungsbereich der Zahlungsverzugsrichtlinie hat der Gerichtshof zwar entschieden, dass der Zeitpunkt, der für die Beurteilung maßgeblich ist, ob eine Zahlung durch eine Banküberweisung im Rahmen eines Geschäftsvorgangs als rechtzeitig bewirkt anzusehen ist, der Zeitpunkt ist, zu dem der geschuldete Betrag auf dem Konto des Gläubigers gutgeschrieben wird (EuGH, Urteil vom 3. April 2008 - C-306/06 , Slg. 2008, I-1923 Rn. 28 - 01051 Telecom GmbH/Deutsche Telekom AG [zu Art. 3 Abs. 1 Buchst. c Unterabs. ii 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], der Art. 3 Abs. 1 Buchst. b der zum 16. März 2013 neugefassten Zahlungsverzugsrichtlinie entspricht).

Die Zahlungsverzugsrichtlinie begründet aber selbst innerhalb ihres Anwendungsbereichs keine Verzugsfolgen, wenn "der Schuldner für den Zahlungsverzug nicht verantwortlich ist" (Art. 3 Abs. 1 Buchst. b Halbs. 2 der neugefassten Zahlungsverzugsrichtlinie; ebenso bereits Art. 3 Abs. 1 Buchst. c

Unterabs. ii Halbs. 2 der Vorgängerrichtlinie). Danach schließt die Richtlinie die von ihr erfassten Verzugsfolgen in den Fällen aus, in denen der Zahlungsverzug nicht die Folge des Verhaltens eines Schuldners sei, der den üblicherweise für die Durchführung einer Banküberweisung erforderlichen Fristen sorgfältig Rechnung getragen hat (EuGH, Urteil vom 3. April 2008 - C-306/06 , aaO Rn. 30). Daher darf der Schuldner auch nach der Zahlungsverzugsrichtlinie in ihrer Auslegung durch den Gerichtshof nicht für Verzögerungen im Bereich der beteiligten Banken verantwortlich gemacht werden (MünchKommBGB/Krüger, aaO Rn. 17; ebenso Palandt/Grüneberg, aaO, § 270 Rn. 5; Nobbe, WM 2012, Sonderbeilage 1, aaO).

bb) Unbeschadet dessen sind (Miet-)Verträge mit Verbrauchern bereits nicht Gegenstand der Zahlungsverzugsrichtlinie. Die Richtlinie, die nach ihrem Art. 1 Abs. 1 der Bekämpfung des Zahlungsverzugs im Geschäftsverkehr dient, um sicherzustellen, dass der Binnenmarkt reibungslos funktioniert, und dadurch die Wettbewerbsfähigkeit von Unternehmen zu fördern, ist gemäß Art. 1 Abs. 2 (lediglich) auf Zahlungen, die als Entgelt im Geschäftsverkehr zu leisten sind, anzuwenden. (Miet-)Verträge mit Verbrauchern unterfallen daher nicht dem Anwendungsbereich der Richtlinie. Eine Ausdehnung auf Verbraucher ist nach ihrer Zielsetzung auch nicht erwünscht, denn der Erwägungsgrund 8 der Richtlinie sieht vor, dass ihr Anwendungsbereich auf die als Entgelt für Handelsgeschäfte geleisteten Zahlungen beschränkt sein und keine Geschäfte mit Verbrauchern umfassen sollte.

cc) Ein von dieser Vorgabe abweichender Wille des nationalen Gesetzgebers, die Zahlungsverzugsrichtlinie zu Lasten von Verbrauchern umzusetzen, ist weder bei der Umsetzung der ersten Zahlungsverzugsrichtlinie (Richtlinie 2000/35/EG) noch bei der neugefassten Zahlungsverzugsrichtlinie (Richtlinie 2011/7/EU) erkennbar geworden, so dass die Voraussetzungen einer richtlinienkonformen Auslegung (vgl. Senatsurteile vom 28. Oktober 2015 - VIII ZR 158/11 , BGHZ 207, 209 Rn. 43 , und VIII ZR 13/12, [...] Rn. 45; vom 17. Oktober 2012 - VIII ZR 226/11 , aaO Rn. 22; vom 26. November 2008 - VIII ZR 200/05 , BGHZ 179, 27 Rn. 28 ; jeweils mwN) entgegen der Auffassung der Revision nicht gegeben sind.

(1) Die Richtlinie 2000/35/EG zur Bekämpfung von Zahlungsverzug im Geschäftsverkehr wurde durch das Gesetz zur Modernisierung des Schuldrechts vom 26. November 2001 (BGBl. I S. 3138) umgesetzt. Der Umsetzungsbedarf wurde im Gesetzgebungsverfahren als "gering" (BT-Drucks. 14/6040, S. 81) beziehungsweise "äußerst gering" (BT-Drucks, aaO S. 82) angesehen. Hervorgehoben wurde, dass die Richtlinie nicht sämtliche Forderungen betrifft, sondern nach ihrem Art. 1 nur Ansprüche auf Zahlung eines (vereinbarten) Entgelts im Geschäftsverkehr und damit nur im Verhältnis von Unternehmern untereinander und von Unternehmern zu öffentlichen Stellen gilt (BT-Drucks., aaO).

Zwar sollte es - worauf die Revision hinweist - nach den Gesetzesmaterialien "Ziel des deutschen Gesetzgebers sein, im Interesse der Übersichtlichkeit und besseren

Anwendbarkeit des deutschen Verzugsrechts und der Tradition folgend in möglichst weitgehendem Umfang für jedermann geltende Regelungen beizubehalten und von der Schaffung eines Sonderverzugsrechts abzusehen" (BT-Drucks. aaO). Dies belegt jedoch nicht, dass für den unternehmerischen Geschäftsverkehr getroffene Wertungen der Richtlinie ohne Weiteres zu Lasten von Verbrauchern umgesetzt werden sollten, zumal die Gesetzesmaterialien hervorheben, dass für Verbraucher und Unternehmer "in einzelnen Punkten differenzierende Regelungen notwendig" seien (BT-Drucks. aaO).

(2) Im Gesetzgebungsverfahren zur Umsetzung der Richtlinie 2011/7/EU ist besonders deutlich geworden, dass die Rechtsstellung von Verbrauchern nicht verschlechtert werden sollte.

(a) Ein zur Vorbereitung eines Gesetzes zur Bekämpfung von Zahlungsverzug im Geschäftsverkehr ergangener Referentenentwurf des Bundesministeriums der Justiz (Bearbeitungsstand: 16. Januar 2012), der durch eine Änderung des § 270 Abs. 1 BGB erreichen wollte, dass es dem Schuldner obliege, für eine rechtzeitige Übermittlung zu sorgen, und der persönliche Anwendungsbereich der Vorschrift "bei der Ausweitung der Gefahrtragung aus Gründen der Einheitlichkeit nicht eingeschränkt werden" sollte (S. 13 des Referentenentwurfs), ist nicht verwirklicht worden (kritisch zu der dort vorgesehenen Verlagerung des Verzögerungsrisikos auf den Schuldner: Ernst, ZIP 2012, 751, unter Hinweis auf die Folgen für Verbraucher, insbesondere Wohnungsmieter). Die vorgenannten Erwägungen des Referentenentwurfs waren im Gesetzentwurf der Bundesregierung nicht mehr enthalten (vgl. BR-Drucks. 306/12 vom 25. Mai 2012; BT-Drucks. 17/10491 vom 15. August 2012).

(b) Die Gesetzesbegründung zum Entwurf eines Gesetzes zur Bekämpfung von Zahlungsverzug im Geschäftsverkehr, der der Umsetzung der Richtlinie 2011/7/EU in deutsches Recht dient, geht davon aus, dass sich über die bereits vorgenommene Umsetzung kein weiterer Umsetzungsbedarf ergebe (BT-Drucks. 18/1309, S. 9 f.; vgl. auch BeckOGK-BGB/Beurskens, Stand: September 2016, § 270 Rn. 55), und hebt erneut hervor, dass Verbrauchergeschäfte nicht vom Anwendungsbereich der Richtlinie erfasst sind (BT-Drucks., aaO S. 8, 18, 20). Das Gesetz solle Verbrauchern zugutekommen, denn als Schuldner von Entgeltforderungen seien sie nicht betroffen; vielmehr hätten sie "keine zusätzliche Belastung durch die Umsetzung der Richtlinie zu erwarten" (BT-Drucks., aaO S. 13).

4. Entgegen der Auffassung der Klägerin lässt sich eine unpünktliche Mietzahlung der Beklagten auch nicht aus der in § 4 Nr. 3 des Mietvertrags enthaltenen Bestimmung herleiten, wonach es für die Rechtzeitigkeit der Zahlung nicht auf die Absendung, sondern auf den Eingang des Geldes ankommt. Denn diese Formular Klausel ist gemäß § 307 Abs. 1 Satz 1 BGB wegen unangemessener Benachteiligung der Beklagten unwirksam.

a) Die vorgenannte Klausel, die der Senat selbst auslegen kann (st. Rspr.; siehe nur BGH, Urteile vom 29. April 2015 - VIII ZR 104/14 , NJW 2015, 2244 Rn. 22; vom 15. Dezember 2015 - VIII ZR 349/14, NJW 2016, 2101 Rn. 21; vom 18. Februar 2016 - III ZR 126/15 , BGHZ 209, 52 Rn. 44; jeweils mwN), verlagert - jedenfalls bei der gebotenen kundenfeindlichsten Auslegung das Risiko von Verzögerungen, die von Zahlungsdienstleistern zu verantworten sind, entgegen der gesetzlichen Regelung formularmäßig auf den Wohnraummieter.

aa) Allgemeine Geschäftsbedingungen sind nach ihrem objektiven Inhalt und typischen Sinn einheitlich so auszulegen, wie sie von verständigen und redlichen Vertragspartnern unter Abwägung der Interessen der normalerweise beteiligten Kreise verstanden werden (st. Rspr.; vgl. etwa Senatsurteile vom 9. April 2014 - VIII ZR 404/12 , BGHZ 200, 362 Rn. 57 ; vom 29. Juni 2016 - VIII ZR 191/15 , NJW 2016, 3015 Rn. 29; jeweils mwN). Dabei sind die Verständnismöglichkeiten eines durchschnittlichen, rechtlich nicht vorgebildeten Vertragspartners des Verwenders zugrunde zu legen (st. Rspr.; siehe Senatsurteile vom 9. April 2014 - VIII ZR 404/12, aaO Rn. 24; vom 20. Januar 2016 - VIII ZR 152/15, NJW-RR 2016, 526 Rn. 17; jeweils mwN). Ansatzpunkt für die bei einer Formulklausel gebotene objektive, nicht am Willen der konkreten Vertragspartner zu orientierende Auslegung ist in erster Linie ihr Wortlaut (vgl. Senatsurteile vom 17. April 2013 - VIII ZR 225/12, NJW 2013, 1805 Rn. 9; vom 20. Januar 2016 - VIII ZR 152/15, aaO Rn. 18; jeweils mwN).

bb) Gemessen an diesem Maßstab kommen für die streitgegenständliche Klausel zwei Auslegungsmöglichkeiten in Betracht. Sie kann zum einen dahingehend verstanden werden, dass der Mieter für außerhalb seines Einflussbereichs liegende Fehler der beteiligten Zahlungsdienstleister nicht einzustehen hat (vgl. Geldmacher, DWW 1999, 14, 17).

Die Klausel eröffnet jedoch auch die Verständnismöglichkeit, der Mieter genüge seiner Verpflichtung zur rechtzeitigen Zahlung der Miete selbst dann nicht, wenn er seinem Zahlungsdienstleister den Zahlungsauftrag zwar rechtzeitig erteilt hat, der Zahlungsvorgang sich jedoch aufgrund eines Verschuldens des Zahlungsdienstleisters verzögert. Ein solches Klauselverständnis liegt entgegen der Ansicht der Revision nicht so fern, dass es für den durchschnittlichen, rechtlich nicht vorgebildeten Mieter einer Wohnung nicht ernsthaft in Betracht käme. Das Verständnis der streitgegenständlichen Klausel darf nicht allein auf die bloße "Rechtzeitigkeit der Zahlung" (§ 4 Nr. 3 Satz 1 des Mietvertrages) beschränkt werden. Dagegen spricht bereits der nachfolgende Satz der Klauselbestimmung. Denn § 4 Nr. 3 Satz 2 des Mietvertrages weist darauf hin, dass eine mehrfach verspätete Mietzahlung im Einzelfall ein Grund für eine Kündigung des Mietverhältnisses sein kann. Dies umfasst unterschiedslos nicht nur verspätete Mietzahlungen, die vom Mieter zu vertreten sind, sondern auch solche, die von ihm nicht zu vertreten sind, also auch durch das Fehlverhalten von Zahlungsdienstleistern verursachte Verzögerungen.

Eine Einschränkung, die klarstellt, dass solche Verzögerungen vom Anwendungsbereich der Klausel ausgenommen sind (vgl. Blank in Blank/Börstinghaus, *Miete*, 4. Aufl., § 556b BGB Rn. 20; Sternel, *Mietrecht aktuell*, 4. Aufl., Rn. II 214; Bub in Bub/Treier, *Handbuch der Geschäfts- und Wohnraummiete*, 4. Aufl., Kap. II Rn. 1128 f.; BeckOGK-BGB/Drager, Stand: Juli 2016, § 556b Rn. 22 f.; Schmidt-Futterer/Langenberg, *Mietrecht*, 12. Aufl., § 556b BGB Rn. 11, unter Hinweis auf § 3 Abs. 2 Satz 2 des vom Bundesministerium der Justiz herausgegebenen *Mustermietvertrags 1976*, Fassung I [Beilage zum Bundesanzeiger Nr. 22/76]), enthält § 4 Nr. 3 des Mietvertrages nicht.

In ihrer kundenfeindlichsten Auslegung setzt die vorgenannte Klausel die Beklagten damit dem Risiko einer Kündigung des Mietverhältnisses auch bei von ihnen nicht zu verantwortenden Zahlungsverzögerungen aus.

b) In ihrer hiernach rechtlich maßgeblichen Auslegung ist § 4 Nr. 3 des Mietvertrages gemäß § 307 Abs. 1 Satz 1 BGB unwirksam. Die Klauselbestimmung benachteiligt den Mieter entgegen den Geboten von Treu und Glauben unangemessen, weil sie dem Vermieter eine Kündigung des Mietverhältnisses wegen verspäteter Mietzahlungen auch in Fällen ermöglicht, in denen die Verzögerung nicht vom Mieter, sondern von Zahlungsdienstleistern zu verantworten ist.

aa) Ohne Erfolg verweist die Revision darauf, dass der Bundesgerichtshof die Verwendung einer Formulklausel, nach der es für die Rechtzeitigkeit der Mietzahlung ohne jede Einschränkung auf den Geldeingang beim Vermieter ankommt, bei der Miete von Geschäftsräumen gebilligt hat. Nach dem Urteil des Bundesgerichtshofs vom 24. Juni 1998 (XII ZR 195/96, BGHZ 139, 123, 125 f.) halte eine solche Rechtzeitigkeitsklausel der Inhaltskontrolle stand, wenn sie sich auf die Zahlung der laufenden Miete beziehe und die Parteien zudem Kaufleute seien; eine solche Klausel bedeute gemessen an den Bedürfnissen des modernen Zahlungsverkehrs keine unangemessene Benachteiligung des Mieters.

Diese - ausdrücklich auf Kaufleute begrenzte - Bewertung ist auf Wohnraummietverhältnisse nicht übertragbar. Angesichts der schwerwiegenden Nachteile, die der Mieter im Fall des (unverschuldeten) Verlustes der Wohnung als seines räumlichen Lebensmittelpunktes zu erwarten hat (vgl. dazu BVerfGE 68, 361, 370; 79, 292, 302; 89, 1, 13; Senatsurteil vom 4. November 2015 - VIII ZR 217/14, BGHZ 207, 246 Rn. 39), hat der Vermieter kein schutzwürdiges Interesse, den Mieter für Zahlungsverzögerungen verantwortlich zu machen, die auf Fehlleistungen eingeschalteter Zahlungsdienstleister beruhen.

bb) Entgegen der Ansicht der Revision ändern die zum 31. Oktober 2009 in Kraft getretenen Bestimmungen des Zahlungsverkehrsrechts (§§ 675c ff. BGB) daran nichts. Zwar dürfen sich Zahlungsdienstnutzer gemäß §§ 675s, 675t BGB in aller Regel auf kurze Ausführungsfristen für Zahlungsvorgänge einstellen und können

sich bei nicht erfolgter oder fehlerhafter Ausführung von Zahlungsaufträgen auf besondere Haftungsbestimmungen berufen (§§ 675y, 675z BGB; siehe dazu BT-Drucks. 16/11643, S. 116 ff.; Mayen in Schimansky/Bunte/Lwowski, Bankrechts-Handbuch, 4. Aufl., § 49 Rn. 45 ff.). Eine etwaige Haftung des Zahlungsdienstleisters gegenüber dem Zahlungsdienstnutzer ändert jedoch entgegen der Ansicht der Revision nichts an der Unwirksamkeit der von der Klägerin verwendeten Formularbestimmung. Es ist unzumutbar, den Mieter auf einen Geldanspruch gegen seine Bank, der unter Umständen erst in einem Rechtsstreit durchzusetzen ist, zu verweisen, denn dies vermag nicht annähernd die Folgen auszugleichen, die dem Mieter durch den Verlust der Wohnung als seines Lebensmittelpunktes erwachsen.

5. Ebenfalls rechtsfehlerfrei hat das Berufungsgericht die Wirksamkeit der Kündigung von 9. Juli 2014 auch insoweit verneint, als sie auf die von der Beklagten zu 1 in einem Parallelverfahren verwendete Unterschrift ihrer Mutter unter einer dem Mieterverein erteilten Vollmacht gestützt worden ist. Nach der revisionsrechtlich nicht zu beanstandenden tatrichterlichen Würdigung des Berufungsgerichts hat eine etwaige Vertragsverletzung der Beklagten zu 1 im Zusammenhang mit dem Kündigungswiderspruch nicht das für eine Kündigung des Mietverhältnisses der Beklagten erforderliche Gewicht.

Dr. Milger Dr. Hessel Dr. Fetzer
Dr. Büniger Kosziol