



*Verfasser: Emanuel Suter, Rechtsanwalt*

Frick, 1. März 2017

Urteil des Bundesgerichts 4A\_293/2016 vom 13. Dezember 2016

## Mietrecht: Kündigungszustellung trotz Ferienabwesenheit

**Für den Empfang der Kündigung im Mietrecht ist der Zeitpunkt massgeblich, in welchem die Kündigung in den Machtbereich des Empfängers gelangt und dieser normalerweise in der Lage ist, davon Kenntnis zu nehmen. Sofern ein eingeschriebener Brief nicht ausgehändigt werden konnte, gilt jener Tag als Zustellungsdatum, an welchem der Empfänger gemäss Abholungseinladung bei der Poststelle davon Kenntnis nehmen konnte (entweder der Tag der erfolglosen Zustellung, andernfalls der Folgetag). Dies gilt selbst dann, wenn der Mieter die Abholfrist wegen Ferienabwesenheit verpasst und selbst wenn er nicht mit der Kündigung rechnen musste.**

Im erwähnten Urteil ging es um einen Fall, in welchem der Vermieter der Mieterin (welche die betreffende Wohnung über 18 Jahre bewohnte) mit eingeschriebenem Brief vom 29. November 2013 die Kündigung per 31. März 2014 mitteilte. Da sich die Mieterin in den Ferien befand, konnte sie die Kündigung nicht entgegennehmen, weshalb ihr der Postbote am 2. Dezember 2013 eine Abholungseinladung im Briefkasten hinterliess. Die Mieterin fand die Abholungseinladung am letzten Tag der Abholfrist (9. Dezember 2013), jedoch erst als die Post bereits geschlossen hatte, weshalb die eingeschriebene Kündigung an den Vermieter retourniert wurde und die Mieterin keine Kenntnis von der Kündigung erhielt. Am 23. Januar 2014 (also etwa eineinhalb Monate später) stellte der Vermieter der Mieterin die Kündigung erneut mit normaler Post zu, worauf diese am 7. Februar 2014 die Anfechtung der Kündigung einleitete.

Gemäss Art. 273 Abs. 1 des Zivilgesetzbuches (ZGB) muss eine Partei, welche eine Kündigung anfechten will, das Begehren innert 30 Tage nach Empfang der Kündigung der Schlichtungsbehörde einreichen. Das Bundesgericht erwog, dass nachdem am 2. Dezember 2013 die Abholungseinladung im Briefkasten deponiert wurde, die Postsendung am 3. Dezember 2013 als zugestellt gilt. Das Anfechtungsbegehren, welches am 7. Februar 2014

eingereicht wurde, erfolgte somit verspätet und war nicht mehr beachtlich. Bei diesem Urteil ist einerseits stossend, dass der Vermieter wohl absichtlich mit der Zustellung der Kündigung mit normaler Post zuwartete, bis die Anfechtungsfrist abgelaufen war und andererseits, dass trotz des Umstandes, dass die Mieterin nicht mit der Zustellung rechnen musste, ihr die nicht abgeholte Sendung nachteilig angelastet wurde. Die Erkenntnis, welche sich aus dem genannten Urteil ergibt ist, dass man sich unbedingt um nicht abgeholte eingeschriebene Post kümmern muss (z.B. durch Erkundigung bei der Post über den Absender und anschliessender Nachfrage beim Absender nach dem Inhalt). Nur so kann im Nachhinein ein allenfalls böses Erwachen verhindert werden.

Der ausführliche Bundesgerichtsentscheid (in französischer Sprache) ist [hier](#) zu finden.