

# 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