

## ***Das Wichtigste bei der Zustellung von Willenserklärungen (Kündigung, Mängelanzeige, Sozialwiderspruch und mehr)***

In einem Mietverhältnis gibt es eine Reihe von rechtsverbindlichen Erklärungen, deren Zugang vom Mieter oder Vermieter beim jeweiligen Vertragspartner nachweisbar sein muss.

Diese sogenannten einseitigen empfangsbedürftigen Willenserklärungen betreffen z.B.

- **Kündigung des Mietverhältnisses**
- **Einlegen eines Sozialwiderspruchs**
- **Fristsetzung zur Mängelbeseitigung**
- **Mieterhöhungsverlangen**

In diesen Fällen muss der Absender nachweisen können, dass der Adressat das Schreiben bekommen hat.

### **Zu beachten ist dabei:**

- **Der Zeit-Faktor:** Wie schnell muss die Willenserklärung den Adressaten erreichen? (z.B. beim Einhalten der Kündigungsfrist)
- **Der Kosten-Faktor:** Wie „sicher“ muss die Zustellung beim Adressaten sein?

### **1. Zustellung durch Einschreiben mit Rückschein**

Bei einem Einschreiben mit Rückschein bestätigt der Empfänger mit seiner Unterschrift den Erhalt des Schreibens. Bei planmäßiger Zustellung durch die Post erhält der Absender den vom Adressaten unterzeichneten Rückschein zurück.

Es ist ratsam, dass ein Zeuge, der Kenntnis vom Inhalt des Schreibens genommen hat, das Schreiben selbst kuvertiert oder beim Kuvertieren dabei ist und bei Aufgabe des Schreibens. Die Kosten belaufen sich auf ca. 5,00 Euro (zgl. Porto).

### **Risiken der Zustellung durch Einschreiben mit Rückschein:**

- Diese Zustellung birgt das Risiko, dass der Adressat das Schreiben innerhalb

der Lagerfrist von sieben Tagen nicht bei der Post abholt. Holt der Adressat dann den Brief nicht ab, gilt er im Regelfall als nicht zugegangen. Der Brief geht nach Ablauf der Lagerfrist wieder an den Absender zurück.

- Etwas anderes gilt, wenn der Empfänger die Annahme grundlos oder den Zugang arglistig verweigert hat. In einem solchen besonderen Fall gilt die Willenserklärung trotzdem als zugegangen.

### **Unser Mietertipp:**

- Kündigen Sie das Schreiben beim Empfänger an (z.B. durch Versenden vorab per Telefax oder E-Mail)
- Geben Sie das Schreiben rechtzeitig bei der Post auf: Wenn Sie den Rückschein innerhalb der üblichen Postlaufzeit nicht zurück erhalten, können Sie noch eine andere Zustellungsart wählen.

**Einwurf-Schreiben:** Anders als beim Einschreiben mit Rückschein kann ein Zugang nicht sicher nachgewiesen werden, da der Empfänger den Erhalt des Schreibens nicht quittiert. Die geringere Beweiskraft eines *Einwurf-Einschreibens* wurde durch den Bundesgerichtshof bestätigt (BGH XII ZR 164/03, Urteil v. 11.07.2007).

### **2. Persönliche Übergabe gegen Quittierung des Erhaltes durch Unterschrift des Adressaten auf der eigenen Fotokopie**

**Sicher und kostengünstig:** Überreichen Sie Ihr Schreiben persönlich und lassen Sie sich auf der eigenen Fotokopie den Erhalt durch Unterschrift des Adressaten mit Angabe des Datums bestätigen.

### 3. Einwurf des Briefes unter Zeugen

Notieren Sie dazu im Adressfeld: „Einwurf unter Zeugen“.

**So funktioniert es:** Ein Zeuge (das ist im Regelfall jede Person, die nicht zugleich Mieter des Mietverhältnisses ist) sieht zu, welchen Brief man kuvertiert und bezeugt, dass genau dieser Brief in den Briefkasten des Adressaten geworfen wurde. Dies sollte zu einer üblichen Tageszeit, zu der im Allgemeinen noch mit der Briefkastenleerung gerechnet werden kann, geschehen (das ist wichtig, wenn man am letzten Tag einer Frist einen solchen Einwurf unter Zeugen vornimmt).

### 4. Einwurf durch Boten

Hier gilt das zu Punkt 3. Ausgeführte sinngemäß.

### 5. Zustellung durch Gerichtsvollzieher

Die sicherste Form der Zustellung ist die Zustellung einer Willenserklärung durch den Gerichtsvollzieher.

In diesem Fall schicken Sie das Original an die jeweilige örtliche Gerichtsvollzieherverteilung (in Frankfurt beim Amtsgericht Frankfurt) mit der Bitte, das Original dem Adressaten zuzustellen.

- **Großer Zeitvorlauf:** Planen Sie ca. 14 Tage für die Zustellung beim Empfänger ein.
- **Kosten:** Die Zustellung durch Gerichtsvollzieher kostet im Allgemeinen zwischen 13,00 und 15,00 Euro.

**Vorteil:** Die Zustellung ist auch dann bewirkt, wenn der Gerichtsvollzieher das Schreiben selbst nicht übergeben konnte. Sie erhalten von dem Gerichtsvollzieher eine Urkunde zum Nachweis der durchgeführten Zustellung.

### 6. Zustellung durch Telefax oder E-Mail

Für einige Willenserklärungen ist die Schriftform zwingend durch das Gesetz vorgeschrieben. Dies betrifft beispielsweise die Kündigung bei Wohnraummietverhältnissen oder das Einlegen eines Sozialwiderspruchs gegen eine Vermieterkündigung. Das Schreiben muss original unterschrieben sein, daher ist in den vorgenannten Fällen eine Kündigung oder ein Sozialwiderspruch per E-Mail oder Telefax nicht möglich.

Für Schriftstücke, bei denen die Schriftform nicht zwingend vorgeschrieben ist (zum Beispiel eine Mängelanzeige), kann eine Zustellung auch durch Telefax oder E-Mail erfolgen. Allerdings ist die Rechtsprechung zum Zugangsnachweis eines Schreibens per Telefax oder E-Mail vielfältig.

Auch liegt ein sicherer Zugangsnachweis nicht vor, wenn der Adressat nicht antwortet.

### Hinweis zum Adressaten und Absender

Achten Sie darauf, dass Sie bei solchen Schreiben immer alle Adressaten angeben. Dies sind alle Personen, die als Vermieter in Frage kommen.

**Besser zu viele Adressaten angeben, als zu wenige.** Bei Unklarheiten muss man sich rechtzeitig über das Grundbuchamt kundig machen, wer Eigentümer ist. Hat man allerdings nicht vom Eigentümer angemietet, kann Vermieter auch ein anderer sein. Heben Sie immer alle Veränderungsanzeigen zusammen mit Ihrem Vertrag auf, um dies nachvollziehen zu können.

Zudem müssen alle Mieter sowohl im Absender stehen, als auch im Original unterzeichnet haben.

Stand: März 2011

**Dieses Merkblatt ersetzt keine persönliche und individuelle Rechtsberatung. Die Juristen des DMB Mieterschutzvereins Frankfurt am Main e.V. beraten Sie gerne!**