

# Aktuelle Information

STRUNZ WINKLER ALTER

## Mietvertragskündigung durch Telefax

---

### **BGH-Urteil vom 21.01.2004, Az.: XII ZR 214/00**

Ist im Gewerberaummietvertrag vorgesehen, dass die Kündigung mittels eingeschriebenen Briefes zu erfolgen habe, so hat die Schriftform konstitutive Bedeutung für die Wirksamkeit der Kündigung. Deren Zugang kann allerdings – auch dem abwesenden Adressaten gegenüber – durch Telefax bewirkt werden, solange dieser Kommunikationsweg tatsächlich zur Verfügung steht.

Eine Willenserklärung, die einem Anderen gegenüber in dessen Abwesenheit abzugeben ist, wird in dem Zeitpunkt wirksam, in welchem sie ihm zugeht. Zugegangen ist eine Willenserklärung dann, wenn diese so in den Bereich des Empfängers gelangt ist, dass dieser unter normalen Verhältnissen die Möglichkeit hat, vom Inhalt der Erklärung Kenntnis zu nehmen.

Es kommt folglich nicht mehr darauf an, ob die Kündigung durch den Einwurf des Kündigungsschreibens in den Hausbriefkasten fristgerecht zugegangen ist.

Die Übergabe des Originals der Kündigung und die darin enthaltene Empfangsbestätigung haben daher lediglich Beweisfunktion, während durch das Telefaxschreiben die Rechtzeitigkeit der Kündigungserklärung gewahrt wird.

STRUNZ ♦ WINKLER ♦ ALTER  
RECHTSANWÄLTE

RA Dietmar Strunz  
RAin Noreen Walther

RA Karsten Winkler  
RA Martin Alter

RA Manfred Alter  
RA Michael Schlicke

Zschopauer Str. 216 09126 Chemnitz

Tel.: (03 71) 5 35 38 00 Fax: (03 71) 5 35 38 88 E-Mail: [kanzlei@strunz-winkler-alter.de](mailto:kanzlei@strunz-winkler-alter.de)