

Fristen & Termine:

Reizen Sie die Fristen besser nicht aus!

Die Feiertage nahen und Sie wollen trotzdem die Wohnung kündigen. Wie aber ist das genau mit den Fristen übers Jahresende? Mietexperte Ruedi Spöndlin weiss Rat.

«Ich will meine Wohnung auf Ende März kündigen aber meine Verwaltung hat vom 23. Dezember bis am 9. Januar Betriebsferien.» Diese Frage hören die Beraterinnen und Berater des Mieterverbands zwischen den Festtagen immer wieder. Die Kündigung gilt als rechtzeitig gestellt, wenn sie vor Beginn der Kündigungsfrist am Postschalter abgeholt werden könnte. Ob sie tatsächlich abgeholt wird, spielt keine Rolle.

Angenommen, Sie wollen per Ende März 2017 kündigen, und Ihr Mietvertrag sieht die übliche Frist von drei Monaten vor, dann muss Ihre Kündigung am letzten Tag vor Beginn der Kündigungsfrist beim Vermieter eintreffen, also am 31. Dezember. Das ist aber ein Samstag und somit ausserhalb der Geschäftszeit einer professionellen Liegenschaftsverwaltung. Also muss Ihr Brief am Freitag, 30. Dezember, zugestellt sein. Senden Sie ihn am Mittwoch, 28. Dezember, ab, klingelt der Postbote am 29. Dezember, beim Empfänger. Nimmt ihn dann niemand entgegen, kann er am Freitag 30. Dezember, am Postschalter abgeholt werden. Somit gilt er gemäss Rechtsprechung des Bundesgerichts als rechtzeitig zugestellt. Ihr Mietverhältnis endet auf jeden Fall am 31. März. Der MV empfiehlt gesetzliche Fristen nicht bis zum letzten Tag auszureizen, da es bei der Post zu einer Verzögerung kommen kann. Schicken Sie ein Kündigungsschreiben möglichst vor Weihnachten ab.

WO SIE HILFE FINDEN!

Mieterinnen und Mieter, welche sich über ihre Rechte informieren wollen, finden Hilfe bei den Rechtsberatungsstellen des Mieterverbandes. (siehe: www.mieterverband.ch).

Holt Ihr Kündigungsschreiben niemand innert 7 Tagen am Postschalter ab, wird es in der Regel an Sie zurückgeschickt. Selbst in diesem Fall gilt es als rechtzeitig gestellt, sofern es am 30. Dezember hätte abgeholt werden können. Falls Sie die Kündigung zurückerhalten, sollten Sie der Vermieterschaft per A-Post nochmals eine Kopie davon schicken, damit sie informiert ist.

Im Gesetz steht nicht, dass Sie eine Kündigung mit eingeschriebenem Brief verschicken müssen. Sie muss schriftlich abgefasst und handschriftlich unterschrieben sein. Das Schreiben muss auch die Unterschrift allfälliger Mitmieter tragen. Falls Sie als Ehepaar oder in

eingetragener Partnerschaft in der betreffenden Wohnung leben, müssen zwingend beide Partner unterschreiben. Dies gilt selbst dann, wenn nur einer den Mietvertrag unterzeichnet hat. Nicht gültig ist eine Kündigung per Fax oder E-Mail – ausser Sie verfügen über eine zertifizierte elektronische Signatur.

Brief zu Beweis Zwecken einschreiben

Im Streitfall sollten Sie beweisen können, dass die Kündigung rechtzeitig zugestellt wurde. Deshalb empfiehlt sich ein eingeschriebener Brief. Ist Ihr Vermieter eine Privatperson, können Sie ihm Ihr Kündigungsschreiben notfalls sogar noch am 31. Dezember persönlich vorbeibringen und sich auf einer Kopie bestätigen lassen, zu welchem Zeitpunkt er das Schreiben entgegennahm.

Selbe Fristen gelten auch für Vermieter

Dasselbe gilt, wenn Ihnen der Vermieter die Wohnung kündigt. Auch seine Kündigung muss vor Beginn der Kündigungsfrist bei Ihnen eintreffen. Auch dabei ist der Zeitpunkt massgebend, an dem Ihnen der Postbote die Sendung persönlich übergibt oder an dem Sie sie erstmals am Postschalter abholen könnten. Ebenfalls in diesem Zeitpunkt zu laufen beginnt die Rechtsmittelfrist von 30 Tagen, innert der sie die Kündigung bei der Schlichtungsbehörde anfechten oder eine Mieterstreckung verlangen können. Der Tag nach der Zustellung ist der Tag eins der Rechtsmittelfrist. Wenn Sie länger in die Ferien verreisen, sollten Sie also sicherstellen, dass jemand Ihre Post entgegennimmt und Sie über deren Inhalt informiert. Denn sonst könnte es passieren, dass Sie während Ihrer Abwesenheit eine Kündigung erhalten und bei Ihrer Rückkehr keine Rechtsmittel mehr dagegen ergreifen können, weil die Frist abgelaufen ist.

Zustellregeln sind nicht im Gesetz festgeschrieben

Was für Kündigungen gilt, gilt auch für Mietzinserhöhungen, Senkungsbegehren sowie andere an eine gesetzliche Frist gebundene Erklärungen. Mietzinserhöhungen müssen aber schon 10 Tage vor Beginn der Kündigungsfrist beim

Mieter eintreffen – also am 21. Dezember, wenn der Mietzins ab dem 1. April ansteigen soll. Bei Mietzinserhöhungen beginnt die 30-tägige Anfechtungsfrist zudem erst dann zu laufen, wenn Sie die Ankündigung wirklich entgegennehmen, spätestens aber bei Ablauf der siebentägigen Abholfrist der Post. Vorsicht: Alle diese Zustellregeln stehen nicht im Gesetz, sondern beruhen auf Urteilen des Bundesgerichts. Dass dieses seine Praxis unerwarteterweise einmal ändert, ist nicht ganz auszuschliessen. Im Falle einer Kündigungsanfechtung hat es das vor drei Jahren beispielsweise getan.

Zu beachten ist auch ein wichtiger Unterschied: Bei Rechtsmitteln wie Erstreckungsbegehren sowie der Anfechtung von Kündigungen und Mietzinserhöhungen genügt es, wenn die Sendung vor Ablauf der Frist von der Post abgestempelt wird. Kündigungen, Mietzinserhöhungen und Senkungsbegehren sind hingegen sogenannt empfangsbedürftig. Das heisst, massgebend ist nicht das Datum des Poststempels, sondern sie müssen tatsächlich vor Fristablauf beim Empfänger eintreffen beziehungsweise am Postschalter abholbar sein.

Wenn der Auszug auf einen Feiertag fällt

Komplizierte Fragen stellen sich, wenn Sie auf Ende Jahr ein- oder ausziehen. Legt ein Mietvertrag den Mietbeginn auf den 1. Januar fest, können Sie dieses Jahr gemäss Gesetz erst am 2. oder 3. Januar einziehen. Wäre eine vertragliche Pflicht an einem Sonn- oder Feiertag zu erfüllen, verschiebt sich der massgebende Zeitpunkt gemäss Art. 78 OR auf den nächsten Werktag. Dort, wo der 2. Januar als Feiertag gilt, ist das also Dienstag, der 3. Januar. An anderen Orten Montag, der 2. Januar. Den Mietzins müssen Sie trotzdem für den ganzen Januar bezahlen.

Dasselbe gilt beim Auszug. Wenn Sie Ihre Wohnung auf Ende Jahr gekündigt haben, müssen Sie diese erst am 2. oder 3. Januar abgeben. Laut Gesetz wäre die Wohnung in diesem Fall zwar am 31. Dezember abzugeben. Das ist ein Samstag. Obwohl das nicht ausdrücklich in Art. 78 OR steht, geht man heute im Allgemeinen aber davon aus, dass auch an einem Samstag fällige vertragliche Pflichten erst am nächsten Werktag zu erfüllen sind. Hinzu kommt, dass viele Mietverträge vorsehen, dass das Mietobjekt erst am ersten des Folgemonats zurückzugeben ist. In gewissen Gegenden, etwa im Kanton Zürich, gilt diese Regelung sogar als ortsüblich. Das heisst, sie kommt auch dann zur Anwendung, wenn nichts davon im Vertrag steht. Anders würde es sich nur verhalten, wenn im Mietvertrag ausdrücklich das Gegenteil stünde. (2016/12)