



Newsletter April 2017

INHALT

Kündigung des Mietverhältnisses: Uneingeschränkte Empfangstheorie und Zulässigkeit einer Kündigung aus wirtschaftlichen Gründen	1
Grundlagenirrtum beim Grundstückkauf	2
Grundstückerwerb durch Personen im Ausland – Anwendung des BewG im Zusammenhang mit der Schenkung mit Nutznießungs- vorbehalt	3

MIETRECHT

Kündigung des Mietverhältnisses: Abholungseinladungen der Post für eingeschriebene Briefe sollten immer überprüft werden, auch wenn die Frist für die Abholung abgelaufen ist

Kathrin Häcki, lic. iur., Rechtsanwältin, LL.M.

Eine Frau aus dem Kanton Genf kam am letzten Tag der Abholfrist für einen eingeschriebenen Brief aus den Ferien nach Hause. Die Post war bereits geschlossen. Den Brief konnte sie nicht mehr abholen. Wie das Bundesgericht nun entschied, hätte sie sich erkundigen müssen,

um wen es sich beim Absender handelte, wenn sie die Kündigung rechtzeitig hätte anfechten wollen. Zudem entschied das Bundesgericht, dass eine Kündigung aus wirtschaftlichen Gründen nicht nichtig sei, sondern höchstens anfechtbar. Das Bundesgericht bestätigte in diesem Urteil ([BGE 4A 293/2016](#)) die Geltung der absoluten Empfangstheorie im Zusammenhang mit der Kündigung eines Mietverhältnisses.

Sachverhalt

Der Sachverhalt präsentierte sich wie folgt: Der Vermieter kündigte am 29. November 2013 mit amtlichem Formular das Mietverhältnis. Ferienbedingt konnten die Mieter die Kündigung nicht entgegennehmen. Der Postbote legte deshalb am 2. Dezember 2013 eine Abholeinladung in deren Briefkasten. Die Mieter fanden diese Abholeinladung erst am letzten Tag der Abholfrist (9. Dezember 2013) zu einem so späten Zeitpunkt, dass der Gang zur Post nicht mehr möglich war. Am 23. Januar 2014 sandte der Vermieter den Mietern mit einfachem Schreiben eine Kopie der Kündigung vom 29. November 2013 und wies diese darauf hin, dass die Kündigung am letzten Tag der Abholeinladung als zugestellt gelte und dementsprechend ihre volle Wirksamkeit entfalte. Die Mieter leiteten daraufhin am 7. Februar 2014 das Begehren um Anfechtung der Kündigung ein.

Erstinstanzliches Gericht

Das erstinstanzliche Gericht erklärte die Klage für unzulässig. Es erwog, die Kündigung sei bei den Mietern am Tag nachdem die Abholeinladung in deren Briefkasten gelegt worden war, eingegangen; also am

3. Dezember 2013. Das Anfechtungsbegehren der Mieter vom 7. Februar 2014 sei deshalb verspätet erfolgt.

Kantonale Rechtsmittelinstanz

Die kantonale Rechtsmittelinstanz hob dieses Urteil auf, erklärte die Kündigungsanfechtung der Mieter für zulässig und wies die Angelegenheit zur Beurteilung an die Erstinstanz zurück. Es erwog insbesondere, dass die Mieter die Kündigung gar nicht hatten abholen können und zudem gar nicht mit einer Sendung des Vermieters hatten rechnen müssen.

Entscheid Bundesgericht

Das Bundesgericht erinnerte an die bisher ergangene Rechtsprechung, wonach bei der Zustellung der Kündigung im Mietrecht die uneingeschränkte Empfangstheorie gelte (v.a. [BGE 140 III 244, E. 5](#); [BGE 137 III 208, E. 3.1.2](#)) und wonach der Anfang des Fristenlaufs dem Zeitpunkt entspreche, in welchem die Willensäusserung in den Machtbereich des Empfängers oder seines Vertreters gelangt sei.

Diese Rechtsprechung bedeute, so das Bundesgericht weiter, dass ein Mieter eine Abholeinladung der Post nicht einfach ignorieren dürfe, wenn er ferialbedingt eine eingeschriebene Sendung nicht entgegennehmen könne. Und dies auch dann nicht, wenn er gar keine Möglichkeit habe, innert der Abholfrist die Sendung bei der Post in Empfang zu nehmen. Vielmehr müsse er sich bei der Post über den Absender informieren sowie bei diesem betreffend den Inhalt der Sendung und eine Kopie derselben nachfragen (E. 4.1).

Das Bundesgericht bestätigte deshalb, dass - wie bereits die Erstinstanz entschieden hatte - die Kündigung am 3. Dezember 2013 bei den Mietern eingegangen sei und daher das Begehren um Anfechtung der Kündigung verspätet eingereicht wurde (E. 4.2).

Die Mieter hatten sodann geltend gemacht, dass die Kündigung vom 29. November 2013 nichtig sei, da sie aus rein ökonomischen Gründen ausgesprochen worden sei. Auch diese Rüge wies das Bundesgericht ab. Es erinnerte daran, dass im Allgemeinen eine Kündigung aus wirtschaftlichen Gründen mit dem Grundsatz von Treu und Glauben vereinbar sei ([BGE 136 III 190, E. 2](#)). Im Übrigen wäre eine solche

Ertragsoptimierungskündigung nicht nichtig, sondern bloss anfechtbar. Die Anfechtung hätte sodann innerhalb von 30 Tagen ab dem Empfang der Kündigung (3. Dezember 2013) eingereicht werden müssen (zum Ganzen E. 5).

Bei Bedarf beraten und vertreten wir Sie in obligationenrechtlichen Angelegenheiten und stehen Ihnen mit unserer langjährigen Erfahrung in mietrechtlichen Fragen gerne zur Verfügung. www.haeusermann.ch

SACHENRECHT

Grundlagenirrtum beim Grundstückkauf

Claude Monnier, Notar und Rechtsanwalt

In [BGE 4A 461/2016](#) äussert sich das Bundesgericht zur Frage des Rücktritts von einem Kaufvertrag über Bauland, wegen Grundlagenirrtum über die Bedeutung einer im Grundbuch eingetragenen Dienstbarkeit.

Sachverhalt

2013 erwarb die A AG (Klägerin und Beschwerdeführerin) von der B GmbH ein Baulandgrundstück mit dem Ziel dieses zu überbauen. Das Grundstück war jedoch mit einem Pflanz- und Benützungsrecht zugunsten eines Nachbargrundstückes belastet, was zur Folge hatte, dass eine Überbauung des Grundstückes sich später als unmöglich herausstellte.

Entscheid Bundesgericht

Das Bundesgericht weist im Ergebnis die Berufung auf Grundlagenirrtum ab, da die Käuferin wider Treu und Glauben handelt, wenn sie in einem Vertrag bestätigt, dass sie Kenntnis hat vom Wortlaut und Inhalt einer Dienstbarkeit, welche bei der Grundstückbeschreibung zudem mit einem Stichwort verzeichnet ist.

Das Bundesgericht wiederholt seine Rechtsprechung zu Art. 970 Abs. 4 ZGB (Urteil 4C. 458/1996 vom 20. Februar 1997, in ZBGR 79/1998 S.49). Die sogenannte "Kenntnisfiktion des Grundbuchs" hat zur Konsequenz, dass der Erwerber eines Grundstückes



sich gegenüber demjenigen, der ein beschränktes dingliches Recht geltend macht, nicht darauf berufen kann, dessen im Grundbuch eingetragenes Recht nicht gekannt und deshalb das Grundstück ohne diese Belastung gutgläubig erworben zu haben. Die Öffentlichkeit des Grundbuches kann jedoch nicht bewirken, dass auch unter den Vertragspartnern die Kenntnis der eingetragenen Rechte ohne weiteres vorausgesetzt wird. Eine Irrtumsanfechtung bleibt daher unter diesem Gesichtspunkt immer möglich.

Fazit

Die Irrtumsanfechtung ist gemäss dem neuen Entscheid demjenigen Vertragspartner verwehrt, welchem nachgewiesen werden kann, dass er bewusst darauf verzichtet hat, sich um den Inhalt einer Dienstbarkeit im Detail zu kümmern.

In der Konsequenz ist es für jeden Käufer eines Grundstückes wichtig, den Inhalt von Dienstbarkeiten zu kennen. Die Grundstückbeschreibung zu ignorieren und in Kaufverträgen dennoch zu bestätigen davon Kenntnis zu haben, kann sich im Nachhinein als fatal erweisen.

Häusermann+Partner unterstützt sie in der Legal Due Diligence bei Immobilientransaktionen in der ganzen Schweiz. www.haeusermann.ch

SACHENRECHT

Grundstückserwerb durch Personen im Ausland – Anwendung des BewG im Zusammenhang mit der Schenkung mit Nutzniessungsvorbehalt

Claude Monnier, Notar und Rechtsanwalt

Keine Bewilligungspflicht bei einer Schenkung mit Nutzniessungsvorbehalt, wenn die Nutzniesser die Auflagen gemäss BewG, welche ihnen gegenüber im Zusammenhang mit dem Erwerb des Grundstücks verfügt wurden, weiterhin einhalten.

Sachverhalt

Die aus Deutschland stammenden Ehegatten A haben 1983 eine Ferienwohnung im Kanton GR erworben.

Aufgrund einer Verfügung der zuständigen Behörde wurde der Erwerb zu Ferienzwecken und unter den Auflagen bewilligt, das Grundstück während mindestens drei Wochen pro Jahr zum geltend gemachten Ferienzweck selber zu nutzen und es nicht an Dauermieter zu vermieten. Diese Auflagen wurden im Grundbuch angemerkt.

Mit Schenkungsvertrag vom April 2014 sollte das Grundstück auf den Sohn der Ehegatten A übertragen werden unter Vorbehalt der lebenslänglichen Nutzniessung zugunsten der Eltern. Bei der Anmeldung der Schenkung im Grundbuch machten die Parteien geltend das Geschäft unterliege infolge des Nutzniessungsvorbehaltes nicht der Bewilligungspflicht gemäss BewG. Das Grundbuchamt und später auch die zuständigen Bewilligungsbehörden lehnten die bewilligungsfreie Eintragung des Eigentumsübergangs auf den Sohn ab, da der Sohn die gegenüber den Ehegatten A im Jahr 1983 verfügten Auflagen infolge der Schenkung nicht mehr erfüllen könne.

Entscheid Bundesgericht

Die gegen den kantonal letztinstanzlichen Entscheid erhobene Beschwerde der Vertragsparteien des Schenkungsvertrages, hiess das Bundesgericht mit Urteil [BGE 2C 1069/2015](https://www.fedlex.admin.ch/eli/cc/16/1069) vom 3. November 2016 gut. Nach der ausdrücklichen Regelung von Art. 4 Abs. 1 lit. a BewG, gilt auch der Erwerb der Nutzniessung als Erwerb eines Grundstücks im Sinne des Gesetzes. Die Eltern, denen nach Erwerb des nackten Eigentums durch den Sohn aufgrund der Einräumung der Nutzniessung das ausschliessliche Nutzungsrecht an der Liegenschaft zusteht (Art. 745 Abs. 2, Art. 755 ff. ZGB), gelten somit als Erwerber im Sinne des BewG. Sie haben als solche die Auflagen (weiterhin) einzuhalten. Der Umstand, dass die Eltern durch das Rechtsgeschäft vom April 2014 das nackte Eigentum am Grundstück ihrem Sohn übertragen wollen, steht einer weiteren Einhaltung der Auflagen damit nicht entgegen, weshalb das Geschäft insgesamt nicht der Bewilligungspflicht unterliegt.

Bei Bedarf beraten und vertreten wir Sie in sachenrechtlichen Angelegenheiten und stehen Ihnen mit unserer langjährigen Erfahrung in immobilienrechtlichen Fragen gerne zur Verfügung. www.haeusermann.ch