

Verteiler:

Konferenz der Verbände
GdW Verbandsrat
GdW Vorstand
FA Recht
GdW Alle

31.05.2022 He/Ru
Telefon: +49 30 82403-141
E-Mail: herlitz@gdw.de

GdW ergänzt Musterverträge:

In Miet- oder Nutzungsverträgen wird eine Klausel zur Verwendung der elektronischen Kommunikationsform (z. B. E-Mail oder Mieterportale) zur Durchführung des Miet- oder Nutzungsverhältnisses eingeführt.

Musterverträge – Ergänzung einer Klausel zur Verwendung der elektronischen Kommunikationsform

Sehr geehrte Damen und Herren,

der GdW hat seine Miet- oder Nutzungsverträge um eine Klausel zur Verwendung der elektronischen Kommunikationsform erweitert. Die entsprechende Klausel lautet:

§ XY elektronische Kommunikationsform

- 1. Die Parteien sind damit einverstanden, dass ihnen der Vertragspartner Erklärungen oder Informationen zur Durchführung des Mietverhältnisses per E-Mail übermitteln kann. Die E-Mail-Adresse des Mieters lautet:
Die E-Mail-Adresse des Vermieters lautet:
Änderungen der E-Mail-Adresse sind mitzuteilen.*
- 2. Der Mieter ist weiter damit einverstanden, dass ihm Erklärungen oder Informationen des Vermieters zur Durchführung des Mietverhältnisses auch über ein Mieterportal, eine Mieter-App oder eine ähnliche elektronische Kommunikations-einheit übermittelt werden können. Der Zugang der Erklärung oder Information setzt voraus, dass der Vermieter dem Mieter die zur Nutzung der elektronischen Kommunikationseinrichtung erforderlichen Informationen zur Verfügung stellt und der Mieter eine Benachrichtigung per [E-Mail, push TAN, ...] über den Eingang einer Erklärung oder Information in der Kommunikationseinrichtung erhalten hat.*
- 3. Diese Regelungen gelten nicht für Erklärungen, die der Schriftform bedürfen. Der Mieter kann sein Einverständnis jederzeit widerrufen.*

Erläuterung:

Zu Absatz 1:

Rechtsprechung und Literatur gehen davon aus, dass ohne anderslautende Vereinbarung der postalische Versand von Erklärungen oder Informationen zur Durchführung des Mietverhältnisses die Regel ist. Wollen Mieterinnen und Mieter sowie Vermieter elektronische Kommunikationsformen, wie etwa eine E-Mail, nutzen, so bedarf es also einer vertraglichen Grundlage, die bei Verwendung der Klausel geschaffen wird.

Zugleich sollen durch die Klausel elektronische Kommunikationsformen gefördert werden. Dies leistet einen Beitrag zur Kostenreduzierung und dient dem Umweltschutz.

Zu Absatz 2:

Werden Erklärungen oder Informationen über das Internet, wie etwa einem Mieterportal, zur Verfügung gestellt, muss der Mieter über den Eingang der Nachricht informiert werden, etwa per E-Mail oder per push TAN. Andernfalls ist der Zugang nicht erfolgt.

Grund hierfür ist, dass es nach Rechtsprechung und Literatur keine Pflicht des Mieters gibt, regelmäßig in das entsprechende Mieterportal zu schauen. Offen ist der Nachweis über den Zugang bei Absendung einer Eingangsbestätigung über das Mieterportal. Insofern wird dieser Weg bei rechtserheblichen Erklärungen (noch) nicht empfohlen.

Zu Absatz 3:

Sofern das Gesetz, wie etwa im Fall der Kündigung oder bei einer entsprechenden Vereinbarung, Schriftform verlangt, so reicht etwa eine E-Mail nicht aus. Die Schriftform verlangt eine eigenhändige Unterschrift.

Ferner muss dem Mieter die Möglichkeit eingeräumt werden, sein Einverständnis zur Verwendung der elektronischen Form zu geben.

Die entsprechende Klausel kann natürlich auch nach Abschluss des Mietvertrages in einer separaten Vereinbarung verwendet werden.

Mit freundlichen Grüßen

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'C. Herlitz', followed by a long horizontal stroke.

RA Carsten Herlitz
Justiziar