

Mieter darf Vertrag nicht per E-Mail kündigen

Schriftlichkeit. Mangels Unterschrift ist eine Kündigung der Wohnung per E-Mail nicht wirksam, sagt der OGH.

Wien. Will ein Vermieter kündigen, so kann er dies nur Gericht tun. Ein Mieter hingegen kann den Vertrag sowohl vor Gericht als auch bloß schriftlich kündigen. So steht es im Gesetz. Aber bedeutet Schriftlichkeit, dass ein E-Mail an den Vermieter ausreicht? Diese Frage musste der Oberste Gerichtshof (OGH) klären.

„Das Erfordernis der Schriftform soll gewährleisten, dass aus dem Schriftstück der Inhalt der Erklärung, die abgegeben werden soll, und die Person, von der sie ausgeht, hinreichend zuverlässig entnommen werden können“, erörterten die Höchst Richter. Und damit ist man auch schon beim Hauptproblem eines gewöhnlichen E-Mails: Denn bei diesem kann man nicht handschriftlich unterschreiben.

„Das Gebot der Schriftlichkeit im Allgemeinen ‚Unterschriftlichkeit‘, es sei denn, das Gesetz sieht ausdrücklich eine Ausnahme vor“, betonte der OGH. Und einfache, nicht mit elektronischer Signatur versehene E-Mails würden daher mangels Unterschrift nicht dem Schriftformerfordernis des Mietrechtsgesetzes entsprechen.

Nur bei Informationspflicht

Ein Text ohne Unterschrift könne im Anwendungsbereich des Mietrechtsgesetzes nur reichen, wenn es um bloße Informationspflichten gehe, nicht aber für die Kündigung des Mietvertrages, urteilte der OGH (8 Ob 102/16g).