

Das Wichtigste bei der Zustellung von Willenserklärungen: z.B. Kündigung, Mängelanzeige, Sozialwiderspruch

In einem Mietverhältnis gibt es eine Reihe von rechtsverbindlichen Erklärungen, deren Zugang Mieter*innen oder Vermieter*innen 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 müssen Absender*innen nachweisen können, dass Adressat*innen das Schreiben bekommen hat.

Zu beachten ist dabei:

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

1. Zustellung durch Einschreiben mit Rückschein

Bei einem Einschreiben mit Rückschein bestätigen Empfänger*innen mit ihrer Unterschrift den Erhalt des Schreibens. Bei planmäßiger Zustellung durch die Post erhalten Absender*innen den von Adressat*innen unterzeichneten Rückschein zurück.

Es ist ratsam, dass ein Zeuge / eine Zeugin, der/die 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 Adressat*innen das Schreiben innerhalb der Lagerfrist von sieben Tagen nicht bei der Post abholt. Holen Adressat*innen

- 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 Empfänger*innen die Annahme grundlos oder den Zugang arglistig verweigert hat. In einem solchen besonderen Fall gilt die Willenserklärung trotzdem als zugegangen.

Unser Tipp:

- Kündigen Sie das Schreiben bei Empfänger*innen 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 Empfänger*innen den Erhalt des Schreibens nicht quittieren. 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 Erhalts durch Unterschrift von Adressat*innen auf der eigenen Fotokopie

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

3. Einwurf des Briefes unter Zeugen

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

So funktioniert es: Zeug*innen (das ist im Regelfall jede Person, die nicht zugleich Mieter*in des Mietverhältnisses ist) sieht zu, welchen Brief man kuvertiert und bezeugt, dass genau dieser Brief in den Briefkasten von Ad-

ressat*innen 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 Bot*innen

Hier gilt das zu Punkt 3. ausgeführte sinngemäß.

5. Zustellung durch Gerichtsvollzieher*innen

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

In diesem Fall schicken Sie das Original an die jeweilige örtliche Gerichtsvollzieherverteilungsstelle (in Frankfurt beim Amtsgericht Frankfurt) mit der Bitte, das Original den Adressat*innen zuzustellen.

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

Vorteil: Die Zustellung ist auch dann bewirkt, wenn Gerichtsvollzieher*innen das Schreiben selbst nicht übergeben konnte. Sie erhalten von Gerichtsvollzieher*innen 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 (z. B. 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 Adressat*innen nicht antworten.

Hinweis zu Adressat*innen und Absender*innen

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

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

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

Für eine individuelle Rechtsberatung können Sie gerne einen Beratungstermin beim DMB Mieterschutzverein Frankfurt am Main e.V. vereinbaren.

Kontakt:

DMB Mieterschutzverein Frankfurt/Main e.V.
Eckenheimer Landstraße 339
60320 Frankfurt
Tel. 069 5601057-0
E-Mail info@msv-frankfurt.de

Stand: 20.01.2021