

## SIE FRAGEN – DER HEV ANTWORTET

## Tücken mit Fristen

**Reto Bieri**

lic. iur. HSG  
Rechtsanwalt  
Rechtsberater  
HEV Aargau

**Frage:**

**Die Mieterschaft ist mit der Zahlung von Mietzinsen in Rückstand. Aus diesem Grund habe ich eine Zahlungsaufforderung mit Kündigungsandrohung eingeschrieben zugeschickt. Ab wann läuft nun die Frist von 30 Tagen bzw. ab wann kann ich die Kündigung einleiten?**

**Antwort:**

Regelmässig wird das Rechtsberatungsteam des HEV Aargau mit Fragen zu Fristenberechnungen bzw. damit bestehender Schwierigkeiten im Umgang mit Fristenbeginn und Fristenauslösung konfrontiert. Unsicherheiten ergeben sich für die Vermieterschaft vor allem dann, wenn

Einschreiben von Mietern nicht abgeholt werden. Mit dieser Problematik liesse sich ein ganzes Buch füllen, nachfolgend gilt das Augenmerk jedoch explizit und in aller Kürze der Zahlungsaufforderung und dem Kündigungsschreiben.

Grundsätzlich gelten Briefe als zugestellt, wenn sie in den Machtbereich des Empfängers gelangen; dieser Umstand hat zugleich fristauslösenden Charakter. Hinsichtlich der Fristauslösung ist nun allerdings zwischen Zahlungsaufforderungen und Kündigungsschreiben zu unterscheiden. Bei der Zahlungsaufforderung geht die Praxis und Rechtsprechung einhellig davon aus, dass bei Nichtannahme durch den Empfänger die 30-tägige Frist erst nach Ablauf der 7-tägigen Abholfrist beginnt. Im Gegensatz dazu reicht es beim Kündigungsschreiben aus, wenn nach dem gewöhnlichen Lauf der Dinge mit der Zustellung gerechnet werden darf (bei Einschreiben ca. 2 Werktagen). Dies gilt selbst dann, wenn die Kündigung vom Empfänger nicht angenommen wird. Konkret und anhand eines Beispiels verdeutlicht, bedeutet dies, dass eine Kündi-

gung am 28. des Monats November (Postaufgabe) in der Regel ausreicht, damit der Empfänger vor Ablauf des Monats in den Besitz des Kündigungsschreibens gelangt und somit die Kündigung rechtzeitig eingegangen ist. Hingegen darf die Vermieterschaft bei Zusendung der Zahlungsaufforderung am 28. November nicht damit rechnen, dass die Zahlungsfrist von 30 Tagen noch im Monat November zu laufen beginnt; dies aufgrund der genannten 7 Tage Abholfrist, die zwingend zu berücksichtigen ist.

Es wird aus diesem Grund der Vermieterschaft dazu geraten, bei der 30-tägigen Frist hinsichtlich Zahlungsaufforderung genügend Reserve einzubauen, ratsam wären rund 10 Tage. Denn eine zu kurze Frist wäre für die Vermieterschaft im Falle einer späteren Kündigung fatal und könnte dazu führen, dass die Kündigung keine Gültigkeit besässe.

*Die Rechtsberatenden des HEV Aargau stehen werktags von 9 bis 11.30 Uhr für telefonische Rechtskünfte zur Verfügung: 056 200 50 70.*



Träumen Sie nicht auch manchmal von einer Wohnraumerweiterung mit «rahmenlosen Verglasungen». Unser hochisolierendes System hilft Ihnen Ihre Träume wahr werden zu lassen. Wir bauen Ihnen die Verglasungen mehrheitlich flächenbündig in Boden, Wand und ...

Wir beraten, projektieren und setzen Ihre Visionen in die Realität um – für Um- und Neubauten.

**DELFOSSÉ AG**  
Glas- und Metallbautechnik

- Wohnraumverglasungen
- Wintergärten
- Fenster- und Hauseingangstüren
- Grossflächige Fenster
- Grossflächige Dachfenster
- Balkon- und Terrassenböden
- Beschattungssysteme von STOBAG
- «rahmenlose Schiebefenster»
- Balkonanbauten
- Sitzplatzverglasungen
- Carports und Überdachungen

Aegertenstrasse 11A, 5200 Brugg  
Tel. 056 444 22 55, Fax 056 444 22 50  
delfosse@delfosse.ch, www.delfosse.ch