

Recht

Objektyp: **Group**

Zeitschrift: **Wohnen**

Band (Jahr): **84 (2009)**

Heft 9

PDF erstellt am: **21.09.2024**

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.



Schriftliche Anfragen an:
SVW
Rechtsdienst
Bucheeggstrasse 109
8042 Zürich

Telefonische Auskünfte:
044 362 42 40
Mo–Do 8.30–11.30 Uhr
ruedi.schoch@svw.ch
enrico.magro@svw.ch

Dr. iur. Enrico Magro

Kein Frust mit den Fristen (1/3): Die Fristberechnung

Bei gesetzlich vorgeschriebenen Fristen und Terminen gilt: Wer sie versäumt, wird vom Gesetzgeber mit aller Härte bestraft. Denn ein Heilen oder Korrigieren ist nicht möglich. Grund genug, dieses wichtige Thema einmal eingehend zu beleuchten. Der vorliegende Beitrag weist deshalb drei Teile auf: 1. Die Fristberechnung, 2. Die Empfangstheorie, 3. Ausgewählte Fristen im Mietrecht.

Das Funktionieren unserer Gesellschaft basiert auch darauf, dass einmal Regeln fixiert wurden und dass die Menschen, die dieser Gesellschaft angehören, diese Regeln beachten. Entsprechend ahndet der Gesetzgeber Regelverstösse. Dies ist nicht nur im Strafrecht so. Auch im Vertragsrecht müssen die vorgegebenen Regeln beachtet werden, wenn Ansprüche durchgesetzt werden sollen. Im Gegensatz zum Strafrecht lässt der Gesetzgeber im Vertragsrecht den Parteien aber auch einen gewissen Handlungsspiel-

raum offen. Innerhalb dieses Rahmens können sie ihre Regeln selbst definieren.

Das Mietrecht ist da, obwohl Teil des Vertragsrechts, eine Ausnahme. Aus Sozial-schutzüberlegungen wird vieles zwingend vorgegeben. Gerade bei den Fristen erlaubt der Gesetzgeber kaum Abweichungen zu seinen Vorgaben. In gewissen Fällen wird aber lediglich die Minimalfrist zwingend vorgegeben und die Vertragsparteien können einvernehmlich längere Fristen vorsehen (z.B. bei den Kündigungsfristen von Mietwohnungen). Jedenfalls gilt: Wer die Frist verpasst, trägt die Konsequenzen. Art. 77 Abs. 3 OR hält dazu unmissverständlich fest: «Soll die Erfüllung innerhalb einer bestimmten Frist geschehen, so muss sie vor deren Ablauf erfolgen.»

Die Bestimmung von Artikel 77 stammt aus dem allgemeinen Teil des Obligationenrechts. Sie ist also keine mietrechtliche Spezialität, weshalb sie auf alle Rechtsgebiete Anwendung findet. Artikel 77 muss manchmal aber auch «andersherum» verstanden werden. Das ist dort der Fall, wo der Gesetzgeber eine Handlung innerhalb eines gewissen Zeitraums verbietet. Mietrechtliches Beispiel sind die dreissigtägige «Wartefrist» für eine ausserordentliche Kündigung nach einer Zahlungsverzugsanzeige (Art. 257d OR) oder die dreijährige Kündigungssperrfrist (Art. 271a Abs. 1 Buchstabe e OR).

Die Fristberechnung

Auf 30 zu zählen, haben wir in der Schule gelernt. Deshalb könnte man meinen, dass die Berechnung einer Frist eigentlich keine Hexerei sein müsste. Doch bekanntlich steckt der Teufel im Detail. Wie soll ich 30 Tage abzählen, wenn ich nicht weiss, wo ich beginnen soll? Ist nun heute oder erst morgen der erste Tag der Frist? Kann die Frist

unterbrochen werden? Und was geschieht, wenn der erste oder der letzte Tag auf einen Samstag oder Sonntag fällt?

Zum Fristbeginn sagt Art. 77 Abs. 1 Ziffer 1 OR sinngemäss, dass der Tag, an dem die Frist beginnt, «nicht mitgerechnet» wird. Art. 77 Abs. 1 Ziffer 1 OR spricht zwar von Fristberechnungen bei Vertragsabschlüssen. Dass diese Regelung aber auch für Fristen gilt, die nach Vertragsabschluss zu laufen beginnen, ergibt sich aus Art. 77 Abs. 2 OR. Tag eins der Frist ist demnach der Tag nach dem «fristauslösenden Ereignis». Das «fristauslösende Ereignis» ist in der Regel die Zustellung eines Briefes.

Beispiel:

Der Mieter ist in Zahlungsverzug. Der Vermieter mahnt den Ausstand im Sinne von Art. 257d Abs. 1 OR ab. Der Mieter holt das Einschreiben am Samstag, 26. September 2009, auf der Post ab.

Lösung:

Im Beispiel fällt der Fristbeginn auf einen Sonntag. Es stellt sich damit die Frage, ob Tag 1 der Frist nicht der nächste Werktag, also Montag, 28. September 2009, sein müsste. Hiezu ist zu vermerken, dass Samstage, Sonntage und auch Feiertage keinen Einfluss auf den Fristbeginn haben. Anders ist die Rechtslage, wenn die Frist an einem solchen Tag endet (mehr dazu nachfolgend). Tag 1 der dreissigtägigen Zahlungsfrist ist somit Sonntag, 27. September 2009.

Da heute fristauslösende Korrespondenz praktisch ausschliesslich per Einschreiben übermittelt wird, gilt es diesbezüglich, die nachfolgenden Regeln im Postverkehr zu beachten: Die Post nimmt keine Zustellungen von Einschreiben an Sonntagen und Feiertagen vor. An Samstagen erfolgt die



Zustellung nur an Postfachadressen. Wird also ein Einschreiben an einem Freitag aufgegeben, erfolgt die erste Zustellung beim Empfänger in der Regel erst am darauf folgenden Montag. Ist der Empfänger nicht zu Hause, kann er das Einschreiben auf der Post erstmals am darauf folgenden Dienstag abholen. Tag 1 der Frist wäre dann erst der darauf folgende Mittwoch.

Fristwahrung durch «Fristauslöser»

Im vorstehenden Beispiel hat eine Partei (Vermieter) eine Frist ausgelöst und die Gegenpartei (Mieter) muss sich um die Wahrung der Frist bemühen.¹ Die fristauslösende Partei hat somit keinen Einfluss darauf, ob die Frist gewahrt wird. Dem Vermieter sind denn auch die Hände gebunden, wenn der Mieter innert der gesetzten Frist den abgemahnten Ausstand bezahlt. Anders stellt sich die Rechtslage zum Beispiel bei Kündigungen oder Mietzinserhöhungen dar. Die Kündigungsfrist/Mietzinserhöhung ist kein Schreiben, das vom Empfänger ein Handeln abfordert. Vielmehr muss diejenige Partei, welche die Frist auslösen möchte, sich selber darum bemühen, dass die Frist gewahrt wird.

Beispiel:

Der Mieter eines Garageneinstellplatzes möchte diesen auf Ende September 2009 kündigen. Im Vertrag wurde keine Regelung in Bezug auf die Kündigungsfrist getroffen. Es gilt damit Art. 266e OR (Kündigungsfrist: zwei Wochen auf Ende eines jeden Monats). Der Vermieter empfängt die Kündigung am Donnerstag, 17. September 2009. Hat der Mieter die Frist gewahrt?

Lösung:

Art. 77 Abs. 1 Ziffer 1 OR legt sinngemäss fest, dass zwei Wochen 14 Tagen entsprechen (der gleiche Wochentag, einfach zwei Wochen vorher). Der 30. September 2009 ist ein Mittwoch. Damit ist die Frist verpasst. Zum gleichen Ergebnis führt das Abzählen der 14 Tage, beginnend mit dem 18. September 2009 als Tag 1. Angemerkt sei, dass es unerheblich ist, dass der Mieter die Kündigung noch innerhalb der Frist versandt hat (eingehender zu dieser Problematik im zweiten Teil dieses Beitrags).

Der julianische Kalender und der Fristenlauf

Der Gesetzgeber hat die Fristen jeweils in Tagen, Wochen, Monaten und Jahren festgelegt. Dies wäre an sich kein Problem, wenn alle Monate gleich viele Tage hätten. Julius Cäsar hat es aber 45 v. Chr. anders gewollt. Deshalb muss zu erhöhter Vorsicht geraten werden und es gilt: Jede Fristberechnung ist jeweils von neuem zu überprü-

fen. So kann es geschehen, dass ein Schreiben, das am 16. Tag eines Monats zugeht, noch rechtzeitig ist. Gerade das Gegenteil kann aber auch der Fall sein.

Beispiel:

Ein Mieter kündigt seinen Garageneinstellplatz am 16. September 2009 (Datum Zugang beim Vermieter) auf Ende September 2009. Ein anderer Mieter macht das gleiche am 16. Februar 2009 für eine Kündigung mit Wirkung auf Ende Februar 2009. Wurde die Kündigungsfrist in beiden Fällen gewahrt?

Lösung:

Die zweiwöchige Kündigungsfrist ist im Falle der Kündigung vom 16. September 2009 gewahrt (siehe dazu vorstehendes Beispiel). Geht dem Vermieter das gleiche Schreiben aber am 16. Februar 2009 für eine Kündigung mit Wirkung auf Ende Februar 2009 zu, so ist diese verspätet, da der Februar dieses Jahr nur 28 Tage aufwies.

Unterbruch der Frist

Der Gesetzgeber hat für gewisse Fristen vorgesehen, dass diese stillstehen oder allenfalls auch von neuem zu laufen beginnen können. Dies gilt zum Beispiel für Verjährungsfristen (Art. 134 ff. OR). So beginnt die fünfjährige Verjährungsfrist für Mietzinsforderungen durch Betreibung von neuem zu laufen (siehe: Art. 128 Ziffer 1 und Art. 135 Ziffer 2 OR). Auch mietrechtliche Fristen können durch Parteierklärungen aufgehoben oder verlängert werden. So kann der Vermieter nach angesetzter Zahlungsfrist (Art. 257d Abs. 1 OR) dem Mieter gegenüber erklären, dass er ihm zehn Tage mehr einräume für die Bezahlung des Ausstandes. Eine Verkürzung ist jedoch nicht denkbar. Ebenfalls ausgeschlossen ist, dass sich ein «Fristbetroffener» einseitig eine längere oder allenfalls kürzere Frist ausbedingen kann. Jedenfalls wird für die Fristberechnung jeweils ab Fristbeginn bis zum Fristende ohne Unterbruch durchgezählt. Spezielle Tage, wie Sonn- und Feiertage, werden demnach mitgezählt und nicht ausgelassen.

Wochenende = Fristende?

«Fällt der Zeitpunkt der Erfüllung oder der letzte Tag einer Frist auf einen Sonntag oder auf einen anderen am Erfüllungsort staatlich anerkannten Feiertag, so gilt als Erfüllungstag oder letzter Tag der Frist der nächstfolgende Werktag.» (Art. 78 Abs. 1 OR). Der Gesetzestext ist soweit aus sich selbst heraus verständlich. Doch was bedeutet «am Erfüllungsort staatlich anerkannter Feiertag»? Damit sind zunächst alle schweizweit anerkannten Feiertage ge-

Referenzzinssatz bei 3%

Wie kürzlich bekanntgegeben, liegt der für viele Mietverhältnisse anwendbare Referenzzinssatz, der vierteljährlich vom Bundesamt für Wohnungswesen publiziert wird, seit dem 2. September 2009 nun bei 3%. Damit stellt sich die Frage, ob der Mietzins auf den nächstmöglichen Kündigungstermin gesenkt werden müsste. Eine generelle Auskunft dazu ist nicht möglich, da es im Einzelfall auf die Berechnungsgrundlage ankommt (normale Nettoenditenmethode, reine Kostenmiete, kontrollierte Mietzinse nach Art. 253b Abs. 3 OR oder WEG-Mietzinse). In Mietverhältnissen mit Genossenschaften, gemeinnützigen Stiftungen usw. lohnt es sich daher, zuerst einmal einen Blick in die verwendeten Mietverträge zu werfen. Im Übrigen ist zu erwarten, dass die Kontrollbehörden noch Empfehlungen veröffentlichen werden.

meint. Dazu gehören in der Regel (siehe Fussnote 2!) unter anderem nachfolgende Tage:²

- > 1. Januar (Neujahr)
- > Ostertage (Karfreitag und Ostermontag)
- > 1. Mai (Tag der Arbeit)
- > Auffahrt
- > Pfingsten (Pfingstmontag)
- > 1. August (Nationalfeiertag)
- > 25./26. Dezember (Weihnachten und Stephanstag)

Erfasst werden aber auch lokal (am Erfüllungsort) staatlich anerkannte Feiertage, zum Beispiel:

- > Fronleichnam
- > 15. August (Maria Himmelfahrt)
- > 1. November (Allerheiligen)
- > 8. Dezember (Maria Empfängnis)

Doch wie sieht es mit der Basler Fasnacht oder dem Zürcher Sechseläuten aus? Und wie kann ich feststellen, ob es noch weitere, der Allgemeinheit allenfalls unbekannt lokale Feiertage gibt? Abhilfe schafft da heute glücklicherweise das Internet. Unter www.feiertagskalender.ch kann schweizweit oder auch nach Kantonen gesondert geforscht werden.

1 Der Mieter muss sich um Bezahlung innert der gesetzten Frist bemühen. Kommt er dem nicht nach, wird die angesetzte Frist wieder für den Vermieter von Bedeutung. Er darf die Kündigung erst nach Ablauf der Zahlungsfrist aussprechen.

2 Der Karfreitag ist im Tessin und im Wallis kein anerkannter Feiertag! Gleiches gilt für den Pfingstmontag im Wallis und den Stephanstag in verschiedenen Kantonen. Der 1. Mai wiederum ist lediglich in folgenden Kantonen ein Feiertag: beide Basel, Jura, Thurgau und Zürich.