

Arbeitsakte

Akte: Schriftform der Wohnraumkündigung — Pferdedrescher-Riesenstein ./. Eberhart-Wolframshausen

schriftform-mietkuendigung-bielefeld-online-pferdedrescher

Diese Datei bündelt alle Aktenstücke in einem Dokument. Die Einzeldateien liegen im Aktenordner ebenfalls vor.

Inhaltsverzeichnis

Teil	Inhalt
Teil 1	Aktenstücke (Markdown) (3)
Teil 2	Notizen und Textdateien (1)
Teil 3	Excel-Tabellen (1)
Teil 4	PDF-Anhänge (Originaldokumente) (10)

Aktenstücke (Markdown)

Datei: Aufstellung_Kosten_und_Schaeden.md

Vorschau: Aufstellung_Kosten_und_Schaeden

> Markdown-Vorschau der gleichnamigen XLSX-Datei. Berechnungen, Formeln und Formatierung nur im Original.

Sheet: Kostenaufstellung

KOSTENAUFSTELLUNG -- Pferdedrescher-Riesenstein ./ Eberhart-Wolframshausen

Az.: AG Bielefeld 34 C 421/22 \ LG 14 S 88/23 \ BGH VIII ZR 159/23 _1.
STREITWERT-BERECHNUNG_

Position	Betrag (EUR)	Grundlage	Hinweis	Spalte 5	
Räumungsantrag (SS 41 GKG -- Jahresbruttomiete)	7.787,64	SS 41 GKG	12 x EUR 648,97		
Zahlungsantrag (Mietrückstand Feb. 2022)	1.696,31	SS 3 ZPO	Rückstand + Feb-Miete		
GESAMTSTREITWERT		SS 5, 41 GKG	Beide Instanzen identisch		
2. VERFAHRENSKOSTEN NACH INSTANZEN (Klägerin-Belastung)					
Instanz	Gerichtskosten (EUR)	RA-Kosten Beklagter (EUR)	Eigene RA-Kosten Klägr. (EUR)	Summe Instanz (EUR)	
AG Bielefeld 34 C 421/22	570	1.285,90	2.340		
LG Bielefeld 14 S 88/23	855	1.840	3.120		
BGH VIII ZR 159/23	1.425	3.200	6.940		
SUMME ALLE INSTANZEN					
3. GESAMTSCHADEN KLÄGERIN (Schätzung)					
Schadensposition	Betrag (EUR)	Berechnung / Hinweis			

Position	Betrag (EUR)	Grundlage	Hinweis	Spalte 5	
Verfahrenskosten alle Instanzen (Abschnitt 2)		Summe Gerichtskosten + RA-Kosten Beklagter + eigene RA-Kosten			
Entgangene Miete / Nutzungsentschaedigung (Schaetzung)	4.500	ca. 6 Monate x EUR 648,97 (Verfahrensdauer + Verzug)			
Verwaltungsaufwand Klaegerin (Schaetzung)	1.200	Pauschal, nicht erstattungsfahig			
GESAMTSCHADEN KLAEGERIN (GESCHAETZT)		inkl. Eigenleistung; ohne Zinsansprueche			
4. MIETRUECKSTAND -- SCHLUESSEL-ZEIT PUNKTE					
Zeitpunkt	Kumulierter Rueckstand (EUR)	Ereignis / Bewertung			
31.07.2019	1.065,88	Rueckstand > 1 Monatsmiete erstmals			
30.09.2020	2.010,73	Erste Spitze nach Null-Zahlung Sep 2020			
31.12.2020	2.659,70	HOECHSTSTAND: 4,1 Monatsmieten -- fristlose Kuendigung moeglich			
31.01.2022	1.047,34	Stand vor Kuendigung (trotz Ueberzahlungen 2021)			

Position	Betrag (EUR)	Grundlage	Hinweis	Spalte 5	
10.02.2022	1.696,31	KUENDIGUNGS ZEITPUNKT: +Feb-Miete; Kuendigung per WhatsApp/E-Mai l (formunwirksam)			
Bruttomiete: EUR 648,97/Monat \	2-Monats-Grenz e (SS 543 Abs. 2 Nr. 3 BGB): EUR 1.297,94				

Datei: Chatverlauf_Kuendigung_Vermieter_2022-02-10.md

Chatverlauf Kündigung Vermieterin/Mieter — Screenshotbeschreibung

Dieses Dokument beschreibt einen WhatsApp-Screenshot, der in der Akte als Beweisstück (Anlage K-MIET-3) enthalten ist.

BESCHREIBUNG DES BILDINHALTS:

Smartphone-Screenshot (Android, Samsung Galaxy, Hochformat, 1080 x 2400 px). Zeitstempel: Do., 10. Februar 2022, ca. 09:30–10:50 Uhr.

CHATPARTNER:

- Rechts (gruene Blasen): Hildegunde Pferdedrescher-Riesenstein [Vermieterin]
- Links (weisse Blasen): Goetz-Sieghart Eberhart-Wolframshausen [Mieter]

SICHTBARE NACHRICHTEN (von oben nach unten):

[09:31 Uhr — gruene Blase, rechts] ■ Sprachnachricht (1:47 min) [Mikrofon-Symbol] ■
■■■■■■■■■■■■■■■■■■■■ 1:47 ✓✓ [darunter automatisch transkribiert, kleiner grauer Text]: "Herr Eberhart-Wolframshausen, hier spricht Hildegunde Pferdedrescher-Riesenstein, Ihre Vermieterin. Ich erkläre hiermit die ausserordentliche fristlose Kuendigung..."

[09:34 Uhr — gruene Blase, rechts] ■ [Bueroklammer-Symbol]
Kuendigung_EckStr188_App4_Feb2022.pdf [PDF-Vorschau: Adobe-Icon, 87 KB, Seitenvorschau zeigt Briefkopf] "Bitte als Anlage — die E-Mail folgt separat" ✓✓

[10:15 Uhr — weisse Blase, links] "Ich habe die Sprachnachricht gehoert. Ich werde das mit einem Anwalt besprechen."

[10:22 Uhr — gruene Blase, rechts] "Ich habe Ihnen auch eine E-Mail mit dem PDF geschickt. Bitte bestaetigen Sie den Empfang." ✓✓

[10:45 Uhr — weisse Blase, links] "E-Mail erhalten. Das PDF hat KEINE qualifizierte elektronische Signatur. § 568 BGB + § 126a BGB. Bitte informieren Sie sich. ■"

ANMERKUNGEN ZUM BEWEISWERT:

- Die Sprachnachricht wahrt die Schriftform des § 568 Abs. 1 BGB NICHT (weder Schriftform § 126 BGB noch elektronische Form § 126a BGB).
- Das versendete PDF (87 KB) zeigt eine eingescannte Handunterschrift, traegt aber KEINE qualifizierte elektronische Signatur (qES i.S.v. § 126a BGB).
- Die WhatsApp-Nachrichten belegen den Versandweg und die Reaktion des Mieters.
- Handschriftliche Randnotiz Eberhart-Wolframshausen an der Akte: "Sie hat mir das per WhatsApp geschickt!!! Unglaublich."

AKTENZEICHEN: 34 C 421/22 | Anlage K-MIET-3 ERSTELLT: 10.02.2022 | AKTENFUNDSTELLE: WhatsApp-Chat Pferdedrescher <-> Eberhart

Datei: Chatverlauf_Mieter_Anwalt_2022-04.md

Chatverlauf Mieter/Anwältin — Screenshotbeschreibung

Dieses Dokument beschreibt einen WhatsApp-Screenshot, den Herr Eberhart-Wolframshausen seinem spaeter mandatierten Rechtsanwalt (RA Dr. Hassenstein-Heepen) zugesandt hat. Aufnahme-Zeitraum: kurz nach Erhalt der Klage, April 2022.

BESCHREIBUNG DES BILDINHALTS:

iPhone-Screenshot (iOS, Hochformat, 1170 x 2532 px). Aufnahmedatum: ca. 18.–19. April 2022.

CHATPARTNER:

- Rechts (blaue Blasen): Goetz-Sieghart Eberhart-Wolframshausen [Mandant, Mieter]
- Links (graue Blasen): Dr. Veronika Hassenstein-Heepen [zukuenftige Mandatsanwaeltin]

SICHTBARE NACHRICHTEN:

[Sa., 18. April 2022, 19:47 Uhr — blaue Blase, rechts] "Frau Hassenstein-Heepen, ich brauche Hilfe. Ich habe heute eine Klageschrift vom Amtsgericht Bielefeld erhalten — als PAPIERAUSDRUCK. Die Klage enthaelt eine Kuendigung, die angeblich mit einer qualifizierten elektronischen Signatur (qES) unterschrieben wurde. Aber ich habe nur den Ausdruck bekommen, nicht das Original- elektronische Dokument. Das kann doch nicht wirksam sein???"

[18. April 2022, 19:48 Uhr — blaue Blase, rechts] ■ [Bild-Symbol] Klageschrift_Seite1.jpg (Foto eines Papierdokuments, handgehalten) [Vorschau: Man erkennt Briefkopf "Ranftenschwedler Ostkamp", Stempel AG Bielefeld, Transfervermerk gemaess § 298 Abs. 3 ZPO, handschriftliche Randnotiz: "§ 298 Abs. 3 ZPO Transfervermerk. Das Gericht VERSTEHT das Problem! Ein Papier IST KEIN elektronisches Dokument. Ich wette der BGH sieht das genauso."]

[18. April 2022, 20:03 Uhr — graue Blase, links] "Guten Abend Herr Eberhart-Wolframshausen. Das ist ein sehr interessantes Rechtsproblem! Ich schaue mir das an. Ein erster Eindruck: Ihre Einschaeztung koennte tatsaechlich richtig sein. Bitte schicken Sie mir alle Unterlagen. Wir sprechen morgen frueher per Telefon."

[18. April 2022, 20:05 Uhr — blaue Blase, rechts] "Danke! Ich habe das alles im Internet recherchiert. OLG Frankfurt und LG Berlin haben aehnlich geurteilt. Der BGH hat es noch nicht entschieden — aber ich bin sicher, dass er mir Recht geben wuerde. Als IT-Admin verstehe ich Digitalsignaturen naemlich wirklich. Eine qES am Papier pruefen — das ist technisch schlicht unmoeglichtt [sic]"

[18. April 2022, 20:06 Uhr — blaue Blase, rechts] "Tippfehler sorry. 'unmoeglich' wollte ich schreiben. ■"

ANMERKUNGEN ZUM BEWEISWERT:

- Dieser Screenshot belegt die Mandatsanbahnung zwischen Eberhart-Wolframshausen und RA Dr. Hassenstein-Heepen.
- Er zeigt, dass der Mieter bereits bei Erhalt der Klageschrift (April 2022) das Kernar-gument (qES-Ausdruck ≠ formgerechter Zugang) selbst entwickelt hat.
- Das Bild der Klageschrift (Anlage zum Screenshot) zeigt den Transfervermerk gemaess § 298 Abs. 3 ZPO mit den handschriftlichen Randnotizen des Mieters.
- Dieses Argument wurde spaeter in BGH VIII ZR 159/23 (Leitsatz c) bestaetigt.

AKTENZEICHEN: 34 C 421/22 / LG 14 S 88/23 / BGH VIII ZR 159/23 AKTENFUNDSTELLE: Handakte RA Dr. Hassenstein-Heepen, Ordner "Korrespondenz Mandant"

Notizen und Textdateien

Datei: Mandantengespraech_Eberhart_Notiz.txt

MANDANTENGESPRAECH -- NOTIZ

Hassenstein-Heepen Rechtsanwaelte

Az. HH/2022/0884/qES

Datum: 19. April 2022, ca. 09:15 Uhr (Telefonat, ca. 38 Minuten)

Notiert von: Dr. Veronika Hassenstein-Heepen

Mandant: Goetz-Sieghart Eberhart-Wolframshausen, Eckendorfer Str. 188, App. 4 OG, 33609 Bielefeld

=====

ROEHER GESPRACHSINHALT (Stichpunkte/teilweise woertlich)

=====

HINTERGRUND (Mandant erzaehlt):

- Wohnt seit April 2017 in der Wohnung, Miete EUR 648,97/Monat
- Hat tatsaechlich zeitweise weniger gezahlt (bestreitet aber Hoehe des Rueckstands)
- "Ich habe IMMER gezahlt, nur manchmal spaeter oder weniger. Das Leben ist teuer."
- Vermieterin hat am 08./09.02. per WhatsApp gemahnt ("schon wieder WhatsApp!")
- Am 10.02.: Sprachnachricht auf WhatsApp -- "sowas als Kuendigung???"
- Dann noch E-Mail mit PDF ohne Signatur -- "ich bin IT-Admin, ich weiss was eine qES ist!"
- Mandant arbeitet als Senior IT-Administrator bei einem mittelstaendischen Unternehmen in Bielefeld-Schildesche. Hat eindeutig technisches Vorwissen re: digitale Signaturen.

ZUR KUENDIGUNG:

- Mandant bestreitet Wirksamkeit der Kuendigung vom 10.02. (WhatsApp + E-Mail ohne qES)
- "Das ist doch klar. § 568 BGB sagt Schriftform. § 126a BGB sagt qES. Die hat sie nicht."
- Zur Klageschrift: "Ich kriege den Ausdruck. Da steht Transfervermerk drueber. Ein AUSDRUCK ist kein elektronisches Dokument. Ich kann die Signatur da nicht pruefen."
- Hat eigenhaendig (ohne Anwalt!) Klageerwiderung geschrieben und einreicht [sic!!]
- > Muss ich lesen, klingt aber gar nicht schlecht laut Mandant.

FORDERUNGSHOEHE:

- Vermieterin behauptet EUR 1.696,31 Rueckstand
- Mandant sagt: "Das stimmt nicht! Ich habe in 2021 immer EUR 800,-- gezahlt statt 648,97. Das sind Ueberzahlungen von ueber EUR 1.800,-- die verrechnet werden muessen!"
- --> Pruefung: Kontoauszuege anfordern. Klaegerin hat wohl Kontoauszug als Anlage K-MIET-2 beigefuegt -- muss ich analysieren.

MANDANT-WUNSCH:

- "Ich will in der Wohnung bleiben. Ich zahle jetzt regelmaessig."
- "Aber ich will auch, dass dieses rechtliche Argument zum BGH kommt. Das ist wichtig!"
- "Koennen wir nicht einfach sagen: Kuendigung unwirksam, ich zahle den Rest, Thema erledigt?"
- > Erklaert: Das ist der optimale Ausgang, aber Klaegerin koennte erneut wirksam kuendigen.

RECHTLICHE ERSTEINSCHAETZUNG (vorlaeufig!):

- § 568 Abs. 1 BGB: Schriftform erforderlich
- WhatsApp-Sprachnachricht: eindeutig unwirksam
- E-Mail ohne qES: unwirksam (§ 125 BGB)
- Klageschrift mit qES via Gerichtsausdruck: SPANNENDE Rechtsfrage!

- § 130 Abs. 1 S. 1 BGB: Zugang muss in der Form erfolgen
- Zweck der qES-Form: Echtheitsgewaehr, Pruefbarkeit durch Empfaenger
- Ausdruck: Empfaenger kann Signatur NICHT pruefen -- Zweck nicht erfuehlt?
- Instanzrechtsprechung uneinheitlich (OLG Frankfurt, LG Berlin Tendenz: Ausdruck genuegt nicht)
- BGH hat das noch nicht entschieden -- gute Revisionsfrage!

NAECHSTE SCHRITTE:

- [] Vollmacht unterschrieben abholen
- [] Klageerwiderung des Mandanten (eigenhaendig) lesen
- [] Kontoauszuege Mandant anfordern (Zahlungsnachweise 2021)
- [] Schriftliche Stellungnahme zur Forderungshoehe vorbereiten
- [] Antrag auf Akteneinsicht AG Bielefeld

PERSOENLICHE NOTIZ:

Mandant ist sehr eigenstaendig und technisch versiert. Kein typischer Mieter. Hat die Rechtslage zu §§ 126a/130 BGB fuer sich allein herausgearbeitet -- mit Google, aber trotzdem beeindruckend. Wenn der BGH sein Argument bestaetigt, wird er nicht still darueber sein. ;-)
Ggf. Presseanfragen vorbereiten wenn Fall oeffentlich wird.

[Handschriftlicher Zusatz am Rand, spaeter:]

"BGH hat Recht gegeben -- Nov. 2024! Mandant wollte partout Mietrecht-YouTuber werden. ■"

=====

Erstellt fuer Plugin schriftform-und-textform-bgb

Excel-Tabellen

Datei: Aufstellung_Kosten_und_Schaeden.xlsx

Tabellenblatt: Kostenaufstellung

	KOSTENAUFSTELLUNG -- Pferd edrescher-Riese nstein ./ Eberhar t-Wolframshause n				
	Az.: AG Bielefeld 34 C 421/22 LG 14 S 88/23 BGH VIII ZR 159/23				
	FIKTIVE TESTAKTE -- Plugin: schriftfor m-und-textform-b gb				
	1. STREITWERT -BERECHNUNG				
	Position	Betrag (EUR)	Grundlage	Hinweis	
	Räumungsantra g (SS 41 GKG -- Jahresbruttomiet e)	7787.64	SS 41 GKG	12 x EUR 648,97	
	Zahlungsantrag (Mietrückstand Feb. 2022)	1696.31	SS 3 ZPO	Rückstand + Feb-Miete	
	GESAMTSTREI TWERT		SS 5, 41 GKG	Beide Instanzen identisch	
	2. VERFAHREN SKOSTEN NACH INSTANZEN (Kla egerin-Belastung)				
	Instanz	Gerichtskosten (EUR)	RA-Kosten Beklagter (EUR)	Eigene RA-Kosten Klaeg. (EUR)	Summe Instanz (EUR)
	AG Bielefeld 34 C 421/22	570	1285.9	2340	
	LG Bielefeld 14 S 88/23	855	1840	3120	
	BGH VIII ZR 159/23	1425	3200	6940	

	SUMME ALLE INSTANZEN				
	3. GESAMTSCHADEN KLAENERIN (Schaetzung)				
	Schadensposition	Betrag (EUR)	Berechnung / Hinweis		
	Verfahrenskosten alle Instanzen (Abschnitt 2)		Summe Gerichtskosten + RA-Kosten Beklagter + eigene RA-Kosten		
	Entgangene Miete / Nutzungsentschaedigung (Schaetzung)	4500	ca. 6 Monate x EUR 648,97 (Verfahrendauer + Verzug)		
	Verwaltungsaufwand Klaengerin (Schaetzung)	1200	Pauschal, nicht erstattungsfahig		
	GESAMTSCHADEN KLAENERIN (GESCHAETZT)		inkl. Eigenleistung; ohne Zinsansprueche		
	4. MIETRUECKSTAND -- SCHLUESSEL-ZEITPUNKTE				
	Zeitpunkt	Kumulierter Rueckstand (EUR)	Ereignis / Bewertung		
	31.07.2019	1065.88	Rueckstand > 1 Monatsmiete erstmals		
	30.09.2020	2010.73	Erste Spitze nach Null-Zahlung Sep 2020		
	31.12.2020	2659.7	HOECHSTSTAND: 4,1 Monatsmieten -- fristlose Kuendigung moeglich		
	31.01.2022	1047.34	Stand vor Kuendigung (trotz Ueberzahlungen 2021)		

	10.02.2022	1696.31	KUENDIGUNGS ZEITPUNKT: +Feb-Miete; Kuendigung per WhatsApp/E-Mail (formunwirksam)		
	Bruttomiete: EUR 648,97/Monat 2 -Monats-Grenze (SS 543 Abs. 2 Nr. 3 BGB): EUR 1.297,94				

PDF-Anhang: Anlage_Kuendigungsschreiben_Feb2022_ohne_qES.pdf

Datei: Anlage_Kuendigungsschreiben_Feb2022_ohne_qES.pdf

Anlage Kuendigungsschreiben Feb2022 ohne qES

Seite 1

Hildegunde Pferdedrescher-Riesenstein

Ottilienweg 23 · 33647 Bielefeld-Brackwede

Tel.: 0521/■■■■■■■■ · hildegunde.pferdedrescher-riesenstein@online-marketing-bielefeld.de

Bielefeld, den 10. Februar 2022

An:

Götz-Sieghart Eberhart-Wolframshausen

Eckendorfer Straße 188, App. 4 OG

33609 Bielefeld

Kündigung des Mietverhältnisses -- außerordentlich fristlos

Sehr geehrter Herr Eberhart-Wolframshausen,

hiermit kündige ich das bestehende Mietverhältnis über die oben genannte Wohnung außerordentlich und fristlos gemäß SSSS 543 Abs. 2 Nr. 3 lit. b, 569 Abs. 3 BGB. Der Rückstand übersteigt zwei Monatsmieten erheblich.

Ich fordere Sie auf, die Wohnung bis spätestens 31. März 2022 vollständig geräumt und besenrein zu räumen und mir die Schlüssel auszuhändigen.

Mit freundlichen Grüßen

Hildegunde Pferdedrescher-Riesenstein

[handschriftlich unterschrieben auf Papier, aber Versand ausschließlich als eingescannte PDF ohne qualifizierte elektronische Signatur (qES)]

■ KEINE qES -- Formvorschrift SS 126a BGB NICHT erfüllt! Rechtl. Würdigung: Eine Kündigung per E-Mail ohne qualifizierte elektronische Signatur wahrt die Schriftform des SS 568 Abs. 1 BGB nicht (SS 126 Abs. 1 BGB). Eine eingescannte Unterschrift auf einer PDF genügt nicht (BGH NJW 2009, 2062; OLG Hamburg ZMR 2011, 194). Die E-Mail-Kündigung vom 10.02.2022 ist daher nach SS 125 S. 1 BGB nichtig.

PDF-Anhang: BGH_VIII_ZR_159-23_Auszug.pdf

Datei: BGH_VIII_ZR_159-23_Auszug.pdf

BGH VIII ZR 159-23 Auszug

Seite 1

AMTSGERICHT BIELEFELD

Abteilung 34 (Zivilsachen / Mietsachen) · Niederwall 71 · 33602 Bielefeld

BUNDESGERICHTSHOF

VIII. Zivilsenat

URTEIL

Az.: VIII ZR 159/23

Verkündet am: 27. November 2024

In der Revisionsinstanz der Rechtssache

Pferdedrescher-Riesenstein ./ Eberhart-Wolframshausen

(Vorinstanz: LG Bielefeld, Az. 14 S 88/23, Urteil vom 20.06.2023)

TENOR

Die Revision der Klägerin gegen das Urteil des Landgerichts Bielefeld vom 20. Juni 2023 wird zurückgewiesen.

Die Klägerin trägt die Kosten des Revisionsverfahrens.

LEITSÄTZE

a)

Die Kündigung eines Wohnraummietverhältnisses gemäß SS 568 Abs. 1 BGB kann durch die elektronische Form nach SS 126a Abs. 1 BGB ersetzt werden; SS 568 Abs. 1 BGB schließt die elektronische Form nicht aus.

b)

Ein qualifiziert elektronisch signiertes Dokument entspricht grundsätzlich der Schriftform des SS 568 Abs. 1 BGB, wenn die Signatur gemäß den Anforderungen der eIDAS-Verordnung und SS 126a BGB erstellt wurde.

c)

Der formgerechte Zugang einer empfangsbedürftigen Willenserklärung in elektronischer Form (SS 126a BGB) setzt voraus, dass dem Erklärungsgegner das elektronische Dokument selbst zugeht. Der Ausdruck eines qualifiziert elektronisch signierten Dokuments mit einem gerichtlichen Transfervermerk nach SS 298 Abs. 3 ZPO bewirkt den formgerechten Zugang der Willenserklärung beim Erklärungsgegner nicht, da der Empfänger die qualifizierte elektronische Signatur am Ausdruck nicht prüfen kann (SS 130 Abs. 1 S. 1 BGB).

ENTSCHEIDUNGSGRÜNDE (Auszug)

I. Sachverhalt

Die Klägerin ist Vermieterin der Wohnung Eckendorfer Straße 188, App. 4 OG, 33609 Bielefeld. Der Beklagte ist seit 01.04.2017 Mieter. Die Klägerin hat am 10.02.2022 die außerordentliche fristlose Kündigung sowohl per WhatsApp-Sprachnachricht als auch per E-Mail mit PDF-Anhang ohne qualifizierte elektronische Signatur (qES) erklärt. Diese Kündigungserklärungen wahren die Schriftform des SS 568 Abs. 1 BGB nicht. Mit Klageschrift vom 09.03.2022 hat die Klägerin erneut fristlos gekündigt; der Schriftsatz war mit einer qES versehen, wurde jedoch dem Beklagten – der nicht anwaltlich vertreten ist – durch Ausdruck mit Transfervermerk nach SS 298 Abs. 3 ZPO zugestellt.

II. Rechtliche Würdigung

Seite 2

Der Senat folgt dem Landgericht Bielefeld in der Beurteilung, dass der Ausdruck des qES-Schriftsatzes mit Transfervermerk den formgerechten Zugang der Kündigung beim Mieter nicht bewirkt. SS 130 Abs. 1 S. 1 BGB fordert, dass die empfangsbedürftige Willenserklärung in der vorgeschriebenen Form zugeht. Da die Schriftform hier durch die elektronische Form des SS 126a BGB ersetzt wurde, muss das elektronische Dokument selbst beim Empfänger ankommen.

Ein Ausdruck eines qES-Dokuments ist kein elektronisches Dokument. Der Transfervermerk nach SS 298 Abs. 3 ZPO dokumentiert lediglich die Integrität des elektronisch eingereichten Dokuments für den Aktenvorgang des Gerichts, nicht aber den formgerechten Zugang beim Erklärungsgegner. Dieser kann am Papierdokument die qES nicht prüfen.

UNTERSCHRIFTEN

Vorsitzender Richter am BGH Prof. Dr. Kloppenborg-Sternberg

Richter am BGH Havelhorst-Müntefering | Richterinnen am BGH Dr. Bergmann-Hülsmann, Radeck-Lütkebohm
Karlsruhe, den 27. November 2024

PDF-Anhang: Email_Kuendigung_ohne_qES_10-02-2022.pdf

Datei: Email_Kuendigung_ohne_qES_10-02-2022.pdf

Email Kuendigung ohne qES 10-02-2022

Seite 1

Hildegunde Pferdedrescher-Riesenstein

Ottilienweg 23 · 33647 Bielefeld-Brackwede

Tel.: 0521/■■■■■■■■ · hildegunde.pferdedrescher-riesenstein@online-marketing-bielefeld.de

E-MAIL-KORRESPONDENZ -- Kündigungsvorgang 10./11. Februar

2022

Von:

hildegunde.pferdedrescher-riesenstein@online-marketing-bielefeld.de

An:

g.eberhart-wolframshausen@privat-mail.de

Datum:

Donnerstag, 10. Februar 2022, 09:33 Uhr MEZ

Betreff:

Fristlose Kündigung Ihres Mietverhältnisses -- Eckendorfer Str. 188,

App. 4 OG

Sehr geehrter Herr Eberhart-Wolframshausen,

hiermit erkläre ich gegenüber Ihnen die außerordentliche fristlose Kündigung des zwischen uns bestehenden

Mietverhältnisses über die Wohnung Eckendorfer Straße 188, Appartement 4. Obergeschoss, 33609

Bielefeld, mit sofortiger Wirkung, hilfsweise zum nächstmöglichen Zeitpunkt.

Kündigungsgrund: Zahlungsverzug gemäß SS 543 Abs. 2 Nr. 3 lit. b BGB. Sie schulden mir per

10.02.2022 einen Betrag von EUR 1.696,31 (Rückstand EUR 1.047,34 zzgl. Februarmiete EUR 648,97).

Ich fordere Sie auf, die Wohnung bis spätestens 31. März 2022 vollständig geräumt und besenrein an mich

herauszugeben.

Das formelle Kündigungsschreiben (PDF) finden Sie als Anhang.

Mit freundlichen Grüßen

Hildegunde Pferdedrescher-Riesenstein

Online-Marketing-Beratung & Webshop-Konzepte

Ottilienweg 23, 33647 Bielefeld-Brackwede

■ PDF-Anhang: Kuendigung_EckStr188_App4_Feb2022.pdf (87 KB) -- OHNE qualifizierte elektronische Signatur (qES)! Rechtl. Hinweis: Eingescannte Handunterschrift im PDF ≠ qES nach SS 126a BGB.

ANTWORT-MAIL DES MIETERS (11.02.2022)

Von:

g.eberhart-wolframshausen@privat-mail.de

An:

hildegunde.pferdedrescher-riesenstein@online-marketing-bielefeld.de

Datum:

Freitag, 11. Februar 2022, 07:44 Uhr MEZ

Betreff:

Re: Fristlose Kündigung Ihres Mietverhältnisses -- Eckendorfer Str.

188, App. 4 OG

Sehr geehrte Frau Pferdedrescher-Riesenstein,

ich bestätige den Empfang Ihrer gestrigen Nachricht per WhatsApp (Sprachnachricht + Bilddatei) sowie Ihrer

E-Mail mit PDF-Anhang. Als IT-Administrator erlaube ich mir den folgenden rechtlichen Hinweis, ohne dass

ich damit auf die inhaltliche Richtigkeit Ihrer Forderungen eingehe:

Seite 2

1. Eine Kündigung eines Wohnraummietverhältnisses bedarf gemäß SS 568 Abs. 1 BGB der Schriftform (SS 126 BGB).

2. Schriftform bedeutet: eigenhändige Unterschrift auf Papier ODER qualifizierte elektronische Signatur (qES) gem. SS 126a BGB.

3. Eine WhatsApp-Sprachnachricht genügt weder der Schriftform noch der elektronischen Form.

4. Ihre PDF-Datei trägt KEINE qualifizierte elektronische Signatur (qES). Eine eingescannte Handunterschrift im PDF ist keine qES. Ich habe die Datei im Adobe Acrobat Reader geprüft -- keine gültige Signatur vorhanden.

5. Ihre Kündigung vom 10.02.2022 ist daher nach SS 125 S. 1 BGB nichtig (Formnichtigkeit).

Mit freundlichen Grüßen

Götz-Sieghart Eberhart-Wolframshausen

IT-Administrator | Bielefeld

P.S.: Ihr Webshop-Kontaktformular wirft übrigens einen SPF-Fehler. Der Mailserver antwortet auf HELO mit Fehler 550.

Bitte wenden Sie sich an Ihren Hoster.

PDF-Anhang: Klage_Raeumung_AG_Bielefeld_34C421-22.pdf

Datei: Klage_Raeumung_AG_Bielefeld_34C421-22.pdf

Klage Raeumung AG Bielefeld 34C421-22

Seite 1

Ranftenschwedler Ostkamp Rechtsanwälte mbB

Niederwall 12 · 33602 Bielefeld · Tel. 0521/■■■■■■■■ · kanzlei@ranftenschwedler-ostkamp.de

Fachanwälte für Miet- und Wohnungseigentumsrecht | Zivilrecht

AN DAS

AMTSGERICHT BIELEFELD

-- Zivilabteilung / Mietsachen --

Niederwall 71, 33602 Bielefeld

(eingereicht als elektronisches Dokument über beA gem. SS 130d ZPO, versehen mit qualifizierter elektronischer Signatur gem. SS 126a BGB)

Datum: 09. März 2022

KLAGESCHRIFT

In der Rechtsache

Hildegunde Pferdedrescher-Riesenstein, Ottilienweg 23, 33647 Bielefeld-Brackwede,

-- Klägerin --

Prozessbevollmächtigter: RA Dr. Engelbert Ranftenschwedler-Bielenfels, Niederwall 12, 33602 Bielefeld gegen

Götz-Sieghart Eberhart-Wolframshausen, Eckendorfer Straße 188, App. 4 OG, 33609 Bielefeld,

-- Beklagter --

wegen: Räumung und Herausgabe, Zahlung rückständiger Miete

Streitwert: EUR 7.787,64 (Räumungsklage gem. SS 41 GKG = Jahresbruttomiete) zzgl. Zahlungsantrag

EUR 1.696,31 = gesamt EUR 9.483,95

I. ANTRÄGE

1. Den Beklagten zu verurteilen, die Wohnung im 4. Obergeschoss des Hauses Eckendorfer Straße 188, 33609 Bielefeld, bestehend aus 3 Zimmern, Küche, Bad/WC und Flur sowie Keller, vollständig geräumt an die Klägerin herauszugeben.

2. Den Beklagten zu verurteilen, an die Klägerin EUR 1.696,31 nebst Zinsen in Höhe von 5 Prozentpunkten über dem jeweiligen Basiszinssatz seit Rechtshängigkeit zu zahlen.

3. Den Beklagten zu verurteilen, für jeden Monat des Verzugs mit der Herausgabe eine Nutzungsentschädigung in Höhe von EUR 648,97 zu zahlen.

4. Hilfsweise (zu 1.): Die außerordentliche fristlose Kündigung wegen Zahlungsverzugs hiermit erneut zu erklären.

II. SACHVERHALT

Die Klägerin ist Eigentümerin des Mehrfamilienhauses Eckendorfer Straße 188, 33609 Bielefeld. Sie hat dem Beklagten mit Mietvertrag vom 03.04.2017 (Anlage K-MIET-1) die Wohnung im 4. OG zu einer monatlichen Bruttomiete von EUR 648,97 vermietet.

Der Beklagte ist seit März 2019 chronisch zahlungssäumig. Der kumulierte Rückstand beläuft sich auf EUR 1.047,34 (Stand 31.01.2022) zzgl. der Februar-2022-Miete von EUR 648,97 = EUR 1.696,31. Dies übersteigt zwei Monatsmieten (= EUR 1.297,94) erheblich.

Seite 2

Vorangegangene Kündigungsversuche: Die Klägerin hat am 10.02.2022 die außerordentliche fristlose Kündigung erklärt, und zwar per WhatsApp-Sprachnachricht sowie per E-Mail mit PDF-Anhang ohne qualifizierte elektronische Signatur. Auf ausdrücklichen Hinweis des Beklagten (E-Mail vom 11.02.2022) und nach Rechtsberatung ist der Klägerin bewusst, dass diese Kündigungserklärungen formunwirksam sein könnten.

Erneute Kündigung im Schriftsatz: Vorsorglich erklärt die Klägerin durch ihren Prozessbevollmächtigten nochmals ausdrücklich die außerordentliche fristlose Kündigung des Mietverhältnisses per diesem qualifiziert elektronisch signierten Schriftsatz. Die Erklärung soll dem Beklagten im Wege der gerichtlichen Zustellung zugehen.

◆ Qualifizierte Elektronische Signatur (qES) -- SS 126a BGB i.V.m. eIDAS-VO Art. 26, 28 Unterzeichner: Dr. Engelbert Ranftenschwedler-Bielenfels, Rechtsanwalt Zertifizierungsstelle: D-Trust Public-CA, Zertifikat-Nr. DE-2024-FIKT-88321 Gültig bis: 12.07.2026 Dokument-Hash: SHA-256: 3f2a8c91...b1e4 [fiktiv] Diese qualifizierte elektronische Signatur entspricht der Schriftform gemäß SS 126 Abs. 3 BGB i.V.m. SS 126a Abs. 1 BGB.

III. RECHTLICHE BEGRÜNDUNG

SSSS 543 Abs. 2 Nr. 3 lit. b, 569 Abs. 3 Nr. 1, 568 Abs. 1 BGB, SS 126a Abs. 1 BGB, SS 130 Abs. 1 S. 1 BGB, SSSS 985, 546 BGB.

(1) Der Rückstand übersteigt mit EUR 1.696,31 zwei Monatsmieten (= EUR 1.297,94) erheblich, sodass die Voraussetzungen des SS 543 Abs. 2 Nr. 3 lit. b BGB erfüllt sind.

(2) Die Kündigung per Schriftsatz wahrt die Schriftform des SS 568 Abs. 1 BGB, da der Schriftsatz mit einer qualifizierten elektronischen Signatur (qES) gem. SS 126a Abs. 1 BGB versehen ist. Die qES ersetzt nach SS 126 Abs. 3 BGB die Schriftform, da SS 568 BGB die elektronische Form nicht ausdrücklich ausschließt (anders als z.B. SSSS 623, 766 BGB).

(3) Der formgerechte Zugang wird nach Zustellung des Schriftsatzes durch das Gericht gem. SS 130 Abs. 1 S. 1 BGB i.V.m. SSSS 166 ff. ZPO bewirkt.

Bielefeld, den 09. März 2022

Dr. Engelbert Ranftenschwedler-Bielenfels

Rechtsanwalt

Anlagenverzeichnis: K-MIET-1 (Mietvertrag), K-MIET-2 (Mietkontoauszug), K-MIET-3 (WhatsApp-Screenshot 10.02.2022), K-MIET-4 (E-Mail 10.02.2022), K-MIET-5 (Antwort-Mail 11.02.2022) -- weitere Anlagen s.

Anlagenverzeichnis

PDF-Anhang: Klageerwiderung_Eberhart_eigenhaendig_Apr2022.pdf

Datei: Klageerwiderung_Eberhart_eigenhaendig_Apr2022.pdf

Klageerwiderung Eberhart eigenhaendig Apr2022

Seite 1

Götz-Sieghart Eberhart-Wolframshausen

Eckendorfer Straße 188, App. 4 OG, 33609 Bielefeld

An das Amtsgericht Bielefeld, Abt. 34

Niederwall 71, 33602 Bielefeld

Bielefeld, 15. April 2022 [Eingangsstempel AG Bielefeld 18.04.2022]

■ Original handschriftlich, hier als maschinenlesbare Transkription (mit Tippfehlern aus dem Original übernommen)

Klageerwiderung

in Sachen Pferdedrescher-Riesenstein ./ Eberhart-Wolframshausen, Az. 34 C 421/22

Sehr geehrtes Gericht,

ich erhebe hiermit Gegenvorstellungen [sic - gemeint: Einwendungen] gegen die Klage. Ich bin kein Anwalt aber ich kenne meine Rechte.

1. Zur Forderungshöhe

Die Klägerin berechnet den Rückstand falsch. Ich habe im Zeitraum Februar 2021 bis Januar 2022 jeweils EUR 800,00 pro Monat gezahlt, obwohl die Miete nur EUR 648,97 beträgt. Das sind Überzahlungen von EUR 151,03 pro Monat x 12 Monate = EUR 1.812,36. Diese Überzahlungen müssen [sic] verrechnet werden!

[Anm. d. Klägerin: Die Überzahlungen wurden auf den alten Rückstand verrechnet. S. Anlage K-MIET-2 (Kontoauszug).

Per 31.01.2022 verbleiben EUR 1.047,34 Rückstand.]

2. Zur Kündigung

Die Kündigung vom 10.02.2022 ist unwirksam. Sie wurde per WhatsApp-Sprachnachricht und per E-Mail ohne Signatur verschickt. Das genügt SS 568 BGB nicht. Siehe auch meine E-Mail vom 11.02.2022 an die Klägerin.

Die Kündigung in der Klageschrift: Ich habe die Klageschrift als Papierausdruck erhalten. Dieses Papier hat keine elektron. Signatur. Ein Papier ist kein elektronisches Dokument. Der Transfervermerk ist kein Ersatz für die qES. SS 126a BGB sagt: das ELEKTRONISCHE Dokument muss beim Empfänger [sic] ankommen. Nicht ein Ausdruck.

Ich verweise auf SS 130 BGB: Zugang muss in der vorgeschriebenen Form erfolgen.

3. Zum Zahlungsverzug

SS 543 Absatz 2 Nummer 3 BGB erfordert eine wirksame Abmahnung [sic - gemeint wohl: Mahnung im Sinne des SS 569 Abs. 3 Nr. 2 BGB] oder Zwei-Monats-Rückstand. Letzters [sic] bestreite ich wegen falscher Rückstandsberechnung (s.o.).

Bielefeld, 15. April 2022

Götz-Sieghart Eberhart-Wolframshausen

[eigenhändig unterschrieben]

Seite 2

PDF-Anhang: Mahnung_Einschreiben_Dezember2020.pdf

Datei: Mahnung_Einschreiben_Dezember2020.pdf

Mahnung Einschreiben Dezember2020

Seite 1

Hildegunde Pferdedrescher-Riesenstein

Ottilienweg 23 · 33647 Bielefeld-Brackwede

Tel.: 0521/■■■■■■■■ · hildegunde.pferdedrescher-riesenstein@online-marketing-bielefeld.de

Bielefeld, den 02. Dezember 2020

Versand: Einschreiben mit Rückschein (RA empfohlen)

An:

Götz-Sieghart Eberhart-Wolframshausen

Eckendorfer Straße 188, App. 4 OG

33609 Bielefeld

8. MAHNUNG -- rückständige Mietzahlungen

Sehr geehrter Herr Eberhart-Wolframshausen,

trotz mehrfacher Mahnungen (Mahn. 01-07) besteht weiterhin ein erheblicher Zahlungsrückstand bezüglich des Mietverhältnisses Eckendorfer Straße 188, App. 4 OG, 33609 Bielefeld.

Der kumulierte Rückstand beläuft sich per 30. November 2020 auf EUR 2.010,73 (entspricht ca. 3,1 Monatsmieten).

Ich fordere Sie hiermit letztmalig auf, den Gesamtrückstand von EUR 2.010,73 bis spätestens 18. Dezember 2020 auf mein Konto zu überweisen.

Sollte ich den vollständigen Betrag nicht bis zum genannten Datum erhalten haben, werde ich ohne weitere Ankündigung einen Rechtsanwalt mit der Geltendmachung meiner Ansprüche und der Erklärung der außerordentlichen fristlosen Kündigung beauftragen.

Mit freundlichen Grüßen

Hildegunde Pferdedrescher-Riesenstein

(Vermieterin)

PDF-Anhang: Mahnungshistorie_2019-2022.pdf

Datei: Mahnungshistorie_2019-2022.pdf

Mahnungshistorie 2019-2022

Seite 1

Hildegunde Pferdedrescher-Riesenstein

Ottilienweg 23 · 33647 Bielefeld-Brackwede

Tel.: 0521/■■■■■■■■ · hildegunde.pferdedrescher-riesenstein@online-marketing-bielefeld.de

MAHNUNGS-HISTORIE (Anlage K-MIET-2)

Pferdedrescher-Riesenstein ./ Eberhart-Wolframshausen -- Az. AG Bielefeld 34 C 421/22

Rückstandsentwicklung Eckendorfer Straße 188, App. 4 OG (Bruttomiete mtl. EUR 648,97)

Monat

Soll (€)

Ist-Zahlung (€)

Saldo kum. (€)

Mahnung

Mrz 2019

648,97

530,00

-118,97

Mahn. 01

Apr 2019

648,97

600,00

-167,94

Mahn. 02

Mai 2019

648,97

648,97

-167,94

--

Jun 2019

648,97

0,00

-816,91

Mahn. 03 (Anruf)

Jul 2019

648,97

400,00

-1.065,88

Mahn. 04

Aug 2019

648,97

648,97

-1.065,88

--

Sep 2019

648,97

648,97

-1.065,88

--

Okt 2019

648,97

900,00

-814,85

--

Nov 2019

648,97

648,97

-814,85

--

Dez 2019

648,97

500,00

-963,82

Mahn. 05 WhatsApp

Jan 2020

648,97

648,97

-963,82

--

Feb 2020

648,97

648,97

-963,82
--
Mrz 2020
648,97
200,00
-1.412,79
Mahn. 06 E-Mail
Apr 2020
648,97
648,97
-1.412,79
--
Mai 2020
648,97
648,97
-1.412,79
--
Jun 2020
648,97
700,00
-1.361,76
--
Jul 2020
648,97
648,97
-1.361,76
--
Aug 2020
648,97
648,97
-1.361,76
--
Sep 2020
648,97
0,00
-2.010,73
Mahn. 07 (WA+E-Mail)
Okt 2020
648,97
648,97
-2.010,73
--
Nov 2020
648,97
648,97
-2.010,73
--
Dez 2020
648,97
0,00
-2.659,70
Mahn. 08 Einschreiben
Jan 2021
648,97
648,97
-2.659,70
--
Feb 2021
648,97
800,00
-2.508,67
Überzahlung beginnt
Mrz 2021
648,97
800,00
-2.357,64
--
Apr 2021
648,97
800,00
-2.206,61
--

Mai 2021
648,97
800,00
-2.055,58
--

Jun 2021
648,97
800,00
-1.904,55
--

Jul 2021
648,97
800,00
-1.753,52
--

Aug 2021
648,97
800,00
-1.602,49
--

Sep 2021
648,97
800,00
-1.451,46
--

Okt 2021
648,97
800,00
-1.300,43
--

Nov 2021
648,97
800,00
-1.149,40
--

Dez 2021
648,97
700,00
-1.098,37
--

Jan 2022
648,97
700,00
-1.047,34
--

Seite 2
Feb 2022
648,97
350,00
-1.346,31

→ Kündigung 10.02.2022

Anm.: Kumulierter Rückstand per 31.01.2021 = EUR 2.659,70 = ca. 4,1 Monatsmieten (Fälligkeit der außerordentlichen

Kündigung nach SS 543 Abs. 2 Nr. 3 lit. b BGB bereits überschritten). Ab Feb. 2021 kontinuierliche Überzahlungen; Rückstand

bleibt jedoch über 2 Monatsmieten (SS 569 Abs. 3 Nr. 1 BGB). Formelle Kündigung erst 10.02.2022 --

Formunwirksamkeit

strittig.

PDF-Anhang: Memo_Anwalt_Eberhart_qES_Zugang_Dez2024.pdf

Datei: Memo_Anwalt_Eberhart_qES_Zugang_Dez2024.pdf

Memo Anwalt Eberhart qES Zugang Dez2024

Seite 1

Hassenstein-Heepen Rechtsanwälte

Detmolder Str. 74 · 33604 Bielefeld · Tel. 0521/■■■■■■■ · kanzlei@hassenstein-heepen.de

Schwerpunkte: Mietrecht · Vertragsrecht · Verbraucherrecht

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

Seite 2

Dr. Veronika Hassenstein-Heepen

Rechtsanwältin | Fachanwältin für Mietrecht

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

PDF-Anhang: Memo_RA_Ranftenschwedler_Formunwirksamkeit_15-02

Datei: Memo_RA_Ranftenschwedler_Formunwirksamkeit_15-02-2022.pdf

Memo RA Ranftenschwedler Formunwirksamkeit 15-02-2022

Seite 1

Ranftenschwedler Ostkamp Rechtsanwälte mbB

Niederwall 12 · 33602 Bielefeld · Tel. 0521/■■■■■■■■■ · kanzlei@ranftenschwedler-ostkamp.de

Fachanwälte für Miet- und Wohnungseigentumsrecht | Zivilrecht

Mandantin: Hildegunde Pferdedrescher-Riesenstein, Ottilienweg 23, 33647 Bielefeld

Vertraulich - Anwaltskorrespondenz

Unser Zeichen: RO/2022/0312/PKT | Datum: Bielefeld, 15. Februar 2022

RECHTLICHES MEMO

Betreff: Formunwirksamkeit der Kündigung vom 10.02.2022; Handlungsempfehlungen

Sehr geehrte Frau Pferdedrescher-Riesenstein,

wie in unserem Telefonat vom gestrigen Tag besprochen, übermittle ich Ihnen nachfolgend meine Einschätzung zur rechtlichen Wirksamkeit der von Ihnen am 10. Februar 2022 erklärten Kündigung.

I. Sachverhaltserfassung

Sie haben am 10.02.2022 gegenüber Herrn Eberhart-Wolframshausen die außerordentliche fristlose Kündigung in zwei Wegen erklärt:

(1) Per WhatsApp-Sprachnachricht (Voicemail, Länge ca. 1:47 Minuten).

(2) Per E-Mail mit einem PDF-Anhang, der das Kündigungsschreiben mit eingescannter handschriftlicher Unterschrift enthält, jedoch ohne qualifizierte elektronische Signatur (qES) i.S.v. SS 126a BGB.

II. Rechtliche Würdigung der Formunwirksamkeit

1. Schriftformerfordernis (SS 568 Abs. 1 BGB)

Die Kündigung eines Wohnraummietverhältnisses bedarf nach SS 568 Abs. 1 BGB der Schriftform.

Schriftform im Sinne des SS 126 Abs. 1 BGB bedeutet, dass die Urkunde von dem Aussteller eigenhändig durch Namensunterschrift oder mittels notariell beglaubigten Handzeichens unterzeichnet werden muss -- oder nach SS 126 Abs. 3 BGB durch die elektronische Form gem. SS 126a BGB ersetzt werden.

2. WhatsApp-Sprachnachricht

Eine mündliche Erklärung -- auch wenn sie akustisch aufgezeichnet und übermittelt wird -- wahrt die Schriftform des SS 568 Abs. 1 BGB nicht. Voicemails sind keine Schrift und kein elektronisches Dokument mit Signatur i.S.v. SS 126a BGB. Die Kündigung via WhatsApp-Sprachnachricht ist daher nach SS 125 S. 1 BGB nichtig.

3. E-Mail mit PDF ohne qES

Eine E-Mail ist zwar ein elektronisches Dokument, wahrt aber die Schriftform nur dann, wenn das elektronische Dokument mit einer qualifizierten elektronischen Signatur (qES) gemäß SS 126a Abs. 1 BGB versehen ist. Eine eingescannte Handunterschrift im PDF genügt den Anforderungen der qES nicht (vgl. OLG Hamburg, Beschluss v. 18.11.2010, 2 W 125/10; BGH NJW 2009, 2062). Mangels qES ist auch die E-Mail-Kündigung nach SS 125 S. 1 BGB nichtig.

III. Handlungsempfehlungen (dringend)

Empfehlung 1 - Sofortmaßnahme (sicherste Variante): Erklärung der Kündigung durch eigenhändige Unterschrift auf Papier, Zustellung als Einschreiben mit Rückschein oder besser durch Boten (Zeugen mitnehmen!). Diese klassische Schriftform gem. SS 126 Abs. 1 BGB ist unwiderlegbar wirksam.

Seite 2

Empfehlung 2 - Elektronische Form (qES): Soweit Sie zukünftig eine Kündigung elektronisch erklären möchten: Sie müssen ein Signaturzertifikat (z.B. von D-Trust, Bundesdruckerei) erwerben und das Kündigungs-PDF damit qualifiziert elektronisch signieren. Das signierte PDF muss dem Mieter DIREKT im Original zugehen (z.B. per E-Mail). NICHT per WhatsApp (technisch unsicher), NICHT über Dritte.

Warnung: Sollte eine Kündigung zwar formgerecht abgegeben, aber nicht formgerecht ZUGEGANGEN sein, ist sie ebenfalls unwirksam. Gemäß SS 130 Abs. 1 S. 1 BGB muss die empfangsbedürftige Willenserklärung dem Erklärungsgegner in der vorgeschriebenen Form zugehen. Dies gilt auch für die elektronische Form (SS 126a BGB). Nähere Ausführungen im Kontext eines etwaigen Prozesses folgen.

Mit freundlichen kollegialen Grüßen

Dr. Engelbert Ranftenschwedler-Bielenfels

Rechtsanwalt | Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht

Ranftenschwedler Ostkamp Rechtsanwälte mbB

PDF-Anhang: Mietvertrag_Eberhart_2017.pdf

Datei: Mietvertrag_Eberhart_2017.pdf

Mietvertrag Eberhart 2017

Seite 1

Hildegunde Pferdedrescher-Riesenstein

Ottilienweg 23 · 33647 Bielefeld-Brackwede

Tel.: 0521/■■■■■■■■ · hildegunde.pferdedrescher-riesenstein@online-marketing-bielefeld.de

MIETVERTRAG über Wohnräume

(Amtliches Muster -- ergänzt durch individuelle Vereinbarungen)

SS 1 Vertragsparteien

Vermieter: Frau Hildegunde Pferdedrescher-Riesenstein, Ottilienweg 23, 33647 Bielefeld (Ortsteil Brackwede), nachfolgend Vermieterin.

Mieter: Herr Götz-Sieghart Eberhart-Wolframshausen, geboren am 14. September 1982, wohnhaft zukünftig Eckendorfer Straße 188, App. 4 OG, 33609 Bielefeld, nachfolgend Mieter.

SS 2 Mietobjekt

Gegenstand des Mietvertrages ist die Wohnung im 4. Obergeschoss des Hauses Eckendorfer Straße 188, 33609 Bielefeld, bestehend aus 3 Zimmern, Küche, Bad/WC, Flur sowie einem Kellerabteil. Die Wohnfläche beträgt ca. 78 m² (gemessen nach WoFIV). Mitvermietet wird ein Stellplatz im Hinterhof.

SS 3 Mietzeit

Das Mietverhältnis beginnt am 01. April 2017 und wird auf unbestimmte Zeit geschlossen. Eine ordentliche Kündigung des Mietverhältnisses durch den Mieter ist mit einer Frist von 3 Monaten zulässig (SS 573c BGB). Bei ordentlicher Kündigung durch die Vermieterin gelten die gesetzlichen Fristen, sofern die Voraussetzungen des SS 573 BGB vorliegen.

SS 4 Miete und Nebenkosten

Die monatliche Bruttomiete (Kaltmiete zzgl. Betriebskosten-Vorauszahlung) beträgt EUR 648,97 (in Worten: Sechshundertachtundvierzig Euro und siebenundneunzig Cent). Sie ist jeweils bis zum 3. Werktag des Monats im Voraus auf das Konto der Vermieterin zu überweisen.

SS 5 Kautions

Der Mieter hat eine Sicherheitsleistung in Höhe von drei Kaltmonatsmieten, mithin EUR 1.665,00, auf ein gesondertes Kautionskonto zu zahlen. Die Zahlung ist in drei gleichen Raten von EUR 555,00 möglich, beginnend mit Mietbeginn.

SS 6 Nebenkosten

Über die Vorauszahlungen wird jährlich abgerechnet. Der Abrechnungszeitraum ist das Kalenderjahr. Die Abrechnung erfolgt bis zum 30. Juni des Folgejahres.

SS 7 Schriftformklausel (wesentlich)

SS 7 Schriftformklausel: Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrages, einschließlich dieser Klausel, bedürfen der Schriftform. Mündliche Nebenabreden sind unwirksam. Kündigungen des Mietverhältnisses bedürfen nach Maßgabe des SS 568 Abs. 1 BGB der Schriftform; die schriftliche Kündigung kann nach SS 126 Abs. 3 BGB durch die elektronische Form (SS 126a BGB) ersetzt werden, soweit das Gesetz nichts anderes bestimmt. Eine Kündigung per E-Mail ohne qualifizierte elektronische Signatur (qES), per WhatsApp, SMS oder sonstigen Messenger wahrt die Schriftform des SS 568 Abs. 1 BGB nicht.

Seite 2

SS 8 Schönheitsreparaturen

Der Mieter ist verpflichtet, Schönheitsreparaturen in angemessenen Zeitabständen durchzuführen. Näheres regeln die beigefügten Allgemeinen Vertragsbestimmungen.

SS 9 Untervermietung

Eine Untervermietung der Wohnung oder von Teilen davon bedarf der vorherigen schriftlichen Zustimmung der Vermieterin. SS 553 BGB bleibt unberührt.

SS 10 Tierhaltung

Die Haltung von Kleintieren (Hamster, Vögel) ist gestattet. Größere Haustiere bedürfen der vorherigen schriftlichen Zustimmung der Vermieterin. Herr Eberhart-Wolframshausen hält unstrittig keine Haustiere.

Ort, Datum: Bielefeld, 03. April 2017

Hildegunde Pferdedrescher-Riesenstein

Götz-Sieghart Eberhart-Wolframshausen

(Vermieterin)

(Mieter)

Anlage K-MIET-1 | Mietvertrag vom 03.04.2017 | Auszug der wesentlichen Bestimmungen | Originalunterschriften auf dem Urkundsexemplar (Sonderband II)