

## Recht und Praxis

## Kündigung gültig?

von Vera Theiler



Frau Y ist Eigentümerin einer Wohnung, die sie an Herrn Z vermietet. Als Frau Y am 2. Januar aus den Skiferien zurück kommt, findet sie in ihrem Briefkasten eine Abholungseinladung der Post für einen eingeschriebenen Brief. Die Frist für die Abholung des Einschreibens ist aber bereits abgelaufen. Nachforschungen von Frau Y ergeben, dass es sich beim Einschreiben um ein Schreiben von Herrn Z handelt, mit dem dieser das Mietverhältnis unter Einhaltung einer dreimonatigen Kündigungsfrist per 31. März kündigt. Herr Z hatte das Schreiben am 22. Dezember der Post übergeben. Da Frau Y jedoch ferienabwesend war, hat sie das Kündigungsschreiben nicht erhalten. Frau Y möchte wissen, ob die Kündigung des Herrn Z dennoch rechtsgültig ist.

Mietvertragskündigungen sind empfangsbedürftig. Das bedeutet, dass eine Kündigung erst wirksam wird, wenn sie der Gegenpartei auch zugestellt wird. Die Kündigungsfrist beginnt folglich erst ab Zustellung der Kündigung zu laufen. Nicht erforderlich ist jedoch, dass der Empfänger auch tatsächlich Kenntnis von der Kündigung nimmt. Eine Kündigung gilt in dem Zeitpunkt als zugestellt, in dem sie in den Machtbereich des Empfängers gelangt, so dass der Adressat bei normaler Organisation seines Geschäftsverkehrs in der Lage ist, davon Kenntnis zu nehmen. Ein eingeschriebener Brief wird bei Aushändigung des Postboten gegen Unterschrift zugestellt. Kann der Postbote das Einschreiben beim ersten Zustellungsversuch nicht aushändigen, hinterlegt er eine Abholungseinladung im Briefkasten oder Postfach. In dem Fall gilt das Einschreiben an dem Tag als zugestellt, an dem der Empfänger das Einschreiben gemäss Abholungseinladung bei der Post entgegennehmen kann. Dabei handelt es sich um den selben Tag, an dem die Abholungseinladung im Briefkasten hinterlegt wurde, wenn vom Adressaten erwartet werden kann, dass er die Sendung sofort abholt. Andernfalls in der Regel an dem darauf folgenden Tag (BGer 4A\_293/2016 vom 13.12.2016, E. 4.1).

Obwohl Frau Y die Kündigung von Herrn Z vom 22. Dezember nie erhalten hat, weil sie die Frist für die Abholung des Einschreibens verpasste, ist die Kündigung dennoch rechtsgültig. Wurde Frau Y die Abholungseinladung am 23. Dezember in den Briefkasten gelegt, galt die Kündigung gemäss bundesgerichtlicher Rechtsprechung spätestens am 24. Dezember als zugestellt. Denn Frau Y trägt das Risiko dafür, dass sie Einschreiben auch während ihrer Abwesenheit erreichen. Ist sie ferienabwesend, hat sie entsprechende Vorkehrungen zu treffen. Unter Einhaltung der für Wohnräume geltenden dreimonatigen Kündigungsfrist konnte Herr Z den Mietvertrag daher wirksam per 31. März kündigen.

\* MLAW Vera Theiler ist Rechtsanwältin und Urkundsperson in der Anwaltskanzlei Pfister & Partner Rechtsanwälte AG in Pfäffikon und Zürich. [www.pfister-anwaeltler.ch](http://www.pfister-anwaeltler.ch)

## Die Zukunft der Rohbauten?

Die Tripema AG baut dieses Jahr eine Backsteinklebeanlage in Reichenburg, in der ganze Backsteinwände mit Maschinen zusammengeklebt werden. Der Bauprozess wird dadurch schneller, leiser und sauberer.

von Svenja Marocchini

Aufgrund eines Durchgangs bei Audi in einer Karosserie, in der Autoteile verklebt wurden, kam der Österreicher Markus Pichler auf die Idee, ganze Backsteine auch mit einem Superkleber zu einer Wand zu fertigen. Das Resultat jahrelanger Entwicklung nannte Pichler dann den Hightech-Kleber. Mit diesem ermöglicht Pichler, den Rohbau eines Einfamilienhaus-Stockwerkes in nur einem Tag mit gewöhnlichen Backsteinen fertigzustellen.

Das Bauverfahren mit dem Hightech-Kleber wird nun schon seit einigen Jahren in Österreich angewendet und kommt dieses Jahr in die Schweiz, genauer gesagt nach Reichenburg. Kurt Herpel, Leiter der Tripema AG, begründet die Standortwahl mit der guten Erreichbarkeit per Autobahn und der grossen Unterstützung der Gemeinde. «Wir fühlen uns sehr willkommen in Reichenburg.» Die eigenständige Schweizer Firma mietet sich dieses Jahr im Gewerbecenter Gläntern in Reichenburg ein und baut unter geschützten Bedingungen mit einer Backsteinklebeanlage Backsteinwände. Ein Dutzend Personen sind für die Wände tätig. Diese werden mit Robotern gebaut. Eine Wand mit den Massen zweieinhalb Meter hoch und vier Meter breit fertigen die Maschinen in ungefähr 40 Minuten an. Die Backsteinklebeanlage kann 300 qm in wenigen Stunden herstellen. «Die Anlage arbeitet sehr sauber. Anwohner aus den benachbarten Quartieren müssen zudem keine Angst vor möglicher Ruhestörung haben. Die Maschinen arbeiten geräuscharm.» Die Backsteine, welche von der Ziegelei Schuhmacher aus Körbligen, Zug stammen, werden mit dem Hightech-Kleber befestigt. Der Kleber, der gerade mal



Die Fertigelemente werden von zwei Arbeitern auf einer Baustelle in ein Mörtelbett und Unterlagsplättchen eingesetzt.

Bild zvg

0,1 Prozent der fertigen Wand ausmacht, ist ungiftig. Mit einem Hochdruck-Wasserstrahl kann danach jede gewünschte Form ausgeschnitten werden.

## Wie herkömmliche Maurerarbeiten

Die verklebten Backsteinwände seien durch den schnellen Aufbau aber nicht mit den Wänden von Fertighäusern zu verwechseln. «Die Qualität der Backsteinwände ist dieselbe wie bei gewöhnlichen Maurerarbeiten», bestätigt Herpel. Die Wände werden ohne Fenster zu den Baustellen geliefert, Fertigwände beinhalten bereits die Fenster. Die Qualität der Wände wurde von der Eidgenössischen Materialprüfanstalt in Dübendorf und vom Prüf- und Forschungsinstitut Sursee überprüft und bestätigt.

Die hergestellten Wände bringen ausserdem einige Vorteile mit sich. Durch die schnelle Arbeit der Maschinen kann einiges an Bauzeit eingespart werden. Das Klebesystem verhindert Unebenheiten, wie beispielsweise hervorquellender Mörtel. Ausserdem können Installationskanäle vorgefräst werden. «Der Preis der Backsteinwände ist sehr konkurrenzfähig», meint Kurt Herpel. Bei Mehrfamilienhäusern sei ein schneller Einzug in die Wohnungen mit der Tripema-Bauweise garantiert.

Die Wände der Tripema AG sind vor allem für Mehrfamilienhäuser von Vorteil. Die Dauer der Bauarbeiten kann mit den verklebten Wänden um mehrere Tage verringert werden.

Zur Baustelle werden die fertigen Wände täglich in Lastwagen der Käppli Logistik aus Sargans transportiert. Die Backsteinwände sind für eine unbeschwertere Installation allesamt im Uhrzeigersinn nummeriert. Auf der Baustelle werden drei Bauarbeiter beschäftigt, welche die Lieferung aufbauen. Die Fertigelemente werden in ein Mörtelbett und Unterlagsplättchen eingesetzt und mit gewöhnlichen Schrägstützen fixiert. Danach werden die Innen- und Aussenfugen mit einem Trockenkleber versiegelt. Sobald sich die Tripema AG in Reichenburg eingelebt hat und mit ersten Aufträgen beginnt, wird sich wohl zeigen, ob der neue Bauprozess die Schwyzer und Schweizer Baukultur verändern wird.

## Schlechtes Jahr für die Zürichsee-Schifffahrt

2016 war für die Zürichsee-Schifffahrtsgesellschaft kein gutes Jahr. Gegenüber dem Vorjahr verzeichnete sie über 150 000 Fahrgäste weniger. Verantwortlich für den markanten Rückgang wird der verregnete Frühling gemacht. Das Ergebnis steigern konnten dafür die abendlichen «Traumschiff»-Kurse.

von Christian Dietz-Saluz

Es war ein schwarzes Jahr für die Weisse Flotte. Das Dampfschiff Stadt Rapperswil fiel wegen eines Schadens am Antriebssystem komplett aus. Am 20. April krachte das Motorschiff Albis gegen die Anlegestelle in Küsnacht, wobei es zehn verletzte Personen, davon zwei Schwerverletzte, gab. Auch die Geschäftszahlen versöhnen die Zürichsee-Schifffahrtsgesellschaft (ZSG) nicht mit diesem unglücklichen Jahr. 2016 beförderte sie 1 576 876 Passagiere, wie ZSG-Sprecherin Wiebke Sander mitteilt. Das sind über 150 000 Personen weniger als im Vorjahr und entspricht einem Rückgang um 8,7 Prozent. So tief waren die Frequenzen zuletzt 2005. Das war noch, bevor das heute stärkste Ross im Stall, das Motorschiff Pantar Rhei, in Betrieb gesetzt wurde. 2016 legten die 17 Schiffe der Weissen Flotte 350 235 Kilometer zurück (minus 15 000 Kilometer).

## Limmat gesperrt

«Zurückzuführen ist dieser Rückgang vor allem auf das verregnete Frühjahr», erklärt Sander. So musste die Limmat-Schifffahrt wegen der starken, niederschlagsbedingten Strömung an 42 Tagen eingestellt werden. «Das führte zu

täglichen Frequenzeinbussen von 1500 bis 2000 Passagieren», sagt die ZSG-Sprecherin. Somit sind die Flussboote für die Hälfte der Verluste verantwortlich. «Das Wetter hat sich konsequenterweise auch auf die Schifffahrt auf dem Zürichsee ausgewirkt», sagt sie. Auch der auf einen guten Sommer folgende schöne Herbst sei zu spät für ein Aufholen des Minus gekommen.

Auf der Plusseite des ZSG-Jahres sieht Sander die im Stil der Fünfzigerjahre wiederhergestellte «Linth». «Dieses Schiff ist vom Publikum sehr gut angenommen worden.» Ebenfalls erfreulich hätten sich die abendlichen Sonderfahrten entwickelt. 2015 hatten die «Traumschiffe» das Budgetziel noch um eine Viertelmillion Franken verfehlt. Weitere Geschäftszahlen

2016 gibt es derzeit keine. Auch die Auswirkungen des seit 11. Dezember geltenden Schiffszuschlags auf Billette im Zürcher Verkehrsverbund sind noch nicht bezifferbar. Am Horizont zeichnet sich ein erfreuliches Comeback ab: Das Dampfschiff Stadt Rapperswil wird ab Start zur Sommersaison am 2. April wieder in See stechen.



Das Motorschiff Helvetia ist eines der Flaggschiffe der Zürichsee-Schifffahrtsgesellschaft.

Bild Manuela Matt