



**f ü r R e c h t e r k a n n t :**

Auf die Berufung der Beklagten wird das Urteil des Amtsgerichts Köpenick vom 27. Juli 2016 unter Zurückweisung des Rechtsmittels im Übrigen abgeändert und wie folgt neu gefasst:

Das Versäumnisurteil vom 20. April 2016 wird aufgehoben, soweit die Klage unter Aufhebung des Vorbehaltsurteils vom 16. März 2016 in Höhe von 2.575,00 € nebst Zinsen in Höhe von fünf Prozentpunkten über dem jeweiligen Basiszinssatz aus 1.287,50 € seit dem 5. Mai 2015 und aus weiteren 1.287,50 € seit dem 4. Juni 2015 abgewiesen worden ist. Insoweit wird das Vorbehaltsurteil vom 16. März 2016 für vorbehaltlos erklärt.

Im Übrigen wird das Versäumnisurteil aufrechterhalten.

Die Kosten ihrer Säumnis im Termin vor dem Amtsgericht am 20. April 2016 trägt die Klägerin. Die übrigen Kosten des Rechtsstreits erster und zweiter Instanz haben die Klägerin zu einem Drittel und die Beklagten als Gesamtschuldner zu zwei Dritteln zu tragen.

Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar. Klägerin und Beklagte können die Vollstreckung durch Sicherheitsleistung in Höhe von 110 % des aufgrund des Urteils vollstreckbaren Betrages abwenden, wenn nicht die jeweils andere Partei vor der Vollstreckung Sicherheit in Höhe von 110 % des jeweils zu vollstreckenden Betrages leistet.

Die Revision wird zugelassen.

**G R Ü N D E****I.**

Wegen des Vorbringens der Parteien in erster Instanz und ihrer dort gestellten Anträge wird auf die tatsächlichen Feststellungen der angefochtenen Entscheidung mit den nachfolgenden Ergänzungen Bezug genommen:

Das Amtsgericht hat der zunächst im Urkundenprozess erhobenen, auf Zahlung der Bruttokaltmieten für die Monate Mai bis Juli 2015 gerichteten Klage mit Vorbehaltsurteil vom 16. März 2016 stattgegeben. Mit Versäumnisurteil vom 20. April 2016 hat es das Vorbehaltsurteil aufgehoben und die Klage abgewiesen. Mit Urteil vom 27. Juli 2016, auf dessen tatsächliche Feststellungen gemäß § 540 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 ZPO Bezug genommen wird, hat es das Versäumnisurteil aufgehoben

und das Vorbehaltsurteil für vorbehaltlos erklärt. Zur Begründung hat es ausgeführt, dass das Mietverhältnis nicht einvernehmlich zum 30. April 2016 beendet worden sei. Eine entsprechende Vereinbarung sei von den Beklagten zwar vorgetragen, nicht jedoch unter (zulässigen) Beweis gestellt worden. Im Vorbehaltsurteil vom 16. März 2016 hatte das Amtsgericht festgestellt, dass die von den Beklagten mit Schreiben vom 29. März 2015 erklärte Kündigung das Mietverhältnis nicht vor dem 31. Juli 2015 beendet habe.

Wegen der weiteren Einzelheiten der Begründung wird auf die Entscheidungsgründe des angefochtenen Urteils verwiesen.

Die Beklagten haben gegen das ihnen am 2. August 2016 zugestellte Urteil am 1. September 2016 Berufung eingelegt und diese am 3. November 2016 - nach Fristverlängerung - begründet. Sie meinen, das Amtsgericht sei zu Unrecht zu dem Ergebnis gelangt, dass die Parteien keine Aufhebung des Mietverhältnisses zum 30. April 2015 vereinbart hätten. Jedenfalls habe die Kündigung vom 29. März 2015 dieses zum 30. Juni 2015 beendet.

Die Beklagten beantragen,

unter Abänderung des am 27. Juli 2016 verkündeten Urteils des Amtsgerichts Köpenick – 10 C 119/15 - das Versäumnisurteil vom 20. April 2016 aufrechtzuerhalten.

Die Klägerin beantragt,

die Berufung der Beklagten zurückzuweisen.

Sie verteidigt die erstinstanzliche Entscheidung.

Wegen der weiteren Einzelheiten des Vorbringens der Parteien wird auf den Inhalt der Schriftsätze und der ihnen beigefügten Anlagen Bezug genommen.

## II.

1. Die Berufung ist zulässig, insbesondere form- und fristgerecht eingelegt worden. Sie ist teilweise begründet. Die der Entscheidung zugrunde zu legenden Tatsachen rechtfertigen in dem aus dem Tenor ersichtlichen Umfang eine andere Entscheidung, §§ 513, 529, 546 ZPO.

Frei von Rechtsfehlern hat das Amtsgericht die Beklagten zur Zahlung weiterer Miete für die Monate Mai und Juni 2015 verurteilt. Der Anspruch der Klägerin folgt aus § 535 Abs. 2 BGB; insoweit war das Versäumnisurteil vom 20. April 2016 aufzuheben, § 343 S. 1 ZPO und das Vorbehaltsur-

teil vom 16. März 2016 für vorbehaltlos zu erklären, § 600 ZPO. Der Anspruch besteht jedoch nur in Höhe der Nettokaltmiete; Vorauszahlungen kann die Klägerin nicht mehr verlangen. Der weitergehend für den Monat Juli 2015 geltend gemachte Zahlungsanspruch besteht nicht, denn das Vertragsverhältnis war mit Ablauf des 30. Juni 2015 beendet und die Mietsache zurückgegeben, §§ 542 Abs. 1, 568 Abs. 1, 573c Abs. 1 Satz 1 BGB.

a) Zutreffend - von den Beklagten ohne Erfolg beanstandet – ist das Amtsgericht davon ausgegangen, dass die von den Beklagten mit Schreiben vom 29. März 2015 erklärte Kündigung das Mietverhältnis nicht bereits zum 30. April 2015 beendet hat.

Auf eine Verkürzung der gesetzlichen Kündigungsfrist nach § 573c Abs. 1 BGB haben die Parteien sich nicht geeinigt. Dabei kann dahinstehen, ob die Erklärung des Vertreters der Klägerin, des Zeugen ■■■ in der E-Mail vom 25. März 2015 als Angebot im Sinne des § 145 BGB angesehen werden kann, wofür schon nach dem Wortlaut der Nachricht wenig spricht.

Wird ein solches zugunsten der Beklagten unterstellt, so haben sie es nicht nur nicht angenommen, sondern (sogar) ausdrücklich abgelehnt. Auf die um 11.24 Uhr gesendete Nachricht des Zeugen ■■■ hat der Beklagte zu 1) seinerseits (für *die* Beklagten) um 12.13 Uhr mit einer E-Mail reagiert, in der er ausführt, dass die Ansicht des Vermieters geteilt werde, dass für eine vorzeitige Beendigung des Mietvertrages eine vertragliche Einigung nötig sei; dies sei der Mietaufhebungsvertrag. Sodann erläutert er die insoweit von den Mietern gewünschte Regelung zur Kautionsabwicklung. Abschließend erklärt der Beklagte: „Eine einfache Kündigung des Mietvertrages unsererseits kommt nicht in Frage.“ Damit aber ist ein etwaiges Angebot der Klägerin erloschen, § 146 BGB.

Da die Klägerin das zeitlich nachfolgende Angebot der Beklagten zur vorzeitigen Vertragsbeendigung vom 29. März 2015 – unstreitig – nicht angenommen hat und es auch nicht zum Abschluss einer Aufhebungsvereinbarung kam, ist das Mietverhältnis nicht bereits zum 30. April 2015 beendet worden. Die Klägerin kann daher jedenfalls für die Monate Mai und Juni 2016 die Zahlung der Nettokaltmiete verlangen.

b) Der Zahlungsanspruch besteht in Höhe der Nettomiete von monatlich 1.287,50 €. Hinsichtlich der vertraglich vereinbarten Betriebskostenvorauszahlungen für 2015 ist inzwischen infolge des Ablaufes der Abrechnungsfrist nach § 556 Abs. 3 BGB in Verbindung mit § 4 Ziff. 3 (a. E.) des Mietvertrages der Parteien Abrechnungsreife eingetreten. Zwar hat die Klägerin vorgetragen, den Beklagten (noch vor Ablauf des Jahres 2016) eine Betriebskostenabrechnung übersandt zu haben, aus der sich eine Nachzahlung ergab und in die die hier geltend gemachten Vorauszahlungen als Soll-Vorauszahlungen eingestellt worden sind. Dem Vortrag steht jedoch der Inhalt der von der Klägerin vorgelegten Nebenkostenabrechnung entgegen. Danach wurden nur Vorauszah-

lungen in Höhe von 400,00 € berücksichtigt, während sich die Abrechnung auf den Zeitraum bis 31. Juli 2015 bezieht, beim behaupteten Ansatz der Vorauszahlungen als Soll-Vorauszahlungen daher 700,00 € als solche in die Abrechnung hätten eingestellt werden müssen.

Wurde auf der Basis von Sollvorauszahlungen abgerechnet, ohne dass sich eine Gutschrift zugunsten des Mieters ergibt, so kann der Vermieter die Vorauszahlungen auch nach Ablauf der Abrechnungsfrist verlangen, denn es handelt sich dabei nicht um Nachforderungen im Sinne des § 556 Abs. 3 Satz 3 BGB (vgl. BGH, Urt. v. 31.10.2007 – VIII ZR 261/06, *in Grundeigentum* 2007, 1686, nach juris Rn. 25; Urt. v. 09.03.2005 – VIII ZR 57/04, *in WuM* 2005, 337, nach juris Rn. 27). Hier aber hat die Klägerin die Ist-Vorauszahlungen in die Abrechnung eingestellt; damit sind die weiteren Vorauszahlungen Teil des mit der Abrechnung verlangten Nachzahlungsbetrages.

c) Der Zahlungsanspruch für den Monat Juli 2015 besteht nicht, denn die Kündigung vom 29. März 2015, der Klägerin laut Empfangsbestätigung des Auswärtigen Amtes zugegangen am Dienstag (nach Ostern), den 7. April 2015 hat das Mietverhältnis zum 30. Juni 2015 beendet. Da der letzte Tag der Karenzzeit nach § 573c Abs. 1 Satz 1 BGB auf einen Sonnabend fiel, verlängerte sich diese gemäß § 193 BGB mit der Folge, dass die Karenzfrist erst am folgenden Werktag, hier dem Dienstag nach Ostern endete.

aa) Die Kündigung ist der Klägerin unter einer der aufgrund der Größe des Gebäudekomplexes gerichtsbekannt mehreren Anschriften des Auswärtigen Amtes durch Übergabe zugestellt worden; der Empfang wurde bestätigt. Unschädlich ist, dass das Schreiben nicht an die im Mietvertrag angegebene Anschrift des Auswärtigen Amtes adressiert war, von der ebenfalls gerichtsbekannt ist, dass es sich um eine des Auswärtigen Amtes handelt, denn die Klägerin hat auf einen entsprechenden Zusatz im Mietvertrag verzichtet.

bb) Der Zugang der Kündigung bis zum Ablauf des dritten Werktages kann nicht bereits deshalb unterstellt werden, weil der Sonnabend kein Werktag im Sinne des § 573c Abs. 1 Satz 1 BGB ist.

Gemäß § 573c Abs. 1 BGB ist die Kündigung spätestens am dritten Werktag eines Kalendermonats zum Ablauf des übernächsten Monats zulässig.

Der Bundesgerichtshof hat eine vollständige Gleichstellung des Samstags mit Sonn- und Feiertagen überzeugend ausgeschlossen: weder dem Gesetz noch den Motiven des Gesetzgebers oder dem allgemeinen Sprachgebrauch lässt sich ein Anhalt dafür entnehmen, dass der Sonnabend nicht (mehr) als Werktag im Sinne der Regelung anzusehen wäre bzw. angesehen wird (vgl. BGH, Urt. BGH Urt. v. 27.04.2005 – VIII ZR 206/04, *in NZM* 2005, 532, nach juris Rn. 20ff.).

cc) Der hier gegebene Ablauf der Karenzfrist des § 573c Abs. 1 Satz BGB an einem Sonnabend eröffnet jedoch die Anwendung des § 193 BGB, der Sonnabende ausdrücklich in seinen Regelungsbereich einschließt.

§ 193 BGB bestimmt, dass für den Fall, dass eine Willenserklärung an einem bestimmten Tag oder innerhalb einer bestimmten Frist abzugeben oder eine Leistung zu bewirken ist und dieser bestimmte Tag oder das Ende der Frist auf einen Sonntag, einen am Erklärungs- oder Leistungs-ort staatlich anerkannten allgemeinen Feiertag oder einen Sonnabend fällt, an die Stelle dieses Tages der nächste Werktag tritt.

Der III. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat in einer Entscheidung über die Kündigung eines Sponsoringvertrages die (direkte und die analoge) Anwendung des § 193 BGB auf Kündigungsfristen - vorbehaltlich abweichender gesetzlicher oder vertraglicher Regelungen - ausgeschlossen: die Möglichkeit, mit einer bestimmten Frist zu einem bestimmten Tag zu kündigen, bedeute nicht, dass die Willenserklärung an einem bestimmten Tag abzugeben ist oder innerhalb einer bestimmten Frist abgegeben werden müsste; anders als etwa der Widerruf einer Vertragserklärung nach § 355 BGB diene die Verpflichtung zur Einhaltung bestimmter Kündigungsfristen zudem stets dem Schutz des Kündigungsgegners (vgl. BGH, Urt. v. 17.02.2005 – III ZR 172/04, *in* NZM 2005, 391, nach juris Rn. 8, 14ff.).

Der VIII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat die Frage, ob § 193 BGB im Rahmen des Wohnraummietrechts, insbesondere auf die Karenzfrist nach § 573c Abs. 1 Satz 1 BGB anwendbar ist mit der Folge, dass diese sich verlängert, wenn der letzte Tag der Frist – wie hier - auf einen Sonnabend fällt, (soweit ersichtlich) bisher ausdrücklich offen gelassen (vgl. BGH, Urt. v. 27.04.2005, a.a.O., nach juris Rn. 17).

Sie wird - vor allem in der Literatur - diskutiert und unterschiedlich beantwortet:

Teilweise wird der Argumentation des III. Zivilsenates folgend vertreten, dass § 193 BGB seinem Tatbestand nach schon nicht auf Kündigungsfristen angewendet werden könne; eine entsprechende Anwendung scheidet aus, weil Kündigungsfristen dem Schutz des Kündigungsempfängers dienen, eine Verkürzung der Frist damit unvereinbar wäre (vgl. Grapentin in: Bub/Treier, Handbuch der Geschäfts- und Wohnraumraummiete, 4. Aufl., Kap. IV Rn. 69; Schmidt-Futterer/Blank, Mietrecht, 12. Aufl., 2015, § 573c Rn. 10).

Andere Stimmen halten die Argumentation des III. Zivilsenates im Anwendungsbereich des § 573c Abs. 1 BGB für nicht durchgreifend. Das Gesetz regle nur Kündigungstag und –termin, lege hingegen nicht unmittelbar eine Frist fest. Da die Kündigung an (bzw. bis zu) einem bestimmten Tag abzugeben ist, spreche bereits der Wortlaut des § 193 BGB gewichtig für dessen Anwendung. Zu

berücksichtigen sei auch die Besonderheit, dass § 573c BGB dem Erklärenden eine bestimmte Zeitspanne für die Kündigung einräumt. Die Vorschrift ordne nicht einfach nur eine Kündigungsfrist an, sondern gebe dem Erklärenden über die Karenztage drei Werktage, um für den Zugang beim Empfänger zu sorgen. Hätte der Gesetzgeber nur den Erklärungsempfänger schützen wollen, hätte er auf die Karenzfrist verzichten können (vgl. MüKoBGB/Häublein, 7. Aufl., 2016, § 573c Rn. 11, nach beck-online; Staudinger/Rolfs, 2014, BGB § 573c Rn. 10ff., nach juris; Palandt/Weidenkaff, BGB, 76. Aufl. 2017, § 573c Rn. 10; LG Aachen, Beschl. v. 22.10.2003 - 6 T 67/03, in WuM 2004, 32, nach juris Rn. 4; AG Düsseldorf, Urt. v. 18.01.2008 - 21 C 17001/06, in ZMR 2008, 538, nach juris Rn. 22).

Die Kammer folgt der letztgenannten Auffassung aus deren zutreffenden Erwägungen. Die vom III. Zivilsenat vertretene Auffassung zur Anwendung des § 193 BGB auf Kündigungsfristen ist nicht zwingend, jedenfalls nicht im Anwendungsbereich des § 573c Abs. 1 Satz 1 BGB.

Für den Erklärenden (Mieter oder Vermieter) stellt sich die Karenzfrist des § 573c Abs. 1 Satz 1 BGB („spätestens am dritten Werktag“) bei lebensnaher Betrachtung als Frist (*Termin*) für die Abgabe einer Willenserklärung im Sinne des § 193 BGB dar, denn die – regelmäßig in Aussicht genommene – Folge des Wirksamwerdens der Kündigung zum Ablauf des übernächsten Monats (bzw. zum in § 573c Abs. 1 Satz 2 BGB bestimmten Termin) und damit die Rechtsfolge der Beendigung des Mietverhältnisses zu dem gewünschten Termin hängt davon ab, dass er die Erklärung spätestens am letzten Tag der Karenzfrist abgibt. Er ist wegen § 130 BGB Abs. 1 BGB deshalb gehalten, den Zugang der Erklärung innerhalb der Karenzfrist des § 573c Abs. 1 Satz 1 BGB spätestens zum dritten Werktag sicherzustellen, dies unter der erschwerenden Bedingung, dass er moderne Kommunikationsmittel – wie Email und Fax – wegen §§ 568, 126 BGB und mangels einer § 130 Nr. 6 ZPO vergleichbaren Regelung nicht nutzen kann.

Richtig ist zwar, dass – wie auch sonst bei der Berechnung von Fristen, etwa im Anwendungsbereich der Zivilprozessordnung – Ausgangspunkt der Berechnung des (Ab-)Laufes einer Frist die Abgabe (bzw. der Zugang, § 130 BGB) der Erklärung beim Erklärungsempfänger ist und § 573c Abs. 1 Satz 1 Hs. 1 BGB auch als Regelung des Beginns des Laufes einer Kündigungsfrist verstanden werden kann. Auf die (einfache) Regelung eines Frist**beginns** beschränkt sich die Karenzfrist des § 573c Abs. 1 Satz 1 Hs. 1 BGB jedoch nicht, denn für den Fall, dass der Ablauf des übernächsten Monats des auf die Abgabe der Erklärung folgenden Monats erreicht werden soll, spricht sie die Verpflichtung aus, dass die Kündigung spätestens am dritten Werktag eines Kalendermonats abgegeben werden muss; wird sie nicht spätestens am dritten Werktag abgegeben, so „*verlängert*“ sich die Kündigungsfrist – faktisch – um einen Monat.

Die Motive des Gesetzgebers des Gesetzes über den Fristablauf am Sonnabend stützen die hier vertretene Auffassung (vgl. BT-Ds. IV/3394).

Der Gesetzgeber wollte mit der Neufassung des § 193 BGB und weiterer Vorschriften wie etwa der §§ 216, 222 ZPO auf die fortschreitende Tendenz zur Einführung der Fünf-Tage-Woche reagieren. Er sah dabei unter anderem das Problem, dass die Bevölkerung genötigt sei, Fristen und Termine gegenüber Gerichten, Behörden und Banken auch an einem Sonnabend zu wahren, obwohl diese an diesem Tag nicht mehr arbeiten. In vielen Fällen würden Fristen und Termine deshalb schon am Freitag gewahrt, was praktisch zu einer Fristverkürzung führe. Er hielt es im Hinblick auf die mit der weitreichenden Einführung der Fünf-Tage-Woche verbundenen Unzuträglichkeiten im Rechtsverkehr deshalb für angezeigt, dass der Sonnabend „*bei dem Ablauf von Fristen und für die Wahrnehmung von Terminen grundsätzlich ebenso behandelt*“ wird wie ein Sonntag oder Feiertag (vgl. BT-Ds. IV/3394, S. 3).

Die Intention des Gesetzgebers beschränkte sich demnach nicht auf die Regelung des Fristablaufes, sondern bezog die Einhaltung von Fristen in die Überlegungen ein. Folgerichtig hat er nicht nur Regelungen im Prozessrecht angepasst, sondern – unter anderem auch – die materiellrechtliche Regelung des § 193 BGB.

Die hier gegebene Situation entspricht der, die der Gesetzgeber in den Blick genommen hat. Die den Beklagten allein bekannte Zustellanschrift der Klägerin war die einer Behörde, hier des Auswärtigen Amtes, das an Sonnabenden – von Ausnahmen abgesehen – nicht arbeitet. Dies dürfte der Situation bei vielen Vermietern entsprechen, die teilweise als Gesellschaft organisiert sind, unter der Anschrift von Hausverwaltungen oder Rechtsanwaltskanzleien agieren, die Vermieter (teilweise auch umfassend außergerichtlich) vertreten. Soll - trotz arbeitsfreien Samstags - frist- (und auch form-)während eine Erklärung abgegeben werden, so wird der Erklärende regelmäßig gehalten sein, diese bereits am Freitag abzugeben, wenn er sich nicht auf die Unwägbarkeiten der Sicherstellung des fristgerechten Zugangs auf dem Postwege verlassen möchte. Unabhängig davon dürfte dem Gesetzgeber im Rahmen der Neufassung des § 193 BGB (und weiterer Vorschriften) die Möglichkeit der Inanspruchnahme des Postweges bekannt gewesen sein; er hat sie indes nicht in seine Überlegungen einbezogen.

Die vom III. Zivilsenat angedeutete Schutzbedürftigkeit des Erklärungsempfängers trägt keine andere rechtliche Bewertung bezüglich der Anwendung des § 193 BGB auf die Karenzfrist nach § 573c Abs. 1 Satz 1 BGB.

Der Gesetzgeber hat ausschließlich den Schutz des Erklärenden in den Blick genommen, nicht aber den des Erklärungsempfängers (vgl. BT-Ds. IV/3394, S. 3f.).

Der Schutz des Erklärungsempfängers wird auch nicht grundlegend eingeschränkt. Wird – dem III. Zivilsenat folgend - die Anwendung des § 193 BGB ausgeschlossen, so ergibt sich für ihn kein wesentlicher Vorteil: er müsste sich – gegebenenfalls – gemäß § 130 Abs. 1 Satz 1 BGB einen



Zugang am Sonnabend entgegenhalten lassen, obwohl er die Erklärung erst am folgenden Werktag zur Kenntnis nimmt, weil der Sonnabend arbeitsfrei ist und er sich nicht unter der Geschäftsadresse aufhält.

2. Die Kostenentscheidung beruht auf § 92 Abs. 1 ZPO; die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit folgt aus §§ 708 Nr. 10, 711 ZPO.

3. Die Revision ist gemäß § 543 Abs. 1, 2 ZPO zuzulassen, soweit die Klägerin durch die Entscheidung der Kammer beschwert ist, um dem Bundesgerichtshof (gegebenenfalls) Gelegenheit zu geben, die bisher offen gelassene Frage zur Anwendung des § 193 BGB im Rahmen des § 573c Abs. 1 BGB zu beantworten. Die Rechtssache hat grundsätzliche Bedeutung; die Fortbildung des Rechts und die Sicherung einer einheitlichen Rechtsprechung erfordern eine Entscheidung des Revisionsgerichts.

■ ■ ■ ■

■ ■ ■ ■ ■

■ ■ ■ ■ ■ ■ ■ ■