

# Recht

Objektyp: **Group**

Zeitschrift: **Wohnen**

Band (Jahr): **90 (2015)**

Heft 3: **Küche**

PDF erstellt am: **17.07.2024**

## **Nutzungsbedingungen**

Die ETH-Bibliothek ist Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Inhalten der Zeitschriften. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern.

Die auf der Plattform e-periodica veröffentlichten Dokumente stehen für nicht-kommerzielle Zwecke in Lehre und Forschung sowie für die private Nutzung frei zur Verfügung. Einzelne Dateien oder Ausdrucke aus diesem Angebot können zusammen mit diesen Nutzungsbedingungen und den korrekten Herkunftsbezeichnungen weitergegeben werden.

Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. Die systematische Speicherung von Teilen des elektronischen Angebots auf anderen Servern bedarf ebenfalls des schriftlichen Einverständnisses der Rechteinhaber.

## **Haftungsausschluss**

Alle Angaben erfolgen ohne Gewähr für Vollständigkeit oder Richtigkeit. Es wird keine Haftung übernommen für Schäden durch die Verwendung von Informationen aus diesem Online-Angebot oder durch das Fehlen von Informationen. Dies gilt auch für Inhalte Dritter, die über dieses Angebot zugänglich sind.

# GERICHTSENTSCHEIDE ZU KÜNDIGUNG UND ANFECHTUNG

Wann gilt ein Kündigungsschreiben als empfangen? Kann ein einzelner Mieter in einer Wohngemeinschaft eine Kündigung anfechten? Zu diesen Fragen liegen neue Bundesgerichtsentscheide vor.

## Bundesgericht bestätigt uneingeschränkte Empfangstheorie<sup>1</sup>

Die Kündigung einer Mietwohnung muss unter Berücksichtigung der geltenden Kündigungsfrist, das heisst Kündigungstermin abzüglich Kündigungsfrist, vor dem Kündigungstermin vom Adressaten empfangen werden. Wenn die Zeit knapp wird und die Kündigung nun einmal zu spät als empfangen gilt, ist sie deshalb nicht wirkungslos, sondern bezieht sich auf den darauffolgenden Kündigungstermin. Je nach vertraglich vereinbarten Kündigungsterminen kann dies einer Verlängerung des Mietverhältnisses um mehrere Monate entsprechen.

Das Empfangsdatum spielt auch bei einer Anfechtung der Kündigung eine entscheidende Rolle. Diese muss gemäss Art. 273 Abs. 1 OR nämlich «innert 30 Tagen nach Empfang der Kündigung» eingereicht werden. In Streitfällen versuchen Mieter und Vermieter die eigene Position zu stärken, indem sie die eingeschränkte oder uneingeschränkte Empfangstheorie für anwendbar beziehungsweise nicht anwendbar erklärt haben wollen. Deshalb stellt sich die in der Praxis entscheidende Frage:

Wann gilt die eingeschrieben per Post zustellte Kündigung als empfangen?

Das Bundesgericht hat in dieser Sache erneut bestätigt, dass für den Empfang einer Mietvertragskündigung und die Aus-

einem ermächtigten Dritten tatsächlich aushändigen und hinterlässt er im Briefkasten oder Postfach eine Abholungseinladung, ist der Brief empfangen, sobald der Empfänger gemäss Abholungseinladung bei der Poststelle vom Brief Kenntnis nehmen kann. Dabei handelt es sich um denselben Tag, an dem die Abholungseinladung hinterlegt worden ist, wenn vom Adressaten erwartet werden kann, dass er die Sendung sofort abholt, andernfalls in der Regel um den Tag nach der Hinterlegung der Abholungseinladung. Falls der Absender jedoch Kenntnis davon hat, dass der Empfänger in den Ferien weilt oder anderweitig abwesend ist, gilt die Mitteilung als nicht wirksam zugegangen.

## FABIANO MARCHICA, RECHTSDIENST



**Telefonische Auskünfte:** 044 360 28 40  
Mo-Do 8:30-11:30 Uhr

lösung der Anfechtungsfrist die uneingeschränkte Empfangstheorie gilt: Die Anfechtungsfrist beginnt, wenn die Kündigung in den Machtbereich des Empfängers oder seines Vertreters gelangt ist, so dass der Empfänger bei normaler Organisation seiner Verhältnisse in der Lage ist, von der Erklärung Kenntnis zu nehmen. Kann der Postbote einen eingeschriebenen Brief weder dem Adressaten noch

## Bundesgericht klärt Aktivlegitimation bei gemeinschaftlichen Mietverhältnissen<sup>2</sup>

In einem Rechtsstreit musste die Frage geklärt werden, ob mehrere Mieter (zum Beispiel in einer Wohngemeinschaft) eine notwendige Streitgenossenschaft bilden und nur gemeinsam eine Kündigung anfechten können oder ob ein Mieter die Kündigung auch alleine anfechten kann. Die Lehre beantwortet diese Frage nicht einheitlich und das Bundesgericht hatte sie bisher offengelassen. Nun stellt es klar, dass die Rechte betreffend Kündigungsschutz und Erstreckung jedem Mieter einzeln zustehen. Aufgrund der Regeln der notwendigen Streitgenossenschaft sind jedoch stets alle Mieter in den Prozess einzubeziehen. Ein Kündigungsschutz- oder Erstreckungsbegehren hat sich daher gegen den Vermieter und die anderen nicht mitanfechtenden Mitmieter zu richten. ■

## IN KÜRZE

### Steuerkonsequenzen eines Erlasses der WEG-Grundverbilligungsvorschüsse

Das Bundesgericht hat einen Entscheid betreffend die steuerrechtliche Qualifikation bei nachträglichem Erlass von WEG-Grundverbilligungsvorschüssen gefällt (BGE 140 II 353, Urteil mit diesem Suchbegriff online abrufbar). Gewährt die Eidgenossenschaft einem Liegenschafteneigentümer Grundverbilligungsvorschüsse in Form von verzinslichen Darlehen gemäss Art. 36 ff. des Wohnbau- und Eigentumsförderungsgesetzes (WEG) und erlässt sie dem Emp-

fänger im Nachhinein die noch nicht zurückerstatteten Vorschüsse sowie darauf aufgelaufene Schuldzinsen, so bildet dieser Erlass einen steuerbaren Reinvermögenszugang (vgl. Ziff. 4 und 5 der Urteilsabwägungen). Der Erlass nicht zurückerstatteter Grundverbilligungsvorschüsse (samt darauf aufgelaufener Schuldzinsen) stellt weder Finanzertrag noch übriges Einkommen dar, sondern steht als Einkommenszufluss in Zusammenhang mit dem unbeweglichen Vermögen und ist dem Belegenheitskanton (Standort der Liegenschaft) zuzuweisen (vgl. Ziff. 7 der Urteilsabwägungen).

1 Urteil des Bundesgerichts 4A\_120/2014 vom 19. Mai 2014; Harald Bärtschi / Ruedi Ackermann, Verspätete Anfechtung einer Kündigung im Mietrecht, in: Jusletter 14. Juli 2014.  
2 Urteil des Bundesgerichts 4A\_201/2014 vom 2. Dezember 2014.