



Retournierte Einschreibebriefe sind ungeöffnet aufzubewahren!

Eingeschriebene Briefe (insbesondere Mahnschreiben im Sinne von Art. 257d OR, aber auch ganz generell Kündigungen oder Mietzinserhöhungen auf dem amtlichen Formular), die vom Mieter nicht abgeholt werden, kommen von der Post wieder an den Vermieter zurück. Aus Beweisgründen sollte der Vermieter diese retournierten Kuverts ungeöffnet aufbewahren.

In der telefonischen Rechtsberatung taucht immer wieder die Frage auf, was man machen sollte, wenn der Mieter Einschreibebriefe nicht abholt. Manche Ratsuchende berichten, sie hätten die Schreiben geöffnet und den Brief dem Mieter nochmals eingeschrieben zugestellt. Bei Zahlungsfristansetzungen/Kündigungsandrohungen im Sinne von Art. 257d OR bewirkt dieses Vorgehen, dass die Zahlungsfrist wieder neu zu laufen beginnt.

Einschreiben gelten auch im Falle des Nichtabholens als zugestellt

Ein eingeschriebener Brief, der vom Empfänger nicht abgeholt wird, gilt trotzdem als zugestellt. Eine Wiederholung des Einschreibens ist nicht nötig. Über die verschiedenen Empfangstheorien wurde in dieser Monatsschrift bereits mehrmals ausführlich berichtet (vgl. z.B. HEV 10/2014), weshalb hier nur in abgekürzter Form darauf einzugehen ist. Eine Zahlungsfristansetzung mit Kündigungsandrohung im Sinne von Art. 257d OR (sowie auch eine Mietzinserhöhung im Sinne von Art. 269d OR) gilt im Falle des Nichtabholens des Mieters am letzten Tag, an dem er die Sendung bei der Post hätte abholen können, also am letzten Tag der postalischen Abholfrist als zugestellt (eingeschränkte Empfangstheorie). Eine Kündigung auf dem amtlichen Formular gilt an dem Tag als zugestellt, an dem der Mieter die Sendung mit der Abholeinladung zum ersten Mal bei der Post hätte abholen können (uneingeschränkte Empfangstheorie), also vom Versand aus gerechnet am übernächsten Werktag.

Urkundenbeweis

Im Gerichtsverfahren gelten Schriftstücke, die geeignet sind, rechtserhebliche Tatsachen (wie z.B. Fristansetzungen) zu beweisen, als Urkunden. Die Partei, die sich auf eine Urkunde beruft, hat deren Echtheit zu beweisen, sofern die Echtheit von der anderen Partei bestritten wird. Die Urkunde kann zwar in Kopie eingereicht werden, das Gericht kann aber die Einreichung des Originals verlangen (Art. 177ff. ZPO).

Wenn der Vermieter im Kündigungsschutzverfahren oder im Ausweisungsverfahren (Rechtsschutz in klaren Fällen) nur ein leeres Kuvert vorweisen kann und der Mieter den behaupteten Inhalt bestreitet, hat der Vermieter ein Beweisproblem.

Fazit

Ein kleiner Fehler kann also unter Umständen entscheidend darüber sein, ob ein Vermieter mit der Kündigung oder einer Ausweisung vor Gericht obsiegt. Aus Beweiszwecken sollte der Vermieter deshalb retournierte Kuverts immer ungeöffnet aufbewahren, damit das Gericht sie öffnen kann. Auch der Einschreibebeleg der Post sollte natürlich immer aufbewahrt werden

