

DEUTSCHLAND / ARTIKEL MIT ARBEITSBOGEN

# Die Kündigung kommt als PDF: Erklärungsform, Signatur und Zugang getrennt prüfen

Eine Wohnraumkündigung als Datei braucht mehr Prüfung als den Blick auf eine eingescannte Unterschrift. Gesetzliche Schriftform und qualifizierte elektronische Form unterscheiden.

Recherche und Quellenstand: 17.10.2026.



Titelmotiv: KI-generiertes Symbolbild. Kein konkretes Immobilienangebot.

**Leserfrage:** Erfüllt die erhaltene elektronische Kündigung die gesetzlichen Formanforderungen?

Du erhältst per E-Mail eine PDF-Datei mit der Überschrift Kündigung. Unten ist eine Unterschrift zu sehen. Daraus allein lässt sich die Formwirksamkeit noch nicht sicher ablesen. Unterscheide den Inhalt der Erklärung, ihre tatsächliche Form und den Zugang. Alle drei Punkte können für die weitere Prüfung wichtig sein.

## Welche Form das Gesetz verlangt

Für die Kündigung eines Wohnraummietverhältnisses verlangt § 568 Absatz 1 BGB schriftliche Form. § 126 beschreibt die gesetzliche Schriftform mit eigenhändiger Namensunterschrift beziehungsweise den dort genannten Alternativen. Die schriftliche Form kann grundsätzlich durch die elektronische Form ersetzt werden, sofern sich aus dem Gesetz nichts anderes ergibt. [\[BGB568\]](#) [\[BGB126\]](#)

§ 126a verlangt für diese elektronische Form den hinzugefügten Namen und eine qualifizierte elektronische Signatur. [\[BGB126a\]](#) Eine normale Nachricht mit getipptem Namen und ein bloßes Bild einer Unterschrift sind deshalb nicht ohne Weiteres mit der gesetzlich geregelten elektronischen Form gleichzusetzen. Der Artikel beurteilt keine konkrete Datei als gültig oder ungültig.

## Die erhaltene Datei unverändert sichern

Unsere redaktionelle Empfehlung: Bewahre die ursprüngliche Nachricht samt Anhang auf. Ein Ausdruck oder ein Bildschirmfoto kann Inhalt zeigen, enthält aber nicht zwangsläufig alles, was zur Prüfung einer elektronischen Signatur benötigt wird. Arbeite für eine fachliche Prüfung deshalb mit der erhaltenen Originaldatei.

Lade private Vertragsunterlagen nicht wahllos in unbekannte Prüfseiten hoch. Kläre einen geeigneten Prüfweg mit deiner Beratung oder der dafür vorgesehenen sicheren Technik. Ein grafisches Siegel im Dokument ist nicht die von dir selbst festgestellte Signaturqualität.

## Begleitschreiben und spätere Post auseinanderhalten

Notiere, ob nur eine Datei kam oder ob später zusätzlich ein unterschriebenes Papier zuging. Erfasse die tatsächlichen Eingangsdaten getrennt. Eine Nachricht kann eine Vorabinformation sein, während die spätere Erklärung auf einem anderen Weg erfolgt. Verändere in deiner Chronologie nicht nachträglich beide Daten zu einem vermeintlich einheitlichen Termin.

Ob und wann rechtlich Zugang vorliegt, lässt du anhand des tatsächlichen Übermittlungswegs prüfen. Dieser Beitrag leitet weder eine pauschale Frist aus dem Absendedatum ab noch behauptet er, dass das Öffnen der Datei jede Formfrage heilt.

## Ein fiktiver Fall mit zwei verschiedenen Dokumenten

Yasin erhält zunächst eine eingescannte Kündigung per Mail und einige Tage später einen Brief. Er sichert beide Fassungen und vergleicht Inhalt, Unterzeichnende und behaupteten Endtermin. Er fragt nicht nur, ob das PDF lesbar ist, sondern welche Erklärung in welcher Form tatsächlich vorliegt und welcher Zugang für die Prüfung maßgeblich ist.

Wäre stattdessen eine qualifiziert signierte Originaldatei vorhanden, müsste diese entsprechend untersucht werden. Das Beispiel zeigt unterschiedliche Prüfpfade und erklärt nicht jede E-Mail automatisch für wirksam oder bedeutungslos.

## Inhaltliche Einwendungen bleiben zusätzlich wichtig

Auch eine formgerechte Kündigung kann weitere Fragen aufwerfen: Vertragsparteien, Berechtigung, Grund, Termin und mögliche Einwendungen. Umgekehrt macht ein vermuteter Formfehler es nicht sinnvoll, das gesamte Schreiben unbeachtet liegen zu lassen. Bring dringende Daten und sämtliche Fassungen rechtzeitig zur Wohnrechtsberatung.

Dein Ergebnis ist eine unveränderte Dokumentensammlung mit klarer Zeitleiste und benannter Formfrage. Damit lässt sich die konkrete Erklärung beurteilen, ohne ein sichtbares Unterschriftsbild mit einer technisch und rechtlich geprüften Signatur zu verwechseln.

## DEIN ARBEITSBOGEN

# Aus dem Lesen wird ein nächster Schritt

Für den eigenen Fall ausfüllen. Die Felder strukturieren deine Vorbereitung; sie bestätigen keine rechtliche, technische oder finanzielle Prüfung.

**01 / Eingang der E-Mail**

Datum, Uhrzeit und Absenderadresse der E-Mail mit der PDF-Kündigung.

**02 / Gesicherte Originaldatei**

Wo hast du die ursprüngliche Nachricht samt Anhang unverändert gespeichert?

**03 / Sichtbare Unterschrift**

Was zeigt die Datei: Unterschriftsbild, getippter Name oder ein Hinweis auf eine elektronische Signatur?

**04 / Weitere Fassungen**

Kam zusätzlich ein Brief oder ein anderes Schreiben? Eingangsdatum und Zustellweg jeweils getrennt notieren.

**05 / Inhalt der Kündigung**

Wer kündigt, zu welchem Termin und mit welcher Begründung? Unterschiede zwischen den Fassungen festhalten.

**06 / Prüfweg für Signatur**

Über welchen sicheren Weg oder welche Beratung lässt du die Datei prüfen?

**07 / Offene Fragen**

Was ist zu Form, Zugang und Inhalt der Kündigung noch unklar?

**08 / Nächster Schritt**

Welche Wohnrechtsberatung bekommt alle Fassungen, und wann ist dein Termin?

## QUELLEN UND GRENZEN

# Nachlesen und richtig einordnen

[\[BGB568\] BGB § 568](#)

Bundesministerium der Justiz und für Verbraucherschutz / Bundesamt für Justiz. Geltung: Deutschland. Abruf am 17.10.2026.

[\[BGB126\] BGB § 126](#)

Bundesministerium der Justiz und für Verbraucherschutz / Bundesamt für Justiz. Geltung: Deutschland. Abruf am 17.10.2026.

[\[BGB126a\] BGB § 126a](#)

Bundesministerium der Justiz und für Verbraucherschutz / Bundesamt für Justiz. Geltung: Deutschland. Abruf am 17.10.2026.

## Über dieses Dokument

Mit Unterstützung von KI erstellt. Quellenfakten sind extern belegt; Beispiele, Arbeitsbogen und organisatorische Empfehlungen sind redaktionelle Einordnungen.

Inhalte wurden sorgfältig vorbereitet. Fehler, unvollständige Angaben und spätere Änderungen können dennoch nicht ausgeschlossen werden. Keine individuelle Rechts-, Steuer-, Finanzierungs- oder Bewertungsberatung. Maßgeblich sind die konkreten Umstände und die einschlägigen aktuellen Vorschriften. Bei verbindlichen Entscheidungen fachkundige Beratung einholen. Gesetzliche Verantwortung lässt sich nicht pauschal durch diesen Hinweis ausschließen.

Dokument-ID: WX26-P02-0077-DL | Revision 1 | Land/Zielgruppe: Deutschland | Redaktion: immosearch.eu | Stand: 17.10.2026.