

Mandant: Götz-Sieghart Eberhart-Wolframshausen, Eckendorfer Str. 188, App. 4 OG, 33609 Bielefeld
Unser Zeichen: HH/2022/0884/qES | Datum: Bielefeld, 02. Dezember 2024

MANDANTENMEMO

Betreff: BGH VIII ZR 159/23 -- Konsequenzen für das Verfahren und Praktische Hinweise zum wirksamen Zugang einer qES-Kündigung

Sehr geehrter Herr Eberhart-Wolframshausen,

der Bundesgerichtshof hat am 27. November 2024 die Revision der Vermieterin zurückgewiesen (Az. VIII ZR 159/23). Sie haben in allen drei Instanzen obsiegt. Nachfolgend erläutere ich die wesentlichen Konsequenzen und gebe praktische Hinweise, wie eine zukünftige Kündigung in elektronischer Form wirksam erklärt werden kann.

I. Was der BGH entschieden hat

Der BGH hat klargestellt (Leitsatz c): Eine empfangsbedürftige Willenserklärung in elektronischer Form (SS 126a BGB) geht dem Erklärungsgegner nur dann formgerecht zu, wenn ihm das elektronische Dokument selbst übermittelt wird. Der bloße Ausdruck eines qualifiziert elektronisch signierten Dokuments mit gerichtlichem Transfervermerk (SS 298 Abs. 3 ZPO) genügt nicht, da der Empfänger die qES am Ausdruck nicht prüfen kann.

II. Ihr Argument -- von Anfang an richtig

III. Wie eine qES-Kündigung wirksam zugehen kann

Die folgenden Wege bewirken nach aktueller Rechtslage den formgerechten Zugang:

Weg	Beschreibung	Formgerecht?
1	Papier + eigenhändige Unterschrift per Einschreiben oder Boten	✓ JA (SS 126 BGB)
2	qES-PDF direkt per E-Mail an den Mieter	✓ JA (SS 126a BGB), wenn Empfänger es erhält
3	qES-PDF über De-Mail (qualifiziert)	✓ JA (SS 126a BGB i.V.m. De-Mail-Gesetz)
4	qES-PDF als Ausdruck mit Transfervermerk (SS 298 Abs. 3 ZPO)	✗ NEIN (BGH VIII ZR 159/23)
5	WhatsApp-Sprachnachricht oder -Bild-PDF ohne qES	✗ NEIN (SS 125 BGB)
6	E-Mail mit eingescannter Unterschrift (ohne qES)	✗ NEIN (SS 125 BGB)

IV. Kostenerstattung

Die Vermieterin trägt die gesamten Kosten des Verfahrens (SS 91 ZPO). Ich werde den Kostenfestsetzungsantrag in den nächsten Wochen einreichen. Die Ihnen erstattbaren Rechtsanwaltskosten belaufen sich auf voraussichtlich EUR 6.325,90 (alle Instanzen).

Mit freundlichen Grüßen

Dr. Veronika Hassenstein-Heepen

Rechtsanwältin | Fachanwältin für Mietrecht

Hassenstein-Heepen Rechtsanwälte, Detmolder Str. 74, 33604 Bielefeld

■ FIKTIVE TESTAKTE -- Alle Personen, Adressen und Aktenzeichen sind erfunden. | Erstellt für das Plugin schriftform-und-textform-bgb