

EXPERTENRUNDE ZUM THEMA:

Rechtzeitiger Zugang einer Kündigung

Mein Mieter hat gekündigt. Die Kündigung hatte er aber erst am dritten Werktag spät abends um 22.30 in meinen Briefkasten eingeworfen, worüber er mich auch informierte. Er behauptet nun die Kündigung sei noch rechtzeitig zugestellt, so dass das Mietverhältnis zum Ende des übernächsten Monats endet. Hat mein Mieter Recht?



**RAin Martina
Westner**
Rechtsabteilung
HAUS + GRUND
MÜNCHEN

Nach § 568 BGB bedarf die Kündigung des Mietverhältnisses der Schriftform. Die bloß mündliche Information über den Einwurf der Kündigung genügt dem Schriftformerfordernis nicht. Die Kündigung stellt eine einseitige empfangsbedürftige Willenserklärung dar, die dem Empfänger rechtzeitig, spätestens am dritten Werktag eines Kalendermonats zugegangen sein muss. Das Mietverhältnis endet dann zum Ablauf des übernächsten Monats (§ 573 c Abs. 1 BGB). Rechtzeitigkeit bedeutet, dass die Kündigung in den Machtbereich des Empfängers gelangt ist und dieser nach den gewöhnlichen Verhältnissen vom Inhalt Kenntnis nehmen konnte. Einen Einwurf zur Nachtzeit, wie vorliegend, muss der Vermieter jedoch nicht gegen sich gelten lassen. Das LG Krefeld (U.v.21.9.2022, 2 S 27/21) hat hierzu in einem Urteil erläutert, dass es dem Empfänger nicht zumutbar ist, sich zu jeder Tageszeit zu versichern, ob rechtserhebliche Erklärungen in seinen Machtbereich gelangt sind. Zu Recht kann sich ein Empfänger zur Nachtzeit der Kenntnisnahme geschäftlicher Erklärungen entziehen. Daran ändert auch die Vorabinformation durch den Mieter nichts.

Nach allgemeiner Auffassung gelten Briefe, die bis um 18.00 in den Briefkasten eingeworfen werden noch als am selben Tag zugestellt.

Vorliegend ist dieser Zeitpunkt jedoch bei Weitem überschritten, die Kündigung ist daher erst am vierten Werktag zugestellt, mit der Folge, dass das Mietverhältnis nicht rechtzeitig gekündigt wurde. Der Mieter schuldet die Miete daher für ein weiteres Monat.

Kostenfreie Rechts-, Steuer- und Bauberatung für Mitglieder in allen Immobilienfragen.

Mitgliedsbeitrag ab 60,- € jährlich.

**Infos unter: Haus + Grund München
Sonnenstraße 13 III, 80331 München
Tel. 089/551 41-0, Fax 089/551 41-3 66
www.hug-m.de, info@hug-m.de**

