

**WANN GEHT EIN EINSCHREIBEN
DES VERMIETERS ZU, WENN DER
MIETER NUR EINEN
BENACHRICHTIGUNGSZETTEL IN
SEINEM BRIEFKASTEN VORFINDET?**

Wirft der Postzusteller nur den Benachrichtigungszettel über ein Einschreiben in den Briefkasten der Mieter, weil er die Mieter nicht antrifft, so wird der Zugang des Schreibens am folgenden Werktag fingiert, selbst wenn der Mieter das Schreiben erst später bei der Post abholt.

LG Freiburg, Urteil vom 01.07.2004 - 3 S 317/03 -

Der Fall

Der Vermieter sendet den Mietern einer Wohnung eine Kündigung mit Schreiben vom 28.02.2003 zum 31.05.2003. Nach dem Mietvertrag war die Kündigung bis zum dritten Werktag eines Monats zum Ende des übernächsten Monats möglich. Die Kündigung wird mit Einschreiben/Rückschein verschickt. Am Samstag, den 01.03.2003 traf der Postzusteller die Mieter nicht an und warf den Benachrichtigungszettel in den Briefkasten. Die Mieter holten das Einschreiben erst am vierten Werktag des Monats, dem 04.03.2003 ab. Vermieter und Mieter streiten nun darüber, ob das Mietverhältnis zum 31.05.2003 oder erst zum 30.06.2003 beendet wurde.

§ 130 Abs. 1 Satz 1 BGB Wirksamwerden der Willenserklärung gegenüber Abwesenden

Eine Willenserklärung, die einem anderen gegenüber abzugeben ist, wird, wenn sie in dessen Abwesenheit

abgegeben wird, in dem Zeitpunkt wirksam, in welchem sie ihm zugeht.

Die Entscheidung

Nach Auffassung des Landgerichts Freiburg ist das Mietverhältnis bereits zum 31.05.2003 beendet worden. Zwar sei die Erklärung nicht fristwährend – am dritten Werktag – gem. § 130 BGB zugegangen. Die Mieter müssten jedoch gem. § 242 BGB die Fiktion eines rechtzeitigen Zugang gegen sich gelten lassen. Dieser Zugang ist für den Zeitpunkt anzunehmen, zu dem die Einlösung des Benachrichtigungszettels möglich und zumutbar erscheint. Dies sei zwar nicht der Samstag, regelmäßig aber der nächstfolgende Werktag.

§ 242 BGB Leistung nach Treu und Glauben

Der Schuldner ist verpflichtet, die Leistung so zu bewirken, wie Treu und Glauben mit Rücksicht auf die Verkehrssitte es erfordern.

Kommentar

Diese Entscheidung dürfte der höchstrichterlichen Rechtsprechung kaum standhalten. Sie würde bedeuten, dass es der in der Regel berufstätige Mieter praktisch täglich möglich machen muss, sein Postamt aufzusuchen. Bereits das Bundesarbeitsgericht (BAG, Urteil vom 25.04.1996 – 2 AZR 13/95) hat entschieden, dass vom Arbeitnehmer nicht verlangt werden könne, ein Einschreiben am nächsten oder übernächsten Tag abzuholen. Vielmehr handele der Arbeitnehmer nicht treuwidrig, wenn er den Einschreibebrief innerhalb der von der Post mitgeteilten Aufbewahrungsfrist von sieben Werktagen abholt. Diesem Fall liegt dabei sogar ein Sachverhalt zu Grunde, nachdem der Arbeitnehmer mit

der nachfolgenden bereits mündlich ausgesprochenen schriftlichen Kündigung rechnen musste.

Praxistipps

Die Darlegungs- und Beweislast für den Zugang der Kündigung trifft den Vermieter. Deshalb dürfte es wenig hilfreich sein, eine Kündigung als einfachen Brief zu versenden. Der Mieter könnte den Brief jederzeit vernichten. Anzuraten wäre hier dem Vermieter, die Zustellung durch Boten (mit Zustellungsprotokoll) oder durch einen Gerichtsvollzieher vornehmen zu lassen. Die geringen Mehrkosten dürften in keinem Verhältnis zu den möglichen Folgen stehen und können unter Umständen sogar als Prozesskosten geltend gemacht werden.

Rechtsanwalt und Notar Dr. Ernst-Michael Ehrenkönig,
Berlin
Ehrenkoenig@aol.com

Wörter: 482